

## **Arrêt de projet PLU et bilan de la concertation**



**Une procédure engagée par la commune le 8 septembre 2014**



# Traduction réglementaire du PADD

1. Les nouvelles constructions devront répondre à des objectifs en matière d'efficacité énergétique, de qualité architecturale et d'intégration urbaine, paysagère et environnementale.

2. Capitaliser l'amélioration du cadre de vie pour renforcer l'attractivité résidentielle de la commune.

## **Exemple 1 : OAP (secteur de transition)**

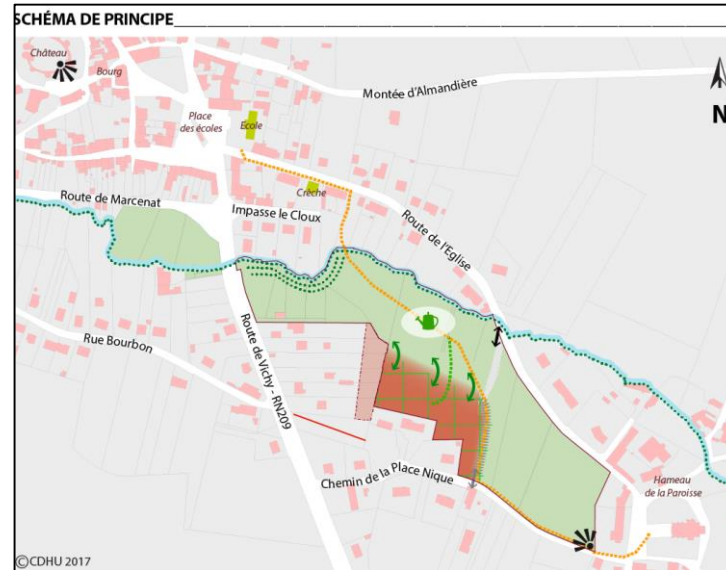
1. Créer une liaison douce connectant la rue de l'Eglise au hameau de la Paroisse à hauteur du chemin de la Place Nique et desservant notamment les jardins pédagogiques. Veiller dans ce cadre à la prise en compte des zones humides.

1.2 Organiser le dialogue des nouvelles constructions avec les espaces naturels environnants en travaillant les liaisons douces au nord et à l'est.

2. Organiser un bâti groupé qui :

- s'implante en cohérence avec les constructions existantes ;
- s'adapte à la pente afin de limiter les terrassements ;
- de par sa densité et son implantation fait écho au dialogue architectural des secteurs de bâti historique ;
- s'articule autour de la voie de desserte et d'espace(s) commun(s) multifonctions traités qualitativement afin d'en faire un élément structurant de l'unité de voisinage (lieu de rencontre et d'échange, aire de stationnement et de retournement).

Favoriser l'insertion paysagère des constructions en posant le principe de volumes simples, réduits et de faible hauteur (maximum R+C) ;



## **Exemple 2: Règlement (zone UA – la butte du Château)**

La hauteur des constructions principales doit préserver la régularité de l'étagement des bâtis sur la butte du bourg, en cohérence avec la pente régulière du terrain naturel. A ce titre, dans le cadre d'une démolition/reconstruction, la nouvelle construction doit respecter le gabarit de l'ancienne construction. [...] Dans tous les cas, la surélévation mesurée de constructions existantes ou la réalisation de nouvelles constructions ne doivent pas se traduire par la disparition des décrochés et variations volumétriques constitutifs de « l'ambiance village »



# Traduction réglementaire du PADD

1. Favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité
2. Capitaliser sur la proximité du pôle économique et commercial de Saint- Germain-des-Fossés

## Exemple 1: Règlement zone UA

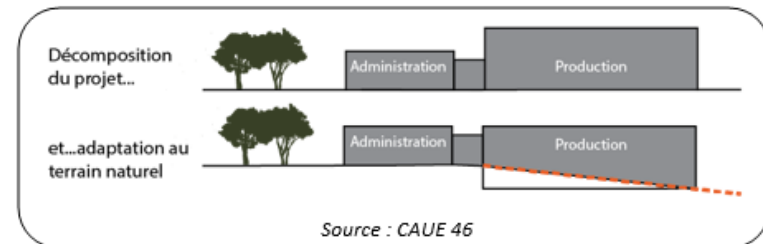
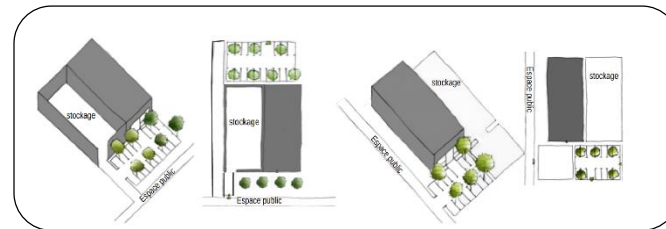
Sont autorisées les constructions des sous-destinations :  
« artisanat et commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

## Exemple 2: OAP « insertion paysagère des zones d'activité »

Des règles identiques à celle de la ZA du Coquet – une articulation « règlement » (hauteur, stationnement) / « OAP » (principes d'implantation sur la parcelle, volumétrie, aspect extérieur)

« Une organisation compacte de la parcelle est recherchée afin de rationaliser les déplacements et d'éviter la création de voiries inutiles. L'optimisation foncière vise également à favoriser l'intégration paysagère en offrant des zones de plantation. »

« La décomposition des projets sous forme de plusieurs constructions\* de volumes et de gabarits différents est encouragée afin de favoriser leur adaptation au terrain naturel\* et d'offrir une réponse architecturale en rapport avec la diversité des usages (accueil de clientèle et bureaux, production et stockage). »





# Traduction réglementaire du PADD

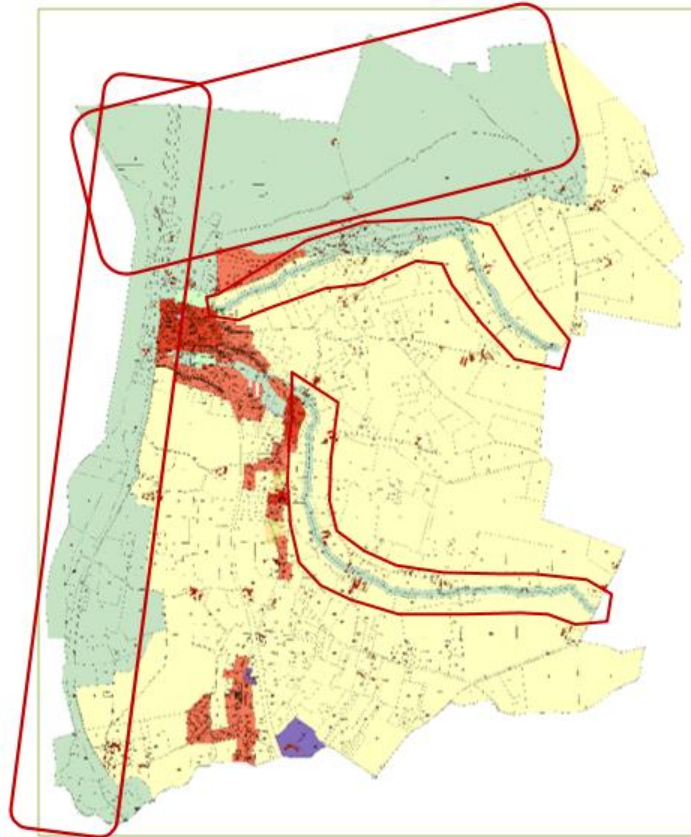
1. Le projet doit faire preuve d'une attention particulière au niveau des sites naturels d'intérêt que sont notamment les 3 ZNIEFF, les deux zones Natura 2000 le long de l'Allier et au nord du bourg (coteaux de Créchy).

2. Préserver les corridors écologiques existants en préservant de l'urbanisation la ripisylve de l'Allier ainsi que la trame bocagère du Beaupoirier et de la Charonnière et en maintenant les corridors écologiques entre ces deux bocages.

## **Exemple : Règlement zone N**

La construction et l'extension d'annexes à l'habitation à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :

- 50 % de la surface existante de l'habitation ;
- et de 2 annexes maximum par habitation ;
- et de 60 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol cumulée ;
- et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.





# Traduction réglementaire du PADD

1. Préserver les continuités agricoles, notamment dans la partie sud du territoire communal
2. Conforter les périmètres des installations soumises à réglementation
3. Anticiper les changements de destination des bâtiments et les éventuels projets des exploitants
4. Les nouvelles constructions devront répondre à des objectifs de qualité architecturale et d'implantation préservant les qualités paysagères

## Exemple 1: Règlement zone A

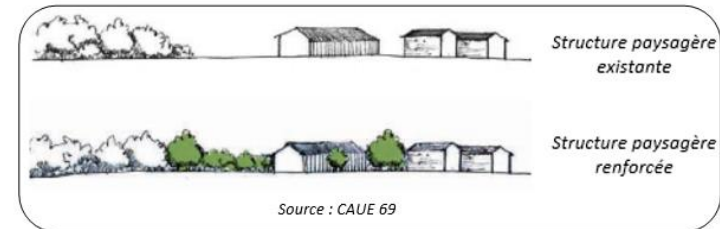
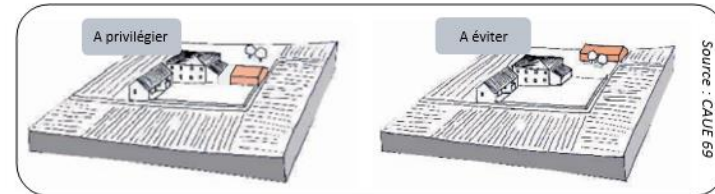
Règlement : « Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de :

- 50 % de la surface existante de l'habitation ;
- et de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;

La hauteur des constructions à usage agricole doit être au maximum de 13 mètres »

## Exemple 2: OAP « Insertion paysagère du bâti zones agricole et naturelle »

« L'implantation des constructions doit se faire en utilisant les opportunités paysagères existantes (relief, végétation existante) afin de favoriser une harmonie entre la construction et son site d'insertion. Les nouvelles constructions doivent être implantées aux abords immédiats des sites bâtis existants – sauf impossibilité liée à des exigences sanitaires – et s'articuler avec ces derniers en s'inscrivant en cohérence avec la volumétrie, la qualité architecturale et l'aspect extérieur des constructions existantes. »  
Des impératifs liés à la configuration de l'exploitation, à la topographie, ou encore à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation peuvent également être pris en compte. »





# Bilan de la concertation

## **Moyens d'expression mis à disposition du public**

*Registre ouvert en mairie tout au long de la procédure  
Organisation d'une ballade urbaine avec les habitants en octobre 2010  
Réunions publiques: en janvier 2017 et juin 2018*

## **Moyens d'information mis à disposition du public**

*Panneaux d'informations municipales  
Exposition dans le hall de la mairie  
Publications dans le bulletin municipal  
Courrier papier adressé à chaque habitant  
Publications dans la presse locale (La Montagne)*

## **Associations des partenaires**

*Démarche d'élaboration réalisée en partenariat avec les personnes publiques associées: Ateliers thématiques, réunions par phases et réunions de travail.*