



DEPARTEMENT DE L'AIN

Commune de VIRIGNIN

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



JUSTIFICATIONS

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



VERDI Ingénierie Rhône-Alpes

Ambérieu-en-Bugey

Lyon

Saint-Etienne

Saint-Martin-le-Vinoux

Sommaire

A) LES ETAPES DE LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL	5
Raisons et objectifs.....	5
Des enjeux aux orientations.....	6
Potentiel foncier et réceptivité du territoire.....	11
Potentiel foncier et réceptivité du territoire.....	14
L'intensification de l'enveloppe urbaine existante	16
La définition de secteurs d'extension économique	21
B) LE CHOIX DES ORIENTATIONS DU PADD	25
1. Des enjeux du diagnostic à la définition du projet de territoire	25
AXE 1 : Poursuivre un développement urbain cohérent et maîtrisé	26
AXE 2 : Conforter le dynamisme économique et touristique du territoire.....	29
AXE 3 : Préserver un cadre de vie qualitatif	30
AXE 4 : Soutenir le développement par des réseaux adaptés	33
2. Traduction réglementaire du projet de territoire.....	35
AXE 1 : Poursuivre un développement urbain cohérent et maîtrisé	35
AXE 2 : Conforter le dynamisme économique et touristique	37
AXE 3 : Préserver un cadre de vie qualitatif	39
AXE 4 : Soutenir le développement par des réseaux adaptés	41
C) LES JUSTIFICATIONS DU PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....	42
D) LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRACOMMUNAUX	44
Le Schéma de Cohérence Territorial Bugey	45
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône-Méditerranée	48
Le Plan de prévention des Risques « chute de blocs rocheux ».....	50
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Rhône-Alpes	51
Le Schéma Régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE)	53
Le Plan Climat Energie de l'Ain.....	53
Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables et d'Egalité des Territoires (SRADDET de la région Auvergne Rhône-Alpes.....	54

E) MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES	63
Les zones urbaines (U).....	63
Les zones a urbaniser (AU)	70
Les zones agricoles (A).....	74
Les zones naturelles (N)	75
Le bilan des zones.....	81
F) JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES	83
Les objectifs de la révision du PLU	83
Les justifications des règles applicables : les règles communes à l'ensemble des zones	87
Les justifications des règles applicables : les règles spécifiques aux zones	96
G) LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES COMPLÉMENTAIRES	123
Les Emplacements Réservés (ER) aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts	123
Les Espaces Boisés Classés (EBC).....	125
Les éléments de paysage à protéger	126
Les cheminements.....	126
Les efforts en matière de production de logements aidés	127
Le linéaire commercial	127
H) LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	129

A) LES ETAPES DE LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL

Raisons et objectifs

L'objectif global assigné à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Virignin, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage, et des réseaux d'énergie¹.

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs :

- Maîtriser le développement urbain de la commune en conciliant la logique de densification du territoire avec le respect de la qualité et du cadre de vie de Virignin ;
- Optimiser le développement du territoire notamment par une ré-interrogation des secteurs d'extension
- Mener une réflexion sur la desserte notamment dans le centre historique mais également au regard de la traversée du territoire par la RD
- Prendre en compte et intégrer les projets structurants au rayonnement important : Zone d'activité Actipôle, développement du Port, Via Rhône,...
- Réinterroger le projet au regard des capacités du territoire en matière de réseaux : approvisionnement en eau potable, capacité d'assainissement
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti de la commune
- Interroger le potentiel touristique du territoire
- Intégrer les réformes du Code de l'urbanisme intervenues ces dernières années (Grenelle II et loi ALUR notamment).

Le positionnement du territoire au contact de Belley, sur les accès au pôle Chambérien ont conduit à un développement récent et important de sa démographie. Les orientations intercommunales visent également à renforcer le rôle économique de Virignin.

En parallèle, le territoire présente des enjeux environnementaux forts, tant par la présence des risques (crues, éboulement) que par la qualité écologique de certains secteurs (Rhône, Montagne de Parves, zones humides).

L'ambition du projet de territoire de Virignin repose sur l'articulation réussie de ces différents enjeux auxquels peuvent se greffer les questionnements relatifs à la capacité de la desserte de plus en plus mobilisée ou encore le développement récent mais affirmé de la vocation touristique.

¹ Intégration de la notion de « réseaux d'énergie* » au PADD des PLU/I (*électricité, gaz, éolien, géothermie, photovoltaïque, chauffage urbain, réseaux de climatisation) dans le respect de la Loi relative à la Transition Energétique pour une Croissance Verte (TCEV) du 17 août 2015

L'objectif d'intensification urbaine prescrit par le cadre législatif et réglementaire en vigueur et à respecter, qui se traduit lui-même par la définition **d'objectifs à atteindre en matière de démographie, de perspectives de construction de logement** (à l'horizon 2036 en ce qui concerne Virignin) **et de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles** constitue déjà une première réponse dans la définition du projet en cela qu'il permet de concilier un développement un une préservation accrue **sur le plan environnemental et paysager**.

Des enjeux aux orientations

L'exposé du diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager un certain nombre d'enjeux et besoins auxquels doit répondre le projet communal. Les choix retenus pour établir le PADD visent à répondre à ces besoins au travers des orientations et de l'ensemble du dispositif réglementaire du Plan Local d'Urbanisme.

Les enjeux sont les suivants :

DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

- **Poursuivre, accompagner et encadrer la croissance démographique** → L'objectif démographique fixé par la commune est de permettre l'accueil de 160 habitants supplémentaires d'ici 2030. Cela représente un accroissement moyen annuel d'environ 1,35% sur la période 2020-2030. Ce taux raisonné et raisonnable entend prolonger le développement actuel fondé sur l'attractivité de la commune tout en veillant à s'inscrire à la fois dans les orientations du SCoT mais également à revenir à une valeur plus modérée et largement inférieure aux 3,5 % de croissance annuelle vécu depuis les années 2000. Il entend également répondre aux enjeux des développements amorcés ou annoncés sur le territoire (Port de Virignin, Actipôle, etc.).

DYNAMIQUES RESIDENTIELLES

- **Diversifier l'offre de logements** → Le développement du parc de logement doit s'accompagner d'une poursuite de la diversification de l'offre, déjà engagée au travers les derniers projets de construction. La commune dispose notamment d'un parc social important au regard de la taille de la commune (11%). En revanche, la diversification des formes semble nécessaire et le PLU entend apporter des éléments de réponse par le biais des OAP et ou des règles d'implantation.

DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

- **Poursuivre le développement économique du territoire** → La création d'Actipôle, sa future extension identifiée au SCoT et portée par l'intercommunalité, le développement du Port

sont autant d'éléments de développement économique du territoire. Le projet décliné par les élus intègre ainsi ces éléments, non seulement comme essentiels pour le maintien de l'emploi local mais également comme facteur d'attractivité tant résidentielle que touristique. Le PADD identifie à ce titre plusieurs orientations dédiées au développement économique, tant par l'inscription des zones économiques cohérentes aux zones existantes et futures que par la prise en compte du commerce de proximité.

- **Interroger le potentiel touristique du territoire** → Fort de plusieurs éléments d'attractivité (défilé de Pierre Châtel, base de loisirs sur le canal), la commune poursuit le développement touristique du territoire avec la création du Port et le maillage de la ViaRhôna. En cohérence avec les orientations supra-communales en matière de stratégie touristique, le PADD décline ainsi les orientations devant favoriser le développement des sites identifiés tout en les encadrant au regard du contexte environnemental (Natura 2000) et réglementaire (STECAL).

EQUIPEMENTS

- **Maintenir une offre d'équipements au regard des exigences démographiques** → En réponse à cet enjeu, les orientations adaptées sont le confortement et le renforcement de l'offre d'équipement et de services en lien avec les évolutions démographiques et sociétales. Les élus ont également engagé dès la prescription les études nécessaires à l'adaptation de leurs réseaux structurants à travers notamment la réalisation de son Schéma directeur des systèmes d'assainissement en 2020.

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- **Renforcer le réseau des liaisons douces (schéma des pistes cyclables et des sentes piétonnes)** → Le territoire affiche une forte dépendance aux véhicules motorisés. Néanmoins, les ambitions du développement urbain de cœur de ville offrent des opportunités importantes de mailler le territoire et offrant entre autre des alternatives à la RD centrale. Le développement vers l'Ouest a également incité les élus à proposer des principes de liaison depuis le cœur de ville vers le Port, favorisant l'accroche à la ViaRhôna.
- **Intégrer les enjeux de traversée de la RD dans le projet urbain** → Au-delà des orientations prises en matière de développement urbain qui favorisent des cheminements alternatifs à la RD, le projet défini par les élus s'accompagne d'une limitation du développement en bordure de la RD ou lorsque c'est le cas, du maintien de règles en faveur d'une valorisation et d'une sécurisation des abords de l'axe.

RISQUES

- **Prendre en compte les risques pour définir les secteurs de développement** → L'utilisation des sols devra être adaptée aux risques identifiés sur le territoire : chutes de blocs et inondations. Ces risques sont traduits réglementairement dans le Plan de Prévention des

Risques (PPR) approuvé le 30 avril 2020. En parallèle, la commune connaît des événements localisés de remontées de nappes ou de mouvements d'argiles. Les cavités sont en revanche concentrées au niveau de la falaise. L'ensemble de ces éléments fait l'objet d'une prise en compte dans la définition du projet communal.

ORGANISATION ET PERCEPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL

- **Protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti de la commune, les espaces agricoles, la trame verte et bleue du territoire** → Le projet de territoire s'attache dans sa définition et recentrer le développement urbain sur le centre historique de Virignin et ainsi limiter les atteintes aux secteurs les plus excentrés et les plus concernés par les enjeux environnementaux ou paysagers.
- **Préserver le cadre de vie valorisant, identitaire et structurant** → Dans la poursuite de l'orientation ci-dessus, la commune a souhaité poursuivre la préservation de bâtis patrimoniaux déjà engagées dans le précédent PLU. De même, les OAP de densification du cœur de ville intègre la présence d'un habitat traditionnel et sa mise en valeur.
- **Maintenir des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé, ayant pour visée d'offrir des espaces d'ouverture dans le tissu bâti** → Marqué par un foncier de cœur de ville important, par des enjeux liés aux milieux aquatiques (Zones humides et risque d'inondation), la définition du projet de territoire suppose un aménagement équilibré entre la nécessité d'une mobilisation du foncier dans la trame urbaine (notamment les secteurs de cœur de ville de grande ampleur) et le besoin de maintenir des espaces de respiration (espaces paysagers remarquables identifiés sur un cœur d'îlot vert au centre du village).
- **Traiter qualitativement les transitions entre les différentes unités paysagères** → Il s'agira de gérer l'interface entre les unités paysagères (espace agricole, espaces urbanisé, espace boisé) notamment en travaillant les franges paysagères dans les projets d'aménagement. Au-delà de l'interface Agricole/urbain, il s'agit également des connexions entre zones urbaines, notamment en cœur de ville ou du potentiel important côtoie des secteurs historiques (rue du village).
- **Développer des axes de promenade qui favorisent la découverte de la richesse et de la diversité paysagère et patrimoniale du territoire** → Cet enjeu s'inscrit dans l'objectif plus large de développement touristique du territoire. Il peut être couplé avec les enjeux de desserte alternative à la RD. Le développement du Port et de son potentiel de loisirs doit inciter à un nouveau maillage Est-Ouest. De même, le développement du potentiel économique doit induire la mise en place de créations, tels qu'elles sont prévues autour du secteur dit du Lynx, par exemple.

ENVIRONNEMENT NATUREL

- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel de qualité présent sur le territoire** → Il conviendra de s'appuyer sur les éléments du patrimoine naturel et paysager qui forgent l'identité de la commune de Virignin et définir les mesures de préservation adaptées. Plusieurs bâtis, un alignement d'arbres, des éléments paysagers remarquables ont été relevés et seront ainsi protégés. De même, les choix de développement devront trouver un équilibre entre la préservation de la structure originelle du territoire (centralité et hameaux) et les possibilités de développement offertes à chacun, notamment dans des logiques de confortement des trames bâties.
- **Préserver les ressources naturelles et la biodiversité** → Il conviendra de garantir le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité y compris en zone urbaine, ainsi que d'intégrer l'enjeu hydraulique dans l'aménagement (rôle paysager, écologique, risque).
- **Prendre en compte les différentes mesures de protection afférentes au territoire** → Le projet tient compte des périmètres environnementaux réglementaires et informatifs (zones Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, réservoirs de biodiversité du SRCE, etc.) et des contraintes liées aux risques et aléas identifiés (inondations, chutes de blocs) dans la définition des zones constructibles.
- **Intégrer le paysage dans les projets** → Le développement tant résidentiel qu'économique de Virignin va induire des évolutions fortes en matière de compositions urbaines et de perception. Dans l'ensemble des projets il sera nécessaire d'y définir le niveau d'exigence requis à la bonne intégration : gestion des franges, gestion des hauteurs en cœur de ville, persévérance des éléments visuels d'entrée de ville (haie), valorisation des abords de la RD par l'aménagement des sites de développement.

ENVIRONNEMENT AGRICOLE

- **Maintenir les exploitations agricoles sur la commune, pour assurer la pérennité de l'agriculture et de l'activité agricole à Virignin ; Accompagner les éventuelles mutations du tissu agricole** → Le projet de PLU s'est fondé sur un échange avec les exploitants présents lors d'une réunion dédiée et sur la connaissance des élus en session de travail et du représentant local de la Chambre d'Agriculture. A ce titre, le PLU a été l'occasion par le biais de la redéfinition générale du projet d'aménagement de reclasser une superficie conséquente de terrains vouées à l'urbanisation en terres agricoles. La reprise du règlement tend également à répondre aux enjeux de maintien des activités en place ou aux besoins d'une diversification nécessaires à la pérennité des exploitations identifiées.

ENVIRONNEMENT URBAIN

- **Optimiser le développement du territoire notamment par une ré-interrogation des secteurs d'extension et une densification maîtrisée de la trame urbaine** → Le PLU disposant de nombreuses zones d'extension, le nouveau projet s'attache à redéfinir les secteurs de développement à la fois au regard des objectifs plus modérés de croissance mais également des enjeux de limitation de la consommation foncière et de rapprochement des lieux de vies et d'équipements.
- **Mobiliser des espaces de densification de cœur de ville** → L'analyse foncière du territoire a identifié une potentialité de 96 logements réalisables sur des tènements fonciers non bâtis et considérés comme libre d'urbanisation (dents creuses et gisements fonciers retenus). Le projet repose sur cette mobilisation tout en proposant des règles d'encadrement des projets au regard des enjeux de déplacements ou de stationnement.
- **Redéfinir le potentiel en extension** → Le choix de recentrer le développement de Virignin a conduit à une redéfinition des nombreuses zones d'extension qui punctuaient le zonage opposable. Au total, 6,4 ha ont été inscrits à vocation d'habitat dont 5,2 ha constituent des disponibilités situées en cœur de ville (1,2 ha de dents creuses et 3,7 ha de gisements). Le restant (1,2 ha) correspond à de l'extension. Toutefois, seule une part réduite concerne en réalité des terres agricoles déclarées à la PAC (3,1 ha sur les 6,4 ha à vocation d'habitat soit 47% des disponibilités foncières). En complément, ce sont en revanche 15,5 ha de foncier à vocation économique qui sont inscrits dans le PLU dont 12 ha à long terme (zone fermée à l'urbanisation) en compatibilité avec les orientations supra-communales.
- **Respecter les orientations du SCoT en matière de densité** → Les élus ont privilégié l'établissement d'une densité variable selon les secteurs (entre 16 et 22 logements hectares) respectant ainsi à l'échelle communale les ambitions du SCoT (19 lgt/ha).
- **Limiter le développement de secteurs excentrés** → Le PADD identifie des enjeux d'encadrement des secteurs de hameaux et propose également une redéfinition des règles du bâti isolé, en conformité avec les évolutions règlementaires (Lois ALUR).

Potentiel foncier et réceptivité du territoire

→ Construction du projet communal

La construction du projet communal s'est poursuivie à partir de quatre questionnements :

- Que prescrit le SCoT pour la commune de Virignin ?
- Combien d'habitants à l'horizon 2030 ?
- Quels seront les besoins induits ?
- Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective, sont les suivantes :

- Une croissance démographique importante ces deux dernières décennies, avec un taux annuel moyen de 3,5% entre 1999 et 2017
- Un léger déclin de la taille des ménages depuis 1990

→ Estimation des besoins « qualitatifs » et « quantitatifs » et scénario de développement.

En matière démographique, Virignin comptait pour rappel 1 097 habitants en 2017 (source INSEE).

Cette valeur s'inscrit dans la croissance observée depuis 1990 et évaluée à plus de 3 % annuellement.

Compte tenu d'un desserrement faiblement marqué, la production de logement sur Virignin a largement contribué à l'accroissement de la population et notamment de nouveaux ménages avec enfants.

Du point de vue du SCoT, celui-ci propose un taux de croissance annuel moyen à l'échelle du territoire de 1,1% jusqu'en 2036. Les nombreux échanges tenus lors de la révision du PLU ont permis de valider le principe que ce taux s'entendait comme une valeur moyenne à l'échelle d'un vaste territoire aux profils communaux très différents. En ce sens, certaines communes de la CC Bugey Sud affichent des taux de croissance inférieurs aux 1,1% prescrits tandis que d'autres peuvent dès lors envisager un taux plus important.

On retiendra également les prescriptions suivantes :

- Un ratio extension/densification de l'ordre de 62% et 38%
- Une densité moyenne de 19 logements à l'hectare.

Sur la base d'une croissance projetée de 1,1% et d'un report des objectifs du SCoT au poids démographique des communes constituant les pôles relais de la CC Bugey Sud, Virignin devrait s'inscrire dans le développement suivant :

- 135 logements supplémentaires entre 2016 et 2030
- 84 logements en extension maximum, soit 2,7 hectares.

- 51 logements en densification minium

➔ **Estimation des surfaces disponibles**

L'analyse menée lors de la phase de diagnostic a mis en évidence plusieurs éléments :

- Une capacité de densification non négligeable, liée entre autre à un développement urbain plutôt dispersé sur le territoire, y compris dans des hameaux excentrés de la centralité du village.
- Un résiduel en matière de zones d'extension important, comprenant également des secteurs en cœur de ville mais bénéficiant de zonage AU

Plusieurs scénarios ont ainsi été envisagés par la commune :

	Organisation urbaine	Logement supplémentaires maximum*	Taux de croissance potentiel maximum*	Foncier AU consommé maximum*
Scénario 1 DC = 10,7 ha Extension 10 ha	Maintien des limites U et AU actuelles (hors 2AU)	+ 415	+3,3%	9,9 ha
Scénario 2 DC = 10,7 ha Extension 14 ha	Maintien des limites U actuelles Mobilisation AU cœur de ville + 1 zone en hameau Inscription d'une nouvelle zone d'extension à l'Ouest	+ 500	+3,7%	14 ha
Scénario 3 DC = 10,7 ha Extension = 5,2 ha	Maintien des limites U actuelles Mobilisation AU cœur de ville + 1 zone en hameau	+ 315	+2,6%	5,2 ha

- *Tient compte d'une hypothèse d'un desserrement faible (2,4 au lieu de 2,5, d'une densité aux alentours de 20 logements hectares*

Ces 3 scénarios proposaient alors des objectifs de développement fortement supérieurs au SCOT.

Un premier projet a ainsi été proposé et débattu sur la base des éléments suivants :

- Une capacité de densification estimée à 75 logements (Cf. partie ci-dessous)
- Un souhait d'extension de l'ordre de 5,6 hectares (dont 50% se composent de zone de cœur de ville de superficie importante)

Ce premier projet établissait un objectif de développement à hauteur de 2,2% de croissance annuelle, soit 400 habitants supplémentaires d'ici 2030.

Dans un deuxième temps, les élus ont privilégié la redéfinition de cet objectif. Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables retenu constituait un scénario alternatif permettant :

- De revoir à la baisse l'évolution démographique envisagée (+1,6% par an en moyenne)
- De réduire la part des zones en extension à 5 hectares (dont 50% sont situées en cœur de ville)
- De maintenir un objectif de réalisation de logements en dent creuses a minima de 75 logements.

Ce scénario repose à la fois sur :

- La redéfinition des limites urbaines du document d'urbanisme actuel, limitant ainsi un développement résidentiel isolé ou étalé au niveau des hameaux
- La redéfinition des sites d'extension par l'abandon de plusieurs zones AU, notamment sur les hameaux mais également le long de la RD ou sur l'extrémité Ouest de la trame urbaine

Un taux de vacance de 5 à 7% est recommandé pour faciliter le parcours résidentiel des habitants au sein des communes. Le taux de vacance de Virignin s'élevait à 7,2% en 2013 ce qui permettait d'assurer une bonne rotation des ménages au sein du parc de logement. Il n'était donc pas prévu dans ce projet revisité des actions sur la vacance même si une vigilance de la part des élus était demandée sur l'évolution de ce taux pour les douze années à suivre.

Dans un troisième et dernier temps, lors de la reprise de la révision du PLU décidée par la commune à l'été 2019, les élus se sont engagés à raisonner plus encore les objectifs chiffrés du projet territorial





- En abaissant de nouveau l'évolution démographique souhaitée (+1,35% par an en moyenne)
- En réduisant encore la part des zones en extension urbaine, à un seul secteur de moins d'un hectare, qui plus est enclavé dans l'urbanisation au nord du village, proche de la RD 1504.
- En ciblant la quasi-totalité des logements à produire dans l'enveloppe urbaine du village de Virignin, en réinvestissement (optimisation foncière au moyen de la résorption progressive des espaces interstitiels, notamment les gisements fonciers qui chacun font l'objet d'une OAP ; réoccupation du parc vacant avec un objectif fixé à 8 unités de logement au minimum, compte tenu de la valeur actualisée de ce taux approchant désormais 9% du parc en 2017).

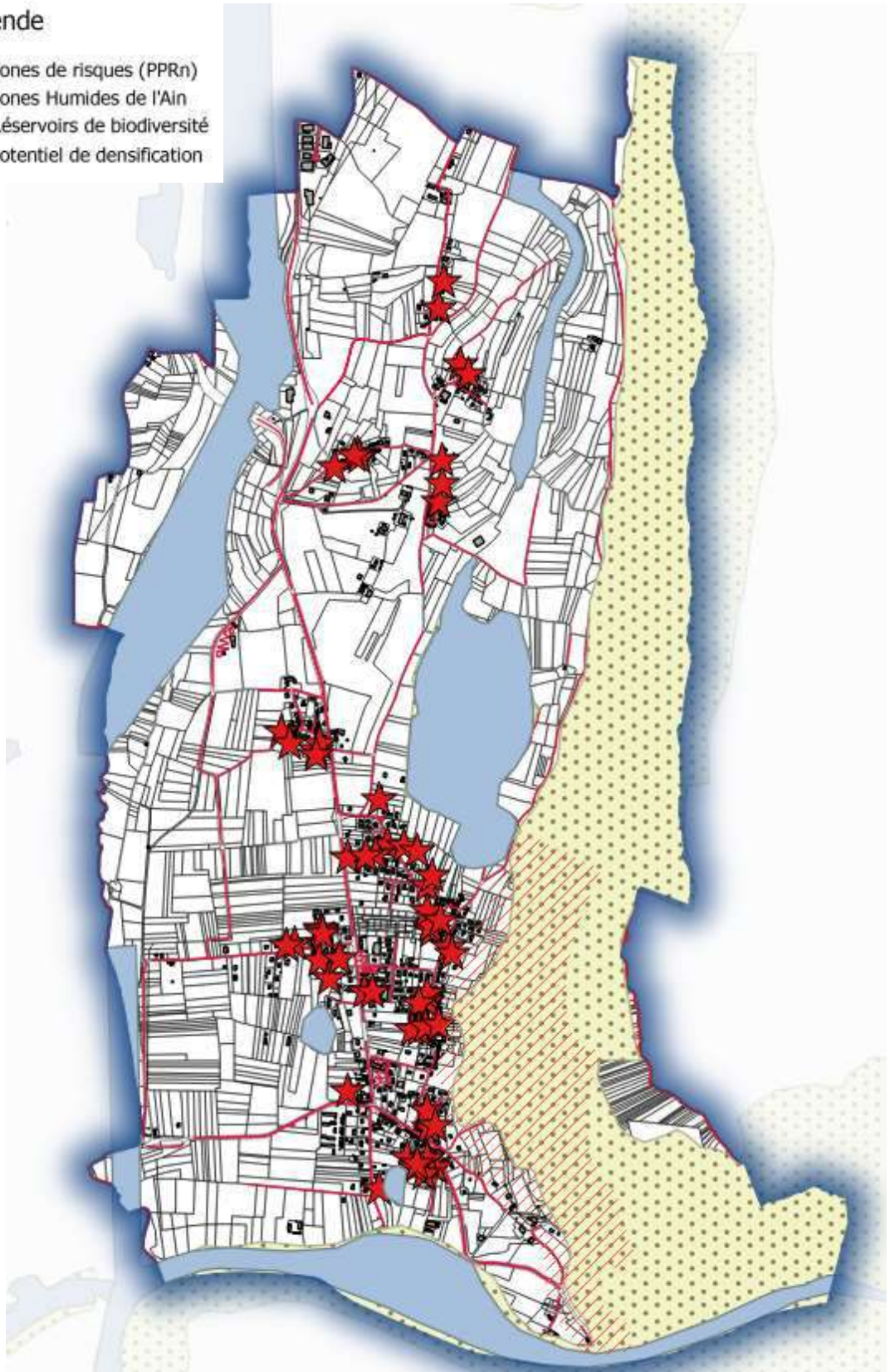
Potentiel foncier et réceptivité du territoire

Le croisement du potentiel foncier avec les principaux enjeux environnementaux permet de mettre en évidence plusieurs éléments :

- Le territoire comporte de nombreux enjeux environnementaux qui sont néanmoins concentrés sur le secteur Est (Montagne de Parves) et sur le secteur Sud en bordure du Rhône.
- Plusieurs zones humides sont présents à proximité de la trame mais clairement identifiées depuis plusieurs années et font même l'objet d'aménagement ou de réflexion sur leur vocation touristique (conventionnement initialement étudiée des marais de Virignin)
- Les secteurs de hameaux bien qu'excentrés sont en revanche distants des principaux enjeux environnementaux et constituent en revanche des repères paysagers.
- L'urbanisation du territoire qui s'est développée historiquement selon deux axes linéaires (rue du Village et RD) tend aujourd'hui à combler les espaces laissés libres entre ces deux axes
- L'urbanisation du territoire historiquement localisée à l'Est tend à se déporter vers l'Ouest au regard de la frontière naturelle que constitue la Montagne de Parves et le risque de chutes de blocs. De même, la partie Sud est concernée par l'aléa inondation qui n'autorise pas un développement urbain.
- Les secteurs de densification (comportant entre autre une part des zones dits AU) s'inscrivent au sein de l'enveloppe urbaine du village de Virignin et comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de qualifier les futures opérations de logements :
 - diversification des formes bâties ;
 - instauration d'objectifs de mixité fonctionnelle et sociale ;
 - maillage de cheminements doux en accompagnement (ou non) de voies de circulation apaisée, sans accroche sur la RD 1504.

Légende

-  Zones de risques (PPRn)
-  Zones Humides de l'Ain
-  Réservoirs de biodiversité
-  Potentiel de densification



L'intensification de l'enveloppe urbaine existante

La commune s'est fixé une stratégie d'aménagement visant notamment une intensification au sein de l'enveloppe urbaine existante, par le biais de la reconversion d'espaces mutables et du comblement de dents creuses et des gisements fonciers présents dans le tissu urbain.

Certains espaces d'enjeux notables font l'objet d'orientations plus précises en termes d'aménagement et d'accessibilité de la zone, de préservation des caractéristiques urbaines et paysagères fortes,...

Il s'agit essentiellement d'espaces de plus grande envergure dont l'urbanisation présente des enjeux forts soit en termes d'insertion urbaine soit de stratégie urbaine à moyen/long terme.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein du PLU.

→ OAP n°1 – Extension du centre-village

Ce secteur positionné en cœur de ville représente une superficie de 3 ha dont 1,9 hectare classé en zones 1AUb et 1AUc. Il est caractérisé par les éléments suivants :

- Une emprise vide ceinturée par une urbanisation, à la fois récente (bord de RD, nouveau lotissement au Nord) et historique (rue du Village)
- A proximité des équipements structurants de la commune (Ecole-mairie au Nord ; Commerces au Sud)
- Une potentialité manifeste de desserte alternative à la RD

Son positionnement, ses caractéristiques géométriques permettent d'envisager facilement une opération d'ensemble qui viendrait idéalement proposer une desserte alternative à la RD notamment en permettant une liaison entre les équipements scolaires et commerciaux selon un axe Nord-Sud.

Compte tenu de son positionnement et des enjeux relatifs à l'urbanisation de la zone, il y est préconisé une densité supérieure à celle observée sur les dernières constructions (16-17 logements/hectares) et à celle du SCoT (19 logements/hectares). Elle est ainsi fixée à environ 23 logements/hectare, soit un minimum de 50 logements.

L'urbanisation de cette zone et la traduction concrète qui est ainsi opérée dans l'OAP permet de s'assurer :

- D'une mixité des formes (individuel/groupé)
- D'une part de mixité sociale et urbaine (commerces en RDC)
- La définition de nouveaux principes de desserte viaire Nord/Sud et Est/Ouest

Enfin, l'urbanisation du secteur a été réfléchi à une échelle plus vaste que les seules zones AU en y englobant notamment des secteurs historiques à l'Est. Les échanges avec l'architecte conseil de la DDT ont notamment permis une meilleure prise en compte de ce secteur au travers l'identification de transitions paysagères, qu'elles soient végétales ou architecturales (gestion des hauteurs).



Vue aérienne des sites d'intensification urbaine – Extension du centre-village (Source : Bing Aerial)

→ **OAP 2 – La Saume**

Ce site constitue désormais une enclave entre d'une part les récentes constructions réalisées sur la partie Nord et d'autre part le développement engagé autour de l'école, appelé à se poursuivre par le biais de l'opération présentée ci-dessus.

Elle trouve un intérêt dans l'optique d'un aménagement cohérent avec la partie haute du lotissement déjà réalisée et qui prévoit les amorces de voiries nécessaires à la desserte de ce secteur.

Ce secteur fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont le contenu vise avant tout à inscrire les principes essentiels de l'aménagement de la zone au regard des enjeux urbains et notamment de desserte.

Il s'agit entre autre :

- De préciser les conditions de desserte et notamment de fixer une continuité/liaison avec la rue de l'Eglise et la rue du village poursuivant ainsi la liaison Nord-Sud engagée sur le précédent site.
- Poursuivre l'aménagement en cohérence avec les dernières réalisations, tant dans les typologies (individuel et groupé) que dans les densités identifiées (environ 16 logements/ha en densité nette).
- Poursuivre le renforcement de la centralité en développant l'offre résidentielle à proximité des équipements.



Vue aérienne des sites d'intensification urbaine – La Saume (Source : Bing Aerial)

→ **OAP 3 – Les abords de la RD 1504**

Ce site de superficie réduite (0,6 ha) constitue une enclave en bordure de la RD et situé dans la continuité du lotissement réalisé sur la partie Sud.

Son aménagement vise simplement à conforter la trame urbaine, en lien avec le développement autour des équipements et encadrées par les OAP présentées précédemment. Néanmoins, le site devra répondre aux enjeux suivants :

- Maintenir une bande paysagère en façade de la RD, dans la continuité des aménagements déjà réalisés sur cette voirie
- Permettre une connexion avec le secteur de développement au Sud, proposant ainsi une alternative à la desserte par la RD

→ **Les dents-creuses**

En parallèle de ces sites, ont également été identifiées des potentialités de superficie plus réduite représentant environ 2 hectares véritablement disponibles à l'échelle de la commune (hors gisements fonciers dans le village).

La configuration atypique de Virignin composée de multiples hameaux ayant connu un développement linéaire ou concentrique au fil des ans a généré plusieurs potentialités constituées actuellement de parcelles vides mais desservies par les réseaux.

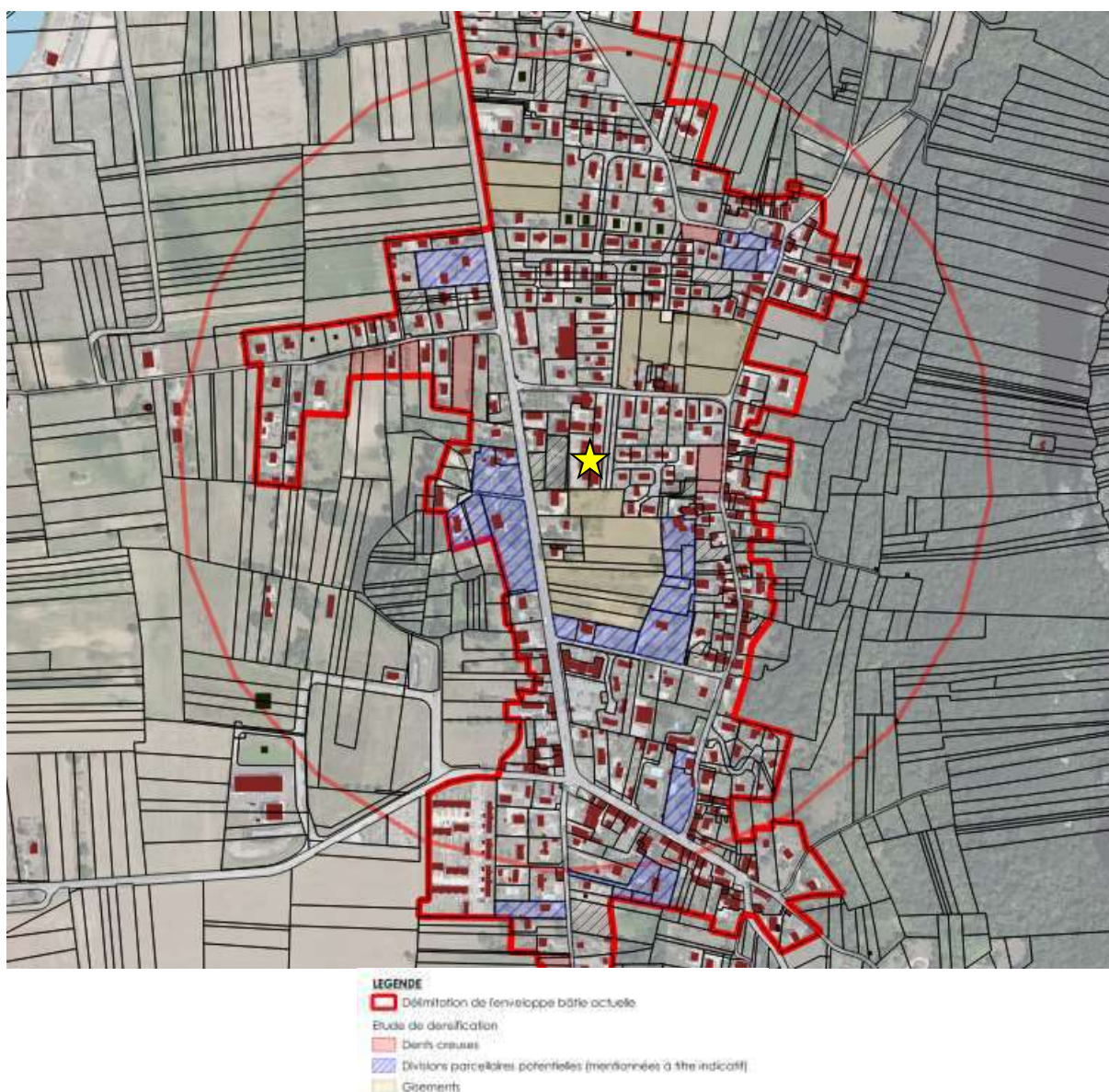
La capacité de chacune des dents-creuses a été identifiée au regard de sa superficie mais également ses caractéristiques parcellaires (plusieurs de ces secteurs connaissent déjà des découpages spécifiques à une vocation individuelle).

Il a été identifié une potentialité de l'ordre de 25 logements dans les seules dents creuses.

Sur les secteurs de hameaux, de faibles potentialités résiduelles sont également identifiées. Ces dernières ont été retravaillées et fortement revues à la baisse suite à la forte diminution des enveloppes urbaines sur ces secteurs et à la mise en chantier récente de plusieurs logements, par exemple dans le hameau « Les Champagnes » ou à proximité du hameau de Montarfier.

Le choix de zonage urbain induit le maintien de ces dernières potentialités qui sont prises en compte dans le bilan foncier de la commune.

A noter que plus de la moitié de ces espaces libres sont situées à moins de 500 mètres de l'école :



Potentialité en dent-creuse dans un rayon de 500m autour de l'école

➔ **Les divisions parcellaires**

Par ailleurs, une analyse du parcellaire susceptible d'évoluer par division(s) parcellaire(s) a été effectuée sur base de photo interprétation et travail de terrain. Cette analyse a conduit à identifier un potentiel théorique global de production de logements par division(s) parcellaire(s), d'environ 20 logements supplémentaires.

Considérant que ces parcelles privées, recevant pour l'essentiel la construction principale de ses occupants, connaîtront un phénomène limité de division à l'échéance du futur PLU révisé, nous retenons un objectif d'urbanisation sur ces parcelles à hauteur de 50% des potentialités identifiées. Cela représente ainsi, à l'horizon 2030, une production de logements neufs d'environ 10 unités, par division(s) parcellaire(s). Cet objectif est inclus dans les perspectives de production de logements.

La définition de secteurs d'extension économique

En termes économiques, le PLU propose des traductions fortes aux orientations de développement inscrites dans le PADD. La plupart reposent sur les stratégies de développement supra-communales et notamment intercommunales.

- L'Actipôle Rhône-Bugey

Aménagé sur les bords du Rhône et à proximité du port de Virignin et de la ViaRhôna, l'Actipôle Rhône-Bugey est un parc d'activités économiques porté par l'intercommunalité. Il propose une offre pour l'accueil d'entreprises et la détection d'une offre en lien avec des technologies propres liées aux nouvelles technologies, la transition énergétique et les éco activités. Inauguré en 2017, le site actuel d'Actipôle se compose de deux édifices destinés à accueillir des boîtes en création ou en développement : La Toile, un bâtiment tertiaire de 700 m² sur deux niveaux proposant 25 bureaux à partir de 9 m², avec une pépinière et un hôtel d'entreprises, et La Fabrique, 1 360 m² de locaux d'activité répartis en sept ateliers, dont trois réservés à la pépinière, de 142 à 262 m². L'ensemble propose de nombreux services. On y trouve des espaces de coworking et espaces de détente accueillants, une salle de visioconférence, une salle de réunion, une salle événementielle, une microcrèche d'entreprise et différents partenaires de la création et de l'accompagnement économique : Bugey Sud Entreprendre, la plateforme Initiative Bugey, le club d'entreprises Bugey Développement, la coopérative d'activités Ain Geste d'Avenir et une permanence de la CCI de l'Ain.

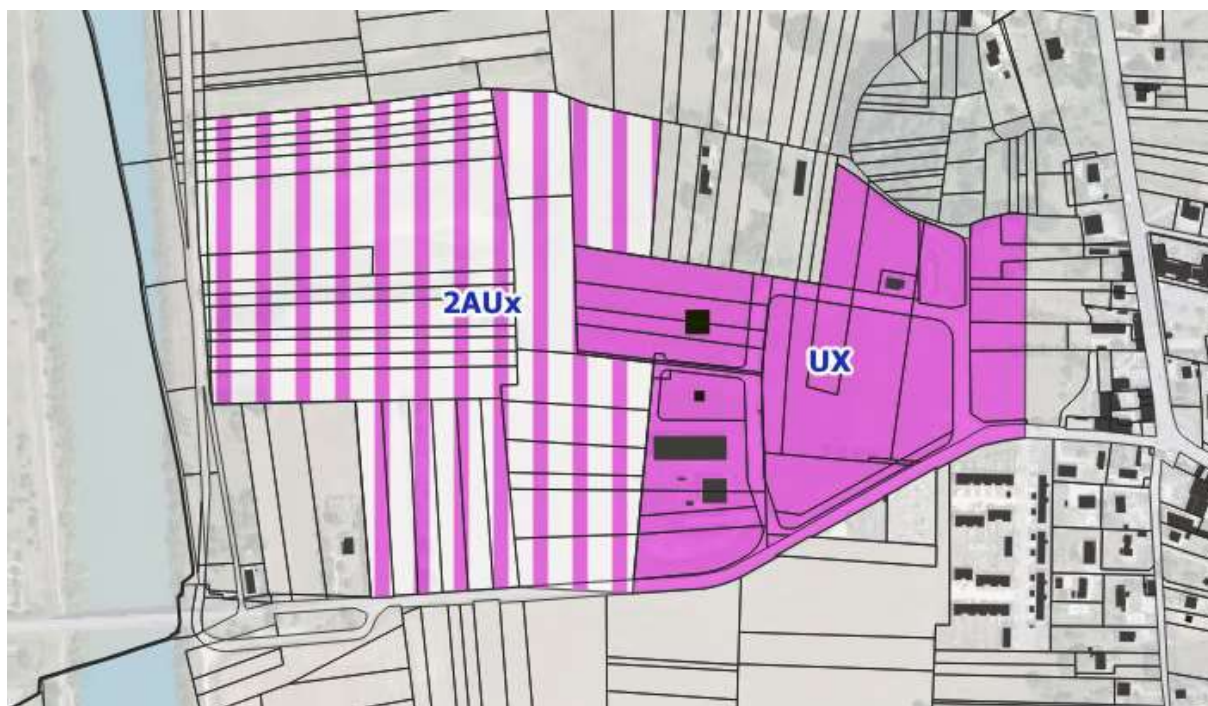
Le site d'Actipôle ayant été engagé ; l'intercommunalité entend dès à présent mener une réflexion sur son développement futur vers l'Ouest. A ce titre, le PLU inscrit une zone 2AUx à long terme (modification obligatoire avant toute urbanisation, mais le projet s'entendra probablement au-delà de 10 ans). Cette dernière constitue principalement un périmètre de réflexion. Au-delà de toute opérationnalité (aucune OAP n'y est réalisée) il s'agit également d'afficher les orientations du territoire au-delà de l'échéance du PLU.

En compatibilité avec le SCoT du Bugey, cette zone 2AUx d'une emprise de 12 ha constitue le principal secteur de développement économique pour les 20 prochaines années à l'échelle de la communauté de communes du Bugey Sud.

Jouissant d'une localisation stratégique (*le parc d'activités est idéalement situé au carrefour des départements du Nord Isère et de Savoie Technolac*), la communauté de communes souhaite pouvoir répondre aux attentes d'un territoire en mouvement en disposant d'une réserve foncière.

Le développement de ce secteur constitue une opportunité pour le territoire de conjuguer deux volontés communes en misant sur le développement économique et touristique de l'écosystème de Virignin. Le parc d'activité Actipôle a pour but de trouver son prolongement naturel vers le port, en bénéficiant des infrastructures de loisirs et du tourisme (hébergement d'affaire et/ou insolites, restauration, animation, loisirs autour de l'eau...) vecteur d'attractivité.

« Le Rhône est la colonne vertébrale du territoire Bugey Sud et le développement pensé de ses 2 sites, au travers l'extension du parc d'activité et du port avec la thématique forte de l'eau, contribuera à offrir une offre différenciante et à la hauteur du territoire. » (vision de l'intercommunalité sur le site de développement).



Actipôle : site actuel (UX) et extension à long terme (2AUX)

- Le Port de Virignin

Ce secteur comprend en réalité deux secteurs distincts :

- **La zone du Port, dont l'aménagement a été en grande partie réalisé et dont les projets se développeront dans les années à venir :**

Les aménagements du Port de Virignin datent d'une dizaine d'années. En 2008, des travaux de remise en navigabilité du Haut Rhône ont été menés avec la création de deux écluses. L'opportunité de créer une zone portuaire a vu le jour.

Entre 2009 et 2010, des études pré-opérationnelles ont été menées pour intégrer le projet dans une démarche plus globale de positionnement touristique entre Lyon et Genève, étude qui a débouché sur un programme général d'aménagement du port.

En 2010, les écluses de Belley/Virignin et de Chautagne ont été ouvertes. L'année 2014 a été marquée par les aménagements du port (voirie, réseaux, parking, piste cyclable, aire de camping-car, pontons, catways) puis en 2017 a eu lieu la mise en service de la capitainerie.

Plus récemment, l'année 2019 a été marquée par l'ouverture des hébergements touristiques « Les Lodges de la ViaRhôna ».

Le site du port de Virignin est un site déterminant pour le développement du tourisme fluvial. Il constitue un maillon central du dispositif de remise en navigabilité du Haut-Rhône de part :

- sa position géographique centrale entre les aménagements de Chautagne et Brégnier,
- sa liaison avec le canal de Savières et le lac du Bourget,
- le projet de création des écluses de Brégnier-Cordon pour relier le Haut-Rhône à la Vallée bleue, qui permettront de proposer une vingtaine de kilomètres supplémentaires jusqu'aux bases de Serrières-de-Briord (Ain) et de Montalieu (38).

Aujourd'hui, le plaisancier peut s'offrir une cinquantaine de km de Seyssel à Brégnier avec la connexion avec le lac du Bourget via le canal de Savières (4 km), dans un cadre naturel de qualité. La remise en navigabilité du Haut-Rhône représente un élément complémentaire de l'offre touristique existante.

Le site du Port de Virignin a vocation à devenir un pôle structurant sur le Haut-Rhône :

- autour de l'itinéraire ViaRhôna (étape Genève-Lyon) et d'une offre sportive et de loisirs autour du Rhône (base d'aviron des Ecassaz...)

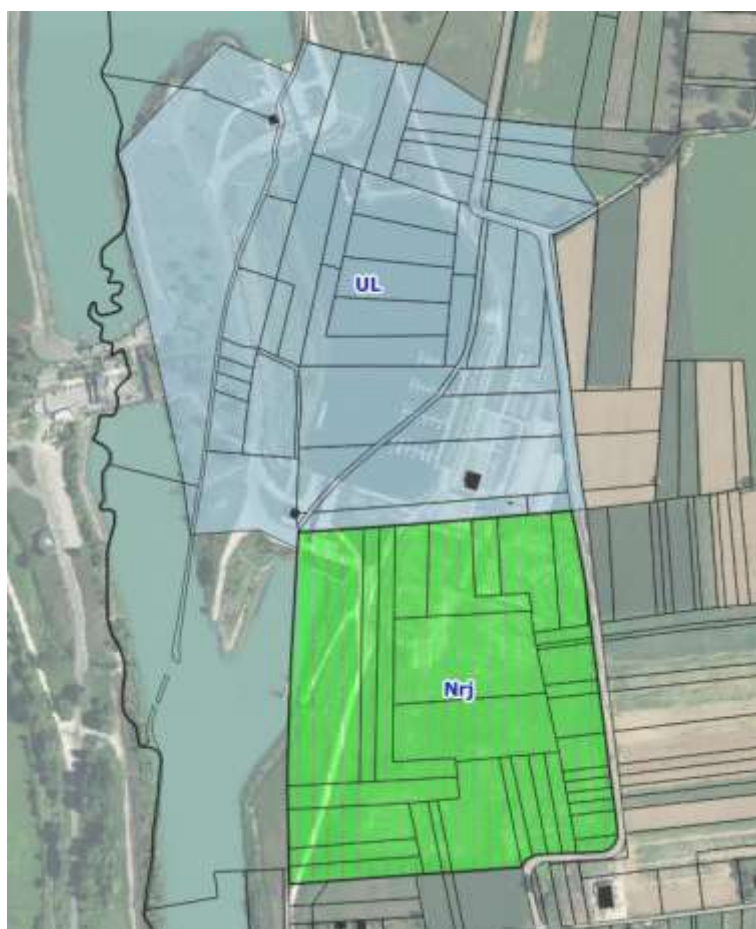
Avec la mise en place de la passerelle mode doux Virignin-La Balme, le port est en phase de devenir une véritable aire d'arrêt autour de la véloroute en proposant un panel d'offres de services : hébergements, loisirs, services dédiés au vélo (stationnement dédié etc...).

Dans ce cadre, le territoire souhaite permettre l'accueil de porteurs de projet et le développement d'activités dans le domaine des loisirs et du tourisme (hébergement, restauration, loisirs autour de l'eau...).

- Et en lien avec le développement de l'Actipôle, pôle entrepreneurial : liaison voies, douces, offres de service complémentaires (restauration...).

C'est un projet touristique avec une utilité sociale pour les habitants (équipements de proximité, lieux de vie, création d'emplois) et vecteur d'attractivité pour de Bugey Sud, vitrine des activités et du cadre de vie du territoire.

Extrait du plan de zonage du PLU – secteur « Autour du Port »



○ **Un secteur à vocation de parc photovoltaïque, au Sud :**

Le projet est porté par la CN'AIR, filiale de la compagnie nationale du Rhône (CNR). D'une emprise de 8 ha, le projet se décompose de la manière suivante :

- Construction d'un parc photovoltaïque d'environ 4,6 ha ;
- Construction de deux postes de transformation ;
- Construction d'un poste de livraison.

Localisé sur un ancien terrain de dépôt utilisé dans le cadre des aménagements du Rhône dans les années 1980 et 2010, il n'est donc pas support d'activité agricole.

Le projet de parc photovoltaïque est organisé en 262 tables fixes de 30 panneaux pour une superficie totale des panneaux de 17 347 m². La puissance générée devrait être de

l'ordre de 3,4 MW/an sur 30 ans (soit l'équivalent de la consommation d'électricité annuelle moyenne de 1600 personnes, hors chauffage).

S'il ne s'agit pas de zones d'extension au regard de la nature des projets et de leur avancement, ces sites constituent bien des éléments importants dans le développement économique du territoire, amené à se développer fortement dans les prochaines années, en lien avec la stratégie économique et touristique de l'intercommunalité.

B) LE CHOIX DES ORIENTATIONS DU PADD

L'objectif global assigné à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Virignin, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est de **mettre en œuvre un projet cohérent et à l'échelle de la commune conciliant la préservation de l'identité de Virignin, bourg relais de l'intercommunalité, et son développement tant résidentiel au regard de l'attractivité importante, qu'économique avec les orientations stratégiques définies à l'échelle intercommunale. La prise en compte des enjeux environnementaux et des risques identifiées constituant des intangibles pour la définition du projet.**

Cette partie permet de justifier les choix retenus pour établir le projet en confrontant les orientations générales du PADD face aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Il permet de bien comprendre les raisons des choix réglementaires, voire des évolutions opérées vis-à-vis du document d'urbanisme précédent (certains projets ayant été réalisés, d'autres nouveaux étant programmés ou engagés). Le document s'insère dans les dispositions réglementaires et législatives récentes (notamment les lois Grenelle et ALUR) et s'inscrit dans le contenu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme.

1. Des enjeux du diagnostic à la définition du projet de territoire

Sur la base du diagnostic, notamment enrichi par les démarches de concertation, le PADD s'est organisé autour de 4 axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre d'ici 2030.

Les quatre axes stratégiques sont :

AXE 1 : Poursuivre un développement urbain cohérent et maîtrisé

AXE 2 : Conforter le dynamisme économique et touristique

AXE 3 : Préserver un cadre de vie qualitatif

AXE 4 : Soutenir le développement par des réseaux adaptés

AXE 1 : Poursuivre un développement urbain cohérent et maîtrisé

L'objectif est de permettre une croissance démographique moyenne de 1,35% par an à l'horizon 2030 et de diversifier l'offre de logements, tout en respectant les objectifs du SCoT et en conservant les caractéristiques urbaines et environnementales de Virignin.

Le besoin en logement permettant d'atteindre l'objectif de croissance démographique rappelé ci-avant est estimé à 120 logements au maximum, avec une stratégie d'aménagement reposant sur quatre principes :

- une mobilisation du foncier de grande superficie laissé vide (gisement foncier) au sein de l'enveloppe urbaine (secteurs à proximité des commerces et équipements) ;
- une mobilisation des dents-creuses de taille plus réduite, favorisant le confortement des trames urbaines existantes, localisées dans le village de Virignin pour l'essentiel ;
- l'identification d'un potentiel de production de logements neufs par division parcellaire ;
- la remobilisation du bâti vacant avec un objectif modéré de réoccupation du parc « libre ».

Cet axe spécifique du PADD (AXE 1) est dédié au développement urbain maîtrisé de manière à garantir le maintien de la qualité environnementale et paysagère du territoire. Cet axe doit plus précisément répondre à deux grands enjeux :

- Enjeu d'intensification de la trame urbaine en lien avec l'enjeu de limitation de la consommation foncière,
- Enjeu d'augmentation maîtrisée de la démographie en cohérence avec les équipements et le positionnement stratégique de Virignin dans son territoire (notamment au regard des orientations stratégiques prises par l'intercommunalité).

***Définir un espace
préférentiel de
développement***

...s'appuyant sur les opportunités de la trame urbaine

***s'appuyant sur l'offre
d'équipement et le
développement***

*...redéfinissant des zones d'extension cohérentes avec
l'intensification du cœur de ville*

***économique en cours et à
venir de Virignin en...***

*...en redéfinissant les limites de l'urbanisation sur les secteurs
excentrés et adapter le cadre règlementaire*

L'analyse du potentiel foncier de Virignin a rapidement mis en évidence le développement important auquel pouvait prétendre la commune fondé entre autre sur une attractivité grandissante.

C'est bien dans ce cadre qu'a été engagée la révision du PLU.

Au-delà de l'enjeu de maîtrise du développement communal, il s'agit également de redéfinir les limites de son développement, compte tenu des enjeux environnementaux du territoire, de desserte (RD) ou de limitation de la consommation foncière.

Les multiples scénarios élaborés en phase de PADD ont permis d'aboutir à une stratégie foncière plus raisonnée, reposant sur :

- La mobilisation des grandes emprises localisées dans l'enveloppe urbaine du village, qui permettent en complément de l'enjeu résidentiel d'offrir des possibilités de desserte nouvelles, de mixité sociale et fonctionnelle (commerces en RDC). Ces secteurs, prioritaires dans la stratégie d'aménagement déjà engagées ces dernières années contribueront pleinement à un rapprochement des lieux de vies et des équipements structurants du territoire. Les règles qui y sont fixés, notamment en matière de densification s'inscrivent dans la logique d'un renforcement de la centralité de la commune ;
- L'identification des potentialités de densification et la redéfinition des enveloppes urbaines au regard de ce potentiel. Le territoire disposait d'une forte proportion de zones urbaines dont le foncier offrait des capacités de densification importantes notamment sur des secteurs très excentrés. L'orientation prise au sein du PADD, ne signifie pas l'abandon de secteurs de hameaux par un reclassement en zone agricole ou naturel mais bien un encadrement de leur potentialité afin de veiller à la fois à leur confortement et à leur préservation ;
- La redéfinition très précise des périmètres des secteurs isolés d'habitat.

Proposer une offre résidentielle...

...diversifiée et adaptée aux besoins de la population actuelle et future

...qualitative et intégrant les enjeux territoriaux, notamment les risques et nuisances

L'aspect quantitatif doit permettre aux élus de répondre durable aux besoins identifiés sur leur territoire et intimement liés à son attractivité. En parallèle, les élus entendent également poursuivre la diversification de leur parc de logements. Si des mesures ont déjà été prises ces dernières années permettant à Virignin de disposer d'une offre en logements aidés conséquente, les orientations du PLU vont dans le sens d'un renforcement de cette action :

- Une part importante du projet résidentiel de Virignin se fera par le biais d'opérations d'ensemble imposant notamment la mixité des formes urbaines.
- Une partie a d'ores et déjà été identifiée comme ayant une vocation de logements aidés, en accompagnement d'une offre de commerces complémentaire à celle existante à proximité, renforçant davantage la notion de centralité prônée au sein du PADD.

La diversification de l'offre en logement doit rester cohérente avec l'environnement urbain de Virignin et proposer ainsi une prise en compte à la fois paysagère (insertion dans une trame bâtie existante que ce soit en cœur de ville ou dans les hameaux) et urbaine, notamment au regard de la

configuration du territoire traversée de part en part par une RD au trafic important. Le développement la centralité par une urbanisation de secteurs proches de cette RD suppose d'y intégrer une gestion des nuisances sonores, voire visuelles.

Enfin, l'intégration des risques d'inondation et de chutes de blocs est inscrite dans le projet communal au regard de l'opposabilité des documents qui régissent cette prise en compte.

LES GRANDS PRINCIPES DE L'AXE 1 :

Conforter le centre du village

Profiter des opportunités pour améliorer la centralité : nouvelles desserte alternatives, mixité des formes et des occupations (commerces)

Redéfinir les limites de l'urbanisation en tenant compte de l'histoire du territoire

Encadrer l'urbanisation notamment sur les secteurs d'aménagement d'ensemble

Proposer une offre de logement diversifiée

Conforter l'offre d'équipements et de services

Permettre un renouvellement qualitatif au regard de la trame existante (ex : rue du Village)

Intégrer les risques et nuisances dans les projets d'aménagement notamment aux abords de la RD

AXE 2 : Conforter le dynamisme économique et touristique du territoire

Le développement et l'attractivité sont corrélés de manière indissociable avec le dynamisme économique et touristique.

Les stratégies de développement supra-communales ont positionné Virignin comme un secteur majeur dans la politique d'aménagement économique du territoire : la réalisation d'Actipôle, son extension, la création du port, les futurs projets à proximité du Port, l'arrivée de la ViaRhôna sont autant d'éléments forts, appelés à avoir une incidence importante sur l'aménagement futur du territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune précise les stratégies communales à adopter pour y parvenir.

Cet axe spécifique du PADD (AXE 2) se concentre sur le développement économique et touristique de manière à conforter le dynamisme du territoire. Cet axe s'appuie plus précisément sur quatre vecteurs d'action :

- Un développement liés aux zones économiques réalisées, en cours ou à venir
- Un développement fondé sur une stratégie touristique et de loisirs
- Une activité agricole en place, confrontée à la mutation du territoire
- Un commerce local, de proximité appelée à se développer

❖ Dynamiser les pôles économiques

L'attractivité résidentielle de Virignin constatée ces dernières années est fondée sur un développement économique bien engagée et par son positionnement stratégique entre Belley et Chambéry.

L'intercommunalité a inscrit plusieurs orientations pour son territoire et notamment la poursuite du développement économique sur Virignin. A ce titre, les orientations du PADD intègrent ces éléments qui viennent conforter les orientations plus locales.

On identifie ainsi une hiérarchisation des orientations économiques :

- Maintenir et valoriser la zone de la Rivoire en entée de ville et qui affiche depuis peu un taux de remplissage de 100%
- Poursuivre l'aménagement de la zone d'Actipôle dont l'aménagement a débuté.
- Inscrire et afficher dès à présent les ambitions à long terme de développement fondées sur l'extension vers l'Ouest de la zone d'Actipôle.

D'un point de vue plus local, on identifie les orientations suivantes :

- Maintenir voire renforcer l'offre commerciale et économique de proximité : cette dernière aura vocation à se développer au regard de l'ambition démographique fixée par la commune
- Profiter des opportunités de densification de cœur de ville pour introduire une mixité des occupations qui viendra conforter l'offre existante sur ce secteur

❖ *Poursuivre le développement de la zone du Port et la logique touristique*

Le Port de Virignin, porté également par la stratégie intercommunale devrait poursuivre son aménagement dans les prochaines années. L'orientation majeure réside donc dans l'encadrement réglementaire de ce site et sa valorisation au travers la réalisation de projets propres au développement local et notamment touristique et de loisirs.

En parallèle, des projets limitrophes sont également à l'étude (parc photovoltaïque).

Enfin, l'arrivée de la ViaRhôna, projet régional (et interrégional) est également anticipée sur Virignin et reprise dans les orientations. Ce tracé pédestre trouve une répercussion particulière avec le développement de la zone du Port qui pourrait offrir une offre d'hébergement touristique adaptée.

La recherche d'une amélioration des liaisons douces intercommunales et notamment entre le Port et le cœur du village s'inscrit également dans cette orientation de valorisation du potentiel.

❖ *Préserver et pérenniser l'activité agricole*

Si le nombre d'exploitants reste relativement faible, les terres cultivées sont quant à elle bien représentées et participent à la fois à l'économie locale et à la découverte du territoire.

Conscient que le territoire connaîtra des mutations importantes dans les prochaines années notamment avec l'arrivée des projets économiques, la stratégie de densification souhaitée par les élus s'inscrit dans cette optique de limiter l'incidence faite sur les terres agricoles.

Le projet communal s'engage à faciliter les nouvelles implantations agricoles sur le territoire par un zonage adapté

LES GRANDS PRINCIPES DE L'AXE 2 :

Inscrire les projets en cours ou à venir

Identifier clairement le développement du Port

Maintenir l'offre commerciale et économique de proximité et profiter des opportunités de densification pour la renforcer

Développer et promouvoir l'offre touristique

Permettre la diversification des activités agricoles

Préserver les terres agricoles

AXE 3 : Préserver un cadre de vie qualitatif

Les enjeux environnementaux du territoire sont majoritairement liés à des caractéristiques physiques de celui-ci : Montagne de Parves, étangs et marais, Rhône et son canal,...

Ils constituent ainsi depuis de nombreuses années des intangibles qui ont guidé l'urbanisation du territoire.

L'axe 3 du PADD est consacré à la préservation du cadre de vie qualitatif et de l'environnement afin de maintenir la qualité naturelle du territoire. Cet axe doit plus précisément répondre à de multiples enjeux :

- Enjeux de préservation de son cadre de vie : le fort développement de ces dernières années pose aujourd'hui la question de l'intégration urbaine, notamment au regard d'une volonté de densification plus importante et donc de rapprochement des zones résidentielles jusqu'alors isolées.
- Enjeux de préservation et de valorisation des potentialités écologiques présentes (marais, zones humides, zones Natura 2000 en bord du Rhône, APB, boisements, cours d'eau)
- Enjeux de préservation des sites emblématiques : Pierre Châtel, bâti historique notamment en cœur de village, hameaux,...
- Enjeux d'intégration des risques souvent en lien avec ces caractéristiques physiques

**Préserver
l'environnement
naturel de Virignin en...**

***...Prenant en compte les périmètres environnementaux
réglementaires et informatifs***

*...préservant les zones humides du territoire et en proposant
une valorisation*

...en préservant la ressource en eau

L'état initial de Virignin a mis en évidence la multiplicité des périmètres environnementaux, principalement localisés sur les secteurs Est et Sud du territoire.

L'urbanisation du territoire semble s'être développée en retrait ces grands ensembles et il convient donc de poursuivre cette orientation par la prise en compte des secteurs d'enjeux majeurs, repris pour la plupart au sein des réservoirs de biodiversité du SRCE.

Au-delà de leur valeur intrinsèque pour la biodiversité, ces éléments naturels forment une trame verte et bleue de grande richesse écologique ainsi qu'un patrimoine naturel participant pleinement à l'attractivité paysagère du territoire. La valorisation des zones humides les plus proches de la trame urbaines, recherchée par les élus sera à poursuivre.

En parallèle, les élus ont inscrit une orientation en faveur de la préservation de la ressource, conscient que l'adéquation de leur réseaux notamment d'assainissement étaient une condition indispensable à la mise en œuvre du projet d'aménagement notamment afin d'éviter des incidences néfastes que les milieux aquatiques en cas de défaillance des capacités épuratoires.

Intégrer le paysage dans le projet d'aménagement en...

...préservant les entités paysagères et leur diversité

...tenant compte des perspectives visuelles depuis les axes sur les sites de développement

...maintenant des espaces de respiration

...en préservant les espaces agricoles

...en respectant l'identité architecturale du territoire

Le territoire bien qu'ayant connu une urbanisation récente et parfois hétérogène, dispose en revanche d'éléments structurant forts ayant justifié l'inscription d'orientations en faveur de leurs préservations. Qu'il s'agisse d'éléments majeurs tels que la Chartreuse, d'éléments ponctuels comme les corps de ferme, des ensembles bâtis à l'image de la rue du Village leur prise en compte et leur préservation semblent essentielles dans la mise en œuvre du projet communal.

Les logiques de densifications souhaitées par les élus ne doivent pas non plus avoir pour effet d'engendrer une perte de la qualité de la trame bâtie, qu'elle soit nouvelle ou ancienne. La gestion des transitions bâties, des franges agricoles, la préservation des éléments de valorisation ou d'intégration des nouveaux aménagements conditionnent la bonne mise en œuvre du projet dans le respect des caractéristiques du territoire.

Le territoire est marqué par un enjeu de valorisation des abords de la RD sur lequel les élus ont été amenés à se positionner : refondre le front bâti, maintenir des espaces de respiration ? ce sont ces éléments de traduction règlementaire et de projet qui sont réfléchies dans le cadre de ces orientations en faveur de la qualité paysagère.

LES GRANDS PRINCIPES DE L'AXE 3 :

Prendre en compte les périmètres environnementaux et les secteurs d'enjeux du territoire

Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti ou naturel

Proposer des aménagements cohérents avec les trames bâties existantes

Garantir le maintien des continuités écologiques et la biodiversité

Gérer l'interface entre les unités paysagères

Préserver et valoriser les espaces agricoles

Veiller à l'adéquation des ressources en eau et des capacités d'assainissement au regard du projet de développement et des enjeux environnementaux du territoire

AXE 4 : Soutenir le développement par des réseaux adaptés

Virignin connaît une position particulière, à la croisée de deux RD dont l'une connaît un fort trafic. L'augmentation des déplacements motorisés en direction de Chambéry, l'accroissement de l'offre économique en cours et à venir sur le territoire font des déplacements un enjeu majeur du territoire.

❖ Profiter du projet d'aménagement pour répondre aux enjeux de la desserte communale

Le projet de Virignin et notamment la mobilisation de plusieurs espaces de cœur de ville doit permettre de répondre à un enjeu identifié très en amont de la procédure : proposer une alternative aux dessertes de la RD.

Si une large part des ménages restent motorisés (notamment au regard de la faiblesse de l'offre en TC), la desserte piétonne est encore à ce jour directement reliée aux abords de la RD, notamment depuis le secteur récemment construit au Sud de la commune.

Les orientations inscrites dans le PADD et traduites règlementairement doivent apporter des réponses concrètes :

- Proposer de nouveaux cheminements piétonniers permettant entre autre d'éviter la RD
- Faciliter les liaisons depuis les équipements vers les futures polarités économiques
- Permettre la découverte de milieux intéressants (le Linx)
- Engager dès à présent la réflexion de la desserte vers l'Ouest du territoire et notamment le Port

En parallèle, l'arrivée de projets à vocation plus touristiques tels que la ViaRhôna s'ils sont à développer de manière indépendante, trouveront également une répercussion avec l'offre de sentiers existants (GR) mais également avec cette nouvelle offre de cœur de ville qui entend relier les équipements notamment commerciaux.

Enfin, le développement d'une offre alternative à la RD1504 ne doit pas faire oublier la nécessité d'intégrer cette dernière dans les aménagements prévus, notamment au regard des nuisances et de la sécurité. Les nouveaux accès prévus (notamment l'OAP 3 au Nord) devront s'accompagner d'une vigilance accrue quant au raccordement avec la départementale.

❖ Adapter les réseaux

Soucieux d'accueillir une nouvelle population, de s'engager dans un développement économique d'importance, il semble indispensable que le territoire s'inscrive également dans la poursuite du déploiement de la fibre.

Enfin comme évoqué dans le chapitre précédent, les réseaux structurants sont un point de vigilance essentiel dans la mise en œuvre du projet communal, tant pour la réussite de l'accueil de nouveaux habitants ou de nouvelles entreprises mais également pour la préservation des milieux sensibles qui constituent le patrimoine naturel de Virignin.

LES GRANDS PRINCIPES DE L'AXE 4 :

S'appuyer sur la stratégie d'aménagement pour offrir de nouvelles liaisons, véritables alternatives à la RD1504

Adapter les règles en matière de stationnement


Intégrer les contraintes inhérentes aux réseaux

Développer des itinéraires touristiques et de promenade et notamment la ViaRhonâ

Favoriser le développement des communications numériques

2. Traduction réglementaire du projet de territoire

AXE 1 : Poursuivre un développement urbain cohérent et maîtrisé

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE																
<p>Définir un espace préférentiel de développement s'appuyant sur l'offre d'équipement et de développement économique en cours et à venir de Virignin</p>	<p>Déclinaison d'un gradient de densité du centre-village aux zones périphériques par la création de zones et sous-secteurs spécifiques, caractérisés par leurs règles d'emprise (CES), de hauteur et d'espaces libres.</p> <table border="1" data-bbox="523 589 1337 958"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Emprise</th> <th>Hauteur</th> <th>Espaces libres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UA</td> <td>70 %</td> <td>Habitat : 9m égout/acrotère 13m au maximum</td> <td>15 % minimum des espaces libres de la construction</td> </tr> <tr> <td>UB</td> <td>40 %</td> <td>Habitat : 9m égout/acrotère 13m au maximum</td> <td>50 % minimum des espaces libres de la construction</td> </tr> <tr> <td>UC</td> <td>30 %</td> <td>Habitat : 6m égout/acrotère 9m au maximum</td> <td>50 % minimum des espaces libres de la construction</td> </tr> </tbody> </table> <p>Déclinaison d'un projet de confortement du centre-village : création d'une OAP dédiée à la l'extension du centre-village et d'une seconde OAP sur la partie Nord permettant de boucler l'aménagement de ce secteur. Ces opportunités répondent par ailleurs aux besoins identifiés de liaisons alternatives à la RD1504.</p> 	Zone	Emprise	Hauteur	Espaces libres	UA	70 %	Habitat : 9m égout/acrotère 13m au maximum	15 % minimum des espaces libres de la construction	UB	40 %	Habitat : 9m égout/acrotère 13m au maximum	50 % minimum des espaces libres de la construction	UC	30 %	Habitat : 6m égout/acrotère 9m au maximum	50 % minimum des espaces libres de la construction
Zone	Emprise	Hauteur	Espaces libres														
UA	70 %	Habitat : 9m égout/acrotère 13m au maximum	15 % minimum des espaces libres de la construction														
UB	40 %	Habitat : 9m égout/acrotère 13m au maximum	50 % minimum des espaces libres de la construction														
UC	30 %	Habitat : 6m égout/acrotère 9m au maximum	50 % minimum des espaces libres de la construction														
<p>S'appuyer sur les opportunités de la trame urbaine</p>																	
<p>Redéfinir des zones d'extension cohérentes</p>	<p>Identification des secteurs à mobiliser et encadrement de leur développement par des OAP notamment par des règles de densité différenciées : si le secteur de cœur</p>																

<p>avec l'intensification du cœur de village</p>	<p>de village propose une densité plus élevée que celle proposée au SCoT, les autres secteurs s'inscrivent en revanche dans une moyenne basse permettant de mieux prendre en compte les caractéristiques de la trame bâtie actuelle.</p>
<p>Redéfinir les limites de l'urbanisation sur les secteurs excentrés et adapter le cadre réglementaire</p>	<p>Limitation du développement excentré : le parti pris réside dans un équilibre entre confortement des hameaux et réductions de leurs limites urbaines actuelles. Le bâti isolé en zone agricole ou naturelle bénéficie désormais d'un zonage A ou N conformément aux textes de lois.</p>
<p>Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population</p>	<p>Déclinaison dans une OAP d'un programme de mixité en termes d'occupations du sol, de natures et formes d'habitat, par l'obligation de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs (OAP n°1) ou encore un accueil de logements aidés (50% de logements locatifs sociaux à l'extrémité sud du site de projet – OAP n°1).</p> <p>Identification d'un linéaire commercial en zone UA préservant les commerces de proximité existant, ayant pour effet en matière réglementaire d'interdire la transformation des rez-de-chaussée commerciaux et/ou de services et artisanaux actuels en une autre destination (exemple : logement).</p>
<p>Intégrer les risques et nuisances dans l'ensemble des projets d'aménagement</p>	<p>Mise en place d'une frange paysagère au contact de l'urbanisation existante, notamment vis-à-vis de l'habitat villageois.</p> <p>Le projet propose également un travail architectural différent, permettant de mieux prendre en compte la trame bâtie historique de la rue du Village.</p> <p>Maintien de bandes paysagées de 15 mètres minimum à compter du bord de la RD 1504 pour limiter les impacts visuel et sonore de la route sur les projets</p>

AXE 2 : Conforter le dynamisme économique et touristique

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE
<p>Poursuivre le développement d'Actipôle en lien avec la stratégie intercommunale</p>	<p>Redéfinition des règles de la zone UX sur la base de la réalisation en cours d'Actipôle : hauteur maximale autorisée de 13 m ; 20 % minimum de l'unité foncière conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables).</p>
<p>Valoriser la zone de la Rivoire</p>	<p>Maintien du zonage économique sur la Rivoire afin de conforter la zone désormais remplie (zone UXa)</p>
<p>Veiller à une insertion qualitative des zones économiques tout en optimisant leur foncier</p>	<p>Inscription de principes de traitement des façades et toitures</p> <p>Affichage au plan de zonage du périmètre d'extension prévu à long terme (12 ha – zone 2AUX), fermé à l'urbanisation et soumis à modification préalable du PLU avant opérationnalité.</p> <p>Inscription d'un foncier dédié à l'accueil d'un équipement photovoltaïque (zone Nrj)</p>
<p>Valoriser la réalisation du Port de Virignin et ses abords, à vocation multifonctionnelle</p>	<p>Identification de secteurs dédiés aux vocations touristiques : activités sportive et de loisirs, hôtellerie – restauration, artisanat et commerce de détail (zone UL), passerelle ViaRhôna (sous-secteur Nrl) ; activités sportives et de loisirs (NI)</p>
<p>Développer et promouvoir l'offre touristique notamment en lien avec le Port, la base nautique, la Chartreuse, la Via Rhôna, incluant le renforcement des structure d'accueil touristique sur le territoire via le développement de l'offre d'hébergement d'accueil (hôtel...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UL sont admis : <ul style="list-style-type: none"> o Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les parcs de stationnement, les affouillements et exhaussement de sols ; o Les constructions ou installations destinées à l'artisanat et commerce de détail ; o Les constructions à usage de restauration et hébergement hôtelier et touristique, et les locaux liés au fonctionnement de ces activités dans la limite de 3500 m² de SP ; o Les défrichements et déboisements à la condition qu'ils soient liés à la réalisation d'un projet d'équipement d'intérêt général. - Dans le sous-secteur NI sont admis : les équipements publics, les installations d'intérêt général, les équipements sportifs et de loisirs - Dans le sous-secteur Nrl sont admis : Les travaux d'infrastructures et les installations nouvelles liées à la réalisation d'un projet d'équipement d'intérêt général, les défrichements et déboisements. <p>Inscription de règles en faveur de leurs projets de développement</p>


<p>Maintenir, voire renforcer l'offre commerciale de proximité</p>	<p>Obligation de commerce en rez-de-chaussée pour les bâtiments collectifs identifiés à l'OAP n°1.</p>
<p>Profiter des opportunités de renouvellement pour introduire une mixité des occupations, cohérentes avec le tissu bâti dans lequel le projet s'insérera</p>	<p>Les linéaires commerciaux en centre-village ont été identifiés et préservés par le maintien de la règle d'interdiction de changement de destination.</p> <p>Définition de règles d'implantation commerciale : autorisée dans les sous-secteurs UA, UB, UC ; interdite dans les sous-secteurs UX et AUX</p>
<p>Préserver et pérenniser l'activité agricole, permettre sa diversification</p>	<p>Classement sur le territoire de zones agricoles A, y compris les anciennes zones AU et notamment sur les secteurs de hameau ayant fait l'objet d'une réduction des potentialités de développement.</p> <p>Gestion de l'habitat isolé, notamment par la suppression des secteurs Nu et la mise en place des règles cohérentes avec les évolutions réglementaires et les recommandations de la CDPENAF.</p> <p>Travail d'identification des changements de destination des bâtis agricoles : 11 bâtis sont identifiés à ce titre sur le plan de zonage du PLU.</p>

AXE 3 : Préserver un cadre de vie qualitatif

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE
Prendre en compte les périmètres environnementaux réglementaires et informatifs et garantir le maintien des continuités écologiques	<p>Le classement en N et le maintien du sous-secteur Ns correspondant au périmètre des ZNIEFF de type 1 répertoriées sur la commune.</p> <p>Classement d'espaces boisés classés, alignements boisés et arbres remarquables</p>
Préserver les zones humides identifiées et intégrer leur rôle dans les projets d'aménagement	<p>Maintien des zones humides en zones naturelles (ou sous-secteurs) et identification au titre de l'article L151-23 du CU par un sur-zonage spécifique</p> <p>Préservation de la zone humide du Lynx et proposition d'un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce permettant à la fois une nouvelle liaison et la découverte de la zone.</p>
Maintenir et valoriser la diversité des entités paysagères et patrimoniales sur la commune en particulier le site classé de la Chartreuse, support du développement et de la valorisation de l'activité touristique	<p>Identification des bâtis et ensembles patrimoniaux remarquables sur le plan de zonage : éléments bâtis ponctuels et ensembles bâtis patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du CU.</p>
Gérer les perspectives visuelles depuis les axes de transport notamment dans une logique de valorisation du territoire	<p>Identification d'éléments de paysages remarquables tels qu'un arbre remarquables, un alignement d'arbre dans la plaine agricole</p>
Définir des règles garantant d'une architecture de qualité et respectant l'identité des quartiers de Virignin (centre historique, hameaux, lotissement, zones économiques,...)	<p>Introduction de règles générales sur les toitures en faveur du développement durable</p> <p>Inscription des principes paysagers et de protection du bâti remarquable dans les OAP et notamment les OAP n°1 et n°2 au contact direct du village historique (rue du Village et rue de l'Eglise).</p>
Identifier les éléments patrimoniaux identitaires ou remarquables	<p>Définition de règles de développement limité de l'habitat isolé notamment en partie Sud du territoire à proximité du site inscrit de la Chartreuse.</p>
Maintenir des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine notamment dans une logique de mobilisation des espaces libres en cœur de ville	<p>Inscription d'espaces de transition paysagère dans les OAP en bordure de site de projet</p>
Préserver et valoriser les espaces agricoles	<p>Classement des terres cultivées en zone agricole en dehors des secteurs d'enjeux environnementaux</p>

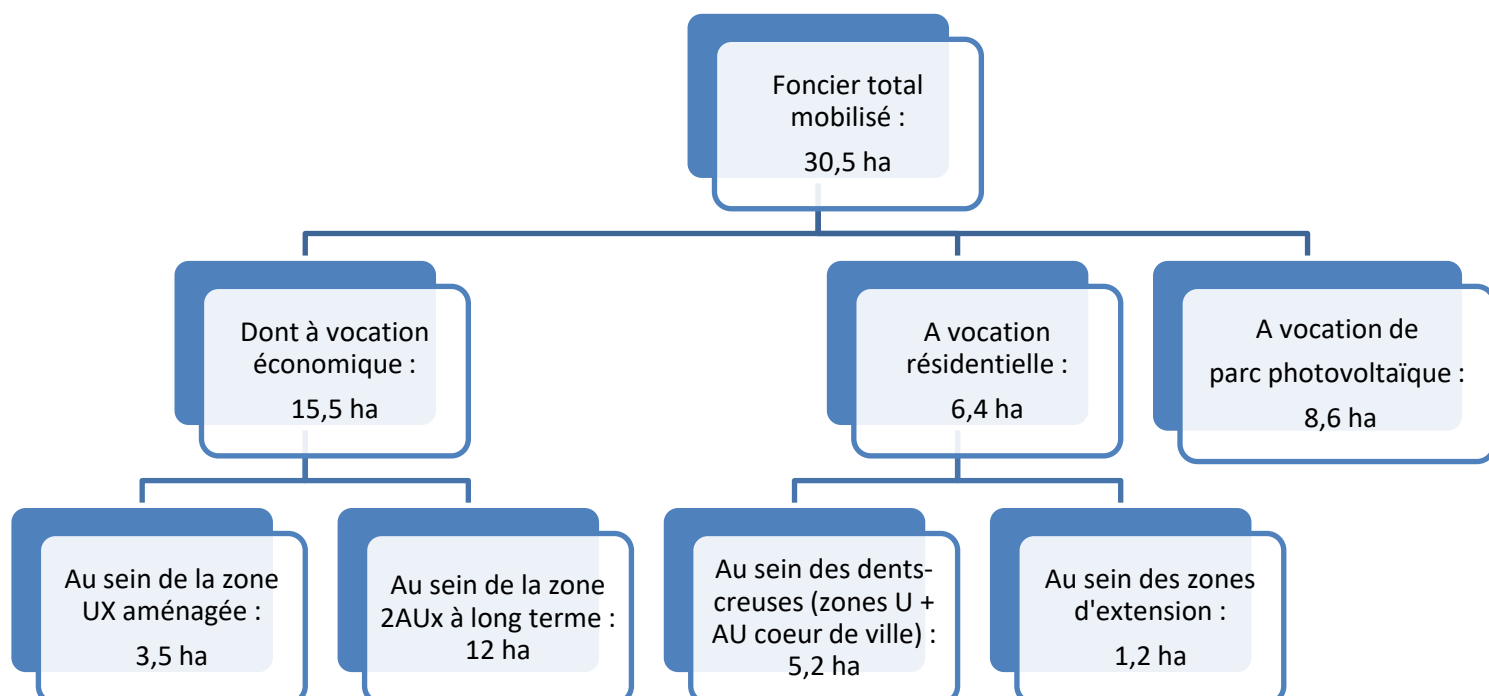
<p>Préserver et valoriser la ressource en eau tant dans son aspect qualitatif que quantitatif</p>	<p>Clarification et développement des règles de gestion des réseaux</p> <p>Future mise en cohérence du règlement avec les dispositions à venir en matière de gestion des réseaux d'assainissement.</p>
<p>Poursuivre la prise en compte des risques dans l'aménagement</p>	<p>Actualisation du zonage et traduction réglementaire des risques existants par le biais de la confirmation du classement des secteurs de risques en zone naturelle ou agricole pour l'essentiel.</p>

AXE 4 : Soutenir le développement par des réseaux adaptés

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE
<p>Adapter les réseaux d'assainissement et d'eau potable au regard du développement choisi</p>	<p>La commune a engagé des études sur la mise en œuvre d'un zonage d'assainissement et la mise à niveau de sa station d'épuration. Le règlement renverra aux prescriptions du zonage d'assainissement une fois celui-ci approuvé.</p>
<p>Finaliser le tracé de la Via Rhôna (en concertation avec les acteurs concernés) et s'appuyer sur les itinéraires touristiques et de promenade pour valoriser le territoire (GR9, GR59, Tour du Bugey,...)</p>	<p>Mise en place d'un emplacement réservé pour assurer la gestion de carrefour/création de voiries et de principes de cheminement piétons/cycles</p> <p>Mise en place d'une ER de liaison entre le village et le Port (ER n°5) Mise en place d'un ER de liaison entre Actipole et le village (ER n°3)</p> <p>Déclinaison au sein des OAP des principes de liaison notamment dans une logique de desserte alternative à la RD1504, y compris à destination des modes doux (déplacements piétons / cyclo)</p>
<p>Profiter des nouveaux projets pour décliner une offre de déplacements doux et faciliter les rapprochements lieux de vie/équipement (y compris des développements économiques)</p>	<p>Création d'un sous-secteur Nrl pour le site de la future passerelle Via Rhôna</p> 
<p>Intégrer et anticiper les enjeux de la RD1504 dans le développement : bruit, trafic, sécurisation des traversées...</p>	<p>Mise en place de bandes paysagées en bordure de la RD 1504 sur les sites d'OAP concernées, et plus largement au règlement dans les zones concernées.</p> <p>La réglementation en matière d'isolation phonique s'appliquera indépendamment du PLU.</p>
<p>Favoriser le développement des communications numériques, par le développement du très haut débit et l'installation de fourreaux pour la fibre optique</p>	<p>Intégration, en toutes zones, de règles en faveur du développement des communications numériques, en imposant la mise en réseaux souterrains sauf impossibilité technique.</p> <p>Recommandation intégrée au règlement de chaque zone visant pour les nouvelles constructions la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.</p>

C) LES JUSTIFICATIONS DU PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le projet de PLU se décline selon les objectifs suivants :



Néanmoins, sur la période de mise en œuvre du PLU, la zone d'extension d'Actipôle (12 ha en zone 2AUx) n'est pas être ouverte à l'urbanisation. Son inscription dans le PLU s'entend dans une optique d'affichage mais également de compatibilité avec les documents supra-communaux.

Sur les 10 prochaines années, ce sont donc 18,5 hectares qui devraient être théoriquement mobilisés.

Ces valeurs comprennent les espaces libres de la trame bâtie, qu'ils soient inscrits dans la zone urbaine actuelle ou dans la zone économique d'ores et déjà aménagée. Ces espaces représentent près de 50% du potentiel foncier à mobiliser.

En parallèle, les 60% restants constituent des espaces en extension, dont 88% sont à vocation du parc photovoltaïque.

Ainsi à vocation résidentielle (ou mixte), 1,2 hectare d'extension est inscrit pour les 10 prochaines années. Le reste du développement s'effectuant par la mobilisation des dents-creuses (1,5 hectares) et des espaces libres de grande superficie en cœur de village (3,7 hectares).

	12 dernières années (ha)	Mise en œuvre du PLU (ha)
Consommation annuelle résidentielle en zone extension	0,45 ha	0,12 ha
Consommation annuelle résidentielle totale (DC+ extension)	0,82 ha	0,64 ha
Consommation annuelle économique en densification	0,04 ha	0,35 ha
Consommation annuelle économique en extension	0,3 ha	(zone 2AUx : 12 ha)
Consommation autre en extension	0,32 (Port)	~1 (Port + parc photovoltaïque)

Au regard des évolutions constatées ces dix dernières années, la mobilisation foncière du PLU à vocation résidentielle connaît une diminution et une répartition différente. En effet, plus de 80% des besoins fonciers des 10 prochaines années correspondent à la mobilisation du tissu bâti constitué (dents creuses + gisements).

Du point de vue économique, le projet du PLU reste également moins consommateur de foncier (3,5 ha prévus pour la période 2020-2030 contre 4,2 ha consommés entre 2009 et 2020). En effet, la consommation envisagée sur les 10 ans repose uniquement sur le foncier déjà aménagé de la zone d'Actipôle. Il faut toutefois rappeler que ces valeurs n'englobent pas la zone 2AUx dont l'opérationnalité sera prévue à long terme.

En revanche, la finalisation du projet du Port, l'inscription d'un nouveau projet de parc photovoltaïque vient engendrer des besoins fonciers supérieurs à ceux observés sur les 10 dernières années.

D) LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRACOMMUNAUX

Si la commune de Virignin est assujettie au respect de plusieurs Servitudes d'Utilité Publique, elle doit également respecter les dispositions de documents élaborés à l'échelle supra communale qui s'imposent au PLU en termes de compatibilité ou de prise en compte. Ce chapitre permet de s'assurer de quelle manière le projet communal est compatible avec les documents de planification suivants :

- le Schéma de Cohérence Territorial du Bugey,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône-Méditerranée,
- le Plan de Prévention des Risques Naturels,
- le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durables et d'Egalité des Territoires de la région Auvergne-Rhône Alpes.

Mais aussi s'il prend en compte :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Rhône-Alpes,
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie,
- le Plan Climat Energie de l'Ain.

La notion de compatibilité

« La compatibilité d'un document est la non contrariété avec les options fondamentales du document de norme supérieure. Elle implique une cohérence, une harmonie entre les documents. La décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application de la règle supérieure. »
Source : Conseil d'Etat – juin 1998).

La notion de prise en compte

Si un PLU ne fait pas l'objet d'une mise en compatibilité avec certains documents supra communaux, il doit cependant prendre compte ses orientations (obligation de ne pas les ignorer).

Le Schéma de Cohérence Territoriale Bugey

La commune de Virignin est couverte par le SCoT Bugey, document approuvé le 26 septembre 2017.

Compatibilité du projet communal

Orientation du SCOT	Compatibilité avec le PLU
<p>Définition d'une armature territoriale → Virignin = identifiée comme « pôle relais »</p> <p>croissance annuelle de 1,1% par an, permettant de réduire la consommation foncière de ces dernières années</p> <p>Identifier 38% des logements à créer en zone urbaine (U) et 62% en zone à urbaniser (AU)</p>	<p><i>Ce taux est très inférieur à la croissance actuelle de Virignin qui est de 4,3%/an (période 2011-2016), un effort de réduction de celui-ci a permis d'atteindre un objectif de croissance 1,35% afin de répondre au mieux aux exigences d'un fort développement démographique.</i></p> <p><i>Le PLU s'est engagé dans une logique de mobilisation de son foncier en zone urbaine conformément aux nouvelles dispositions règlementaires et affiche ainsi une répartition à 40 % en faveur de la zone U. Rappelons néanmoins que les trois zones à urbaniser définies au projet de Virignin constituent des espaces interstitiels au cœur de l'enveloppe urbaine du village.</i></p>
<p>Protéger les réservoirs de biodiversité</p> <p>Protéger les zones humides et les abords des cours d'eau</p>	<p><i>Le PLU a maintenu les zones Naturelles sur ces secteurs et a créé un sous-secteur (zone Ns) pour les périmètres règlementaires (ZNIEFF, arrêté de protection de biotope), afin de renforcer leur protection.</i></p> <p><i>Les zones humides ont été classées en zones naturelles (N et sous-secteurs) et ont fait l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-23 du CU. Des prescriptions réglementaires ont été associées interdisant leur destruction ou tous travaux susceptibles de remettre en cause leur fonctionnement.</i></p> <p><i>Les rives du Rhône et de son canal font l'objet de sous-secteurs spécifiques liés aux activités de la CNR ou à la protection des secteurs de grande qualité écologique (zones Nr, Nrl et Ns).</i></p>
<p>Assurer une gestion durable de la ressource forestière pour le maintien d'usages multiples</p>	<p><i>Le couvert forestier de Virignin est l'un des éléments caractéristiques du paysage de la montagne de Parves que le PADD et le classement en zone naturelle (zone Ns) prévoient de préserver. Il est également support de développement touristique à travers des chemins de randonnée. Les boisements alluviaux du Rhône sont inclus dans cette protection supplémentaire au zonage, en tant que site Natura 2000 et riche en biodiversité.</i></p>
<p>Renforcer et valoriser les continuités écologiques entre les différents milieux</p>	<p><i>En dehors du classement Agricole ou Naturel, plusieurs secteurs d'espaces boisés classés ont été identifiés au zonage.</i></p> <p><i>Les zones humides et cours d'eau sont repris au zonage et au règlement. Une zone Naturelle a été mise en place le long du Rhône et de son canal de dérivation.</i></p>
<p>Privilégier l'enveloppe urbaine et limiter la consommation de l'espace en extension</p>	<p><i>Le projet s'oriente principalement vers une mobilisation de la trame urbaine. Les zones d'extension</i></p>

	<p><i>résidentielles identifiées en zones AU se situent en réalité au sein de la trame urbaine du bourg (il s'agit notamment de 3 gisements situés au cœur de l'enveloppe bâtie)</i></p>
<p>Faciliter le fonctionnement des exploitations en prenant en compte leur nature</p>	<p><i>Les projets urbains identifiés (zones d'extension) ont été réfléchis en y introduisant notamment les possibilités de faciliter les accès agricoles. Les hameaux dans lesquels sont situées les exploitations ne font pas l'objet d'extension urbaine.</i></p>
<p>Répondre au défi de la transition énergétique, de l'écoconstruction et de technologies innovantes liées à l'eau par une offre foncière et immobilière située sur l'Actipôle de Virignin</p>	<p><i>Plusieurs points ont été inscrits au règlement pour les zones d'activité économique tels que l'insertion paysagère qualitative des constructions, la création d'espace de respiration, un minimum de 20% de l'unité foncière conservés en espaces perméabilisés, des stationnements cycles ainsi que des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales et d'infiltration dans le sol.</i></p>
<p>Favoriser les activités tertiaires et le petit artisanat dans l'enveloppe urbaine</p>	<p><i>La commune a inscrit dans son projet communal sa volonté de renforcer l'offre commerciale ainsi que de développer l'offre touristique.</i></p> <p><i>Les commerces, activités de services et activités artisanales ne créant pas de nuisances, de pollution ou de trouble du voisinage sont autorisés au sein des différentes zones urbaines par le règlement du PLU.</i></p>
<p>Valoriser le patrimoine naturel et bâti et gérer ses abords pour renforcer son appropriation par les usagers</p>	<p><i>Plusieurs éléments patrimoniaux identitaires de la commune ont été identifiés afin d'être préserver, il s'agit du défilé de Pierre Chatel, du Château de Lassignieu et du château de Montarfier. D'autres éléments bâtis au sein de la trame urbaine sont identifiés au zonage comme à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</i></p>
<p>Qualifier le rôle des entrées de villes et des lisières urbaines</p>	<p><i>Une orientation relative à la valorisation du territoire à travers les perspectives visuelles depuis les axes de transport et notamment les entrées de ville est inscrite dans le PADD. Celle-ci se traduit par une amélioration de la qualité paysagère ainsi qu'une transition plus douce entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels.</i></p>
<p>L'eau et la ressource en eau, un « or bleu » à préserver et valoriser</p>	<p><i>Virignin inscrit dans son projet communal la volonté de préserver et valoriser la ressource en eau tant dans son aspect qualitatif que quantitatif.</i></p>
<p>Valoriser la relation touristique à l'eau</p>	<p><i>Au regard des projets touristiques portés par la commune et l'intercommunalité tel que le Port de plaisance, la base d'aviron ou la ViaRhôna, le Rhône est placé au centre. Il s'agit d'un atout que la commune vise à valoriser au maximum.</i></p>
<p>Renforcer et valoriser les « aménités » touristiques en lien avec les activités de montagne, sportives, patrimoniales, culturelles et les destinations extérieures</p>	<p><i>La commune porte une véritable volonté de développement touristique s'appuyant sur des projets et équipements phares tel que le Port, la base d'aviron, la ViaRhôna, le défilé de Pierre Chatel etc. Une volonté de valoriser et renforcer les cheminements piétons et chemins de randonnées s'inscrit également</i></p>

	<i>dans cet objectif.</i>
Développer le co-voiturage et des modes alternatifs ciblés	<i>Les modes de déplacements alternatifs à la voiture sont de plus en plus utilisés à Virignin notamment les transports en communs et le covoiturage. La commune inscrit dans son projet communal son intention de développer et sécuriser les déplacements en modes doux au sein de son territoire au regard d'une grande orientation.</i>
Organiser la mixité sociale et générationnelle pour renforcer l'esprit de convivialité	<i>Un secteur de servitude de mixité sociale est inscrit au zonage sur une zone d'extension située au sein de la trame urbaine du bourg.</i>
Favoriser des morphologies résidentielles adaptées aux différents contextes des espaces de vie	<i>Une orientation inscrite au PADD vise à s'assurer du respect d'une architecture de qualité et respectant l'identité des quartiers de Virignin. De plus, plusieurs bâtiments ont été identifiés au zonage comme éléments bâtis à protéger</i>
Protéger les personnes et les biens des risques et nuisances pour un développement paisible	<i>Les zones inondables ainsi que les secteurs soumis à un aléa fort de chutes de pierres sont classés en zone naturelle au plan de zonage, y compris l'urbanisation.</i>

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône-Méditerranée

Virignin se situe dans le bassin Rhône Méditerranée qui a fait l'objet d'un SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) dont les travaux d'élaboration ont été engagés en 2004. Ce document a été révisé et adopté par le comité de bassin et le préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2015, son entrée en vigueur date du 21 décembre 2015. Le PLU de la commune doit être compatible avec le SDAGE.

Le SDAGE 2016/2021 Rhône-Méditerranée-Corse, entré en vigueur le 20 Novembre 2015, constitue un document de planification de la ressource en eau au sein du bassin.

Il définit 9 grandes orientations qui reposent à la fois sur les thèmes classiques de la qualité et de la quantité de l'eau, des risques, de la protection de la ressource souterraine et sur le thème du respect de la fonctionnalité des milieux.

L'approche portée par le SDAGE prône une lecture globale du territoire et une gestion locale et concertée pour avant tout optimiser le fonctionnement des équipements existants.

Ce sont les orientations 4 : « Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau », 6 : « Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides » et 8 : « Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques » qui concernent principalement le territoire de Virignin.

Compatibilité du projet communal

<i>Orientations</i>	<i>Compatibilité</i>
<p><i>Orientation 4 :</i></p> <p><i>Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau</i></p>	<p>Le SDAGE préconise l'intégration d'un certain nombre d'enjeux dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique tel que l'objectif de non-dégradation des milieux aquatiques. Il incite également à limiter le développement de l'urbanisation dans les secteurs pouvant atteindre au bon état des eaux par des rejets de polluant ou par prélèvements sur des secteurs en déficit chronique de ressource en eau. L'imperméabilisation des sols est également à limiter et privilégier les projets d'infiltration.</p> <p>Afin de répondre à ces objectifs, les zones concernées par les projets d'aménagement à savoir le parc photovoltaïque et la construction d'une passerelle pour la ViaRhôna font l'objet d'une réglementation spécifique. Toute construction devra être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement. En cas d'absence de réseau, le dispositif d'assainissement devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>De plus, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est préconisée par le règlement du PLU. Afin d'assurer le bon fonctionnement des aménagements, les projets ont été élaborés en concertation avec les acteurs concernés. Le PLU intègre au sein de ses différents documents, l'ensemble des dispositifs nécessaires pour la réalisation de ces projets dans le respect des préconisations du SDAGE.</p>

<p><i>Orientation 6 :</i></p> <p><i>Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides</i></p>	<p>Le territoire est concerné par de plusieurs zones humides notamment liées au Rhône.</p> <p>Le recensement effectué par le département en 2013 a permis d'identifier ces secteurs qui ont ainsi pu être pris en compte dans la définition du projet communal.</p> <p>Ainsi, ces zones sont classées en zones naturelles (N et sous-secteurs) et reportées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du CU. Elles disposent de prescriptions spécifiques visant à interdire leur destruction (remblaiement ou affouillement notamment)</p> <p>Virignin est également adhérente au Syndicat du Haut-Rhône qui mène plusieurs actions en faveur de la connaissance des zones humides et notamment leur évolution dans le temps.</p> <p>Enfin, le PLU a inscrit le canal du Rhône et ses abords au sein d'une zone naturelle Nr correspondant à une zone concédée à la Compagnie Nationale du Rhône. Sa vocation varie en fonction de leurs usages : Nrj pour les activités économiques (parc photovoltaïque) et Nrl dédiée aux travaux d'infrastructures et installations nouvelles liées à la réalisation d'un projet d'équipement d'intérêt général (projet de passerelle de la ViaRhôna).</p>
<p><i>Orientation 8 :</i></p> <p><i>Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</i></p>	<p>Le SDAGE préconise d'augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques. Il recommande de préserver les champs d'expansion des crues ou encore de restaurer les fonctionnalités naturelles des milieux qui permettent de réduire les crues afin d'agir sur les écoulements.</p> <p>Il recommande de diminuer les contraintes hydrauliques sur les ouvrages de protection et de recréer un fuseau de mobilité des cours d'eau qui contribue à un meilleur écoulement des eaux et améliore le fonctionnement des milieux aquatiques. Il identifie le territoire communal comme un secteur prioritaire pour la mise en œuvre d'actions conjointes de restauration physique et de lutte contre les inondations.</p> <p>Les zones inondables sont classées en zone naturelle stricte (Ns) au plan de zonage, conformément au PPR inondations du Rhône et du Furans approuvé en avril 2020 et de ses règlements graphique et écrit joints en pièces Annexes du présent dossier de PLU.</p>

Le Plan de prévention des Risques « chute de blocs rocheux »

Le Plan de Prévention des Risques Naturels est un outil de protection des personnes et des biens issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Depuis la loi du 22/07/1987, il est obligatoire de prendre en compte les risques naturels dans les documents d'urbanisme. De plus, depuis la loi SRU, les risques sont intégrés de manière obligatoire dans les SCoT et les PLU.

La commune de Virignin est couverte par un Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 30 avril 2020. Ce dernier concerne le risque inondations du Rhône et du Furans et la chute de rochers. Il couvre les communes de Brens, Peyrieu et Virignin sur le risque inondations.

Le PPR a une valeur de servitude d'utilité publique et est annexé au PLU. Il fixe des dispositions réglementaires dans le but d'améliorer la sécurité des populations et réduire la vulnérabilité des zones exposées. Il impose des règles de construction pour les projets nouveaux, des mesures sur les biens et les activités existantes. De plus, il délimite les zones constructibles, les zones constructibles sous prescriptions ainsi que les zones inconstructibles.

Compatibilité du projet communal

Le PLU prend en compte le risque de chute de blocs présent sur la partie orientale de la commune, limitant ainsi l'exposition des biens et de personnes. Cela se traduit par :

- l'orientation générale du PADD : « Intégrer les risques et nuisances dans l'ensemble des projets d'aménagement »
- le classement en zone naturelle stricte (Ns) de la montagne de Parves et de ses premières pentes concernées par l'aléa fort de chute de blocs, considérées comme zone très vulnérable
- la prise en compte des règles imposées par le PPR dans le règlement du PLU.

Les cartes des enjeux et des aléas, intégrées dans l'état initial de l'environnement (partie 1 de l'évaluation environnementale) permet d'identifier précisément sur Virignin les risques d'éboulement, de même que ceux relatifs aux inondations du Rhône et du Furans.

Les secteurs identifiés au PPR comme constructibles sous conditions sont déjà urbanisés.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Rhône-Alpes

A l'échelle régionale, un schéma régional de cohérence écologique (SRCE), volet régional de la trame verte et bleue, a été approuvé en juin 2014. Il a pour visée de :

- Identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relient
- Définir un plan d'action permettant de préserver et remettre en bon état les continuités écologiques identifiées, tout en prenant en compte les enjeux d'aménagement du territoire et les activités humaines

A noter que l'approbation du SCoT du Bugey en 2017 intègre les éléments du SRCE. Aussi, le PLU de Virignin ayant démontré sa compatibilité avec le SCoT ; celle avec le SRCE est de fait assurée.

Le SRCE retient pour la commune de Virignin les enjeux suivants :

- Préserver les réservoirs de biodiversité des atteintes pouvant être portées à la fonctionnalité
- Assurer la pérennité des corridors écologiques par la maîtrise de l'urbanisation
- Reconnaître les espaces perméables comme des espaces de vigilance
- Préserver la trame verte et bleue (TVB)
- Appliquer la séquence « éviter, réduire et compenser » à la mise en œuvre de la TVB
- Décliner et préserver une TVB urbaine

Compatibilité du projet communal

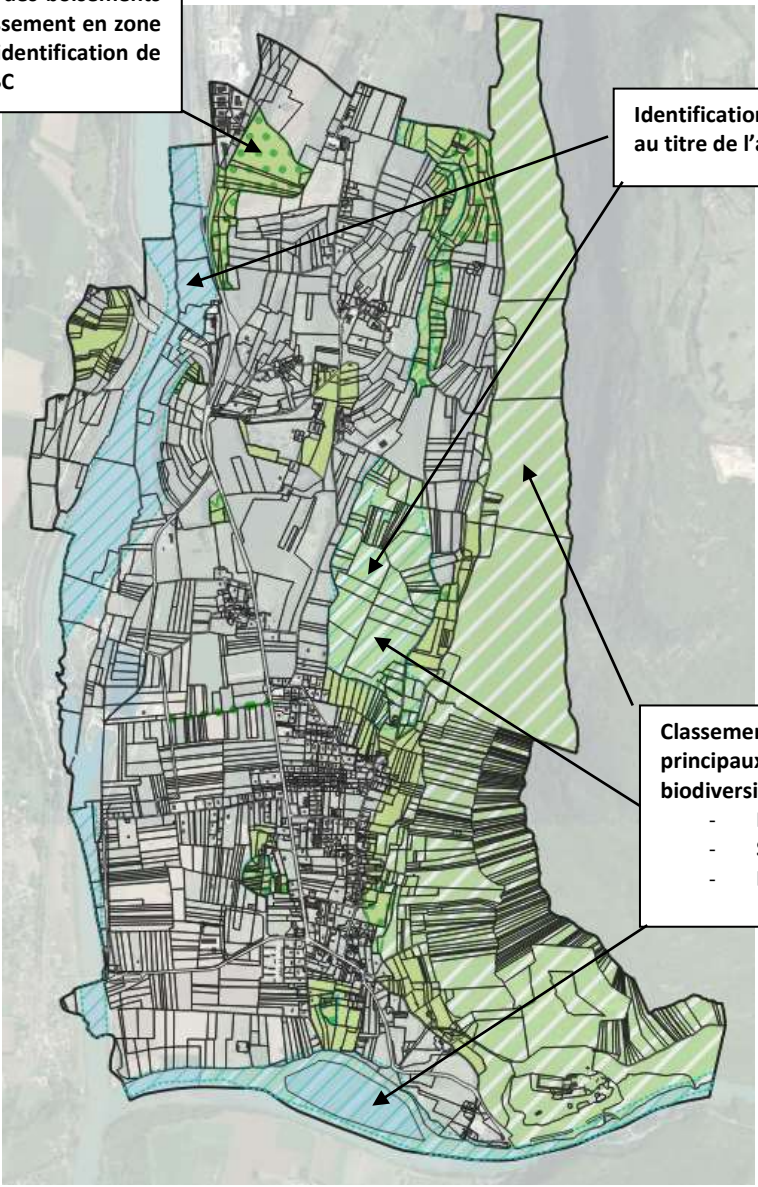
Globalement, ces objectifs sont inscrits au projet de PLU :

- limitation de l'étalement urbain et intensification urbaine privilégiée dans le centre-bourg
- Limitation des capacités d'évolution des secteurs excentrés notamment les hameaux
- Encadrement des évolutions du bâti hors zone urbaine, y compris des changements de destination en limitant ces derniers aux volumes existants
- Classement du corridor surfacique en zones naturelles ou agricoles avec encadrement des droits à construire et délimitation d'emprise spécifique
- Maintien des zonages agricoles, naturelles et espaces boisés classés sur les secteurs concernés par des réservoirs de biodiversité.
- Intégration des enjeux dans les orientations du PADD



Protection des boisements par un classement en zone N et par l'identification de certains EBC

Extrait de zonage du PLU



Le Schéma Régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE)

Le SRCAE décline à l'échelle régionale les objectifs européens et nationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre (diminution de plus de 75% des émissions de gaz à effet de serre). Il fixe les orientations et les objectifs régionaux en matière d'économies d'énergie, de valorisation des énergies renouvelables et de qualité de l'air à l'horizon 2020 et 2050.

Compatibilité du projet communal

Le projet de PLU participe aux multiples orientations du SRCAE pour les raisons suivantes :

- Il privilégie un renforcement de la centralité du centre bourg et limite le développement sur les secteurs excentrés
- Il définit un secteur de densification au sein des lotissements
- Il décline plusieurs projets de cheminements notamment afin de relier les équipements publics mais également les équipements sportifs actuels ou à venir ou encore la zone d'activité d'Actipôle
- Il inscrit des règles favorables à un développement des énergies renouvelables ou principes de végétalisation dans l'ensemble des zones urbaines

Le Plan Climat Energie de l'Ain

Le Plan Climat Énergie de l'Ain a été validé en septembre 2013.

Ce document vise trois objectifs principaux :

- > La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES),
- > Le soutien aux actions de prévention du changement climatique,
- > L'adaptation aux effets du changement climatique.

Compatibilité du projet communal

La prise en compte dans le PLU peut être justifiée par différentes mesures :

- Le positionnement des principaux secteurs constructibles au sein de la trame bâtie ou en continuité de celle-ci
- La mobilisation d'un foncier au sein de la trame urbaine notamment dans les différentes opérations de lotissements
- Une déclinaison de liaisons piétonnes au sein des OAP ou au travers le positionnement d'emplacements réservés et principes de cheminements

L'incitation, dans le règlement, à l'utilisation de nouvelles sources d'énergies renouvelables dans l'ensemble des zones urbaines.

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADET de la région Auvergne Rhône-Alpes

Institué par la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi NOTRe, le SRADET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables et d'Égalité des Territoires) de la région Auvergne Rhône-Alpes a été adopté en décembre 2019.

Il intègre et se substitue aux schémas, existants, pour plus de lisibilité et de cohérence. L'objectif est d'avoir une vision à l'horizon 2030, stratégique et unifiée. Feuille de route en matière d'aménagement du territoire et d'environnement, le SRADET conjugue 11 thématiques obligatoires.



Dès leur élaboration, ou dès leur révision qui suit l'approbation du SRADET, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), et à défaut les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU(i)), et les cartes communales, ainsi que les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Plans Climat-Air-Energie Territoriaux (PCAET) et les chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR) doivent : Prendre en compte les objectifs du SRADET, ce qui suppose de ne pas s'écarter des orientations fondamentales du document. Être compatibles avec les règles générales du fascicule, ce qui implique de respecter l'esprit de la règle prévue par le document de rang supérieur.

Le SRADDET de la région Auvergne-Rhône Alpes s'articule autour 4 objectifs généraux :

1. Construire une région qui n'oublie personne
2. Développer la Région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires
3. Inscrire le développement régional dans les dynamiques interrégionales, transfrontalières et européennes
4. Innover pour réussir les transitions (transformations) et mutations

Ces 4 grands objectifs ont fait l'objectif d'une déclinaison détaillée dans un document : le fascicule de règles. 43 règles ont été définies.

Le tableau ci-dessous présente la compatibilité du PLU de Virignin avec ces règles.

Règles issues du SRADDET		Traduction dans le PLU de Virignin
1		<i>PLU non concerné par cette règle</i>
Règle générale sur la subsidiarité SRADDET/SCOT		
2	Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent contribuer à renforcer, sur leur territoire, les différents niveaux de polarités et leurs fonctions de centralité	Le PLU de Virignin a été élaboré en compatibilité avec l'armature territoriale définie par le SCoT du Bugey. Commune identifiée comme « polarité relais », le PLU a pour but de « <i>maintenir une dynamique démographique pour conforter les équipements, services et commerces existants. Il doit également :</i> <i>-permettre de définir les conditions d'un développement résidentiel diversifié en réponse aux besoins des populations actuelles et futures ;</i> <i>-organiser les mobilités vers les pôles d'emplois et les équipements-services de Belley, Hauteville-Lompnes, Culoz et des territoires voisins ».</i> (extrait du SCoT)
3	Les objectifs de production de logements définis dans les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent être définis et justifiés en cohérence avec les niveaux de polarité	Le rythme de croissance démographique affiché dans le PLU de Virignin (+1,35%/an) est justifié au regard du contexte particulier que présente la commune : un territoire de projets à la convegrance des principaux axes de développement économique, touristique et résidentiel (en tant que « polarité relais ») du de la Communauté de communes Bugey Sud et du SCoT Bugey.
3	Objectifs de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT	

Règles issues du SRADET		Traduction dans le PLU de Virignin
4	<p>Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière</p>	<p>Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, les documents de planification et d'urbanisme doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.).</p>
5	<p>Densification et optimisation du foncier économique existant</p>	<p>Le PLU de Virignin vise à modérer la consommation d'espaces au regard des tendances passées :</p> <p>Au cours des dix dernières années, l'habitat a consommé en moyenne 0,78 ha par an ; le projet vise à réduire ce rythme → 0,64 ha par an pour les 10 prochaines années. Au-delà d'une réduction des surfaces ; le PLU vise à optimiser les disponibilités foncières situées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. La mobilisation des dents creuses et des gisements fonciers représentent 80% des besoins annuels.</p> <p>Des propositions ont été établies sur la prise en compte des divisions parcellaires et sur le potentiel de remobilisation de logements vacants.</p> <p>Concernant le volet économique et touristique, la consommation d'espaces est importante du fait de l'inscription d'une zone 2AUx correspondant à la vision sur le long terme du développement économique du territoire portée par la Communauté de Communes. A noter qu'il s'agit d'une réserve foncière qui ne pourra faire l'objet d'un projet d'urbanisation qu'après révision du PLU.</p>
	<p>Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, les documents de planification et d'urbanisme, doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • rechercher l'intégration prioritaire des activités n'engendrant pas de nuisances dans les secteurs déjà bâtis afin de développer une mixité des fonctions • prioriser, avant toute création ou extension de zones d'activités économiques, y 	<p>Le PLU de Virignin autorise dans l'ensemble des zones UA, UB et UC l'accueil d'activités économiques (commerces et activités de services) compatibles avec le caractère résidentiel.</p> <p>Deux zones d'activités économiques existantes font l'objet d'un zonage spécifique → zones UX et UXa – La zone UX correspond au site d'Actipôle porté par la Communauté de Communes.</p> <p>Une zone d'extension est affichée dans le PLU de Virignin (zone 2AUX) et correspond à la vision à long terme du développement économique porté par la Communauté de</p>

	compris logistiques, la densification et l'optimisation des zones d'activités	Communes. Il s'agit du seul secteur de développement économique du territoire à l'horizon du SCoT (2030).
6 Encadrement de l'urbanisme commercial	Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent contribuer (notamment via l'élaboration de DAAC pour les SCoT qui n'en auraient pas encore) à éviter les nouvelles implantations commerciales diffuses, et enrayer la multiplication des surfaces commerciales en périphérie	Le projet de PLU ne prévoit pas de développement commercial en dehors du centre-bourg → préservation des linéaires commerciaux
7 Préservation du foncier agricole et forestier	<p>il convient pour les documents de planification et d'urbanisme de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols, les paysages remarquables, la biodiversité, les investissements publics réalisés. Il conviendra en parallèle d'identifier les secteurs de déprise à l'origine des friches agricoles. • Mettre en œuvre les mesures nécessaires à la structuration et la préservation des espaces agricoles et forestiers stratégiques sous pression foncière • Définir les modalités d'implantation des unités de transformation, de logement des exploitants, et de développement de la pluriactivité. 	<p>Par le recentrage du développement sur le centre-bourg, le PLU de Virignin vise à préserver les espaces agricoles et forestiers.</p> <p>A l'exception de la zone d'extension économique (zone 2AUX), les espaces agricoles (îlot PAC) ont fait l'objet d'un classement en zone A. Certains secteurs présentant des enjeux paysagers ou étant soumis à des risques naturels (secteurs aux abords de la Montagne de Parves) ont fait l'objet d'un classement en zone N.</p> <p>Le règlement de la zone A encadre les possibilités d'évolution de l'habitat diffus en zone A ainsi que les changements de destination afin de ne pas compromettre les activités agricoles.</p> <p>Les possibilités d'habitation des exploitants sont également encadrées → deux unités par exploitation et à proximité immédiate de l'exploitation (100 m)</p>

Règles issues du SRADET		Traduction dans le PLU de Virignin
8 Préservation de la ressource en eau	<p>Mettre en œuvre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau préservant les milieux aquatiques et permettant de satisfaire au mieux l'ensemble des usages.</p> <p>Démontrer l'adéquation de leur projet de développement territorial avec la ressource en eau disponible actuelle et future de leur territoire</p> <p>Démontrer que leur projet de développement territorial ne compromet pas la préservation de la qualité des ressources en eau</p>	<p>Le PLU de Virignin est compatible avec les orientations du SDAGE et du SCoT qui visent également une préservation de la ressource en eau.</p> <p>Virignin inscrit dans son projet communal la volonté de préserver et valoriser la ressource en eau tant dans son aspect qualitatif que quantitatif.</p> <p>Le PADD affiche la volonté d' « adapter les réseaux d'assainissement et d'eau potable au regard du développement choisi ». Pour ce faire, la commune a engagé des études sur la mise en œuvre d'un zonage d'assainissement et la mise à niveau de sa station d'épuration.</p>
Règles n° 9 à 22	<i>PLU non concerné par ces règles</i>	
23 Performance énergétique des projets d'aménagements	<p>Les documents de planification et d'urbanisme devront établir des objectifs performanciers en matière d'énergie (<i>développer la production des renouvelables et réduire la consommation</i>) pour tous les projets d'aménagements (projets urbains, opérations d'aménagement, etc.), neufs ou en requalification.</p>	<p>La commune porte un projet de parc photovoltaïque situé au bord du canal du Rhône. Cet engagement pour les énergies renouvelables a été règlementé par un sous-secteur spécifique (Nrj) par règlement et plan de zonage. Le PLU favorise également le développement de constructions plus respectueuses de l'environnement et s'appuyant sur les principes du développement durable. Ainsi, on peut estimer que les nouvelles constructions s'intégreront à leur environnement et participeront aux économies d'énergie, au développement des systèmes de production d'énergies renouvelables et de ce fait à la qualité de l'air.</p> <p>Par ailleurs, le règlement fixe que toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m² doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.</p>

<p>24</p> <p>Trajectoire neutralité carbone</p>	<p>Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, devront viser une trajectoire neutralité carbone à l'horizon 2050 en soutenant le développement des énergies renouvelables sur le territoire régional et la lutte contre les émissions de GES, tout en préservant, voire développant les puits de captation du carbone.</p>	<p>Le PLU vise à encourager les modes alternatifs à la voiture et ainsi réduire les GES → se reporter aux règles n°31/32/33</p>
<p>Règles n° 25 à 27</p>		<p><i>Règles non mises en œuvre dans le PLU</i></p>
<p>28</p> <p>Production d'énergie renouvelable dans les zones d'activités économiques et commerciales</p>	<p>Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, devront viser une trajectoire neutralité carbone à l'horizon 2050 en soutenant le développement des énergies renouvelables sur le territoire régional et la lutte contre les émissions de GES, tout en préservant, voire développant les puits de captation du carbone.</p>	<p>Le règlement de la zone UX vise à encourager le développement des énergies renouvelables. La pose de panneaux solaires est encouragée. Des prescriptions réglementaires ont été définies : « conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit des procédés de production d'énergies renouvelables, - soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, - soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat » <p>Le règlement vise également à limiter l'imperméabilisation des sols : « 20% minimum de l'unité foncière doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables). » « Conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur leurs aires de stationnement des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. »</p>

Règles issues du SRADET		Traduction dans le PLU de Virignin
29 Développement des énergies renouvelables	Les documents de planification et d'urbanisme devront prévoir, dans leurs documents opposables, les potentiels et les objectifs de production d'énergie renouvelables et de récupération permettant de contribuer à l'atteinte du mix énergétique régional.	
30 - Développement maîtrisé de l'énergie éolienne	<i>PLU non concerné par cette règle</i>	
31/32 Diminution de GES et des émissions de polluants dans l'atmosphère	Les documents de planification et d'urbanisme, doivent favoriser la diminution drastique des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), notamment dans les secteurs les plus émetteurs (mobilité, bâtiments, etc.), et la préservation voire le développement des puits de captation du carbone, notamment par la préservation et l'entretien des prairies et des espaces forestiers.	Les modes de déplacements alternatifs à la voiture sont de plus en plus utilisés à Virignin notamment les transports en communs et le covoiturage. La commune inscrit dans son projet communal son intention de développer et sécuriser les déplacements en modes doux au sein de son territoire : <i>-le recentrage du développement sur le centre-bourg et au sein de l'enveloppe bâtie participe à encourager les déplacements modes doux pour les déplacements quotidiens intra-bourg (domicile/école ; domicile/commerces et services de proximité...)</i>
33 Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques	De manière à limiter l'exposition des populations sensibles à la pollution atmosphérique, les documents de planification et d'urbanisme prévoient des dispositions visant à prioriser l'implantation de bâtiments accueillant ces publics hors des zones les plus polluées.	<i>- plusieurs emplacements réservés ont été mis en place afin de développer les cheminements modes doux et d'assurer des connexions entre les différents quartiers (connexion Port/centre-ville / connexion Actipôle centre-ville)</i> <i>- une sous-secteur spécifique a été créé pour le site de la future passerelle Via Rhôna</i> <i>- le principe de liaisons douce est décliné dans les OAP notamment dans une logique de desserte alternative à la RD1504, y compris à destination des modes doux (déplacements piétons / cyclo)</i> Par ailleurs le développement de formes urbaines plus compactes et la densification du bâti participe à la sobriété énergétique.
34 - Développement de la mobilité décarbonée	<i>Règle non mise en œuvre dans le PLU de Virignin</i>	

Règles issues du SRADET		Traduction dans le PLU de Virignin
<p>35</p> <p>Préservation des continuités écologiques</p>	<p>Les documents de planification et d'urbanisme, doivent préciser les continuités écologiques à l'échelle de leur territoire, sur la base de la trame verte et bleue régionale du SRADET et des investigations complémentaires qu'ils réalisent.</p>	<p>Le PLU de Virignin vise à « Prendre en compte les périmètres environnementaux règlementaires et informatifs et garantir le maintien des continuités écologiques » (PADD).</p> <p>Pour ce faire,</p> <p>-un zone spécifique a été créée permettant de protéger les secteurs à forts enjeux écologiques (site Natura 2000 ; ZNIEFF de type I) → il s'agit notamment de 3 principaux de réservoirs de biodiversité :</p> <p>- <i>la montagne de Parves</i></p> <p>- <i>le Rhône et ses abords (limite sud)</i></p> <p>- <i>le secteur du Marais</i></p> <p>Au-delà de cette zone, un classement en zones A et N des espaces naturels et agricoles participant au maintien de la biodiversité a été opéré.</p>
<p>36</p> <p>Préservation des réservoirs de biodiversité</p>	<p>Les documents de planification et d'urbanisme, doivent préciser à l'échelle de leur territoire les réservoirs de biodiversité sur la base de la trame verte et bleue du SRADET et des investigations complémentaires qu'ils réalisent.</p>	<p>Les composantes de la TVB ont fait l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-23 du CU → identification des haies et zones humides</p> <p>Les espaces boisés présentant des enjeux paysagers ou écologiques ont fait l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés (EBC)</p>
<p>37</p> <p>Préservation des corridors écologiques</p>	<p>Les documents de planification et d'urbanisme, doivent préciser à leur échelle les corridors écologiques du territoire, sur la base de la</p>	<p>Les composantes de la TVB ont fait l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-23 du CU → identification des haies et zones humides</p> <p>Les espaces boisés présentant des enjeux paysagers ou écologiques ont fait l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés (EBC)</p>
<p>38</p> <p>Préservation de la Trame Bleue</p>	<p>Les documents de planification et d'urbanisme doivent préciser, à leur échelle, la trame bleue de leur territoire, sur la base de la trame bleue régionale du SRADET, et des investigations locales complémentaires qu'ils réalisent.</p> <p>Ils doivent assurer sa préservation ou préconiser sa restauration selon sa fonctionnalité, en cohérence avec les objectifs et les mesures des SDAGE et des SAGE.</p>	<p>Les composantes de la TVB ont fait l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-23 du CU → identification des haies et zones humides</p> <p>Les espaces boisés présentant des enjeux paysagers ou écologiques ont fait l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés (EBC)</p>
<p>39</p> <p>Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité</p>	<p>Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, identifient, sur leur territoire, les secteurs à vocation agricole et forestière supports de biodiversité et garants du bon fonctionnement territorial, notamment :</p>	<p>Les composantes de la TVB ont fait l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-23 du CU → identification des haies et zones humides</p> <p>Les espaces boisés présentant des enjeux paysagers ou écologiques ont fait l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés (EBC)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> -les forêts anciennes, mûres et à enjeu écologique -le maillage bocager et les linéaires de haies -les zones agro-pastorales, estives et alpages -les prairies naturelles -les coteaux thermophiles et les pelouses sèches -les zones de maraîchage proches des centres urbains. 	
<p>40</p> <p>Préservation de la biodiversité ordinaire</p>	<p>Les documents de planification et d'urbanisme assurent la préservation de la biodiversité dite ordinaire comme un élément fondamental participant de la qualité du cadre de vie</p>	<p>Les espaces de nature ordinaire ont fait l'objet d'une protection : identification des haies ; des arbres isolés (remarquables) ; maintien de certaines coupures vertes (ente la zone Actipôle et le centre-bourg notamment)</p> <p>Les espaces agricoles et naturels ont fait l'objet d'un classement en zones A et N</p>
<p>41</p> <p>Amélioration de la perméabilité écologique des réseaux de transport</p>	<p><i>PLU non concerné par cette règle</i></p>	
<p>42</p> <p>Respect de la hiérarchie des modes de traitement des déchets</p>	<p><i>Règle non mise en œuvre dans le PLU de Virignin</i></p>	
<p>43</p> <p>Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels</p>	<p>Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent prendre en compte les aléas auxquels ces territoires font face.</p>	<p>Le projet de PLU a été élaboré conformément au PPR inondations du Rhône et du Furans et chutes de blocs, approuvé le 30 avril 2020.</p>

E) MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Les dispositions réglementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire intercommunal.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager a été déterminante dans les choix d'urbanisation.

1 LES ZONES URBAINES (U)

La délimitation des zones urbaines repose sur deux critères alternatifs.

Peuvent être classés en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés de la commune (une zone déjà urbanisée est une zone disposant a priori des équipements suffisants),
- les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions.

Le PLU de Virignin délimite 5 grandes zones urbaines :

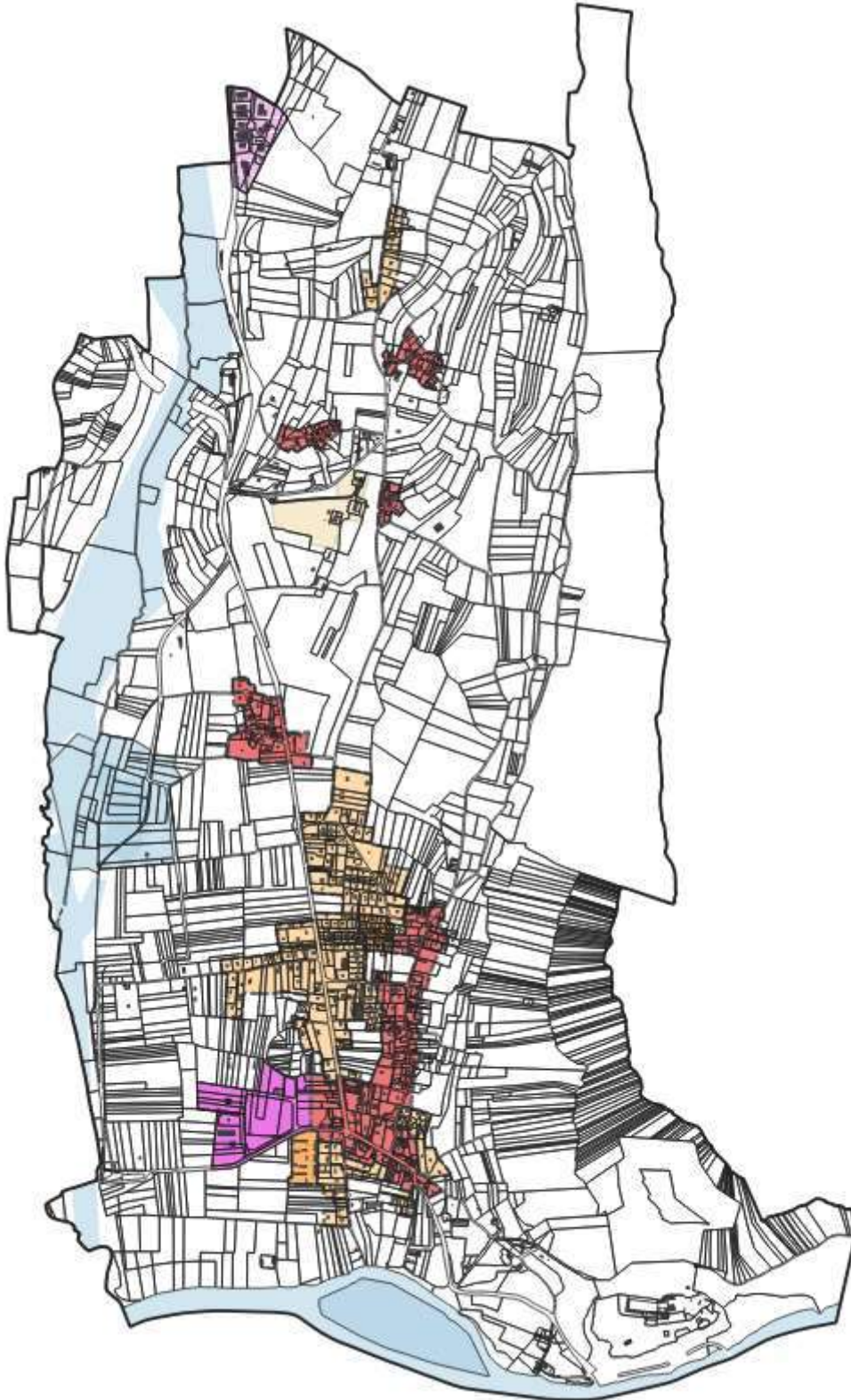
- **UA** : zone urbaine dense historique, composée d'habitations de tous types. Elle comprend le centre ancien et les hameaux historiques des Champagnes, du Revoiret, du Mollard et de Lassignieu ;
- **UB** : zone urbaine équipée correspondant aux secteurs d'extensions urbaines récentes des années 2010 (opération Prés Noël et partie Est du lotissement les Chaumes), comportant des logements de formes intermédiaires (maisons groupées ou individuelles sur petits terrains) ;
- **UC** : zone urbaine équipée correspondant majoritairement à l'urbanisation plus ancienne, de forme pavillonnaire individuelle. La zone UC comprend un sous-secteur UCI correspondant au site d'hébergement spécifique de l'Adapei de l'Ain (hameau de Lassignieu)
- **UX** : zone urbaine équipée destinée à recevoir des activités économiques (artisanales, commerciales et de services) - La zone UX correspond à la zone d'activités d'Actipôle. Un sous-secteur UXa correspond quant à lui à la zone d'activités de la Rivoire, au nord de la commune.
- **UL** : zone équipée et concédée à la Compagnie Nationale du Rhône, dédiée aux activités sportives et de loisirs, à l'hébergement hôtelier et la restauration ainsi qu'à l'artisanat et commerce de détail.

Elles constituent des espaces stratégiques de développement (dents creuses) ainsi que des espaces de renouvellement et de régénération des tissus urbains qui les composent.

Les zones Urbaines (U)

- UA - zone urbaine dense correspondant au centre ancien et aux hameaux historiques
- UB - zone urbaine correspondant aux extensions urbaines récentes et prenant la forme d'habitat diversifié
- UC - zone urbaine correspondant à l'habitat pavillonnaire
- UCI - zone urbaine correspondant au site d'hébergement spécifique de l'Adapei
- UL - zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs
- UX - zone urbaine à vocation d'activités économiques
- UXa - zone urbaine à vocation d'activités économiques (mixtes)

ZONES U AU PLAN DE ZONAGE



LA ZONE UA

Superficie : 24,4 ha / Disponibilités : 0,97 ha

Destination

La zone **UA** correspond au centre-bourg, comprenant le centre ancien. Elle a une fonction principale d'habitat. Elle comprend également les équipements, activités et services compatibles avec cette destination. La typologie bâtie est traditionnelle et cohérente (bâtiments en continuité, implantation, aspects, ...).



Les règles associées à la zone **UA** ont pour but de permettre l'évolution progressive et diversifiée de ces espaces de centralité (habitations, services, commerces...), tout en préservant la cohérence du front bâti et la qualité patrimoniale.

Extraits de zonage – zoom sur les zones UA



- 1- Centre-ville
- 2- Les Champagnes
- 3- Revoiret, Lassignieu, le Mollard

LA ZONE UB

Superficie : 2,6 ha / Disponibilités : néant

Destination

La zone **UB** a une fonction principale d'habitat, de typologie bâtie mixte (habitat traditionnel, petit collectif, individuel groupé de moyenne densité). Elle comprend également les équipements, activités et services compatibles avec cette destination.



Les règles associées à la zone **UB** ont pour but de prendre en compte et de permettre une densité résidentielle plus marquée que sur les autres secteurs d'habitat traditionnellement individuel, favorisant ainsi la diversité des typologies d'habitat et un choix dans les gabarits des constructions plus ouvert, à condition toutefois de respecter les caractéristiques bâties et architecturales environnantes.

Extrait de zonage – zoom sur les zones UB

LA ZONE UC ET SOUS-SECTEUR UCL

Superficie : UC : 32,1 ha / Ucl : 4 ha / Disponibilités : 1,7 ha

Destination

La zone **UC** représente une zone urbaine équipée à dominante d'habitat pavillonnaire.

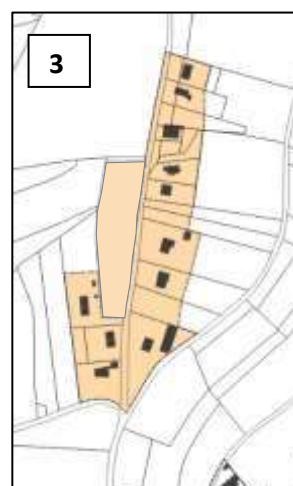
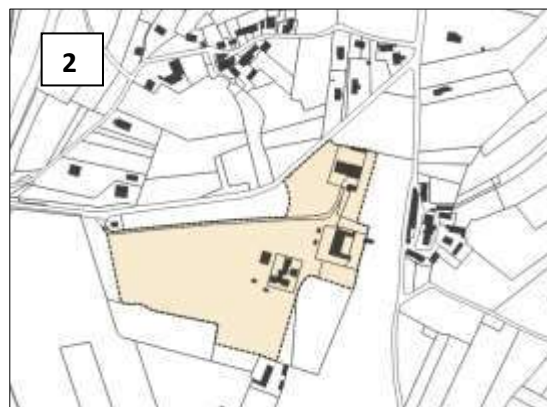
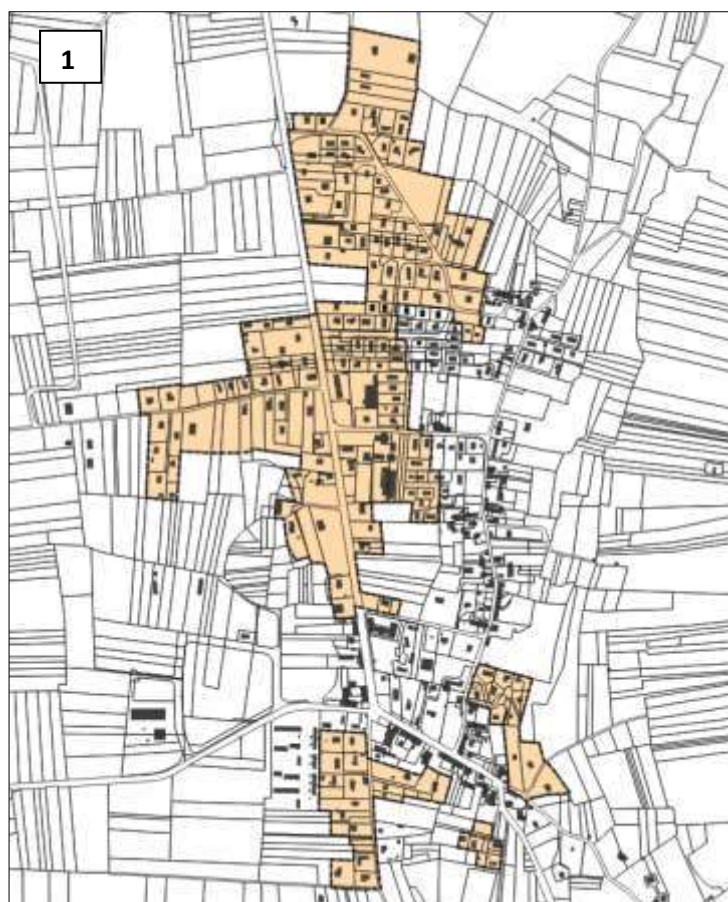
Composant la majeure partie de l'enveloppe urbaine, ce sont des zones majoritairement composées d'habitat résidentiel de type pavillonnaire correspondant à une urbanisation « au coup par coup » ainsi qu'à des procédures de lotissements organisés.

Elle correspond à des tissus urbains lâches aux formes urbaines peu composées. Elle est caractérisée par une implantation du bâti en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives et des emprises relativement faibles.

On y distingue un **sous-secteur Uca**, correspondant au site d'hébergement spécifique de l'Adapei de l'Ain au hameau de Lassignieu.

La zone **UC** est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

Extrait de zonage – zoom sur les zones UC et Ucl



1. Centre-ville
2. Zone UCL – Lassignieu
3. Chemin de Montarfier

LA ZONE UX

Superficie : UX : 7,7 ha/ UXa : 4,1 ha / Disponibilités : 3,5 ha

Destination

Les zones UX sont destinées à recevoir des activités économiques (artisanales, commerciales et de services). Elles correspondent aux deux zones d'activités économiques dédiées sur le territoire.

- La zone UX correspond au site d'Actipôle
- La zone UXa correspond à la zone d'activités de la Rivoire

Les règles ont pour but de permettre le remplissage et la densification des zones d'activités (en assouplissant par exemple les règles d'implantation du bâti sur l'unité foncière) en favorisant la qualité architecturale des constructions pour leur intégration paysagère, etc.

Extrait de zonage – zoom sur la zone UX (Actipôle)



Extrait de zonage – zoom sur la zone UXa (ZA de la Rivoire)



LA ZONE UL

Superficie : 15,1 ha

Destination

La zone UL est une zone concédée à la Compagnie Nationale du Rhône. Elle est dédiée aux activités sportives et de loisirs, à l'hébergement hôtelier et la restauration ainsi qu'à l'artisanat et commerce de détail, en lien avec la réalisation en cours du Port de Virignin.

Extrait de zonage – zoom sur la zone UL



Synthèse de la répartition des surfaces des zones U

Zones	Superficie	Disponibilités
UA	24,4 ha	0,97 ha
UB	2,6 ha	Néant
UC	32,1 ha	1,7 ha
UCI	4 ha	Néant
UX	7,7 ha	3,5 ha
UXa	4,1 ha	Néant
UL	15,1 ha	

2 LES ZONES A URBANISER (AU)

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

La constructibilité du territoire étant conditionnée pour partie par le cadrage du SCoT, le projet ne peut proposer à l'urbanisation un nombre illimité de terrains. La priorisation doit donc se faire au regard des exigences réglementaires.

Le projet de PLU s'inscrit dans une logique de compatibilité avec le SCoT et de cohérence avec les principes réglementaires favorisant une densification et une moindre consommation des espaces. Une importante réduction de ces zones d'extension permet de répondre à ces préoccupations. Elles permettent également une meilleure cohérence des aménagements en limitant le nombre de projets à des secteurs clés et en les encadrant réglementairement (OAP, zones AU).

Les zones AU sont situées à proximité immédiate des espaces préférentiels de développement (zones UB et UC) qu'elles prolongent et viennent conforter.

Elles représentent une superficie de 17,07 ha, dont 12,01 ha au titre des activités économiques, (le PLU précédent contenait au total plus de 31 ha de zones d'urbanisation future) qui constituent les espaces stratégiques de développement à moyen terme de la commune.

Leur dimensionnement réduit témoigne de plusieurs volontés : changer de modèle d'urbanisation en travaillant des densités supérieures afin d'accueillir des types de logements groupés ou collectif, rendre le territoire plus accessible aux jeunes ménages, économiser de mais surtout préserver le riche patrimoine environnemental et agricole présent sur la commune.

ZONES AU AU PLAN DE ZONAGE



LES ZONES 1AUB

Superficie : 2,3 ha / Disponibilités : 2,3 ha

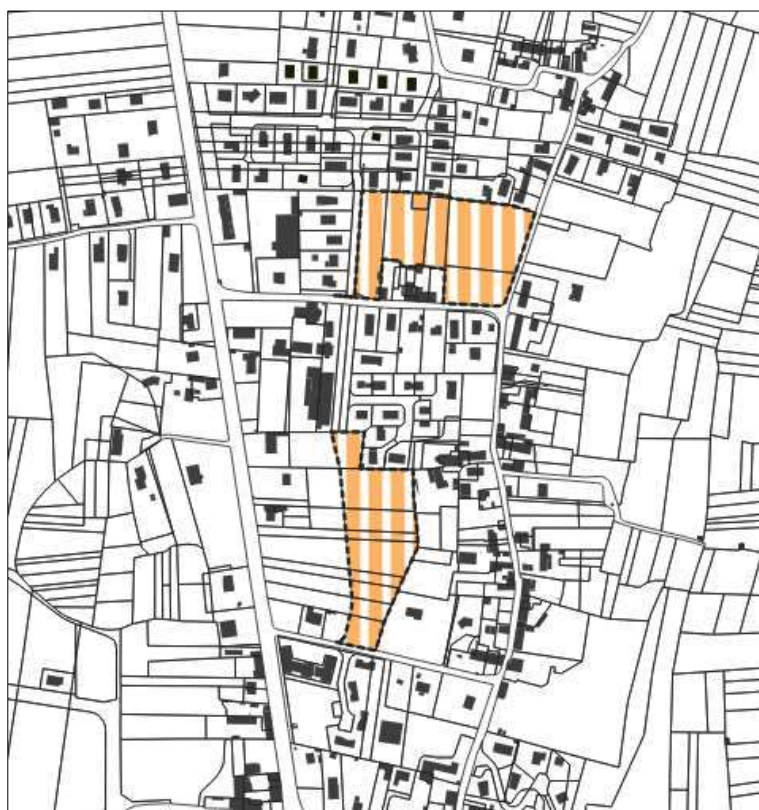
Destination

Les zones 1AUB sont des zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Elles ont une fonction principale d'habitat, de typologie bâtie mixte (habitat traditionnel, petit collectif, individuel groupé de moyenne densité). Elles comprennent également les équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

Elles sont concernées par des périmètres d'Orientement d'Aménagement et de Programmation, de manière à afficher dès à présent les grands principes d'aménagement futurs, et dont le contenu s'applique dans un principe de compatibilité.

Extrait de zonage – zoom sur les zones 1AUb



LES ZONES 1AUC

Superficie : 1,5 ha / Disponibilités : 1,5 ha

Destination

Les zones 1AUC sont des zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Elles ont une fonction principale d'habitat, de type individuel (groupé ou non). Elles comprennent également les équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

Elles sont concernées par des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, de manière à afficher dès à présent les grands principes d'aménagement futurs, et dont le contenu s'applique dans un principe de compatibilité.

Extrait de zonage – zoom sur les zones 1AUC



LA ZONE 2AUX

Superficie : 12 ha / Disponibilités : néant à court terme (fermée à l'urbanisation)

Destination

La zone 2AUX représente une zone d'aménagement futur réservé à l'extension de la zone économique Actipôle de Virignin.

Il s'agit de zones naturelles non ouvertes à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera conditionnée à une nouvelle procédure de révision ou de modification du document d'urbanisme.

Elle est destinée à recevoir des activités économiques (artisanales, commerciales et de services) à long terme.

Extrait de zonage – zoom sur la zone 2AUX



Synthèse de la répartition des surfaces des zones AU

Zones	Superficie	Disponibilités
1AUb	2,3 ha	2,3 ha
1AUc	1,5 ha	1,5 ha
2AUX	12 ha	Néant à court terme

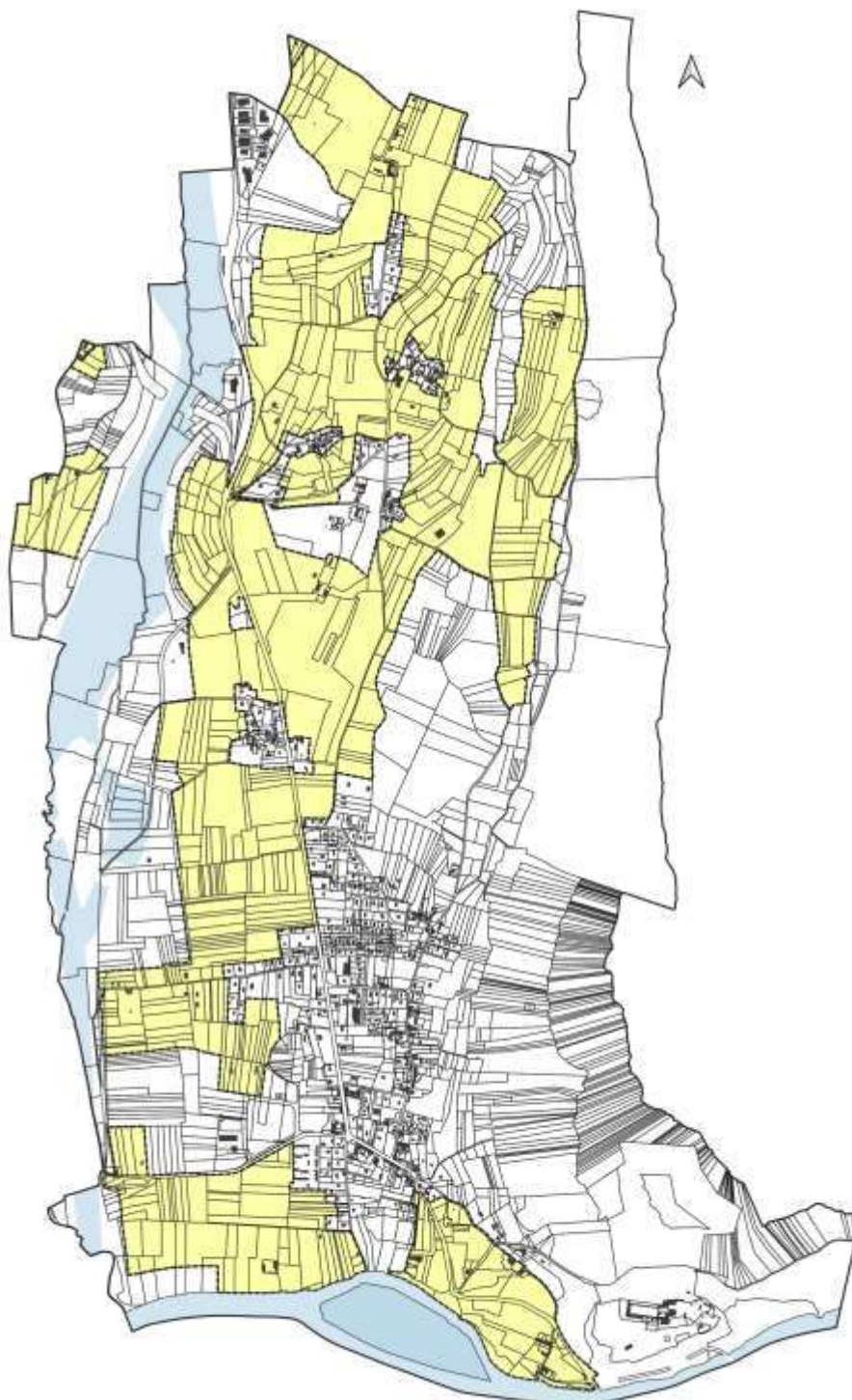
3 LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol sont dites "zones A". Peuvent être classés en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Plus globalement, ces espaces contribuent à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection des espaces naturels du territoire communal prescrit par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

LA ZONE A

Superficie : 261 ha



Destination

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre à certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.

4 LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; il s'agit donc des terrains les plus sensibles d'un point de vue environnemental,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels. Ils ne disposent pas d'une sensibilité écologique ou paysagère évidente mais la commune décide de ne pas y admettre de nouvelles constructions, ou de façon limitée.

LA ZONE N



Plus globalement, ces espaces contribuent à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection des espaces naturels du territoire communal prescrit par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

- N**
- à vocation d'activités sportives et de loisirs
 - conçue à la Compagnie Nationale du Rhône (CNR)
 - à l'aménagement d'un projet d'intérêt général (passerelle de la Vallonnée)
 - à vocation d'énergies renouvelables (parc photovoltaïque)
 - correspondant aux secteurs à enjeux environnementaux forts

On distingue les secteurs suivants :

Secteur N1 : secteur réservé à l'accueil d'activités sportives et de loisirs ;

Secteur Ns : secteur correspondant au périmètre des ZNIEFF de type 1 répertoriées sur la commune ;

Secteur Nr : zones de la commune concédées à la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) ;

Sous-secteur Nr1 : secteur CNR dédié aux travaux

d'infrastructures et et installations nouvelles liées à la réalisation d'un projet d'équipement d'intérêt général (projet de passerelle de la ViaRhôna) ;

- Sous-secteur Nrj : secteur CNR dédié à l'accueil d'activités économiques (parc photovoltaïque).

LE SECTEUR NL

Superficie : 2,3 ha

Destination

Ce secteur identifie des espaces d'équipements dédiés aux activités sportives et de loisirs tels que les terrains de sport, la salle communale du Vernet, etc. Il doit leur permettre d'évoluer dans le respect des milieux dans lesquels ils s'insèrent.

Extrait de zonage – zoom sur la zone NL



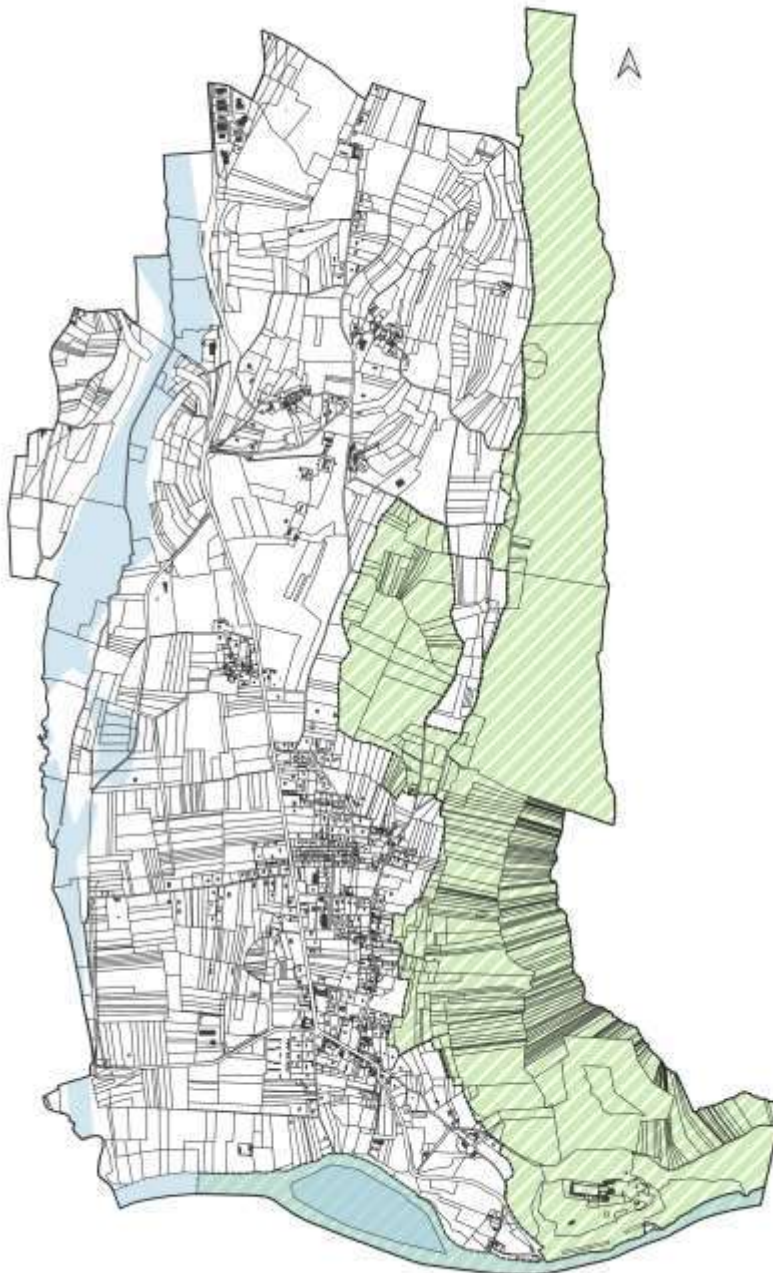
LE SECTEUR NS

Superficie : 257,4 ha

Destination

Ce sous-secteur identifie les périmètres de risques ainsi que les ZNIEFF de type 1 répertoriées sur la commune. Le zonage a vocation à préserver ce secteur de toute urbanisation à l'exception des aménagements naturels ou de mises en valeur paysagère et naturelle du site.

Extrait de zonage – zoom sur la zone NS



LE SECTEUR NR

Superficie : 75,3 ha

Destination

Ce secteur identifie les zones de la commune concédées à la Compagnie Nationale du Rhône (CNR), où seules les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la CNR (et en général toutes celles réalisées par la CNR) sont autorisées.



Extrait de zonage
zoom sur la zone Nr

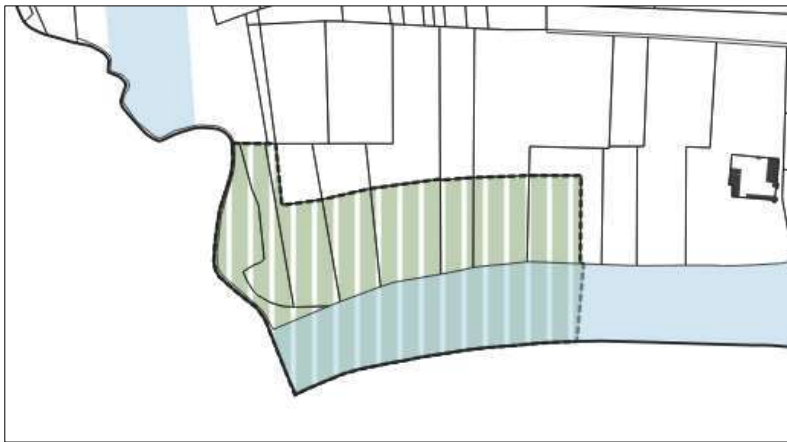
LE SOUS-SECTEUR NRL

Superficie : 5,8 ha

Destination

Ce sous-secteur de la zone concédée à la CNR est dédié aux travaux d'infrastructures et installations nouvelles liées à la réalisation d'un projet d'équipement d'intérêt général, à savoir le projet de passerelle de la ViaRhôna enjambant le Rhône entre les communes de Virignin et de La Balme en Savoie.

Extrait de zonage – zoom sur la zone Nrl



LE SOUS-SECTEUR NRJ

Superficie : 8,6 ha

Destination

Ce sous-secteur de la zone concédée à la CNR est dédié à l'accueil d'activités économiques, et plus précisément à vocation d'énergies renouvelables de type parc photovoltaïque.

Extrait de zonage – zoom sur la zone Nrj



Synthèse de la répartition des surfaces des zones N

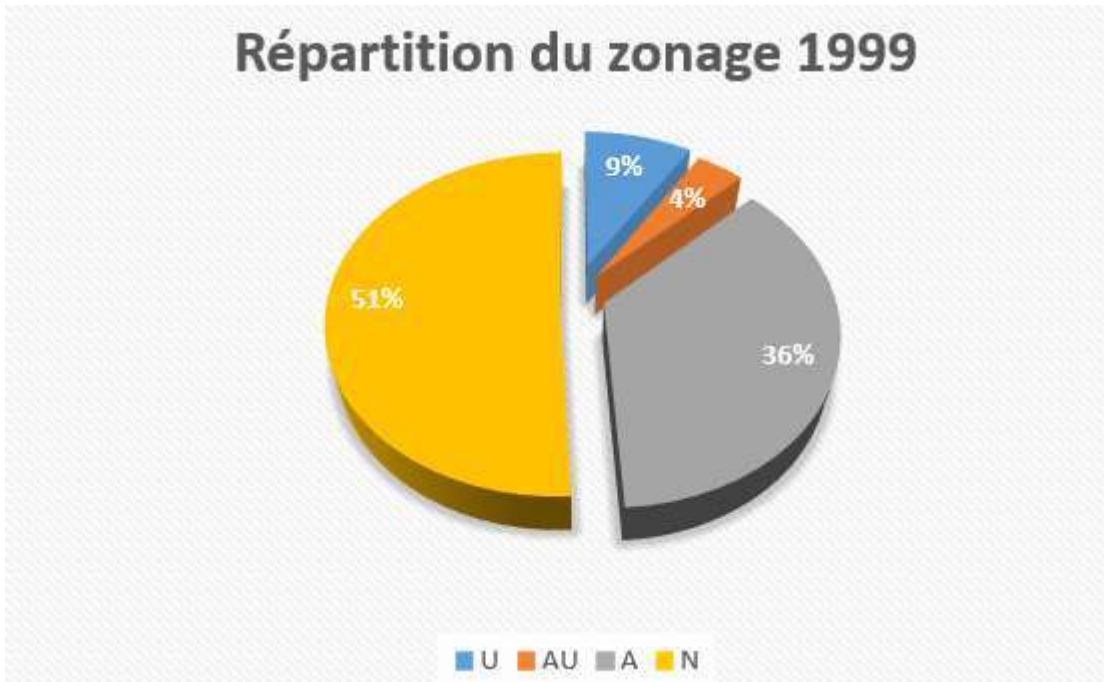
Zones	Superficie
N	72,8 ha
NL	2,3 ha
Nr	75,3 ha
Nrl	5,8 ha
Nrj	8,6 ha
Ns	257,4 ha

5 LE BILAN DES ZONES

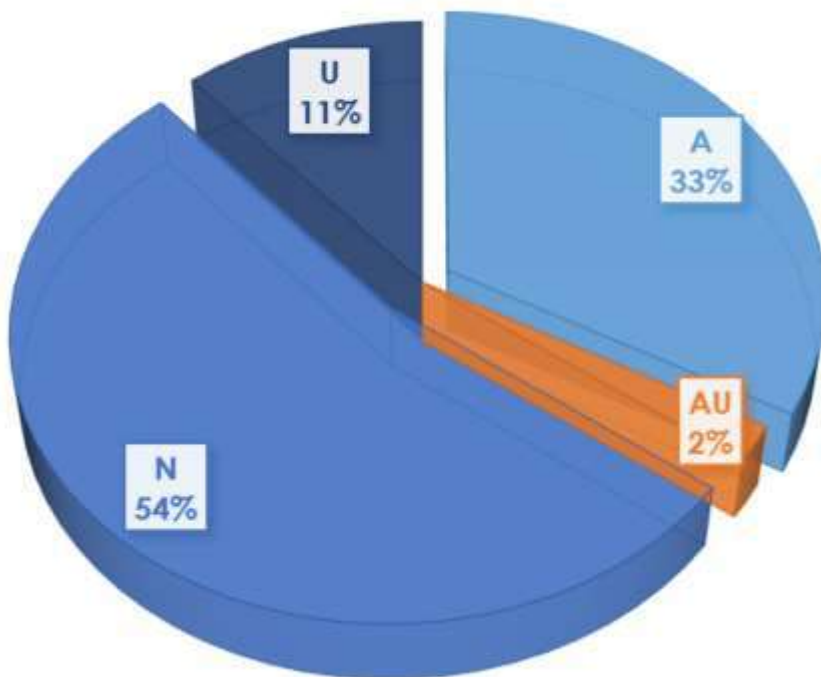
Le tableau ci-dessous décrit la correspondance entre les nouvelles zones établies dans le P.L.U. révisé et celles du PLU précédent.

Zones	POS		PLU	Evolution (ha)	Evolution %
1AU	31,31	AU	15,8	-15,5 ha	-49,5 %
dont		dont			
1AUb	6,11	1AUb	2,3		
1AUc	9,96	1AUc	1,5		
1AUx	7,81	2AUx	12		
2AU	7,44				
A	285,67	A	261	-24,7 ha	-9,3 %
N	401,31	N	422,2	+20,9 ha	+5,2 %
dont		dont			
N	117,06	N	72,8		
NL	2,26	NL	2,3		
Nr	105,01	Nr	75,3		
Ns	171,98	Nrj	8,6		
Nu	4,99	Nrl	5,8		
		Ns	257,4		
U	70,53	U	89,4	+18,9 ha	+26,8 %
dont		dont			
UA	28,07	UA	24,4		
UC	38,18	UB	2,6		
UX	4,29	UC	32,1		
		Ucl	4		
		UL	15,1		
		UX	7,7		
		UXa	4,1		
TOTAL	788,8		788,4 ha		

Répartition du zonage 1999



RÉPARTITION DU ZONAGE 2020



F) JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES

1 *Les objectifs de la révision du PLU*

Par délibération du 30 mars 2015, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision de son PLU et de fixer les objectifs de la révision :

- Maîtriser le développement urbain de la commune en conciliant la logique de densification du territoire avec le respect de la qualité et du cadre de vie de Virignin ;
- Optimiser le développement du territoire notamment par une ré interrogation des secteurs d'extension ;
- Mener une réflexion sur la desserte notamment dans le centre historique mais également au regard de la traversée du territoire par la RD 1504 ;
- Prendre en compte et intégrer les projets structurants au rayonnement important : zone d'activités Actipôle, développement du Port, Via Rhôna,...) ;
- Réinterroger le projet au regard des capacités du territoire en matière de réseaux : approvisionnement en eau potable, capacité d'assainissement ;
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti de la commune ;
- Interroger le potentiel touristique du territoire ;
- Intégrer les réformes du Code de l'urbanisme intervenues ces dernières années (Grenelle II et loi ALUR notamment).

A. La prise en compte des évolutions législatives

La modernisation du Code de l'urbanisme, avec le décret du 28 décembre 2015, a entraîné un certain nombre de modifications des règlements des Plans Locaux d'Urbanisme. Depuis le 1^{er} janvier 2016, le règlement ne compte plus 9 destinations mais 4 destinations et 21 sous-destinations. De plus, il est structuré par 3 sous-sections intégrant chacune plusieurs articles :

- Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions (Articles L151-9 à L151-10)
 - o Paragraphe 1 : zones naturelles, agricoles ou forestières (Articles L151-11 à L151-13)
 - o Paragraphe 2 : Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser (Articles L151-14 à L151-16)
- Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - o Paragraphe 1 : Qualité du cadre de vie (Articles L151-17 à L151-25)
 - o Paragraphe 2 : Densité (Articles L151-26 à L151-29)
 - o Paragraphe 3 : Stationnement (Articles L151-30 à L151-37)
- Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés (Articles L151-38 à L151-42)

La loi ALUR apporte également des modifications concernant le zonage du PLU :

- Suppression des superficies minimales de terrain dans toutes les zones
- Suppression des COS dans toutes les zones

Des modifications concernant le stationnement pour les logements situés à moins de 500m d'un point de desserte en transport en commun structurante (gare, station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre) ont également été apportées :

- 1 place est autorisée pour les logements situés à moins de 500m d'un point de desserte
- 0,5 place est autorisée pour les logements locatifs sociaux situés à moins de 500m d'un point de desserte

D'autres évolutions sont également à noter depuis l'ancien règlement et applicable à certaines zones :

- L'ajout de prescriptions en matière de stationnement pour les cycles : un emplacement pour 100m² de surface de plancher créée pour tous les équipements
- La réécriture et les compléments apportés aux règles sur les eaux pluviales : renforcement du rôle du zonage d'assainissement
- L'introduction de règles en faveur du développement durables

B. Les principales obligations du PLU

Les dispositions réglementaires définies par le Plan Local d'Urbanisme se justifient par :

1. la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
2. la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communal, tels que l'urbanisation de nouvelles zones, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements, etc.,
3. l'intégration des évolutions législatives et réglementaires.

La loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme-Habitat du 2 juillet 2003, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et la loi ALUR publiée au journal officiel du 26 mars 2014, la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Économiques promulguée le 7 août 2015, la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015 et plus récemment la refonte du Code de l'urbanisme effective depuis le 1^{er} janvier 2016 ont profondément remanié les outils réglementaires du PLU.

Figurent parmi les changements apportés par le PLU :

1. la réalisation d'un Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) qui inscrit la notion de projet au cœur du PLU,
2. l'obligation de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation (contenu facultatif) sur les quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager,
3. l'obligation de mener en parallèle de la révision du PLU, une démarche d'évaluation de ses incidences sur l'environnement,
4. le changement partiel de dénomination et de nature des zones,
5. le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, qui a eu pour conséquence principale, entre autres, la restructuration du règlement du PLU intégrant une nomenclature articulée autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR.

C. Les grands objectifs poursuivis pour l'élaboration de la phase réglementaire

Virignin a élaboré sa stratégie de développement via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'horizon 2030. Ce document, qui décline l'ensemble des projets que la commune souhaite engager, nécessite une adaptation du zonage réglementaire.

La philosophie qui a guidé l'élaboration du zonage réglementaire se veut par conséquent **fidèle au projet urbain** défini dans le P.A.D.D. C'est pourquoi, le règlement écrit, le zonage et les OAP offrent à la collectivité un cadre réglementaire adapté à l'ensemble de ses projets.

Virignin dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 1996. Ce document a depuis lors été modifié à plusieurs reprises, dont la dernière fois en juin 2013. Il a par ailleurs fait l'objet d'une révision générale approuvée en 2006.

La commune de Virignin procède aujourd'hui à la révision complète de son PLU suite à la délibération de mars 2015 afin que celui-ci soit en cohérence avec les nouvelles orientations communales. Cette révision du PLU permet également de profiter des évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme pour mieux encadrer l'urbanisation du territoire :

- **Intégrer les prescriptions et/ou recommandations des documents supra communaux ou éléments prescriptifs qui s'imposent au PLU** : le SCoT Bugey, le

SDAGE, le SRCE, le SRCAE, le Plan Climat Energie de l'Ain, le **SRADDET**... ;

- **Mieux identifier les secteurs de renouvellement potentiels ;**
- Redéfinir **l'encadrement du bâti en zone agricole** au regard des dernières évolutions réglementaires ;
- Garantir la **prise en compte des risques ;**
- Inscrire le projet à long terme d'**extension vers l'Ouest de la zone d'activités économiques** Actipôle, en compatibilité avec le SCoT Bugey ;
- Intégrer les orientations stratégiques du territoire en matière de **développement touristique**, notamment au regard de la réalisation du Port de Virignin.

2 Justifications des règles applicables : les règles communes à l'ensemble des zones

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

L'article 5 permet de réglementer à la fois l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Et ceci afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant. Il traduit les réflexions préalables menées par la collectivité sur le projet urbain.

Les types constructifs qu'ils soient anciens ou contemporains se retrouvent partout de manière mélangée et imbriquée sur le territoire. La cohérence paysagère d'un groupement bâti, tient davantage à ses caractéristiques morphologiques (implantation, volumétrie, toiture, harmonisation des façades...), qu'à ses caractéristiques «esthétiques».

Les dispositions réglementaires de l'article 5, qu'elles soient de l'ordre de la préconisation ou de la prescription, s'attachent à préserver au maximum le caractère prédominant dans le paysage urbain, tout en accompagnant l'implantation d'une architecture contemporaine.

C'est donc dans ce souci à la fois de valorisation du patrimoine traditionnel et à la fois d'innovation architecturale, que la rédaction de l'article 5 est orientée. Pour parvenir au mieux à cet objectif, l'article 5 est commun à toute zone (à l'exception des zones d'équipements et d'activités économiques actuelles et futures).

Il est également rappelé qu'une part importante de la trame urbaine est concernée par les périmètres de monument historique.

La rédaction répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti existant
- Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant,
- Encourager l'innovation architecturale,
- Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Favoriser le dialogue entre le projet urbain et la règle.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Article 5 _ Aspect extérieur	
Principes généraux	
<p>Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p> <p>Toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m² doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à l'intégration des constructions • Encourager et exiger de nouveaux dispositifs de constructions plus durables • Mieux gérer la gestion des eaux

<p>Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.</p> <p>Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p> <p>L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.</p> <p style="text-align: center;">Pour les zones concernées</p> <p><u>Constructions implantées en bordure de la RD 1504 / RD 31A</u></p> <p>Les constructions implantées en bordure de la RD 1504 / RD 31A devront présenter en vis-à-vis de cette voie des façades d'aspect fini comportant des ouvertures (fenêtres et/ou portes).</p>	<p>pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver des éléments bâtis patrimoniaux et notamment des corps de ferme • Favoriser une intégration soignée des constructions le long de la RD 1504 / RD 31A compte tenu des enjeux de requalification de cette voie, notamment sur les secteurs dits d'entrée de ville.
---	--

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Couleurs et toitures	
<p>Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif, on se reportera au nuancier disponible en Mairie.</p> <p>L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.</p> <p>Les tuiles (ou aspect similaire) sont imposées dans le cas de toiture à pentes. Leur couleur devra être conforme au nuancier disponible en Mairie.</p> <p>Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.</p> <p>Les débords de toiture doivent être au minimum de 0,50 mètre, sauf cas particulier d'impossibilité technique ou juridique. En limite séparative, les débords de toiture sont nuls.</p> <p>Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eviter l'apparition d'architectures détonnant dans le paysage • Favoriser une cohérence architecturale par le biais du nuancier communal
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS

Façades	
<p>Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SDP.</p> <p>Les murs en pierres apparentes peuvent être conservés. S'ils doivent être enduits, les enduits sont écrasés ou grattés. Les murs revêtus d'enduits anciens doivent être réhabilités suivant les mêmes techniques.</p> <p>Les appareillages d'angles, les linteaux et piédroits en pierre taillée doivent être conservés et laissés apparents.</p> <p>Les pignons à redents doivent être conservés.</p> <p>Les constructions devront vivre avec la rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative - les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits <p>Des dispositions différentes pourront être autorisées en bordure de la RD 1504 pour le nouveau bâti résidentiel si elles se justifient par une limitation des incidences sonores et une valorisation paysagère</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eviter la création de pignons sur rue afin de faire vivre les constructions avec la rue, sauf à conserver les pignons caractéristiques de l'architecture bugiste • Encourager à une meilleure intégration paysagère des bâtis le long de la RD 1504 au regard des enjeux de qualification de cet axe

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Matériaux	
<p>Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée sauf en cas de matériaux intéressants pour la gestion énergétique des bâtiments. - les toits et parois extérieures des bâtiments, annexes et clôtures peuvent être végétalisés. <p>En cas de toitures à pentes, la couverture devra être réalisée en tuiles écailles ou mécaniques ou d'aspect similaire, de teinte rouge vieilli ou vieilli masse, ou ardoisé sous condition de s'harmoniser avec les constructions environnantes. Elle devra garantir une bonne tenue au vieillissement.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à l'intégration des nouvelles constructions et notamment la cohérence des extensions • Permettre l'introduction de nouveaux principes architecturaux notamment en faveur de la végétalisation, ainsi que, sous certaines conditions, des matériaux renouvelables
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Clôtures	
<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur : <p>La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constituants des clôtures : 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une cohérence des règles entre les différentes zones • Favoriser une cohérence entre les

<p>Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> x mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, s'ils sont intégrés dans une trame bâtie en ordre continu x dispositif rigide à claire voie x grillage x haie vive végétale <p>Les murs existants, qu'ils dépassent ou non la hauteur maximale de 2,00 mètres, peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine.</p> <p>Des dispositions particulières peuvent être admises lorsque la nature d'une opération ou des contraintes techniques ou topographiques le justifient.</p> <p>En bordure des voies communales, la hauteur maximale des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.</p> <p>Les portails doivent être implantés en retrait de 3 mètres par rapport à la voie, de manière à permettre le stationnement d'une automobile devant le portail sans gêner la circulation.</p>	<p>clôtures des limites séparatives et celles des emprises publiques ou privées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tenir compte des enjeux sécuritaires de l'accessibilité aux parcelles dans les secteurs historiques (portail sur voie étroite).
---	--

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Éléments techniques	
<p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.</p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leur localisation ; - leur dimension et leur volume ; - leur teinte ; - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ; - leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager l'intégration des équipements techniques tout en autorisant leur réalisation

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p align="center">TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>Cet article dispose d'un corps de règlement commun à toutes les zones. Des différences existent entre secteurs et son présentés après.</p>	
<p align="center">Article 6_ Espaces libres</p>	
<p>Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.</p> <p><u>Aménagement paysager des espaces libres</u></p> <p>Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la pré- server et de la mettre en valeur.</p> <p>En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limites d'emprise de voies privées, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.</p> <p>De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.</p> <p><u>Gestion de la végétation arborée existante: haies et boisements existants</u></p> <p>- Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.</p> <p>- Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.</p> <p><u>Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux</u></p> <p>- les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuillus caduques ou marcescentes. Les haies sont obligatoirement vives.</p> <p>- les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.</p> <p><u>Aires de stationnement :</u></p> <p>- les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les aménagements de toits terrasses végétalisés, pouvant être comptabilisés dans l'objectif de traitement environnemental et paysager des parcelles • Réaffirmer le principe d'aménagement paysager • Valoriser les perspectives depuis la voie ferrée sur les secteurs notamment de renouvellement • Limiter l'imperméabilisation des terres notamment afin d'éviter une surcharge hydraulique des réseaux • Préserver les éléments végétaux, soit identifiés soit d'une manière générale au regard de leur positionnement stratégique à proximité d'éléments paysagers • Privilégier dans les aménagements nouveaux une végétation endogène et représentative de la région • Fixer des règles de paysagement pour les aires de stationnement de manière à développer la végétalisation des espaces publics du centre-village

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Article 7 _ Stationnement	
<p>Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.</p> <p>Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées, pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :</p> <p><u>Habitation :</u> Le nombre de places de stationnement automobile doit être :</p> <p>- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :</p> <p>- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle. - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics</p> <p><u>Autres destinations</u></p> <p>- Pour les activités autorisées (bureaux, services, artisanat et commerce de détail), il sera prévu une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.</p> <p>- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, il sera prévu 1 place par tranche de deux chambres et 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de stationnement hors de l'espace public et ainsi éviter les problématiques de sécurité. • Répondre aux nouvelles exigences vis à vis du stationnement 2 roues. • Répondre aux enjeux de stationnement sur les secteurs de collectifs notamment en cœur de ville et compte tenu des orientations prises en faveur du renouvellement • Réglementer le stationnement dans les zones résidentielles pour des constructions à destination autre que l'habitation

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>L'article 8 permet de</p> <ul style="list-style-type: none"> > Prévoir une voirie suffisante pour desservir les occupations et utilisations admises > Permettre un accès aux voies respectant toutes les mesures de sécurité (services publics...) 	
<p>Article 8 _ Accès et voiries</p>	
<p>Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre :</p> <p>les caractéristiques des accès doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions. - permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. - apporter la moindre gêne à la circulation publique. <p><u>Voirie existante :</u> Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p><u>Voirie nouvelle :</u> Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante. En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres. Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement. Les véhicules devant stationner avant de franchir les portails d'entrée doivent pouvoir le faire sans empiéter sur le domaine public, excepté dans le village ancien. En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.</p> <p><u>Voirie en impasse :</u> L'aménagement de voies en impasse peut être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies. - en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. <p>Toute voirie en impasse doit être aménagée de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.</p> <p>Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement en bout d'impasse par un cheminement piéton devra être proposé pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.</p> <p><u>Cheminements piétons :</u> Les cheminements piétons à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services du SDIS et des de la collecte des ordures ménagères • Assurer une fluidité des flux existants et futurs • Faciliter les liaisons interurbaines en réglementant strictement la création de nouvelles impasses. • Favoriser le développement de liaisons piétonnes. • Tenir compte des caractéristiques urbaines des quartiers du village

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>L'article 9 permet de préciser les modalités de raccordement des occupations et utilisations du sol admises aux réseaux publics (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité).</p>	
<p>Article 9 _ Alimentation en eau potable</p>	
<p>Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.</p> <p>Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir des raccordements aux réseaux en capacité
<p>Article 9_ Eaux usées domestiques</p>	
<p>Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelles et agricoles. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :</p> <p>- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux par type d'activité (domestique, industrielle, agricole, artisanale).
<p>Article 9 _ Eaux pluviales</p>	
<p>Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation :</p> <p>- soit d'un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluies. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées ;</p> <p>- soit d'un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.</p> <p>Les eaux pluviales excédentaires, après stockage ou infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la surcharge hydraulique des réseaux et améliorer les capacités épuratoires de la STEP • Limiter les ruissellements

Article 9 _ Autres réseaux	
<p>Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans un intérêt esthétique, ces réseaux doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique.</p> <p>Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.</p> <p>Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain • Anticiper l'arrivée de la fibre.

3 Justifications des règles applicables : les règles spécifiques aux zones

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
En zone UA		
<p>Articles 1 et 2 Occupations</p>	<p>Interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ; - Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ; - Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article UA2 - Les nouveaux bâtiments à usage agricole ; - Les constructions liées à l'extension des activités agricoles existantes ; - Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ; - Les dépôts de toute nature ; - Les terrains de camping ou de caravaning ; - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ; - Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ; <p>Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.</p> <p>Concernant le secteur paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : à l'exception des destinations et aménagements autorisés sous conditions à l'article 2, toute nouvelle construction est interdite.</p> <p>Autorisations sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les commerces et activités de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage ; - Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée ; - La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation dans le respect du volume existant ; - La réalisation d'équipements publics ; - L'aménagement et la transformation des bâtiments agricoles existants avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances ; - Les constructions d'annexes, garages, etc. à condition d'être sur le tènement de l'habitation. <p>Concernant le secteur paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : sont autorisés les cabanes de jardins ou abris de 20 m² maximum de surface de plancher, tonnelles, serres ou autres installations ayant une fonction de jardins d'agrément/vergers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le caractère résidentiel de la zone • Maintenir une mixité des fonctions notamment commerciale • Permettre l'évolution du bâti et notamment les opérations ponctuelles de rénovation ou de restauration de constructions anciennement agricoles, à destination d'habitation à la condition que les travaux se limitent au volume existant de la construction.

<p>Article 3 Mixité</p>	<p>Afin de préserver la mixité fonctionnelle de la zone UA, est également interdite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la transformation en habitation ou garage, des rez-de-chaussée des activités de commerces de détail, artisanales et de bureaux situés en bordure des rues mentionnées par des linéaires sur le plan de zonage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un linéaire commercial afin de préserver la mixité fonctionnelle du cœur de village, en particulier les commerces installés sur la Place de la Liberté
<p>Article 4.1 Implantation par rapport aux voies</p> <p>Article 4.2 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions seront implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en retrait de la voie avec un minimum de 5 mètres ; - à l'alignement si, pour des raisons de sécurité et/ou de trame urbanistique, le retrait de la voie est à proscrire. <p>Concernant la RD 1504 : les constructions seront implantées en respectant obligatoirement un retrait de 15 mètres à compter de l'axe de la RD.</p> <p>Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou création d'annexes inférieures à 3,5 mètres afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique ; - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ; - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement. <p>Les constructions pourront être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) ; - Sur limites séparatives. <p>L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la densification de la trame bâtie tout en conservant les caractéristiques d'implantation sur le secteur du centre-village • Proposer une urbanisation plus adaptée sur des secteurs viaires où le recul semble pertinent • Permettre à l'existant d'évoluer et de se renouveler • Tenir compte de l'environnement urbain immédiat lors de l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives • Appliquer l'ensemble de la règle à l'ensemble des lots issus d'une opération d'ensemble afin d'assurer une homogénéité urbaine à l'opération et une bonne intégration bâtie
<p>Article 4.4 Emprise</p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de la superficie totale du terrain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre une densification raisonnée du centre-village, permettant de maintenir des espaces libres. • Décliner un gradient de densité à l'échelle du territoire

<p>Article 4.5 Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder : -9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ; -13,00 mètres au point le plus haut de la construction.</p> <p>La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,50 mètres.</p> <p>La hauteur maximale des constructions agricoles, artisanales ou commerciales et de services ne peut excéder: -9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ; -12,00 mètres au point le plus haut de la construction.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à une intégration avec le bâti existant. • Gérer la hauteur aux différents niveaux de la construction (égout, faîtage...) • Adapter la hauteur des constructions en fonction des destinations
<p>Article 6 Espaces libres</p>	<p>15 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables).</p> <p>Une frange paysagère de 15 mètres de largeur à compter du bord de la RD 1504 devra être conservée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir une part d'espaces libres afin de faciliter l'intégration paysagère, d'améliorer la gestion des eaux et de laisser des espaces de respiration dans ce milieu urbain dense • Conserver une frange paysagère d'épaisseur confortable en vis-à-vis de la RD 1504 afin de limiter les nuisances sonores liées au trafic intense de cet axe d'envergure nationale et qualifier les abords de la RD sous forme végétale

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
En zone UB		
<p>Articles 1 et 2 Occupations</p>	<p>Interdiction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ; - Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ; - Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article UB2 ; - Les nouveaux bâtiments à usage agricole ; - Les constructions liées à l'extension des activités agricoles existantes ; - Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ; - Les dépôts de toute nature ; - Les terrains de camping ou de caravaning ; - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ; - Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ; <p>Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.</p> <p>Autorisations sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les commerces et activités de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage ; - Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée ; - La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation dans le respect du volume existant ; - La réalisation d'équipements publics ; - L'aménagement et la transformation des bâtiments agricoles existants avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances ; - Les constructions d'annexes, garages, etc. à condition d'être sur le tènement de l'habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le caractère résidentiel de la zone • Autoriser une mixité des fonctions sous réserve de la prise en compte du caractère résidentiel dominant de la zone • Permettre l'évolution du bâti et notamment les opérations ponctuelles de rénovation ou de restauration de constructions anciennement agricoles, à destination d'habitation à la condition que les travaux se limitent au volume existant de la construction.
<p>Article 3 Mixité</p>	<p>Non réglementé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun enjeu de mixité, s'agissant de secteurs entièrement urbanisés à vocation principale d'habitations (groupées)
<p>Article 4.1 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions seront implantées en retrait de la voie avec un minimum de 5 mètres. Concernant la RD 1504 : les constructions seront implantées en respectant obligatoirement un retrait de 15 mètres à compter du bord de la RD.</p> <p>Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans les cas suivants :</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver le caractère urbain de la zone • Proposer un aménagement plus

<p>Article 4.2 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>- extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou création d'annexes inférieures à 3,5 mètres afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique ; - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ; - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.</p> <p>Les constructions pourront être édifiées : - En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) ; - Sur limites séparatives dans les cas suivants : ➤ Lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres au total et que sa superficie est inférieure à 20 m² ; ➤ Lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ; ➤ Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptées au site.</p> <p>L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.</p>	<p>qualitatif, tourné vers la rue</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre à l'existant d'évoluer et de se renouveler • Tenir compte de l'environnement urbain immédiat lors de l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives • Appliquer l'ensemble de la règle à l'ensemble des lots issus d'une opération d'ensemble afin d'assurer une homogénéité urbaine à l'opération et une bonne intégration bâtie
<p>Article 4.4 Emprise</p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la superficie totale du terrain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la densification notamment sur des parcelles plus petites • Décliner un gradient de densité à l'échelle du territoire
<p>Article 4.5 Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder : -9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ; -13,00 mètres au point le plus haut de la construction.</p> <p>La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,50 mètres.</p> <p>La hauteur maximale des constructions agricoles, artisanales ou commerciales et de services ne peut excéder: -9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ; -12,00 mètres au point le plus haut de la construction.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter la règle à la hauteur réelle des constructions • Encadrer la densification de la zone • Décliner un gradient de densité à l'échelle du territoire
<p>Article 6 Espaces libres</p>	<p>50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir une part d'espaces libres afin de faciliter l'intégration paysagère, d'améliorer la gestion des eaux et de laisser des espaces de respiration dans ce milieu urbain dense

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
En zone UC / UCI		
<p>Articles 1 et 2 Occupations</p>	<p>Interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ; - Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ; - Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article UC2 ; - Les nouveaux bâtiments à usage agricole ; - Les constructions liées à l'extension des activités agricoles existantes ; - Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ; - Les dépôts de toute nature ; - Les terrains de camping ou de caravanning ; - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ; - Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ; <p>- Dans le sous-secteur UCI, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées en article UC2.</p> <p>Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.</p> <p>Autorisations sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les commerces et activités de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage ; - Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée ; - La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation dans le respect du volume existant ; - La réalisation d'équipements publics ; - L'aménagement et la transformation des bâtiments agricoles existants avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances ; - Les constructions d'annexes, garages, etc. à condition d'être sur le tènement de l'habitation. <p>- Dans le sous-secteur UCI, les constructions à destination d'habitation de type « hébergement »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le caractère résidentiel de la zone • Autoriser une mixité des fonctions sous réserve de la prise en compte du caractère résidentiel dominant de la zone • Permettre l'évolution du bâti et notamment les opérations ponctuelles de rénovation ou de restauration de constructions anciennement agricoles, à destination d'habitation à la condition que les travaux se limitent au volume existant de la construction. • Autoriser l'urbanisation du secteur UCI à la condition que le projet développé s'inscrive et soit cohérent avec la vocation actuelle du site, à savoir l'habitation de type « hébergement » (ADAPEI de l'Ain).

<p>Article 3 Mixité</p>	<p>Non réglementé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun enjeu de mixité, s'agissant de secteurs entièrement urbanisés à vocation principale d'habitat (individuel).
<p>Article 4.1 Implantation par rapport aux voies</p> <p>Article 4.2 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions seront implantées en retrait de la voie avec un minimum de 5 mètres. Concernant la RD 1504 : les constructions seront implantées en respectant obligatoirement un retrait de 15 mètres à compter de l'axe de la RD.</p> <p>Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou création d'annexes inférieures à 3,5 mètres afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique ; - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ; - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement. <p>Les constructions pourront être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) ; - Sur limites séparatives dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres au total et que sa superficie est inférieure à 20 m² ; ➤ Lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ; ➤ Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptées au site. <p>Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver le caractère urbain de la zone • Proposer un aménagement plus qualitatif, tourné vers la rue • Permettre à l'existant d'évoluer et de se renouveler • Tenir compte de l'environnement urbain immédiat lors de l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives • Appliquer l'ensemble de la règle à l'ensemble des lots issus d'une opération d'ensemble afin d'assurer une homogénéité urbaine à l'opération et une bonne intégration bâtie
<p>Article 4.4 Emprise</p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de la superficie totale du terrain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Décliner un gradient de densité à l'échelle du territoire
<p>Article 4.5 Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder : -6,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ; -9,00 mètres au point le plus haut de la construction.</p> <p>La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,50 mètres.</p> <p>La hauteur maximale des constructions agricoles, artisanales ou commerciales et de services ne peut excéder: -9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ; -12,00 mètres au point le plus haut de la construction.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter la règle à la hauteur réelle des constructions • Encadrer la densification de la zone • Décliner un gradient de densité à l'échelle du territoire

<p>Article 6 Espaces libres</p>	<p>50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables).</p> <p>Une frange paysagère de 15 mètres de largeur à compter du bord de la RD 1504 devra être conservée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller au maintien d'une part importante d'espaces libres compte tenu de la configuration urbaine de la zone, des enjeux environnementaux proches de certains secteurs (zones humides en limite de zone UC) • Limiter la division parcellaire sur les secteurs UC, donc certains sont excentrés du village et de ses équipements. • Conserver une frange paysagère d'épaisseur confortable en vis-à-vis de la RD 1504 afin de limiter les nuisances sonores liées au trafic intense de cet axe d'envergure nationale et qualifier les abords de la RD sous forme végétale
---	--	--

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
En zone UX		
<p>Articles 1 et 2 Occupations</p>	<p>Interdictions :</p> <p><u>Concernant la zone UX :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités incompatibles et sans rapport avec le caractère de la zone ; - Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ; - Les dépôts non liés à l'exposition des activités nouvelles ; - Les terrains de camping ou de caravaning ; - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ; - Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas des activités autorisées ; - Les bâtiments à usage agricole ou forestier ; - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UX2 - les cinémas - les centres de congrés et d'exposition - les entrepôts <p>Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.</p> <p><u>Concernant la zone UXa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités incompatibles et sans rapport avec le caractère de la zone ; - Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ; - Les activités artisanales, industrielles, les commerces, entrepôts commerciaux et activités de services sauf ceux autorisés en article UX2 ; - Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ; - Les dépôts non liés à l'exposition des activités nouvelles ; - Les terrains de camping ou de caravaning ; - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ; - Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ; - Les bâtiments à usage agricole ; - Les constructions à usage d'habitation excepté les logements de fonction liées et/ou nécessaires aux activités; <p>-Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.</p> <p>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Affirmer la vocation économique des zones d'activités actuelles et en cours d'aménagement.

	<p>Autorisations sous conditions :</p> <p><u>Concernant la zone UX :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve que, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants ; - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, et les locaux liés au fonctionnement de ces activités, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ; - Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; - Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où : <ul style="list-style-type: none"> -elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...) - incluses dans le volume du bâtiment abritant l'activité, sans terrasse, ni balcon - la surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher du bâtiment, dans la limite e 80 m² maximum. - Les constructions d'annexes à ces habitations ne sont pas autorisées. - Les constructions à usage de commerces et les entrepôts commerciaux uniquement s'ils constituent une activité annexe directement liée à une activité autorisée sur la zone. <p><u>Concernant la zone UXa :</u></p> <p>Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers sous réserve que, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, et les locaux liés au fonctionnement de ces activités, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ; - Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; - Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où : <ul style="list-style-type: none"> - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...) - incluses dans le volume du bâtiment abritant l'activité, sans terrasse, ni balcon - la surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher du bâtiment, dans la limite e 80 m² maximum. <p>Les constructions d'annexes à ces habitations ne sont pas autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation d'équipements publics. 	
--	--	--

<p>Article 3 Mixité</p>	<p>Non règlementé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun enjeu de mixité
<p>Article 4.1 Implantation par rapport aux voies</p> <p>Article 4.2 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions seront implantées en retrait de la voie avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres par rapport aux RD 1504 et RD 31a ; - 5 mètres par rapport aux autres voies. <p>Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou création d'annexes afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique ; - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement. <p>Les constructions pourront être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) avec un minimum de 5 mètres ; - Sur limites séparatives dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ➢ Lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres au total et que sa superficie est inférieure à 20 m² ; ➢ Lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ; ➢ Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptées au site. <p>Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la densification des zones d'activités, sauf le long des grands axes de circulation (RD 1504 et RD 31a). • Imposer un retrait d'épaisseur confortable en vis-à-vis des RD 1504 et RD 31a afin de ne pas bloquer les perspectives visuelles et anticiper l'aménagement sous forme végétale des parties en façade des de terrain • Appliquer l'ensemble de la règle à l'ensemble des lots issus d'une opération d'ensemble afin d'assurer une homogénéité urbaine à l'opération et une bonne intégration bâtie
<p>Article 4.3 Implantation sur la même propriété</p>	<p>Non règlementé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la densification des zones d'activités.
<p>Article 4.4 Emprise</p>	<p>Non règlementé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la densification des zones d'activités.
<p>Article 4.5 Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 13,00 mètres au point le plus haut de la construction.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la densification de la zone d'activité et répondre aux exigences des bâtis commerciaux et artisanaux.

<p>Article 5</p>	<p>En zone UX, conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive,</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit des procédés de production d'énergies renouvelables, - soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, - soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les dernières dispositions réglementaires en complément des dispositions communes à toutes les zones et favorables à la mise en place de procédés architecturaux durables.
<p>Article 6 Espaces libres</p>	<p>20% minimum de l'unité foncière doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables). Cet espace doit participer à l'intégration paysagère de l'unité foncière et de la zone.</p> <p>Conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur leurs aires de stationnement des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller au maintien d'une part d'espaces libres permettant entre autre la gestion hydraulique de la zone et favorisant un minimum de paysagement dans les zones (notamment à La Rivoire) • Intégrer les dernières dispositions réglementaires

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
En zone UL		
<p>Articles 1 et 2 Occupations</p>	<p>Interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ; - Les constructions ou installations destinées à l'artisanat et commerce de détail sauf celles autorisés en article UL2 ; - Les nouveaux bâtiments à usage agricole ; - Les constructions liées à l'extension des activités agricoles existantes ; - Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois sauf ceux autorisés en article UL2 ; - Les dépôts de toute nature ; - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ; - Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ; <p>Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.</p> <p>Autorisations sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les parcs de stationnement, les affouillements et exhaussements de sols qu'elles nécessitent sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. - Dans la limite de 3 500 m² de surface de plancher, les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, et les locaux liés au fonctionnement de ces activités sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. - Les constructions ou installations destinées à l'artisanat et commerce de détail non polluantes et ne créant pas de nuisances ou de troubles du voisinage, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. - Les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone. - Les travaux, constructions, aménagements de terrain et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques, ainsi que des projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordés par l'Etat au concessionnaire. - Les abris mobiles utilisés pour l'habitation à condition de correspondre à des besoins de gardiennage du site. 	<ul style="list-style-type: none"> • Affirmer la vocation d'équipement, de loisirs de restauration et d'hébergement touristique de cette zone nouvellement créée, dans le respect des principes d'aménagement du projet de réalisation du Port de Virignin. • Intégrer les différents enjeux de la zone : touristique, équipements, hydroélectriques, paysagers.
<p>Article 3 Mixité</p>	<p>Non réglementé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun enjeu de mixité

<p>Article 4.1 Implantation par rapport aux voies</p> <p>Article 4.2 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte l'une des limites séparatives, les constructions doivent être implantées en retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) avec un minimum de 3 mètres</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre une diversification des formes architecturales des équipements publics, dans le respect des principes d'aménagement du projet de réalisation du Port de Virignin.
<p>Article 4.3 Implantation sur la même propriété</p>	<p>Non réglementé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre une diversification des formes architecturales des équipements publics, dans le respect des principes d'aménagement du projet de réalisation du Port de Virignin.
<p>Article 4.4 Emprise</p>	<p>Non réglementé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre une diversification des formes architecturales des équipements publics, dans le respect des principes d'aménagement du projet de réalisation du Port de Virignin.
<p>Article 4.5 Hauteur</p>	<p>Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder R+1 niveau.</p> <p>La hauteur maximale des annexes liées aux constructions d'habitation existante ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles.</p> <p>Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général lié aux infrastructures.</p> <p>La hauteur maximale des nouvelles constructions destinées à la création d'hôtel-restaurant, de résidences hôtelières et de loisirs ne peut excéder: -9,00 mètres soit R+2 à l'égout des toitures ou à l'acrotère ; -12,00 mètres soit R+1+C au faitage de la construction.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les hauteurs et le nombre de niveaux des constructions futures compte tenu de la localisation excentrée de cette zone
<p>Article 6 Espaces libres</p>	<p>- 20 % minimum des espaces libres de toute construction destinée à la création d'hôtel-restaurant, de résidences hôtelières et de loisirs ainsi qu'à l'artisanat et au commerce de détail doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables). Ces espaces doivent participer à l'intégration paysagère de l'unité foncière et de la zone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer l'intégration d'espaces libres et paysagers dans les futurs projets

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
En zone AUB		
<p>Articles 1 et 2 Occupations</p>	<p>Interdiction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ; - Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ; - Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article AUB2 ; - Les nouveaux bâtiments à usage agricole ; - Les constructions liées à l'extension des activités agricoles existantes ; - Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ; - Les dépôts de toute nature ; - Les terrains de camping ou de caravaning ; - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ; - Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ; <p>Autorisations sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les commerces et activités de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage ; - Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée ; - La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation dans le respect du volume existant ; - La réalisation d'équipements publics ; - L'aménagement et la transformation des bâtiments agricoles existants avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances ; - Les constructions d'annexes, garages, etc. à condition d'être sur le tènement de l'habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le caractère résidentiel de la zone • Autoriser une mixité des fonctions • Permettre l'évolution du bâti et notamment les opérations ponctuelles de rénovation ou de restauration de constructions anciennement agricoles, à destination d'habitation à la condition que les travaux se limitent au volume existant de la construction.
<p>Article 3 Mixité</p>	<p>Dans le périmètre du secteur de mixité sociale identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de logements créées devront comporter un minimum de 50 % de logements sociaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la production d'une offre en logements aidés, sur des secteurs où une densification supplémentaire est attendue à proximité des équipements et des commerces du village.
<p>Article 4.1 Implantation par rapport aux voies Article 4.2</p>	<p>Les constructions seront implantées en retrait de la voie avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou création d'annexes inférieures à 3,5 mètres afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de 	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver le caractère urbain de la zone • Proposer un aménagement plus qualitatif, tourné vers la rue

<p>Implantation par rapport aux limites</p>	<p>sécurité publique ; - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ; - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.</p> <p>Les constructions pourront être édifiées : - En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) ; - Sur limites séparatives dans les cas suivants : ➤ Lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres au total et que sa superficie est inférieure à 20 m² ; ➤ Lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ; ➤ Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptées au site.</p> <p>L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre à l'existant d'évoluer et de se renouveler • Tenir compte de l'environnement urbain immédiat lors de l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives • Appliquer l'ensemble de la règle à l'ensemble des lots issus d'une opération d'ensemble afin d'assurer une homogénéité urbaine à l'opération et une bonne intégration bâtie
<p>Article 4.4 Emprise</p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la superficie totale du terrain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la densification notamment sur des parcelles plus petites • Décliner un gradient de densité à l'échelle du territoire
<p>Article 4.5 Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder : -9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ; -13,00 mètres au point le plus haut de la construction.</p> <p>La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,50 mètres.</p> <p>La hauteur maximale des constructions agricoles, artisanales ou commerciales et de services ne peut excéder: -9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ; -12,00 mètres au point le plus haut de la construction.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter la règle à la hauteur réelle des constructions • Encadrer la densification de la zone • Décliner un gradient de densité à l'échelle du territoire
<p>Article 6 Espaces libres</p>	<p>50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir une part d'espaces libres afin de faciliter l'intégration paysagère, d'améliorer la gestion des eaux et de laisser des espaces de respiration dans ce milieu urbain dense

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
En zone AUC		
<p>Articles 1 et 2 Occupations</p>	<p>Interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ; - Les activités artisanales, industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage ; - Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article AUC2 ; - Les nouveaux bâtiments à usage agricole ; - Les constructions liées à l'extension des activités agricoles existantes ; - Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ; - Les dépôts de toute nature ; - Les terrains de camping ou de caravaning ; - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ; - Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées ; <p>Autorisations sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les commerces et activités de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage ; - Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée ; - La rénovation et la restauration des bâtiments existants ainsi que la transformation et l'aménagement des granges existantes en habitation dans le respect du volume existant ; - La réalisation d'équipements publics ; - L'aménagement et la transformation des bâtiments agricoles existants avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances ; - Les constructions d'annexes, garages, etc. à condition d'être sur le tènement de l'habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le caractère résidentiel de la zone • Autoriser une mixité des fonctions sous réserve de la prise en compte du caractère résidentiel dominant de la zone • Permettre l'évolution du bâti et notamment les opérations ponctuelles de rénovation ou de restauration de constructions anciennement agricoles, à destination d'habitation à la condition que les travaux se limitent au volume existant de la construction.
<p>Article 3 Mixité</p>	<p>Non réglementé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun enjeu de mixité.

<p>Article 4.1 Implantation par rapport aux voies</p> <p>Article 4.2 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions seront implantées en retrait de la voie avec un minimum de 5 mètres. Concernant la RD 1504 : les constructions seront implantées en respectant obligatoirement un retrait de 15 mètres à compter de l'axe de la RD.</p> <p>Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou création d'annexes inférieures à 3,5 mètres afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique ; - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ; - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement. <p>Les constructions pourront être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) ; - Sur limites séparatives dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres au total et que sa superficie est inférieure à 20 m² ; ➤ Lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ; ➤ Lorsqu'une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptées au site. <p>Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver le caractère urbain de la zone • Proposer un aménagement plus qualitatif, tourné vers la rue • Permettre à l'existant d'évoluer et de se renouveler • Tenir compte de l'environnement urbain immédiat lors de l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives • Appliquer l'ensemble de la règle à l'ensemble des lots issus d'une opération d'ensemble afin d'assurer une homogénéité urbaine à l'opération et une bonne intégration bâtie
<p>Article 4.4 Emprise</p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de la superficie totale du terrain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Décliner un gradient de densité à l'échelle du territoire
<p>Article 4.5 Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder : -6,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ; -9,00 mètres au point le plus haut de la construction.</p> <p>La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,50 mètres.</p> <p>La hauteur maximale des constructions agricoles, artisanales ou commerciales et de services ne peut excéder: -9,00 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère ; -12,00 mètres au point le plus haut de la construction.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter la règle à la hauteur réelle des constructions • Encadrer la densification de la zone • Décliner un gradient de densité à l'échelle du territoire
<p>Article 6 Espaces libres</p>	<p>50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être conservés en espaces perméabilisés (espaces verts de pleine terre et/ou autres matériaux perméables).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller au maintien d'une part importante d'espaces libres compte tenu de la configuration urbaine de la zone, des enjeux environnementaux

		<p>proches de certains secteurs (zones humides en limite de zone UC)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la division parcellaire sur les secteurs UC, donc certains sont excentrés du village et de ses équipements.
--	--	--

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
En zone 2AUX		
Articles 1 et 2 Occupations	Sans objet	<ul style="list-style-type: none"> • Zone fermée à l'urbanisation qui s'accompagnera d'un règlement et d'une OAP, le cas échéant, au moyen d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme qui visera à ouvrir cette zone à l'urbanisation.
Article 3 Mixité	Sans objet	
Article 4 Implantations / volume des constructions	Sans objet	
Article 6 Espaces libres	Sans objet	

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
En zone A		
<p>RECOMMANDATIONS</p>	<p>Conformément à l'article L211-14, il est rappelé que le long de certains cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares, l'exploitant ou, à défaut, l'occupant ou le propriétaire de la parcelle riveraine est tenu de mettre en place et de maintenir une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol d'une largeur d'au moins cinq mètres à partir de la rive, hors les espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, sans préjudice des règles d'urbanisme applicables auxdits espaces.</p> <p>Les cours d'eau sont définis pour le département de l'Ain comme étant les cours d'eau représentés en trait bleu plein et en trait bleu pointillé nommés sur les cartes les plus récemment éditées au 1/25 000 par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) (Arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE)).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Compte tenu des enjeux environnementaux sur les secteurs agricoles et au regard du choix communal d'assurer un maintien de ces espaces en zone A, il est rappelé que l'activité doit respecter des dispositions particulières notamment au regard des plans d'eau et cours d'eau.
<p>Articles 1 et 2 Occupations</p>	<p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations réputées agricoles au titre de l'article L311-1 du Code Rural, sous réserve du respect des réglementations en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental et régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). - Les extensions des bâtiments agricoles - Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole (locaux de vente directe, tourisme vert...), dans la mesure où ces activités de diversification soient nécessaires à l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les activités liées à la transformation et à la vente directe sur l'exploitation pourront être réalisées soit dans le volume de bâtiments agricoles existants, soit via la création d'un nouveau bâtiment. ▪ Les activités d'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges ...) devront obligatoirement être réalisés dans le volume de bâtiments agricoles existants. - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (telles que garages, abris de jardin, piscines...), dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole - L'extension des habitations existantes d'une surface de plancher avant extension d'au moins 50m², dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement réaffirme la vocation agricole de la zone et supprime entre autres les dispositions relatives aux règles de retraits, se référant aux règles en vigueur (règlement sanitaire département ou ICPE°). • Le règlement encadre l'ensemble des bâtis de la zone A et plus particulièrement les logements. • Les modifications des constructions existantes à vocation non agricole sont encadrés du fait de la suppression des secteurs Nu du PLU. • Les règles mises en place s'inscrivent dans celles recommandées par la CDPENAF de l'Ain que ce soit pour les extensions ou les annexes.

	<p>réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale après extension ne dépasse les 250m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions annexes hors piscines (garages, abris de jardins...) des habitations existantes sous réserves : <ul style="list-style-type: none"> o d'être directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ; o d'être implantées à moins de 30 mètres du bâtiment d'implantation ; o de ne pas excéder 30m² de surface de plancher totale ; o de ne pas excéder 3,50 m. de hauteur à l'égout du toit et 4 m. au point le plus haut. - La reconstruction à l'identique après sinistre - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, qu'il soit soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme et sous réserve des prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Dans tous les bâtiments hormis ceux de type hangar industriel sont autorisées :</u> <ul style="list-style-type: none"> - les habitations et leurs annexes, dans la limite d'une SDP maximum de 200 m² par bâtiment (extensions comprises), et sous réserve de ne pas nécessiter la construction de voiries et réseaux publics nouveaux, et de ne pas nécessiter d'aménagement sur les voiries et réseaux existants. - les équipements d'hébergement touristique de type gîte rural ou chambres d'hôtes dans la limite de 250 m² de surface de plancher. - les activités agricoles, y compris les ICPE sous réserve du respect des réglementations en vigueur (RSD et Code de l'Environnement). ➤ <u>Dans les bâtiments de type hangar industriel sont autorisés:</u> <ul style="list-style-type: none"> - les activités agricoles, y compris les ICPE, sous réserve qu'elles soient situées à plus de 100 mètres d'une zone U. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement en lien avec les évolutions réglementaires clarifie le changement de destination. S'il est autorisé, il est limité aux bâtis existants accueillant déjà une part de résidence. Cet encadrement se justifie par la potentialité importante dont dispose le territoire en matière de changement de destination et par l'inadéquation qu'il en résulterait par l'afflux d'une nouvelle population sur des secteurs excentrés, souvent écologiquement sensibles et dont la capacité en réseau peut être limitée, notamment en matière d'assainissement. • Le changement de destination reste conditionné à l'avis de la CDPENAF.
<p>Article 3 Mixité</p>	<p>Non réglementé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun enjeu

<p>Article 4.1 Implantation par rapport aux voies</p> <p>Article 4.2 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 15 mètres à compter du bord des RD 1504 et RD 31a.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>Toutefois, les constructions à usage de dépendances peuvent être admises en limite séparative, si la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.</p> <p>Les constructions et extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver les retraits nécessaires vis-à-vis des principales infrastructures routières. • Tenir compte de l'environnement urbain immédiat et des constructions existantes • Permettre à l'existant d'évoluer et de se renouveler • Autoriser des adaptations spécifiques aux dépendances et constructions annexes
<p>Article 4.4 Emprise</p>	<p>L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre d'encadrer les constructions au sein de l'espace agricole et naturel conformément aux dispositions de la loi ALUR.
<p>Article 4.5 Hauteur</p>	<p>Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder R+1 niveau.</p> <p>La hauteur des annexes liées aux constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au point le plus haut de la construction.</p> <p>La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faitage. Cette hauteur pourra être dépassée en cas d'impératifs fonctionnels et sur justifications techniques qui sera appréciée au cas par cas lors du dépôt du permis de construire.</p> <p>Les installations techniques telles que cheminées, ventilations, chaufferies, circulation verticale, silos peuvent dépasser les côtes sous réserves qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée ou d'un traitement architectural assurant leur intégration.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définir une hauteur des constructions tenant compte de l'existant et limiter leur impact visuel. • Prendre en compte les besoins en hauteur pour les constructions à vocation agricole.
<p>Article 6 Espaces libres</p>	<p>Dans le cas d'une construction nouvelle en bordure de la RD 1504, une frange paysagère de 15 mètres de largeur à compter du bord de la voie sera conservée.</p> <p><u>Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à la conservation des espaces naturels en bordure des grandes infrastructures routières afin de maintenir une qualité paysagère dans la

	<p>- Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.</p> <p>- Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de l'entretien ou de l'exploitation forestière, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.</p> <p>- En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté.</p> <p>Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.</p> <p>Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2.</p> <p><u>Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux</u></p> <p>- Dans le cadre d'une plantation de haie bocagère ou de boisement d'exploitation, les conifères, les espèces exogènes ou ornementales, sont interdites. Cette interdiction n'est pas valable dans le cas d'une exploitation agricole de pépinière.</p> <p>- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations. Les haies sont obligatoirement vives.</p>	<p>traversée de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veiller au maintien de la qualité des espaces agricole et naturel. • Veiller à l'intégration paysagère des constructions agricoles.
--	---	--

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
En zone N		
<p>RECOMMANDATIONS</p>	<p>Conformément à l'article L211-14, il est rappelé que le long de certains cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares, l'exploitant ou, à défaut, l'occupant ou le propriétaire de la parcelle riveraine est tenu de mettre en place et de maintenir une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol d'une largeur d'au moins cinq mètres à partir de la rive, hors les espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, sans préjudice des règles d'urbanisme applicables auxdits espaces.</p> <p>Les cours d'eau sont définis pour le département de l'Ain comme étant les cours d'eau représentés en trait bleu plein et en trait bleu pointillé nommés sur les cartes les plus récemment éditées au 1/25 000 par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) (Arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE)).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Compte tenu des enjeux environnementaux sur les secteurs naturels et au regard du choix communal d'assurer un maintien de ces espaces en zone N, il est rappelé que l'activité doit respecter des dispositions particulières notamment au regard des plans d'eau et cours d'eau.
<p>Articles 1 et 2 Occupations</p>	<p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'exploitation forestière, à condition qu'elles soient créées dans le volume des bâtiments agricoles existants ; - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (telles que garages, abris de jardin, piscines...), dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation forestière - L'extension des habitations existantes d'une surface de plancher avant extension d'au moins 50m², dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale après extension ne dépasse les 250m² - Les constructions annexes hors piscines (garages, abris de jardins...) des habitations existantes sous réserves : <ul style="list-style-type: none"> o d'être directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ; o d'être implantées à moins de 30 mètres du bâtiment d'implantation ; o de ne pas excéder 30m² de surface de plancher totale ; o de ne pas excéder 3,50 m. de hauteur à l'égout du toit et 4 m. au point le plus haut. - La reconstruction à l'identique après sinistre 	<ul style="list-style-type: none"> • Les secteurs N ayant des vocations touristiques et de valorisation du territoire, le règlement tout d'abord dans ces zones la gestion des enjeux hydrauliques, paysagers et environnementaux qu'ils peuvent revêtir.

	<p>Dans le secteur Nr sont également admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la CNR et en général toutes celles réalisées par la CNR dans le cadre de la concession a but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de celle-ci ; - Les équipements publics, les installations d'intérêt général, sportif et de loisirs dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation naturelle et/ou forestière de la zone. <p>Dans le sous-secteur Nrl sont également admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'infrastructures et les installations nouvelles liées à la réalisation d'un projet d'équipement d'intérêt général ; - Les défrichements et déboisements à la condition qu'ils soient liés à la réalisation d'un projet d'équipement d'intérêt général. <p>Dans le sous-secteur Nrj sont également admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations à vocation d'énergie renouvelable, dédiées à la production d'énergie de source solaire. <p>Dans le secteur NI sont également admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements publics, les installations d'intérêt général, sportif et de loisirs. <p>Dans le secteur Ns sont également admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux de restauration de la chartreuse de Pierre-Chatel, classée monument historique et du Fort les bancs, conduits sous la direction de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France ; - Les installations et travaux divers et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ladite chartreuse de Pierre-Chatel, à condition que leur impact ne soit pas incompatible avec l'objet de la ZNIEFF de classe 1 protégeant le secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement identifie chaque secteur selon la nature de ses activités qu'il encadre. <p>Le STECAL créé sur la secteur Nr permet de rappeler que ces terrains sont propriété de la Compagnie Nationale du Rhône et qu'à ce titre il n'est pas exclu que des projets voient le jour, sous réserve que leur destination soit compatible avec l'article N-2 du règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le STECAL créé sur le sous-secteur Nrl a pour objet d'autoriser spécifiquement une opération de défrichement pour permettre la construction de la passerelle faisant partie intégrante du circuit de la Via-Rhône, entre Virignin et La Balme. • Le STECAL créé sur le sous-secteur Nrj a pour objet de permettre l'aménagement d'un site dédié uniquement à la production d'énergie de source solaire, en continuité du Port. • La zone NI garde son règlement de manière à permettre aux équipements publics existants d'évoluer dans leur emprise. • Le règlement a tâche d'encadrer l'évolution du secteur Ns, dont la pérennité et la valorisation réside avant tout dans la préservation du milieu qu'il fait découvrir.
--	--	--

<p>Article 3 Mixité</p>	<p>Non réglementé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun enjeu
<p>Article 4.1 Implantation par rapport aux voies</p> <p>Article 4.2 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 15 mètres à compter du bord des RD 1504 et RD 31a.</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées en retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire (non compris le débord des toitures limité à 0.50 m) au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$) avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>Les constructions et extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver les retraits nécessaires vis-à-vis des principales infrastructures routières • Tenir compte de l'environnement urbain immédiat et des constructions existantes • Permettre à l'existant d'évoluer et de se renouveler • Autoriser des adaptations spécifiques aux dépendances et constructions annexes
<p>Article 4.4 Emprise</p>	<p>Les emprises au sol des constructions et des annexes sont définies tel que précisés au sein des articles N-1 et N-2.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les emprises sont définies au sein des articles 1 et 2 par le biais des surfaces constructibles maximales inscrites pour les différents STECAL.
<p>Article 4.5 Hauteur</p>	<p>Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder R+1 niveau.</p> <p>La hauteur des annexes liées aux constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au point le plus haut de la construction.</p> <p>Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles.</p> <p>Dans le sous-secteur Nrl :</p> <p>La hauteur maximale des nouvelles constructions destinées à la création d'hôtel-restaurant, de résidences hôtelières et de loisirs ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9,00 mètres soit R+2 à l'égout des toitures ou à l'acrotère ; - 12,00 mètres soit R+1+C au faitage de la construction. <p>Dans le sous-secteur Nrj :</p> <p>Les éléments techniques utilisés sur le toit ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définir une hauteur des constructions tenant compte de l'existant et limiter leur impact visuel • Prendre en compte les besoins en hauteur pour les constructions à vocation spécifique de tourisme et loisirs • Réglementer et encadrer les hauteurs maximales des constructions selon leur(s) destination(s)

<p>Article 6 Espaces libres</p>	<p>Dans le cas d'une construction nouvelle en bordure de la RD 1504, une frange paysagère de 15 mètres de largeur à compter du bord de la voie sera conservée.</p> <p><u>Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires. - Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de l'entretien ou de l'exploitation forestière, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies. - En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté. <p>Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.</p> <p>Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2.</p> <p><u>Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre d'une plantation de haie bocagère ou de boisement d'exploitation, les conifères, les espèces exogènes ou ornementales, sont interdites. Cette interdiction n'est pas valable dans le cas d'une exploitation agricole de pépinière. - Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations. Les haies sont obligatoirement vives. 	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à la conservation des espaces naturels en bordure des grandes infrastructures routières afin de maintenir une qualité paysagère dans la traversée de la commune. • Veiller au maintien de la qualité des espaces agricole et naturel. • Veiller à l'intégration paysagère des constructions agricoles.
---	---	--

G) LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES COMPLÉMENTAIRES

Les Emplacements Réservés (ER) aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

Le tissu urbain du territoire doit pouvoir s'adapter à des évolutions ou des projets futurs souhaités pour la commune. A cet effet, en application de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le PLU prévoit en son plan de zonage des emplacements réservés pour la réalisation de travaux de voirie ou encore la réalisation d'espace vert ou d'équipement public.

Les emplacements réservés ont été majoritairement retravaillés lors de la révision du PLU et sont désormais au nombre de 6.

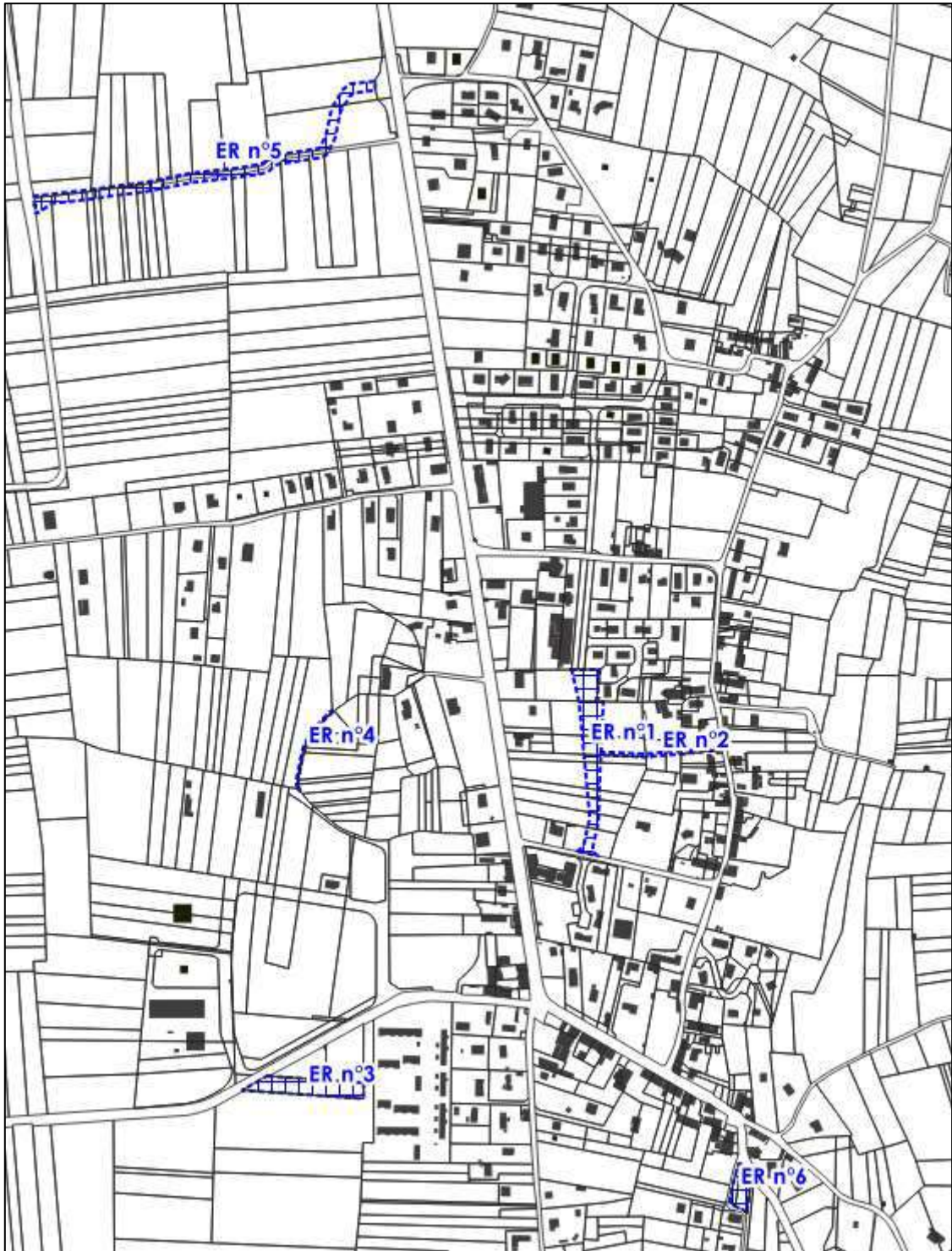
La liste de ces emplacements figure en annexe du règlement du PLU et est reportée ci-après. Les emplacements réservés pour ouvrages publics et les emplacements réservés pour cheminements ou infrastructures routières, sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende.

De manière globale, les emplacements réservés de Virignin se répartissent en deux grandes familles :

- les emplacements réservés pour l'amélioration des conditions de desserte ou pour faciliter les liaisons intra communales,
- les emplacements réservés pour l'extension du cimetière

Tableau des emplacements réservés :

Numéro	OBJET	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
ER1	Création d'une voirie	Commune	3495
ER2	Cheminement piéton	Commune	459
ER3	Extension du cimetière	Commune	2033
ER4	Cheminement piéton	Commune	195
ER5	Cheminement piéton	Commune	4335
ER6	Aménagement entrée de ville	Commune	768



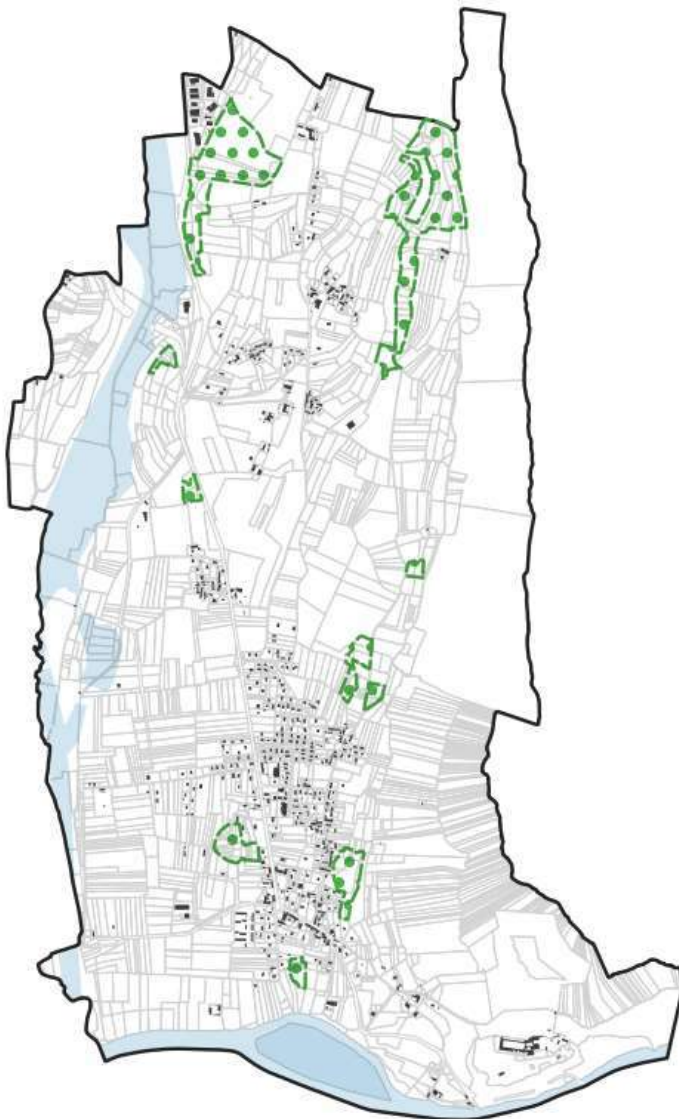
Plan des emplacements réservés du PLU

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'urbanisme sont reportés au document graphique et rappelés dans le dispositif réglementaire de toutes les zones concernées.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :



- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;

- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;

- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;

- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

Les éléments de paysage à protéger

La commune de Virignin affiche la volonté de valoriser l'identité urbaine et la qualité paysagère de la commune par des mesures et prescriptions qui assurent leurs préservations.

Ainsi le P.L.U. protège, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de patrimoine remarquables qui possèdent une qualité patrimoniale urbaine ou paysagère. On peut distinguer :

- Les éléments bâtis de paysage : bâtiments remarquables ;
- Les éléments naturels de paysage : éléments végétaux paysagers.

➔ **Les éléments de paysage (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

Conformément au volet paysager du PLU, plusieurs bâtis ont été identifiés comme des éléments patrimoniaux à protéger. L'ensemble des **éléments identifiés et localisés sur le document graphique** en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

➔ **Les éléments naturels de paysage (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

La commune de Virignin entend des éléments naturels remarquables.

A ce titre, la commune a souhaité utiliser les outils juridiques de protection du patrimoine végétal du territoire prévu par le code de l'urbanisme au titre de son article L.151-23 (éléments végétaux paysagers).

Les espaces végétalisés à protéger et à mettre en valeur, **localisés aux documents graphiques** (L151-23) doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain et composée d'essences similaires et locales.

Les cheminements

En complément des emplacements réservés créés, ont également été repérés plusieurs principes de cheminement à préserver.

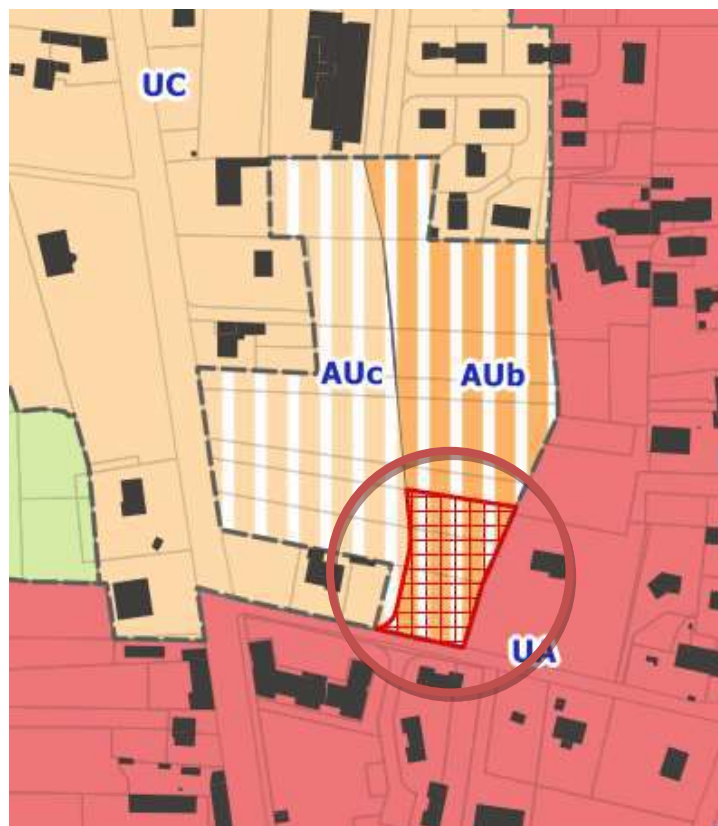
Les cheminements piétons à préserver **repérés aux documents graphiques** doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés.

Les efforts en matière de production de logements aidés

En 2013, la commune comptait 41 logements sociaux qui représentaient environ 11% du parc de logement total. En cohérence avec l'augmentation de logement prévue, l'effort de production de logements sociaux est à maintenir.

Dans cet objectif et au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, le PLU institue une servitude (secteur de mixité) consistant à délimiter certains secteurs urbains, au sein desquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, dans le secteur repéré au plan de zonage, un pourcentage de logements locatifs sociaux est imposé (minimum de 50% du nombre de logements construits). Ce principe de mixité est réaffirmé dans l'OAP.

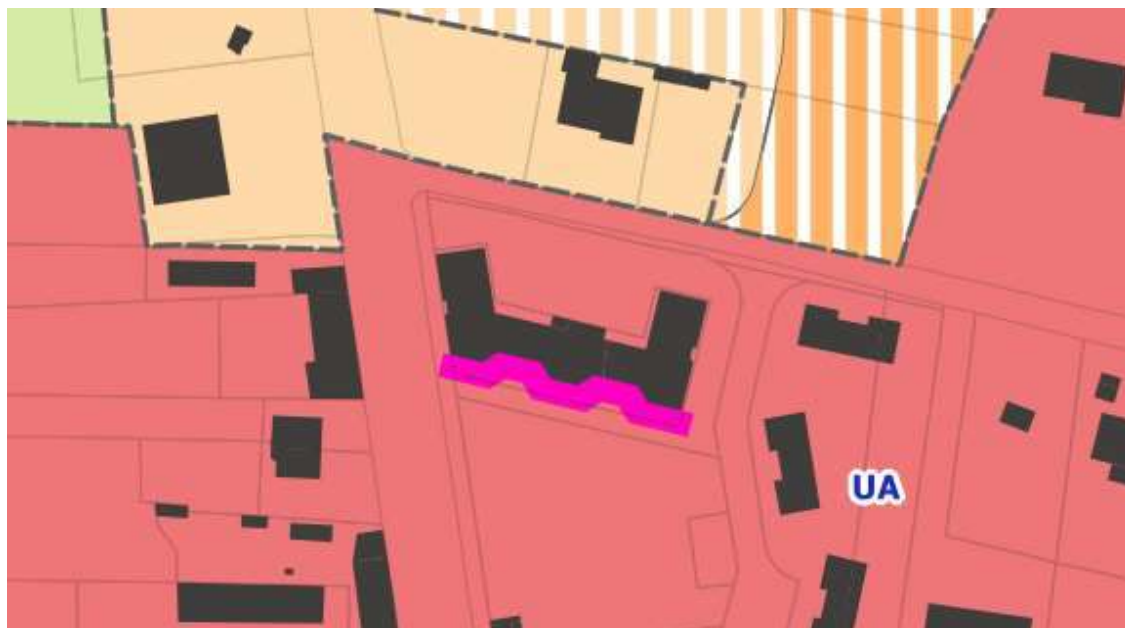


Secteur concerné par une prescription relative aux logements sociaux

Le linéaire commercial

La commune souhaite diversifier et développer son offre commerciale. Dans cet objectif et au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, un linéaire commercial concernant un bâtiment situé Place de la Liberté est identifié au zonage comme protégé ; le changement de destination est donc interdit selon les règles inscrites au règlement.

De plus, un objectif de création de commerces en rez-de-chaussée de petit immeuble est imposé au sein du site de l'OAP d'extension du centre-bourg.



Secteur concerné par une prescription relative à la préservation des commerces en rez-de-chaussée

H) LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme indique que « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». En complément, l'article L.151-7 1° indique que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Les effets de l'OAP sont décrits dans l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme : « Les travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». Le Code de l'urbanisme instaure donc un lien de compatibilité entre les OAP et les travaux et aménagement qui seront réalisés sur les secteurs concernés. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

D'autre part, les OAP doivent être établies en cohérence avec le PADD. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Ainsi, dans le secteur faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être à la fois :

- conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du P.L.U. ;
- compatible avec les O.A.P.

3 O.A.P. ont été définies sur le territoire de Virignin :

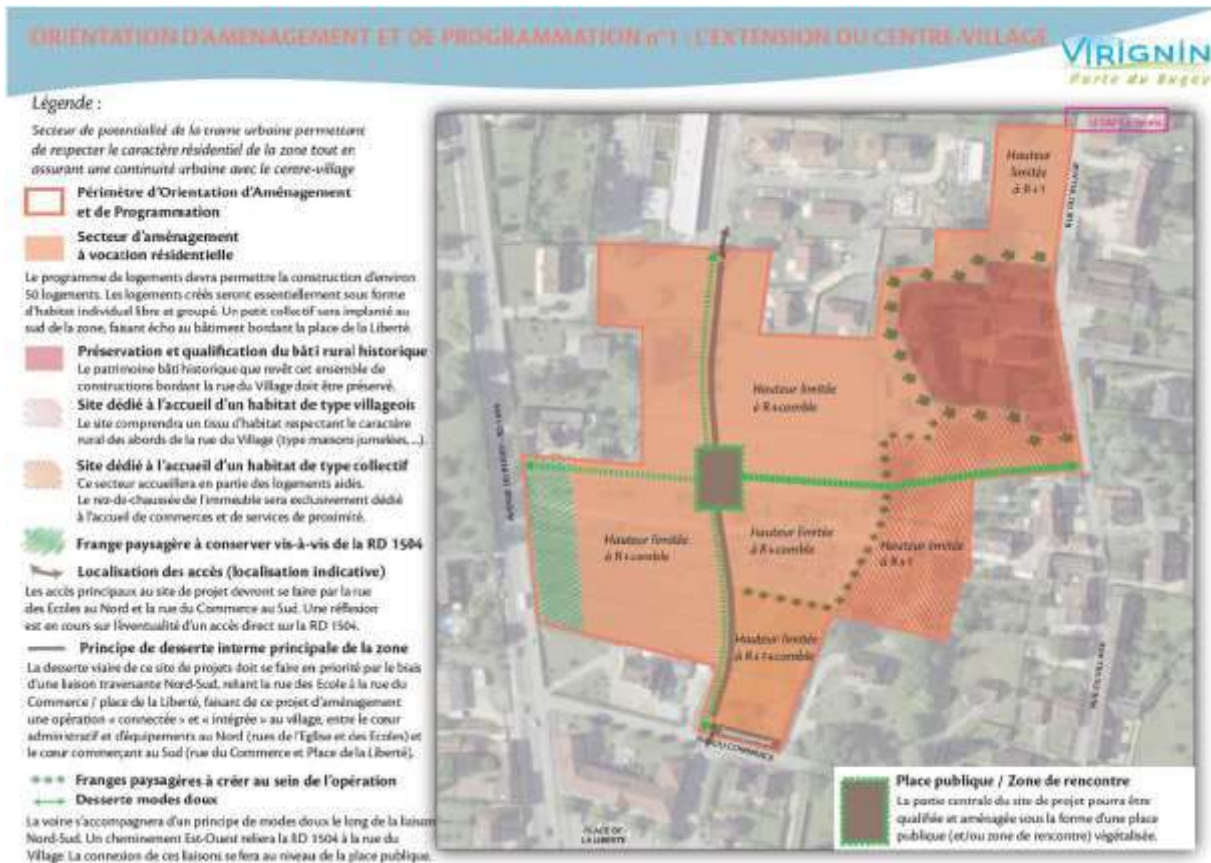
- **L'Extension du centre-village ;**
- **La Saume ;**
- **Les abords de la RD 1504 ;**

Une fiche cartographique définit les principes d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue pour chaque OAP.

➤ **OAP EXTENSION DU CENTRE-VILLAGE**

Objectif : profiter de l'opportunité que représente le tènement foncier à proximité des équipements publics pour densifier et conforter le centre-village

Principes : Mixité des formes (individuel/groupé) / mixité urbaine (commerce en rez-de-chaussée) / principe de desserte routière et piétonne / densité minimale de 23 logements/ha / traitement paysager des façades.



➤ **OAP LA SAUME**

Objectif : intégrer la partie Nord du bourg récemment urbanisée avec la trame urbaine existante.

Principes : Densité minimale de 15 logements/ha / desserte routière et modes doux / principe d'accès et de connexion des secteurs limitrophes / création d'une place publique centrale



Le projet de PLU inscrit deux zones d'extension à moyen terme, venant appuyer la mobilisation foncière au sein de la trame urbaine.

➤ **OAP LES ABORDS DE LA RD1504**

Objectifs : identifier dès à présent les secteurs de développement futur au contact de la trame urbaine.

Principes : Connexion routière avec le secteur sud permettant une alternative à la RD1504 / Limiter l'impact visuel de la RD1504 par une frange paysagère / Densité minimale de 15 logements/ha / Création d'un espace public végétalisé et de loisirs.

