



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PAUL-DE-VARAX

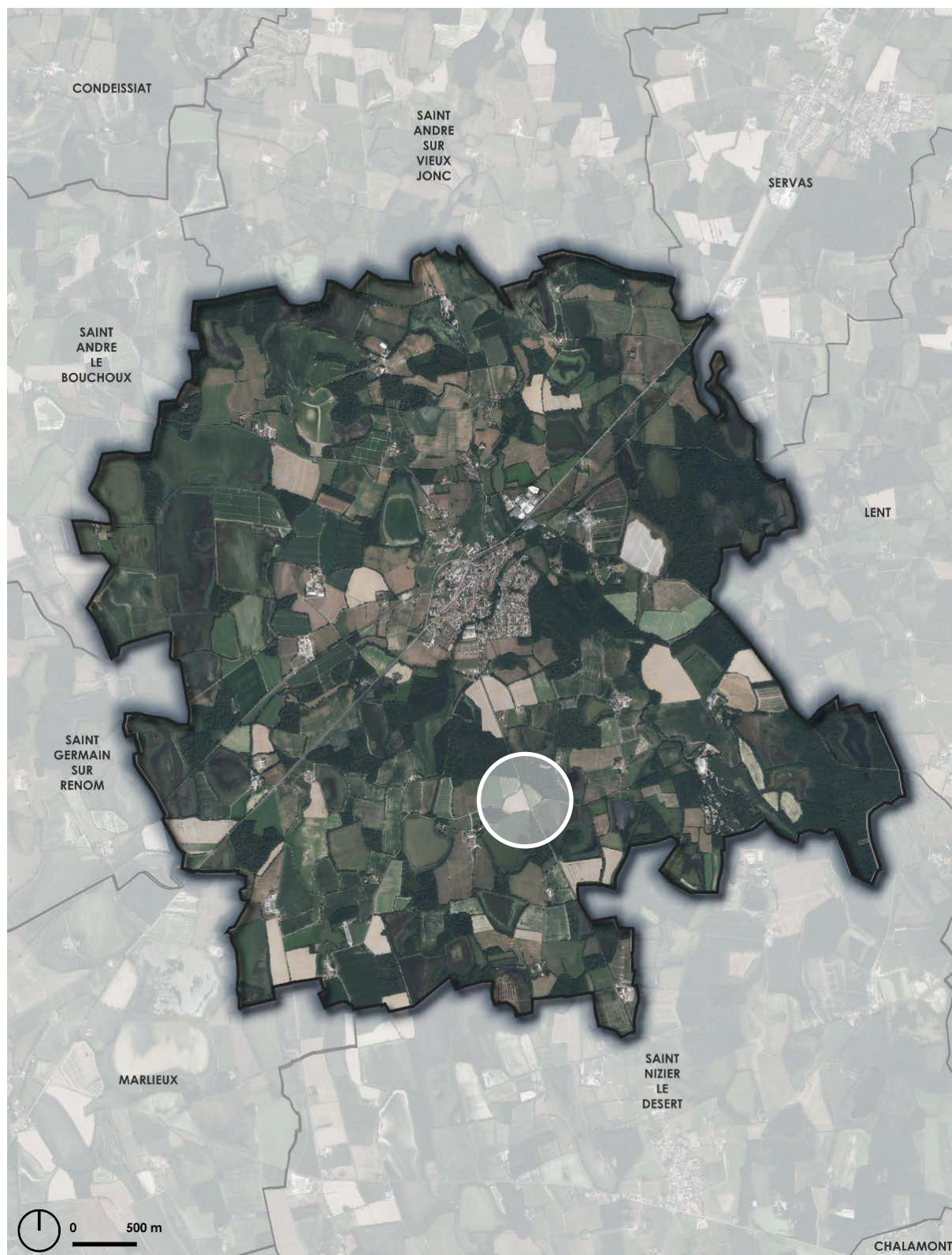
MODIFICATION N° 2

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS « AD HOC »

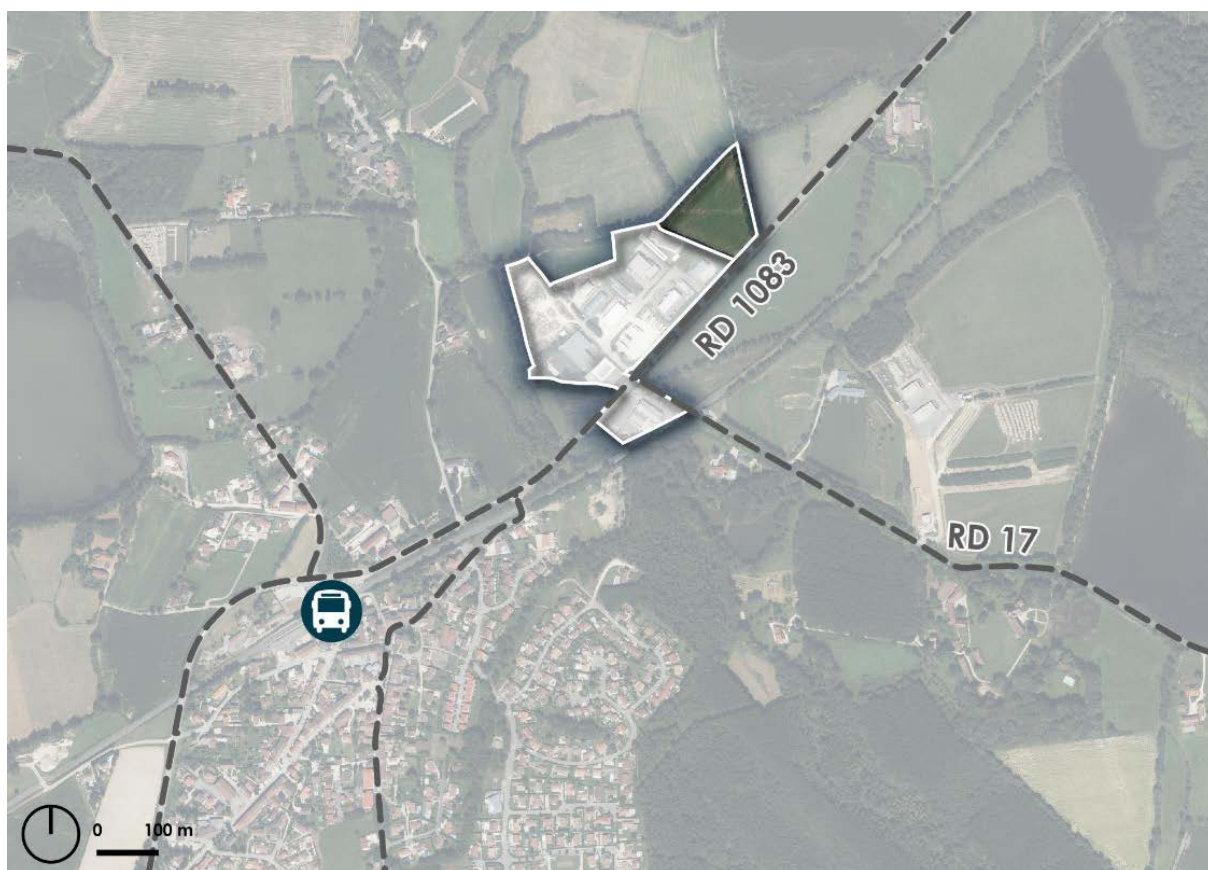
DOCUMENTS GRAPHIQUES



LOCALISATION



Localisation de la zone de la Poyarosse



Zones UX et 1AU du PLU

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

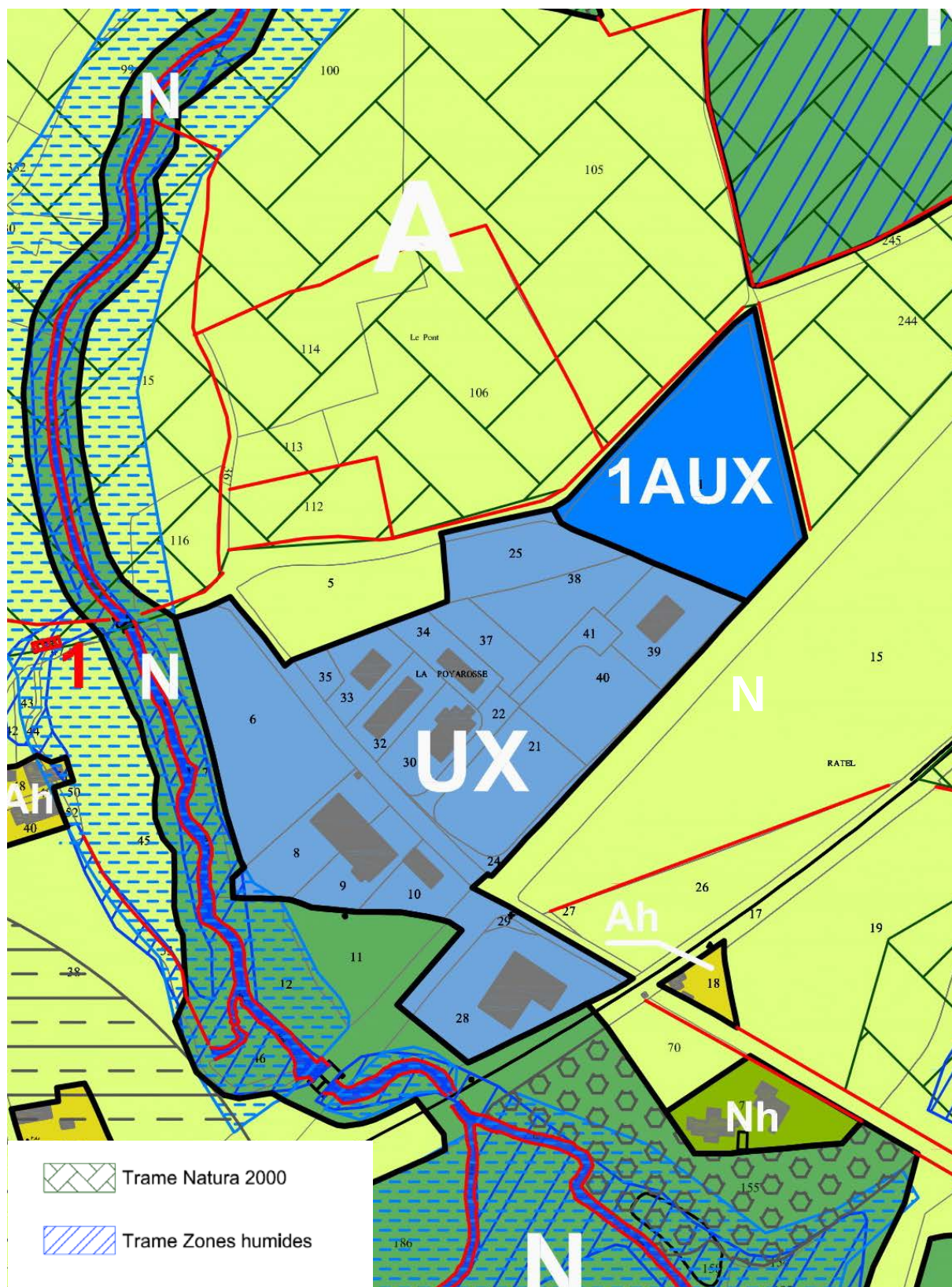


PADD



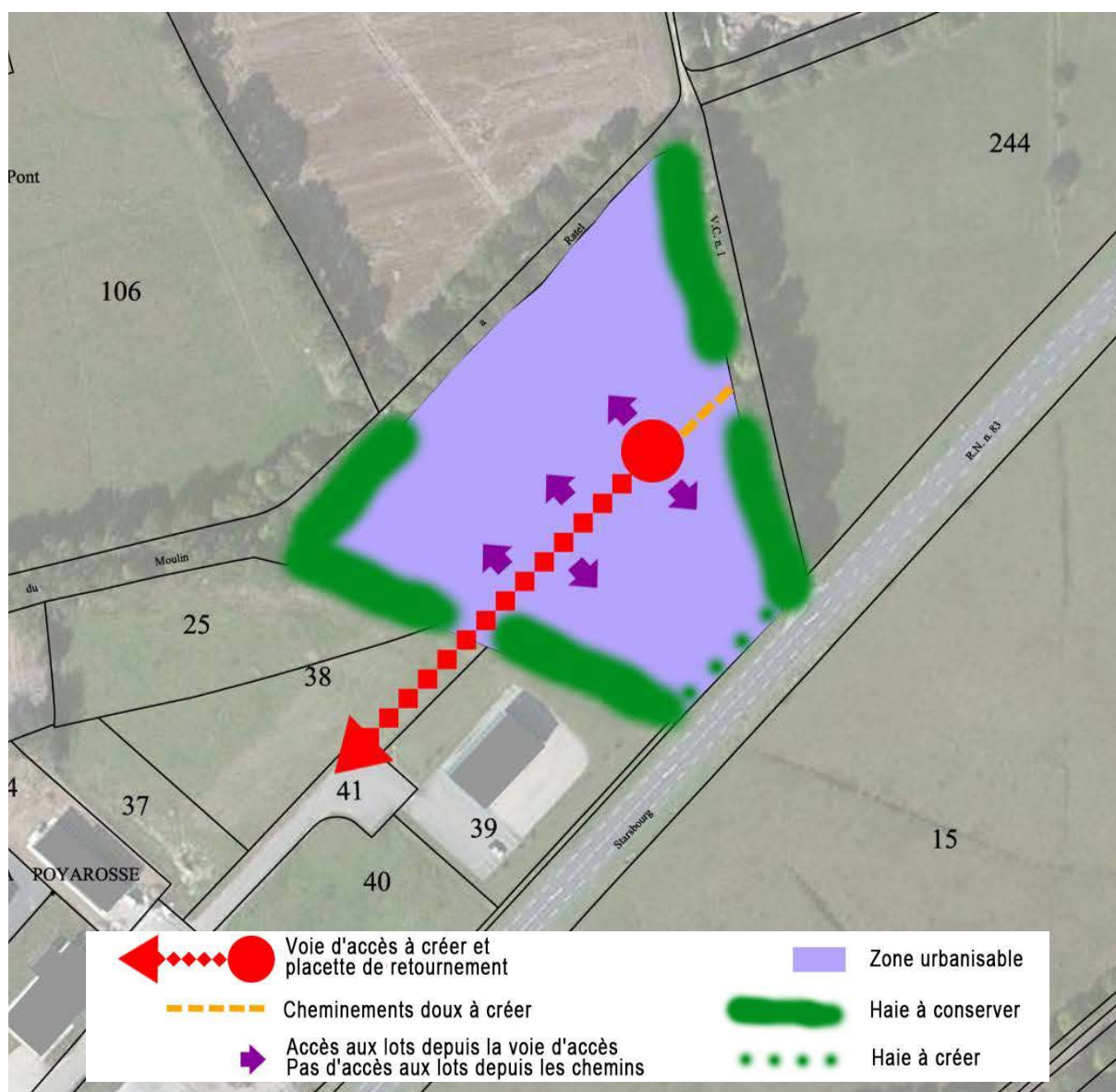
Extrait du PADD du PLU

PLAN DE ZONAGE DU PLU (INCHANGE)



ait du plan de zonage du PLU

OAP SECTORIELLES DE LA ZONE 1AUX AVANT MODIFICATION



6.1 LOCALISATION ET ENJEUX

Localisé au Nord-Est du bourg, cette zone se situe en prolongement de la zone d'activités existantes et totalise 1,65 ha.

6.2 TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS DOUX

La desserte du secteur est assurée par une voirie de desserte réalisée en prolongement de celle existante et se terminant par une placette de retournement. Cette voie nouvelle devra être doublée d'un cheminement doux, et comprendre des stationnements. Elle sera prolongée par un cheminement doux jusqu'au chemin de Pernin.

Les accès aux lots seront réalisés uniquement à partir de cette voie. Aucun lot ne pourra être desservi depuis les chemins entourant la zone ou depuis la route départementale 1083.

Un parking mutualisé pourra être envisagé à l'échelle de la zone 1AUX, dans le but de limiter le nombre de stationnements sur les parcelles et de densifier la zone d'activités.

6.3 FORMES ET COMPOSITION DE L'ESPACE

Les lots à bâtir sont répartis de part et d'autre de la voie de desserte. Cette composition permet d'éviter les accès multiples à la RD1083.

6.4 INTEGRATION ET LIEN AVEC L'ENVIRONNEMENT

L'intégration paysagère est assurée par la conservation des haies existantes notamment en bordure de la zone et à la limite entre la zone existante et son extension.

De plus, les lots en bordure de la RD 1083 devront être plantés pour limiter l'impact paysager sur cette voie.

OAP SECTORIELLES DE LA ZONE 1AUX APRES MODIFICATION



6.1 ACCES

- Accès unique par la voie de desserte interne de la zone d'activités de la Poyarosse (interdiction de tout autre accès, notamment depuis la RD 1083).

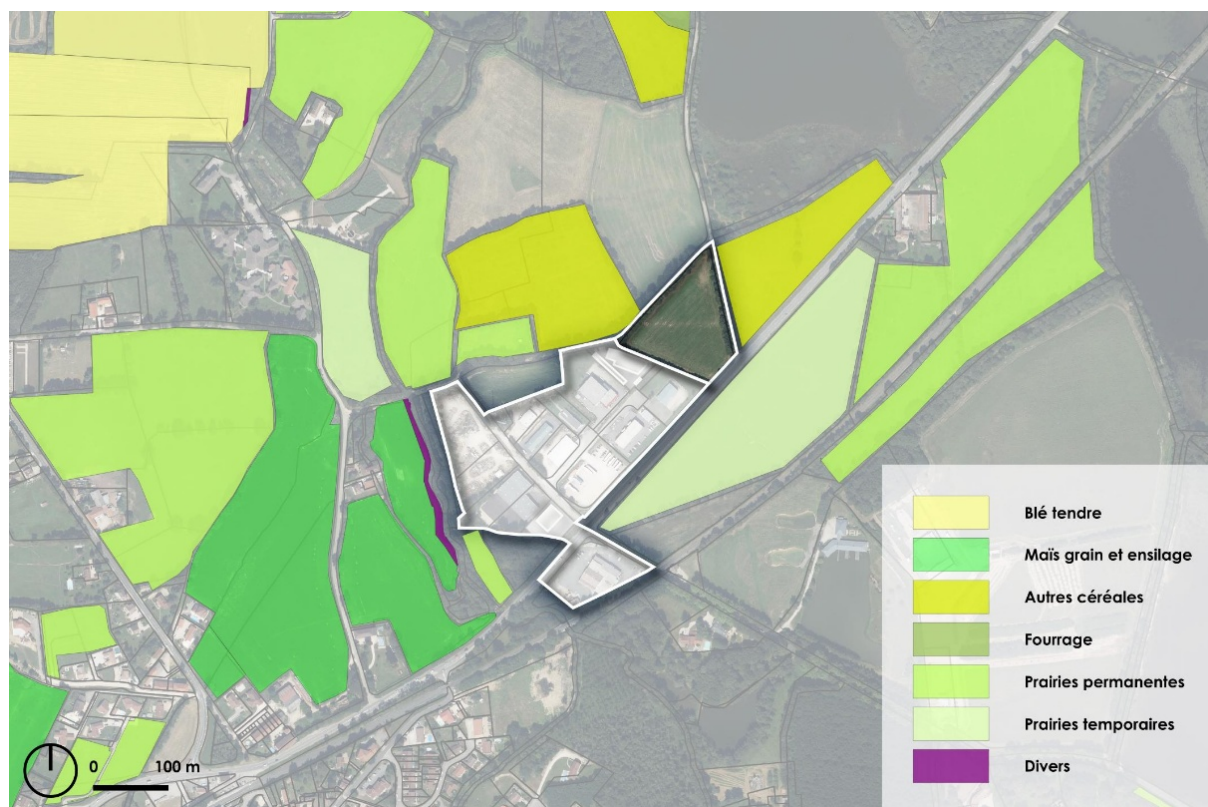
6.2 INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Conservation de l'ensemble des haies existantes en limites de la zone.
- Confortement de la haie existante en limite de la RD 1083.
- Espace paysagé le long de la RD 1083, sur une profondeur d'environ 25 mètres.

6.3 ENERGIE

- Opérations devant comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

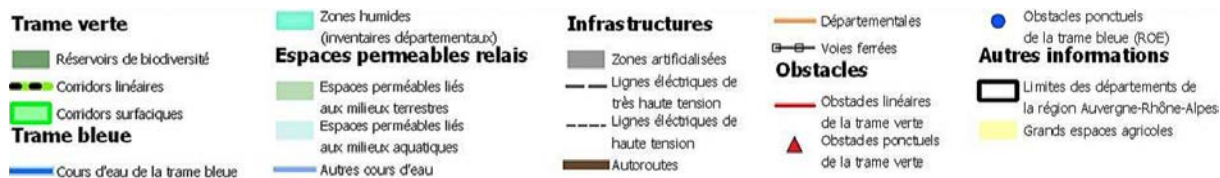
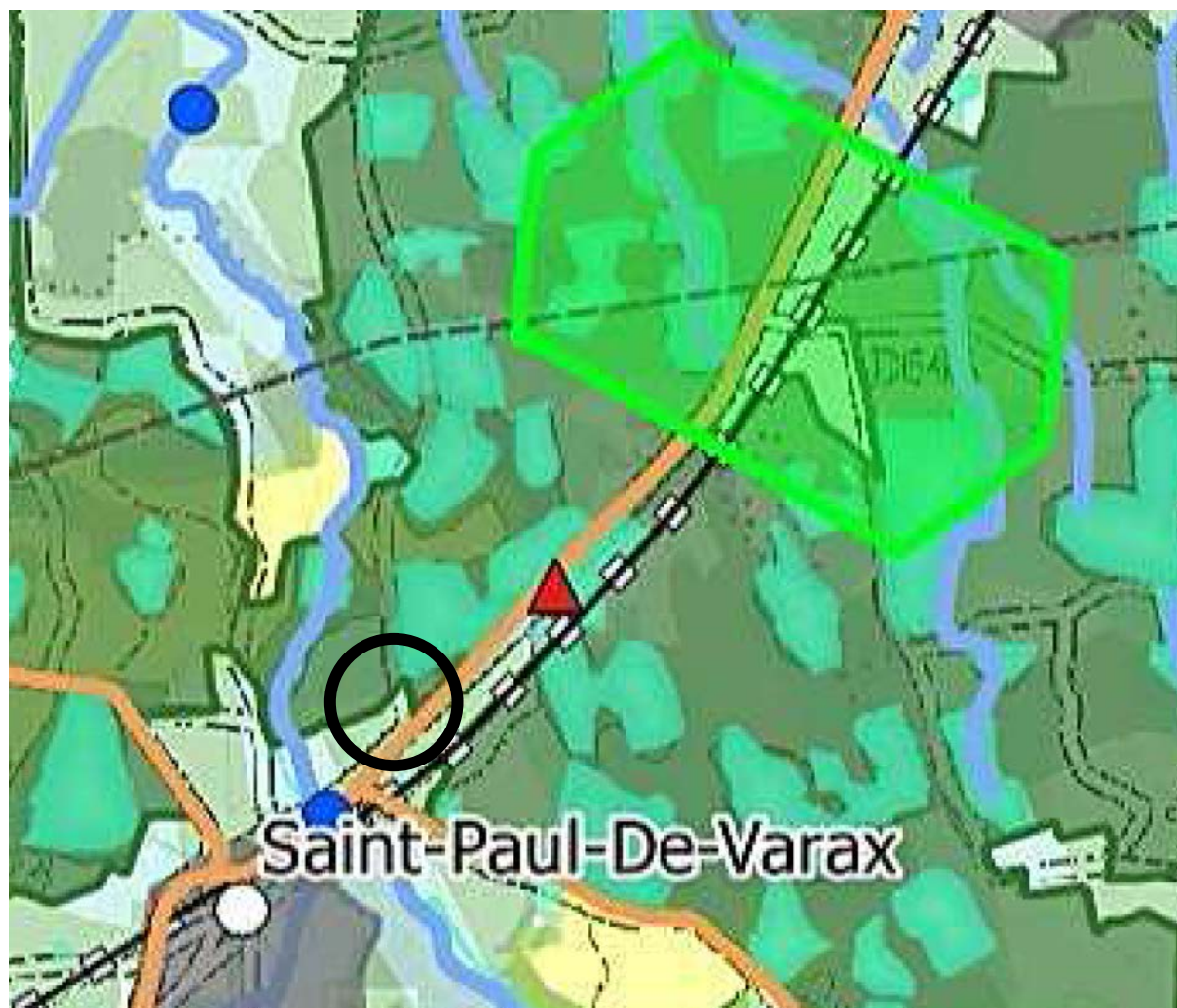
INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ACTIVITE AGRICOLE



Recensement parcellaire graphique 2024

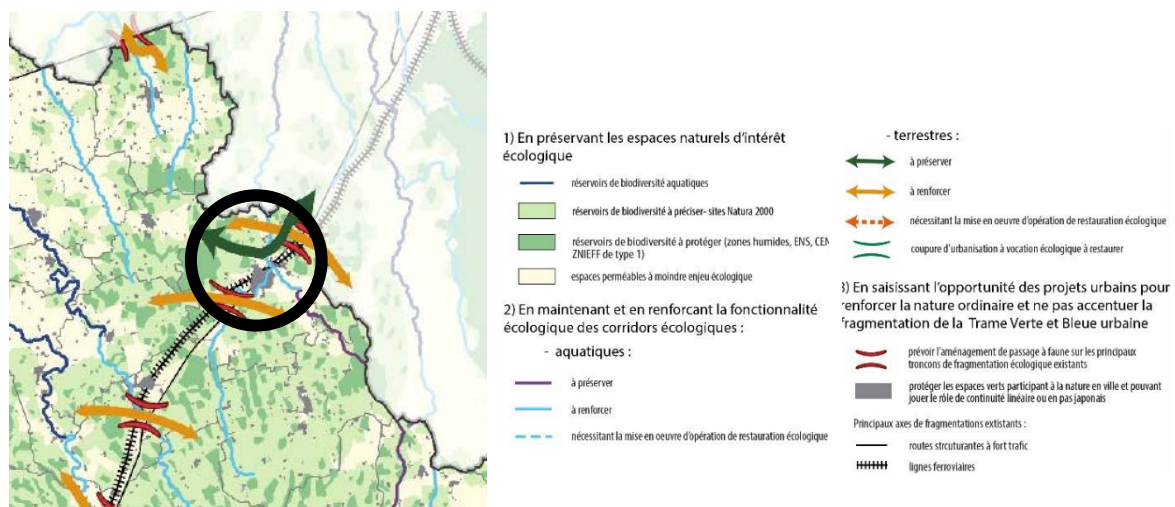
ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

SRADDET

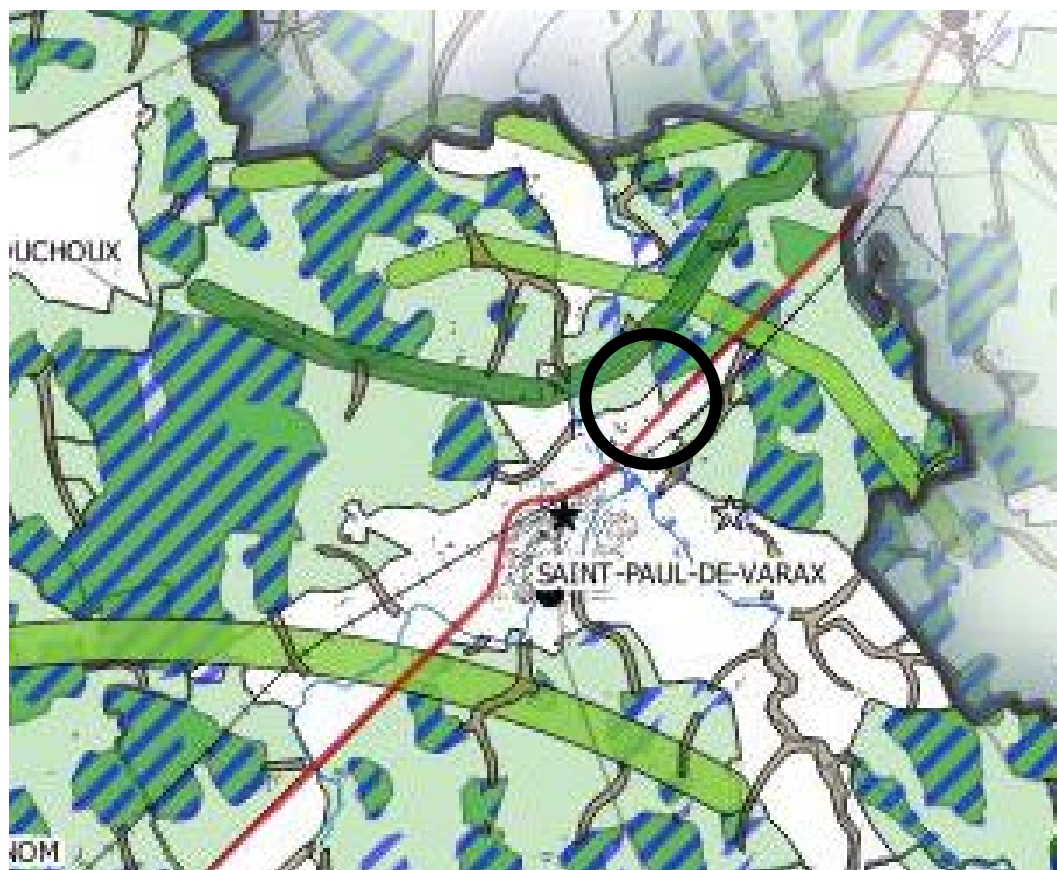


Extrait de la cartographie du SRADDET

SCOT DE LA DOMBES

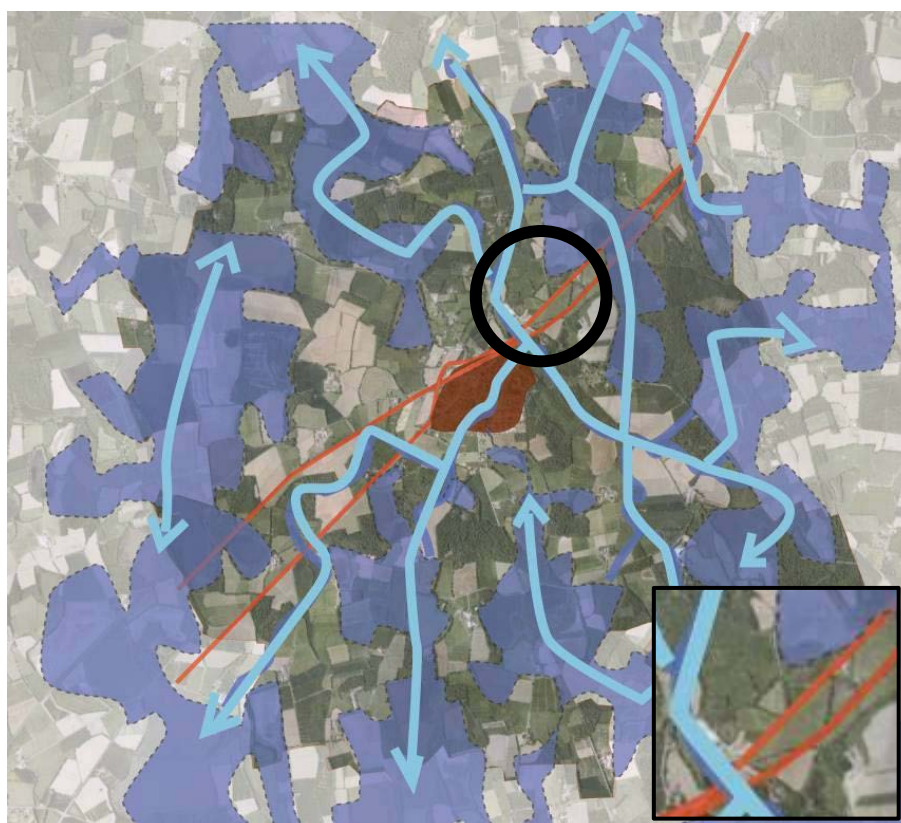


Extrait de la cartographie de la trame verte et bleue du DOO du SCOT

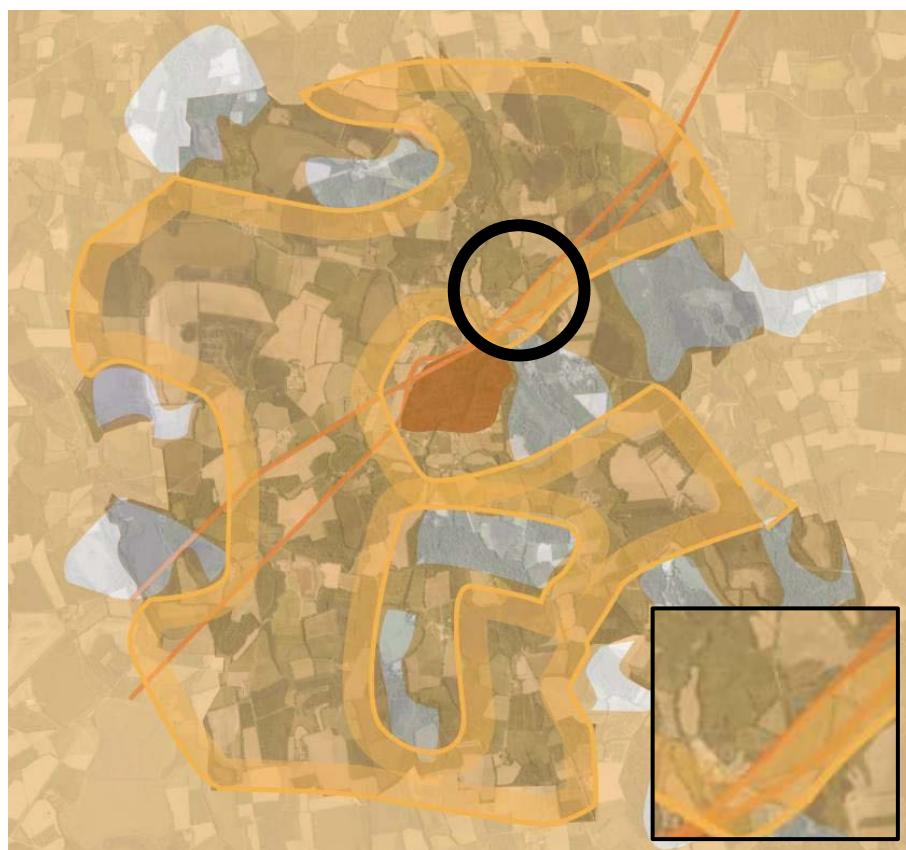


Extrait du rapport de présentation du SCOT, page 158

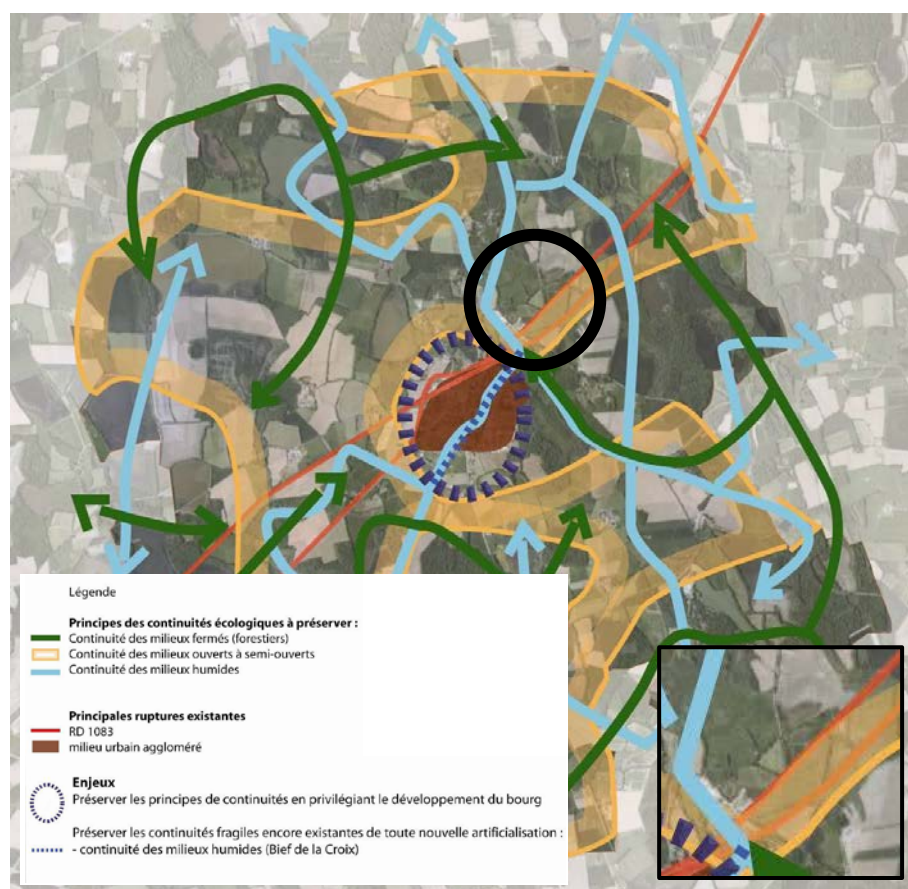
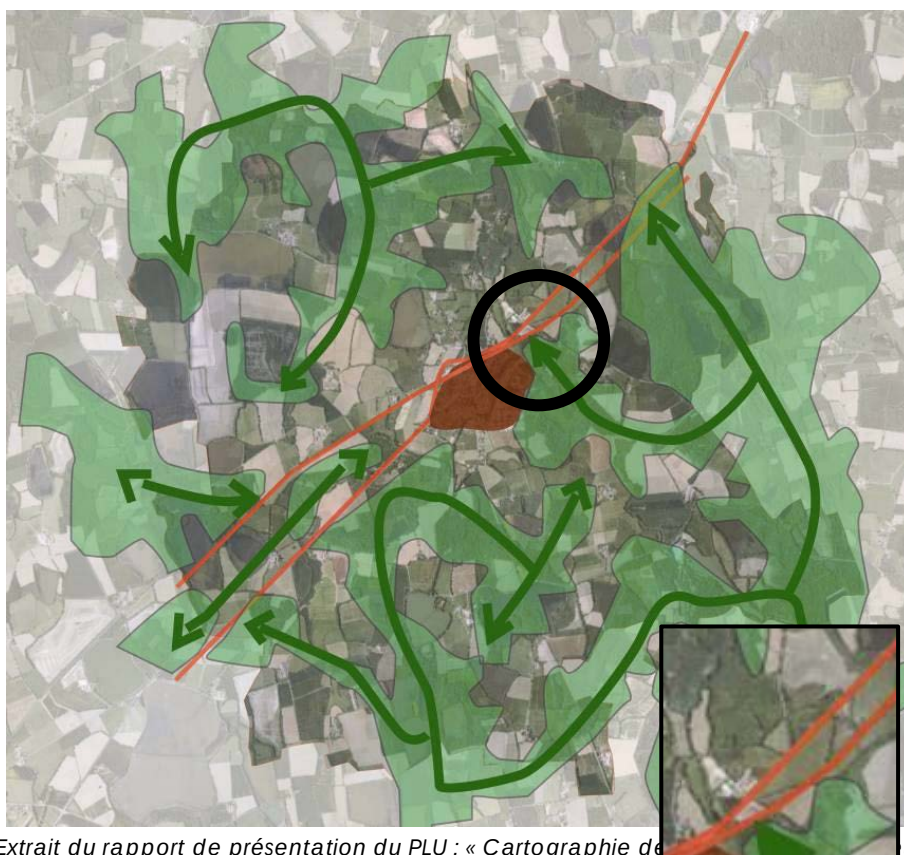
TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE



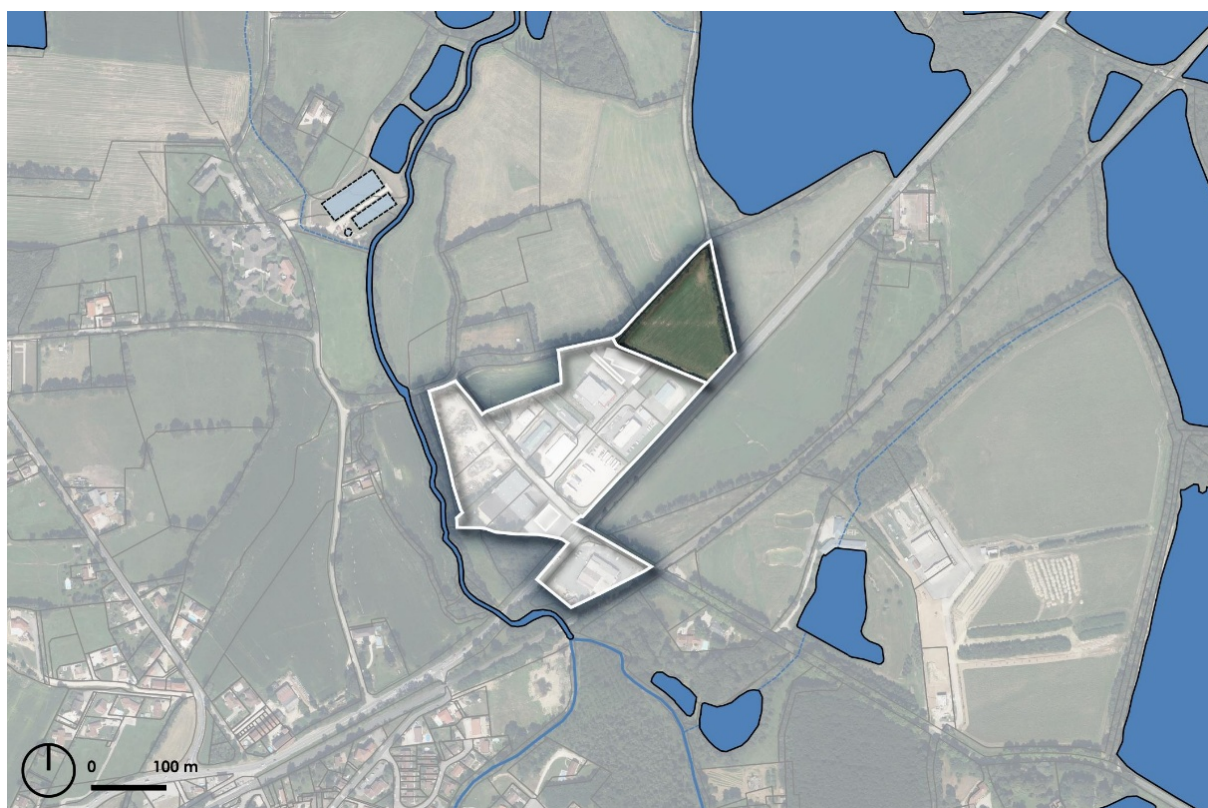
Extrait du rapport de présentation du PLU : « Cartographie des continuités des milieux humides et principes de continuités – BLC 2014 – Exploitation de données IGN, DREAL »



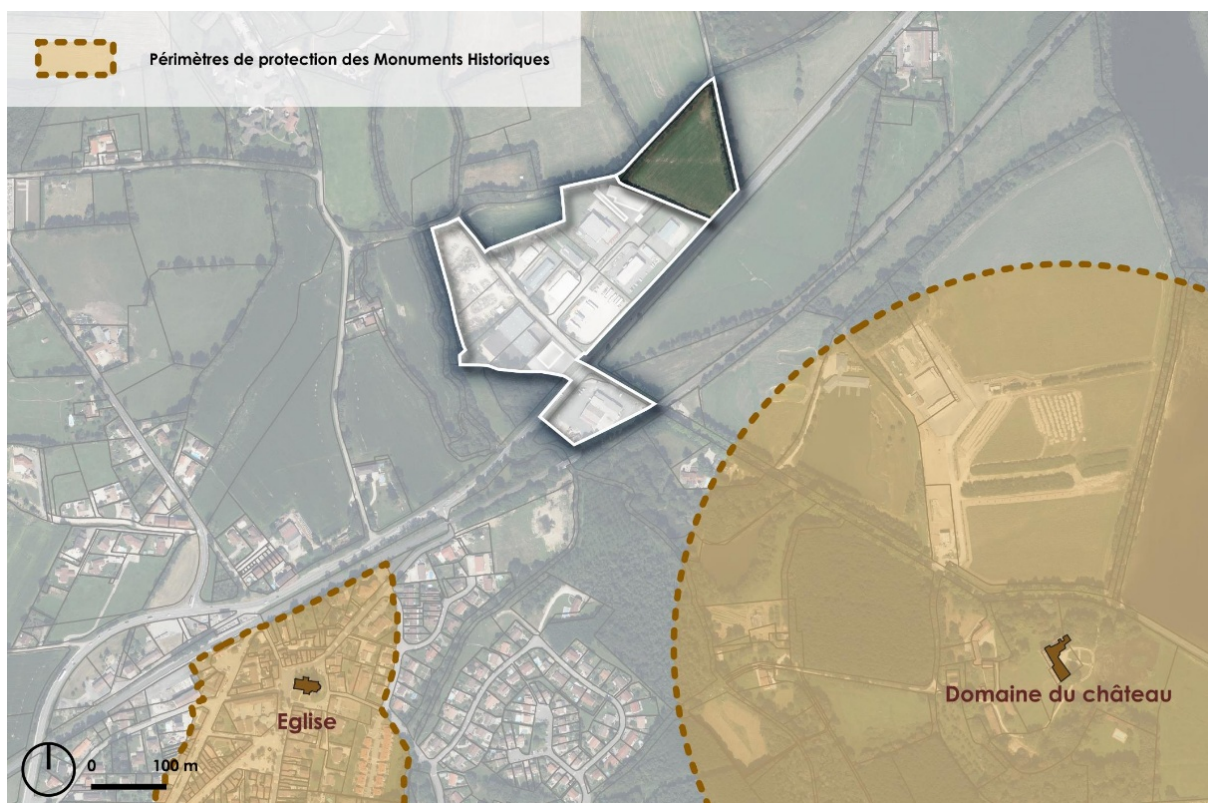
Extrait du rapport de présentation du PLU : « Cartographie des continuités des milieux ouverts et principes de continuités – BLC 2014 – Exploitation de données IGN, DREAL »



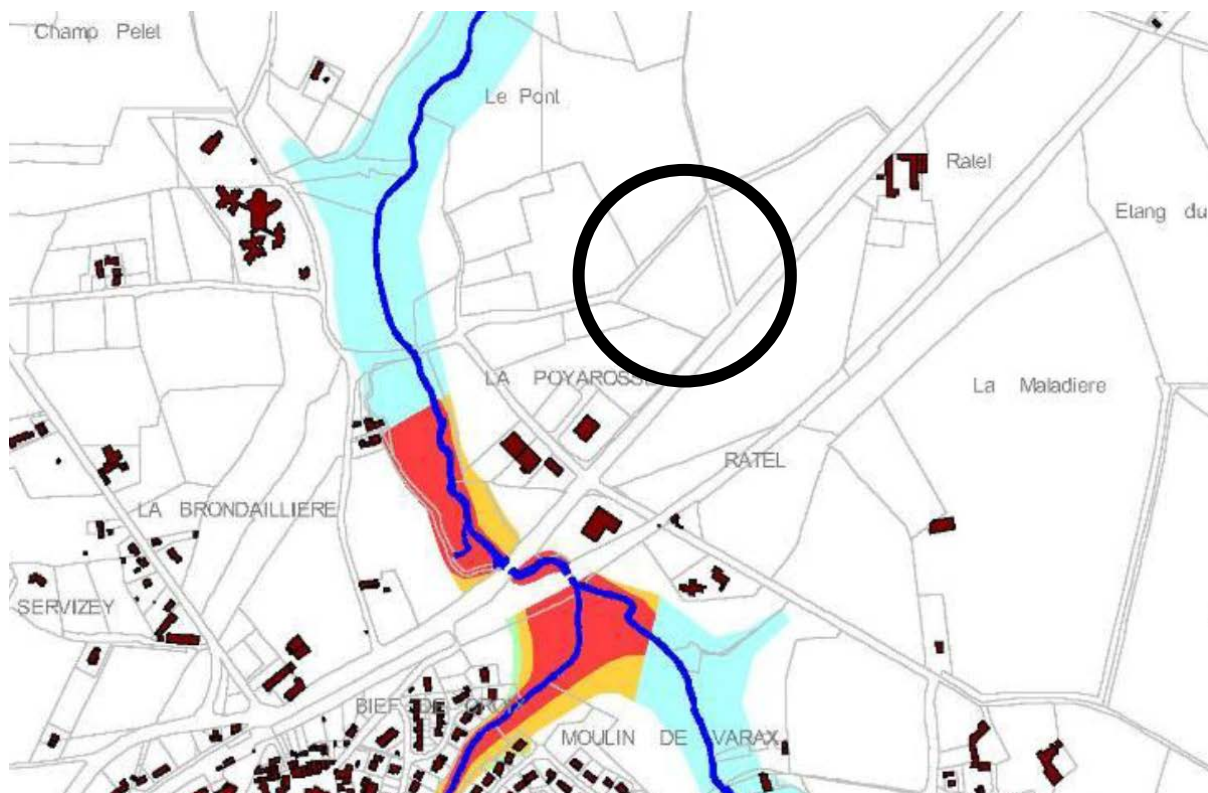
RESEAU HYDROGRAPHIQUE



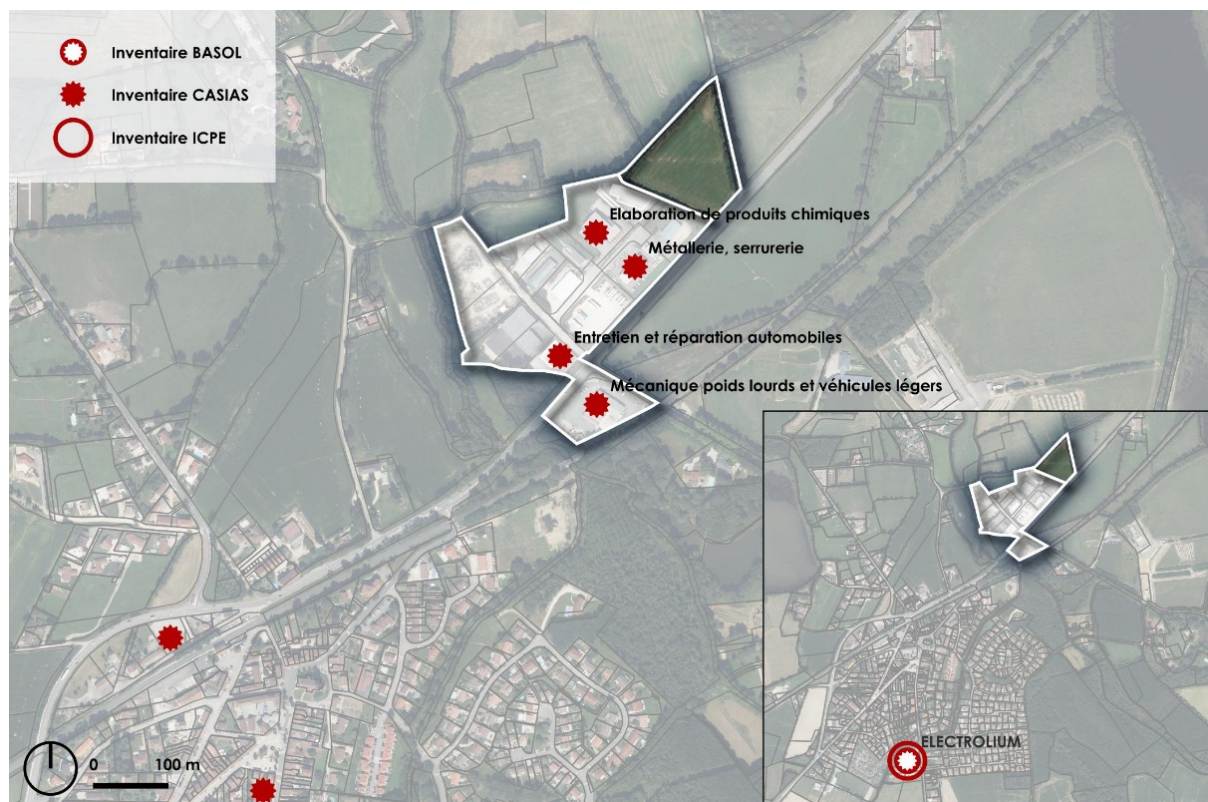
PATRIMOINE BATI



RISQUES NATURELS



RISQUES TECHNOLOGIQUES / SITES ET SOLS POLLUES



NUISANCES

