



CHALAMONT

Modification n°2



Etang de Pagneux



Chapelle de Ronzuel



Vue sur Chalamont



Rue des Halles



Le lavoir

1

Notice de présentation

Vu pour être annexé
à l'arrêté du 11/07/2022

Le Maire, M. Bruno CHARVIEUX

SOMMAIRE :

I - CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU	4
II - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME.....	5
III - RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL.....	5
III.1 Situation.....	5
III.2 Communauté de Communes de la Dombes	10
III.3 Les documents d'urbanisme supérieurs.....	11
III.3.1. Le SCOT de la dombes (2020-2035).....	11
III.3.2. Le SDAGE Rhône-Méditerranée.....	19
III.3.3. Le SAGE Basse vallée de l'Ain	21
III.3.4. Le contrat de rivière Veyle.....	22
III.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	23
III.5 Les périmètres de protection de l'environnement.....	27
III.5.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique	27
III.5.2. Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)	30
III.5.3. Site Natura 2000	32
III.5.4. Zones humides.....	34
III.5.5. Les domaines forestiers sous gestion de l'ONF	36
III.6 Les risques naturels et technologiques.....	36
III.6.1. Des risques d'inondation et de retrait gonflement des argiles	36
III.6.2. Les mines et cavités souterraines.....	37
III.6.3. Les risques technologiques.....	37
III.6.4. Les risques de sismicité.....	42
III.6.5. INFRASTRUCTURES TERRESTRES BRUYANTES	42
III.6.6. Les servitudes d'utilité publique.....	43
IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.....	46
IV.1 Suppression, modification et création d'emplacements réservés	46
IV.2 Permettre le changement de destination pour certains bâtiments en zone A.....	47
IV.3 Modifier la règle de hauteur des constructions en zone U et son sous-secteur UP	53
IV.4 Assouplir les prescriptions liées au stationnement en zone U et son sous-secteur UP.....	55
IV.5 Modifier l'article 11 du règlement, pour les différentes zones, concernant les aspects extérieurs en lien avec les panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques.....	57
IV.6 Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le Creuzat.....	58
IV.7 Modifier le règlement des zones AUX et UX	61
IV.8 Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur la Bourdonnière ..	63
IV.9 Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur la Montée	65
IV.10 Actualiser le zonage avec le Périmètre délimité des abords (PDA).....	68
V – LES MODIFICATIONS APORTEES.....	71
V.1 Modification du zonage	71
V.1.1. Permettre le changement de destination pour certains bâtiments en zone A.....	71
V.1.2. Reprise du périmètre de l'OAP de la Bourdonnière	76
V.1.3. Reprise du zonage sur le secteur de l'OAP de la montée (modification mineure du zonage, ajustement de la servitude de mixité sociale et du périmètre de l'OAP).....	77
V.1.4. Actualiser le zonage du PLU avec le Périmètre Délimité des Abords (PDA) relatif aux maisons classées de la Rue des Halles.....	80
V.1.5. Suppression, modification et création d'emplacements réservés	82
V.2 Modification de la liste des emplacements réservés	89
V.3 Modification du règlement.....	90
V.3.1. Permettre le changement de destination pour certains bâtiments en zone A.....	90

V.3.2. Assouplir les prescriptions liées au stationnement en zone U et son sous-secteur Up.....	93
V.3.3. Modifier la règle de hauteur des constructions en zone U et son sous-secteur Up.....	94
V.3.4. Modifier le lexique du règlement (hauteur et typologies de logements).....	94
V.3.5. Modifier l'article 11 du règlement, pour les différentes zones, concernant les aspects extérieurs en lien avec les panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques	97
V.3.6. Modifier certaines prescriptions réglementaires des zones AUX et UX	98
V.4 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	106
V.4.1. OAP du Creuzat.....	106
V.4.2. OAP la Bourdonnière	112
V.4.3. OAP la montée.....	117
VI – JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE ET COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME	126
VI.1 Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme	126
VI.2 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs	137
VII – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	148
VII.1 Impacts sur l'environnement	148
VII.2 Impacts sur la zone natura 2000	151
VII.3 Impacts sur les risques naturels et technologiques	154

TABLE DES ILLUSTRATIONS :

Figure 1 : Localisation de la commune en région Rhône Alpes et dans le département de l'Ain.....	6
Figure 2 : Carte des voiries principales (source : Géoportail)	6
Figure 3 Figure 48 : Carte d'occupation des sols, Source : Agence 2BR.....	7
Figure 4 Source : Agence 2BR.....	8
Figure 5 Carte de l'occupation des sols, zoom, sur le centre urbain, Source : Agence 2BR	9
Figure 6 Carte des intercommunalités de l'Ain, en date du 1er Janvier 2017. Source : www.ain.gouv.fr.....	11
Figure 7 Armature urbaine. Source : SCOT de la Dombes.....	13
Figure 8 Positionnement commercial. Source : SCOT de la Dombes	14
Figure 9 Centralité préférentielle et périphérique- Source : DAC SCOT de la Dombes	18
Figure 10 - Cartographie du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse - Source : www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr.....	20
Figure 11 Sous bassins versants. Source : PAOT AIN.....	21
Figure 12 - Etendue de la ZNIEFF de type 1 sur le territoire communal. Source : DREAL.....	29
Figure 13 - Etendue de la ZNIEFF de type 2 sur le territoire communal. Source : DREAL.....	30
Figure 14 Etendue de la ZICO sur le territoire communal. Source : DREAL	31
Figure 15 (A gauche) Natura 2000 - directive Habitat / (A droite) Natura 2000 – directive oiseaux. Source : DREAL	33
Figure 16 Inventaire des zones humides sur la commune de Chalamont	35
Figure 17 Localisation des forêts publiques sur la commune de Chalamont. Source : Géoportail.fr ...	36
Figure 18 Les risques de transport de matières dangereuses. Source : Services de l'Etat 2005	41
Figure 19 Plan de localisation des canalisations de gaz sur la commune. Source : GRT Gaz.....	41
Figure 20 Secteurs affectés par le bruit des voies routières et voies ferroviaires. Source DDT AIN	42
Figure 21 Classement sonore des infrastructures ferroviaires de l'Ain, DDT AIN.....	43
Figure 22 Plan des servitudes d'utilité publique (SUP). Source : Plan des SUP 2011.....	44
Figure 23 Monument historique et Plan de protection MH (SUP). Source : Plan des SUP 2011	45
Figure 24 Centralité et localisation préférentielle périphérique. Source DAAC du SCOT de la DOMBES	62

I - CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Chalamont a été approuvé par délibération du conseil municipal du 06 Mars 2017 au terme d'une procédure de révision de son ancien POS.

La commune a lancé une procédure de modification n°1 avec enquête publique par un arrêté du 15/02/2022. Par un arrêté du 08/07/2022, la commune a acté de l'abandon de la modification n°1 avec enquête publique. Prescrite le 15/02/2022, cette dernière procédure avait été soumise à une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale en date du 17/02/2022. Après examen au cas par cas, la MRAE a soumis la procédure de modification n°1 avec enquête publique à la réalisation d'une évaluation environnementale dans sa décision du 15 Avril 2022. Par un arrêté du 11/07/2022, La commune a décidé de lancer une procédure de modification n°2 du PLU qui considère la décision de l'autorité environnementale ainsi que l'ensemble des avis PPA émis. **La modification n°2 supprime donc les objets de la modification n°1 qui justifient la réalisation d'une évaluation environnementale.** Il convient de préciser que les autres points de la modification ont été maintenus et que la procédure de modification n°2 intègre un seul objet supplémentaire (modification du lexique du règlement).

Les objets de cette première modification du PLU portent sur les éléments suivants :

- Suppression, modification et création d'emplacements réservés ;
- Permettre le changement de destination pour de l'habitation de bâtiments identifiés n'ayant plus vocation agricole en zone agricole ;
- Modifier la règle de hauteur des constructions, et assouplir les prescriptions liées au stationnement en zone U et Up, pour faciliter la réhabilitation du bâti existant dans le secteur patrimonial notamment ;
- Modifier l'article 11 du règlement, pour les différentes zones, concernant les aspects extérieurs en lien avec les panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques ;
- Modifier certaines prescriptions réglementaires des zones AUX et UX pour notamment sécuriser, faciliter l'aménagement des zones d'activités, prendre en compte les orientations du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCOT de la Dombes, et répondre aux besoins des activités artisanales et industrielles ;
- Actualiser et apporter des améliorations aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment en termes d'organisation interne et de programmation. Cette actualisation s'accompagne notamment de l'ajustement de leurs périmètres (pour les OAP de la Montée et de la Bourdonnière) et le cas échéant, d'une mise en cohérence avec le zonage et les prescriptions réglementaires des zones concernées ;
- Actualiser le zonage du PLU avec le Périmètre Délimité des Abords (PDA) relatif aux maisons classées de la Rue des Halles ;
- Modifier le lexique du règlement

- Permettre le toilettage du règlement.

II - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La procédure requise pour la modification énoncée précédemment est celle du régime général de la modification du PLU prévue par l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet d'apporter de changement soumis à la procédure de révision prévue à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme elle relève donc d'une procédure de modification. En effet, la procédure de modification n° 2 :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est soumis à enquête publique car les modifications apportées auront pour impact de créer des nouveaux droits à construire non prévus initialement dans ces zones.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement corrigé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

III - RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

III.1 SITUATION

La commune de CHALAMONT est située dans le département de l'Ain en Région Rhône-Alpes. D'une superficie de 3 288 hectares, la commune de Chalamont est située à 50 km de Lyon et environ 25 km de Bourg en Bresse, la commune de Chalamont est limitrophe des communes suivantes :

- Au Nord : Saint Nizier le Désert
- À l'Est : Châtenay et Villette sur Ain
- Au Sud : Crans Chatillon la Palud (Sud-est)
- À l'Ouest : le Plantay et Versailleux



Figure 1 : Localisation de la commune en région Rhône Alpes et dans le département de l'Ain

La desserte de la commune est principalement assurée par la RD 904 et la RD22 qui traversent la commune :

- la route départementale RD 22 reliant Bourg en Bresse à Meximieux,
- la route départementale RD 904 qui relie Villefranche à Ambérieu en Bugey.

Ces routes permettent de relier Villefranche à Ambérieu en Bugey et Bourg en Bresse à Meximieux. Chalamont se situe donc à un carrefour névralgique.

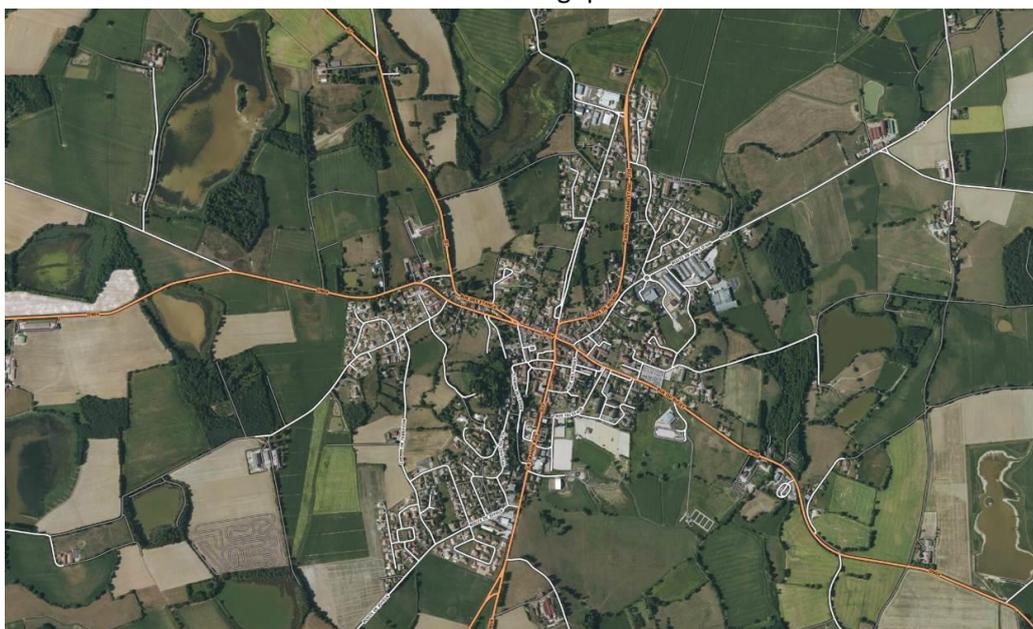


Figure 2 : Carte des voiries principales (source : Géoportail)

Paysage :

Géographiquement, Chalamont se positionne à l'extrémité Est de la Dombes. La commune est également le secteur le plus haut du plateau puisque le lieu-dit « le Château » constitue le point culminant des environs avec une altitude de 334m. Les paysages Dombistes résultent en grande partie de l'étroite relation qui existe entre agriculture, pêche et chasse depuis le moyen-âge. Avec une cinquantaine d'étangs sur environ 500ha, Chalamont est parfaitement représentatif de ces paysages.

Aux portes de l'agglomération Lyonnaise, la région Dombiste présente une identité culturelle, naturelle et historique très marquée. Chalamont en possède toutes les caractéristiques :

- un relief doucement vallonné avec quelques collines,
- de nombreux étangs,
- une ambiance rurale marquée,
- une histoire atypique qui a créé un patrimoine bâti et naturel remarquable,
- un paysage de bocages alternant cultures et pâtures.

Bien que présentant une certaine harmonie paysagère, Chalamont compte une large diversité de milieux : zones humides, boisements, prairies, haies bocagères... Il en résulte une flore particulièrement diversifiée allant des forêts sur sols secs aux associations en eaux libres. En complément des étangs, la commune compte une grande proportion de terres agricoles utilisées pour les pâtures et les cultures céréalières ou fourragères. Bien présents au Nord-Ouest et au Sud-est de Chalamont, les boisements composés en majeure partie de feuillus en taillis sous futaie ont un rôle majeur dans la structuration du paysage. Particulièrement diversifiés, ils encadrent les étangs, appuient les prairies et animent l'espace agricole.

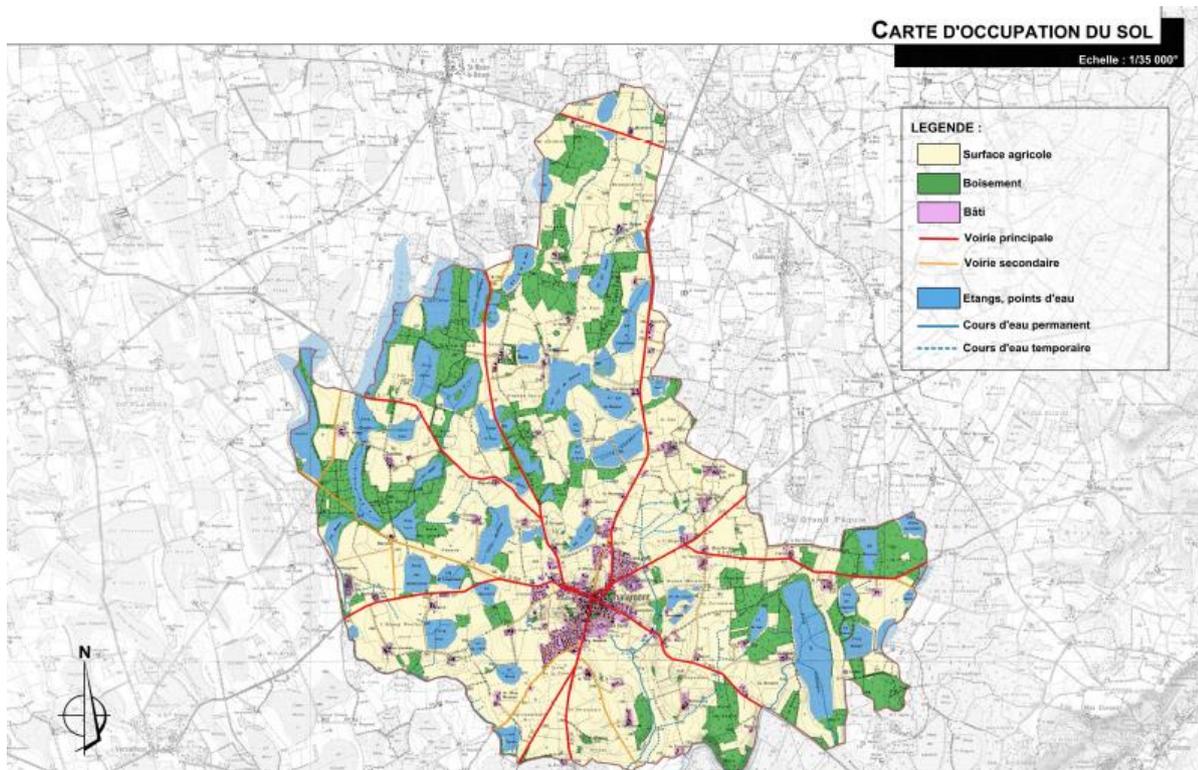


Figure 3 Figure 48 : Carte d'occupation des sols, Source : Agence ZBR

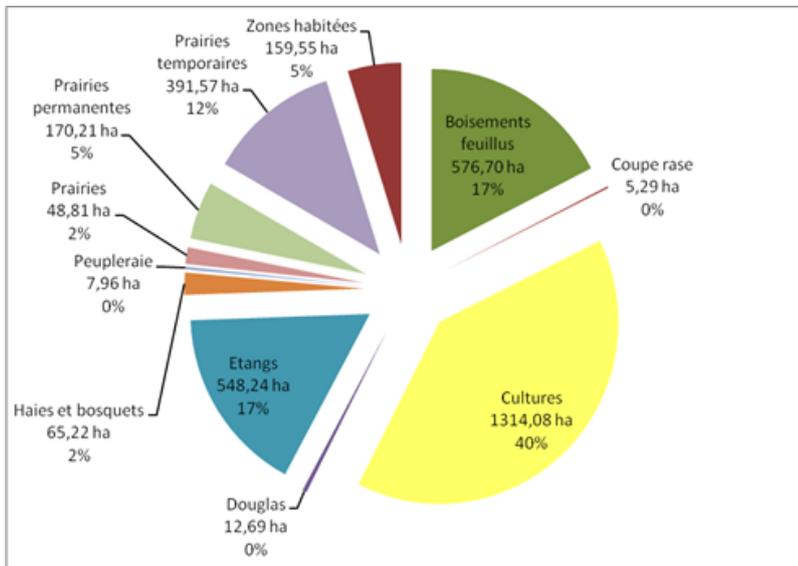


Figure 4 Source : Agence ZBR

Agriculture :

L'agriculture, prégnante sur le territoire de Chalamont avec 1764 hectares de S.A.U. communale consacrés à cette activité, soit 54 % de la superficie du territoire. Champs cultivés, prairies, élevages, étangs, le tout structuré par un bocage au maillage dense à lâche, la commune apparaît comme une commune à dominante rurale. Autrefois prééminente, l'agriculture s'est restructurée et spécialisée au cours des dernières décennies, mais elle reste très prégnante, avec plus de 54 % du territoire communal consacrés à cette activité. L'orientation technico-économique de la commune est tournée vers l'élevage de granivore mixte sur la commune.

Les recensements AGRESTE de 2000 et 2010 font les constats suivants :

- Une baisse du nombre d'exploitations agricoles passant 37 à 29 exploitations professionnelles.
- Une baisse de la surface agricole utile (SAU) de l'ordre de 56 hectares.
- Une superficie toujours en herbe qui a augmenté de 43 hectares.

En ce début de 21^{ème} siècle, les exploitations de Chalamont sont moins nombreuses mais utilisent de plus grandes surfaces agricoles. Soulignons qu'il existe un cheptel important sur la commune. Celui-ci a triplé entre 1988 et 2010, affichant ainsi plus de 6000 unités de gros bétail. D'après le recensement agricole de 2010, de nombreuses exploitations sont concernées par l'élevage bovin ce qui explique l'existence de nombreux périmètres de réciprocité sur la commune.

La commune de Chalamont n'est pas concernée par une appellation d'origine contrôlée. Elle est concernée par l'IGP Volailles de l'Ain.

Parties urbanisées :

Chalamont est une des plus anciennes villes de la Dombes. Les premières traces de son existence remontent à l'an 850 au Concile de Pavie. L'urbanisation s'est initialement développée sur la colline au lieu-dit « Le Signal ». A la fin du XVI^{ème} siècle, le château et l'ancienne ville sont détruits par les invasions Bressanes. Aujourd'hui, seuls quelques remparts subsistent encore sur les pentes. A partir de 1609, la ville s'est reconstruite au pied de la colline. Témoin de cette époque, le quartier moyenâgeux compte de nombreuses maisons à pan de bois datant du XVI^{ème} siècle et XVII^{ème} siècle.

La ville s'est ensuite développée le long des axes de communication avec un habitat dense. C'est le cas par exemple pour la place du marché où subsiste une borne de l'ancienne route royale Lyon-Bourg. Cet habitat, reflète parfaitement l'architecture traditionnelle des villages rue. Les maisons, souvent à deux niveaux, sont implantées de manière contiguë en bordure de voie. Les faîtages et les façades sont parallèles à la route et alignés entre eux.

Par la suite, différents types d'habitats sont venus se greffer au centre bourg sans réelle logique ni cohérence : habitat pavillonnaire, maisons groupés, logement collectif... De ce développement, il résulte un tissu urbain disparate et mal défini. Leur style architectural et leur implantation par rapport au bourg est totalement en déséquilibre avec l'urbanisme Dombiste traditionnel. L'habitat pavillonnaire diffus a également eu pour conséquence de perturber la lisibilité du tissu urbain, en particulier aux entrées de ville. A cela s'ajoute les zones d'activités marquant les entrées de bourg depuis la D90A et la D 22 depuis le Nord et le Sud. Ce développement d'habitat résidentiel et industriel se limite encore aux alentours du bourg. Les rares constructions récentes ponctuant la plaine agricole sont généralement de dimensions réduites et bien intégrées au paysage.

Le bourg de Chalamont est situé à un important nœud de communication. La départementale 22, reliant Bourg à Meximieux et la départementale 904, joignant Villefranche et Ambérieu en Bugey se croisent en son centre. Ce réseau en étoile donne à la commune une position stratégique, mais renvoie une image un peu routière du centre bourg. En dehors du centre de nombreux hameaux ponctuent le territoire. Que ce soit des exploitations agricoles, des fermes restaurées ou des habitations, ils comportent pour la plupart d'anciens bâtiments traditionnels et renvoient une forte image de ruralité.

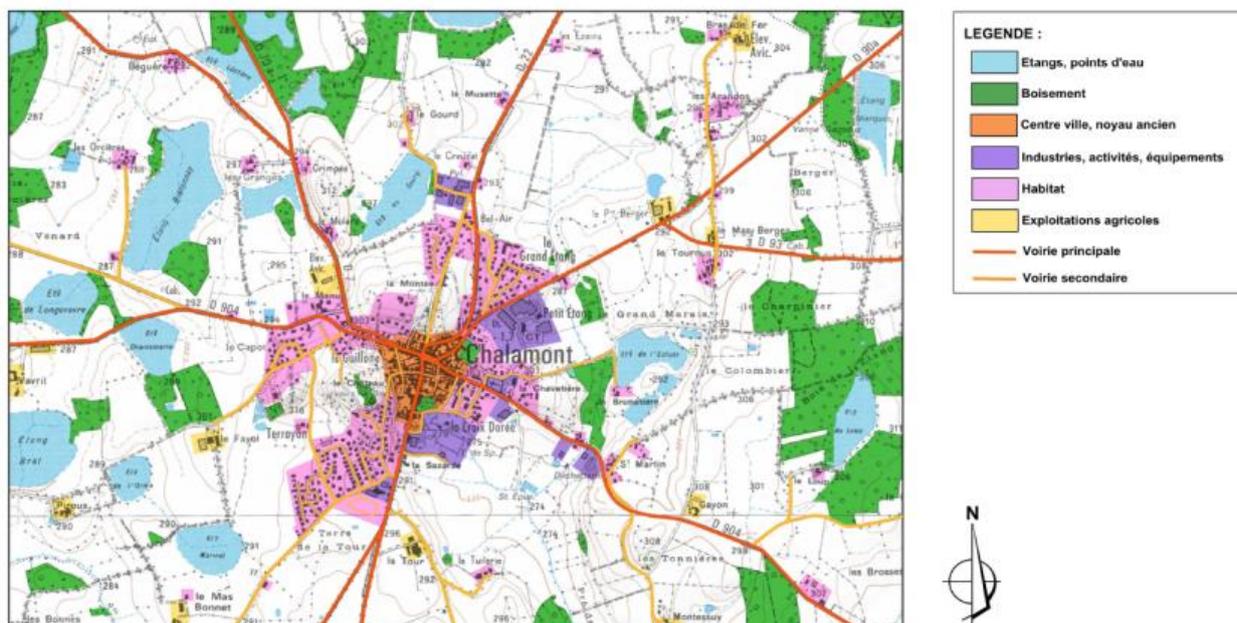


Figure 5 Carte de l'occupation des sols, zoom, sur le centre urbain, Source : Agence 2BR

III.2 COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA DOMBES

La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Dombes. La Communauté de Communes de la Dombes est née le 1er janvier 2017 suite à la fusion des Communautés de communes du Canton de Chalamont, Centre Dombes et Chalaronne Centre. Aujourd'hui la CCD réunit 36 communes et près de 39 000 habitants sur 63 000 hectares. Sa situation, entre Lyon, Bourg-en-Bresse et Mâcon, et entourée de plusieurs autoroutes, lui permet de bénéficier d'une place stratégique. La Communauté de Communes de la Dombes est installée à Châtillon-sur-Chalaronne et possède deux antennes à Villars-les-Dombes et Chalamont.

Les principales communes qui sont membres de cette intercommunalité sont :

- Châtillon-sur-Chalaronne, 4881 habitants en 2018
- Villars-les-Dombes, 4962 habitants en 2018
- Saint-André-de-Corcy, 3386 habitants en 2018
- Chalamont, 2529 habitants en 2018
- Mionnay, 2148 habitants en 2018

Les compétences obligatoires :

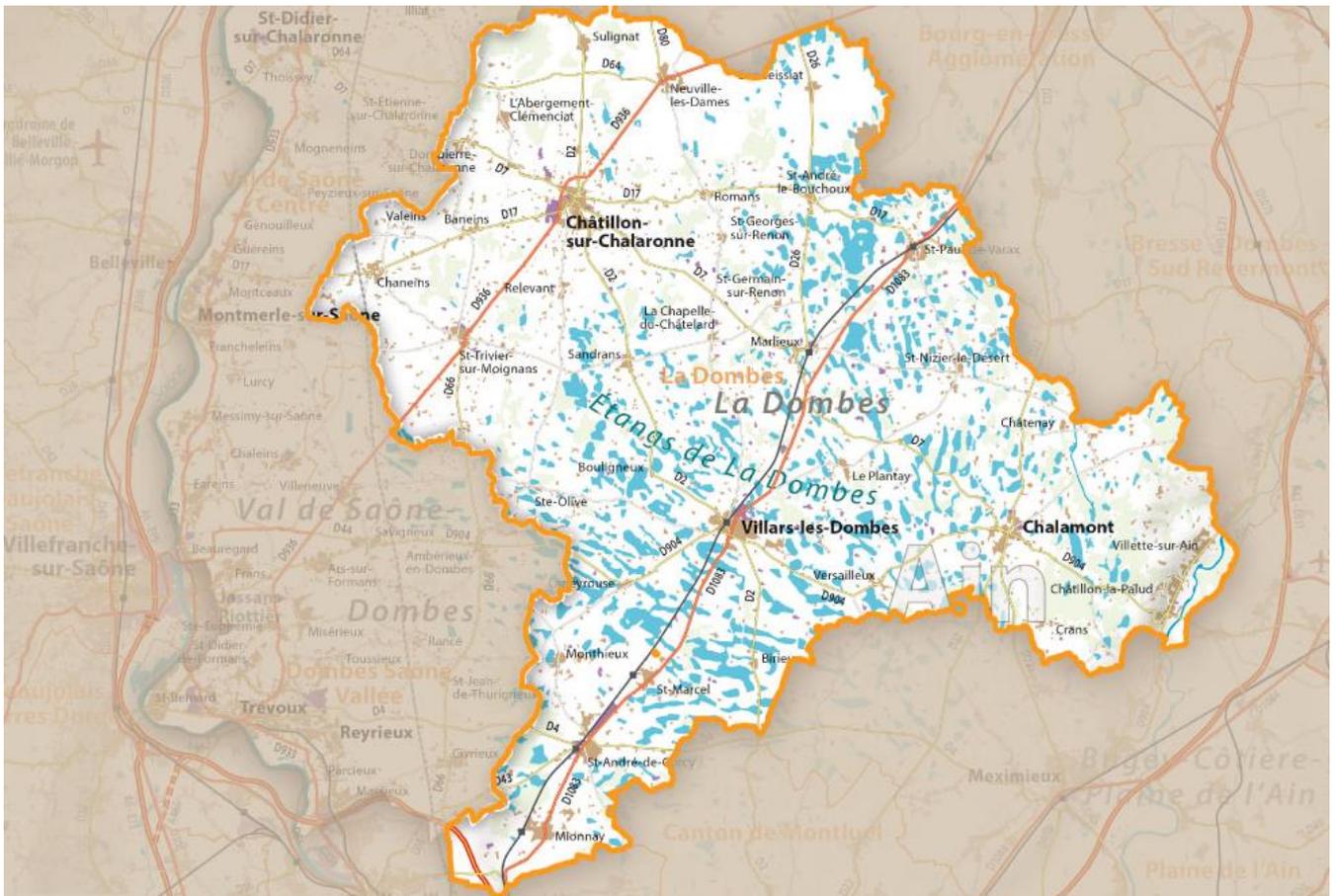
- L'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire : schéma de cohérence territoriale (SCoT)
- Les actions de développement économique : la politique locale du commerce, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale et touristique et la promotion du tourisme
- L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- La collecte et le traitement des déchets des ménages et assimilés
- La gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) depuis le 1er janvier 2018)

Les compétences optionnelles

- La protection et la mise en valeur de l'environnement : Natura 2000, l'enlèvement des épaves automobiles, l'aménagement, l'entretien et la gestion de l'étang Prêle à Valeins
- La politique du logement social d'intérêt communautaire et les actions en faveur du logement des personnes défavorisées
- L'action sociale d'intérêt communautaire : la petite enfance (crèche, relais d'assistances maternelles), la parentalité dont la ludothèque...
- La création et la gestion des maisons de service au public (MSAP)

Les compétences facultatives

- Le service public de l'Assainissement non collectif
- Les actions culturelles, sportives et d'enseignement : la Ronde des mots, le soutien à des manifestations culturelles, sportives contribuant à la promotion et à la mise en valeur du territoire
- Création, aménagement et gestion d'équipements touristiques : base de loisirs de la Nizière, le centre aquatique et camping de Villars-les-Dombes, les sentiers de randonnées
- L'assistance aux communes par la mise à disposition de moyens en personnel et en matériel
- L'accessibilité des personnes handicapée



Il a pour objectif de rendre cohérents entre eux les différents documents de planification, locaux ou thématiques, élaborés par les collectivités sur un même territoire.

Le PADD du Scot fixe trois grandes orientations à échéance 2035, à savoir :

- Un territoire à révéler par un développement économique, connecté et une mobilité durable ;
- Un territoire remarquable à préserver, avec un potentiel économique et un cadre de vie recherché ;
- Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable.

Le Document d’Orientations et d’Objectifs fixe, comme son nom l’indique des orientations et objectifs que les documents d’urbanisme doivent respecter dans un rapport de compatibilité. Pièce opposable du SCOT, le DOO s’attache à décliner de façon précise les mesures et recommandations à mettre en œuvre pour concrétiser ces trois orientations stratégiques du projet d’aménagement et de développement durables (PADD) du territoire à échéance 2035.

Dans le SCOT, la commune est classée comme un « pôle de bassin de vie » (sans gare). Il s’agit d’une polarité qui assure le maillage du territoire. Elle rayonne sur un bassin de vie grâce à une gamme d’équipements qui permet de répondre aux besoins courants.

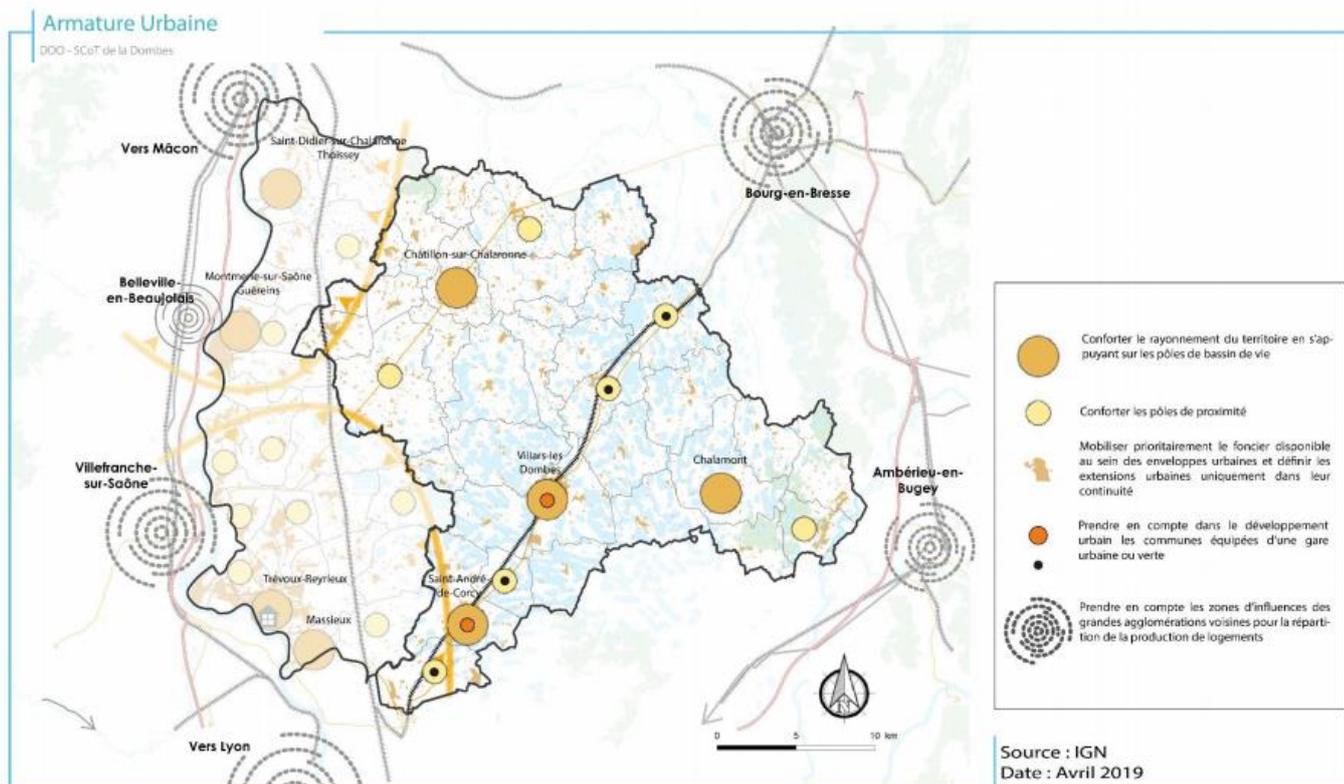


Figure 7 Armature urbaine. Source : SCOT de la Dombes

Les principales orientations et objectifs déclinés dans le DOO sont les suivantes :

Orientation 1 : Un territoire à révéler par un développement économique connecté et une mobilité durable

- Renforcer l'attractivité du territoire par la mise en œuvre d'une stratégie de développement Economique ;
- Accompagner l'économie de proximité et développer les filières innovantes en lien avec le numérique ;
- Accueillir des entreprises pour conforter l'armature économique du territoire (créer les conditions favorables au développement et à la diversification de l'emploi dans tous les secteurs de l'économie ; Organiser l'installation d'activités, à une échelle intercommunale, pour conforter la lisibilité de l'armature économique existante sur le territoire de la Dombes en s'appuyant sur les zones d'activités principales, secondaires, et de proximité...). Les zones d'activités « La Bourdonnière » et « le Creuzat » sont identifiées dans le SCOT comme des zones d'activités secondaires. Ces dernières correspondant à « des zones ayant principalement une vocation artisanale, de tailles moyennes qui sont attractives à l'échelle du bassin de vie » ;
- Renforcer la structuration commerciale à destination d'une offre de proximité ;
- Se référer au document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC). Les zones d'activités de la Bourdonnière et du Creuzat sont identifiées comme des commerces d'importances localisées en périphérie.

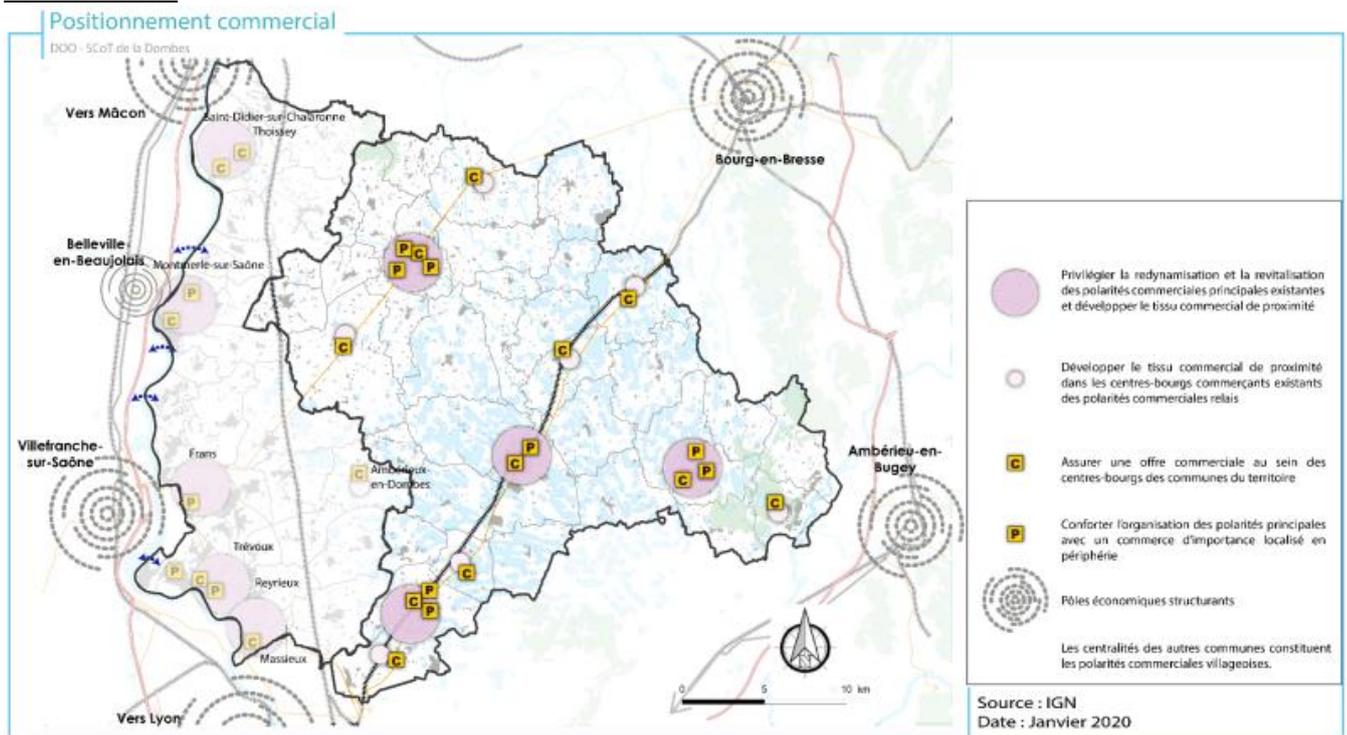


Figure 8 Positionnement commercial. Source : SCOT de la Dombes

- Optimiser et qualifier les zones d'activités économiques et commerciales existantes ;
- Optimiser et maîtriser le développement des zones d'activités économiques et commerciales (offrir un foncier économique en zones d'activités qui privilégie le renouvellement des friches ou le remembrement avant de définir les zones d'extensions ; Engager une politique volontariste en matière de foncier ; Intégrer un phasage et une programmation foncière à vocation économique cohérents à l'échelle intercommunale ; Définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour tout projet de création ou de remembrement de zones d'activités économiques) ;
- Garantir des zones d'activités qualitatives équipées (traiter qualitativement les espaces extérieurs et les espaces publics des zones d'activités ; imposer une transparence hydraulique des projets d'aménagements et maîtriser leurs incidences en matière de ruissellement pour préserver les terrains agricoles et les milieux naturels ; garantir la sécurisation des parcs d'activités par une organisation et un aménagement des réseaux viaires garants d'une bonne gestion des flux ; maintien d'un éloignement minimal (zone tampon) végétalisé entre les zones d'activités et les zones résidentielles pour limiter et réduire les nuisances générées par les conflits d'usages ; Limiter le stationnement extérieur aux stricts besoins liés aux activités ou mutualiser les infrastructures ; ...)
- Faire évoluer les mobilités du territoire en privilégiant l'intermodalité ;
- Développer l'offre en transports collectifs de proximité et les pratiques alternatives à la voiture individuelle ;
- Consolider les mobilités multimodales et renforcer le rôle du ferroviaire dans les mobilités du territoire ;
- Favoriser la pratique des mobilités actives dans les déplacements quotidiens et pendulaires.

Orientation 2 : Un territoire remarquable à préserver, avec un potentiel économique et un cadre de vie recherché

- Mettre en valeur l'identité Dombiste à travers la préservation du patrimoine naturel et bâti ;
- Protéger les réservoirs de biodiversité : autoriser les aménagements légers et réversibles, visant une mise en valeur écologique, paysagère et pédagogique des espaces, au sein des milieux périphériques des étangs de la Dombes identifiés comme réservoirs de biodiversité. En revanche, les hébergements de loisirs et touristiques y sont interdits; Identifier et préserver tous les éléments naturels permettant de limiter le transfert des polluants d'origines agricoles et urbaines vers les habitats naturels, en particulier les milieux aquatiques (réseau de haies, bandes enherbées...);
- Préserver la fonctionnalité écologique du territoire (préserver les corridors écologiques aquatiques en définissant dans les documents d'urbanisme locaux une zone tampon d'au moins 10 m de part et d'autre du cours d'eau) ;
- Valoriser les espaces forestiers ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire ; Conditionner le changement de destination de certaines constructions, bâtiments agricoles anciens par exemple, à un objectif de préservation du patrimoine identitaire qu'il constitue. Les communes identifieront les éléments bâtis qui pourront faire l'objet de cette mesure, et le justifieront ;
- Prendre en compte et respecter les silhouettes villageoises (définir et caractériser la silhouette villageoise des communes dans le diagnostic paysager des documents d'urbanisme locaux ; garantir la préservation de cette silhouette dans la conception du projet d'urbanisme et des projets urbains. La localisation des zones à urbaniser et la réglementation des hauteurs feront l'objet d'une attention particulière...)
- Adopter un vocabulaire architectural et paysager harmonieux ;
- Préserver et valoriser les points de vue et panorama, qui forgent un caractère identitaire du territoire ;
- Valoriser les itinéraires pédestres et voies vertes, vecteurs d'images identitaires du territoire naturel et culturel ;
- Gérer les paysages du quotidien, porteurs d'un cadre de vie de qualité ;
- Affirmer des limites nettes entre les entités urbaines ;
- Assurer la qualité des entrées de ville et franges urbaines ;
- Veiller à l'intégration paysagère des zones d'activités et des bâtiments agricoles (favoriser une intégration paysagère optimale des bâtiments d'activité : gammes de couleur, en accord avec l'environnement, matériaux locaux, formes urbaines et architecturales harmonieuses; Inciter un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités localisées le long des axes routiers majeurs, en particulier en entrée de ville ...);
- Préserver et valoriser les exploitations et productions agricoles et piscicoles ;
- Protéger les espaces agricoles du territoire (identifier les bâtiments remarquables dans les documents d'urbanisme locaux et autoriser leur changement de destination et leur réhabilitation, sous réserve d'une viabilisation suffisante ; identifier les besoins de logements nécessaires à une exploitation agricole et de veiller à leur intégration à l'environnement bâti ...);
- Valoriser les produits locaux et développer une agriculture de proximité ;
- Développer une offre touristique complète, attractive et structurée ;
- Mettre en réseau les sites et équipements touristiques du territoire (maintenir les étangs et le développement des activités connexes dans l'économie touristique dombiste...)
- Développer les services en lien avec un tourisme de séjour (développer les hébergements insolites et de plein air, les activités sportives et à sensation et les circuits touristiques sur le territoire de la Dombes...);

Orientation 3 : Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable

- Limiter la consommation d'espaces naturels et maîtriser le développement urbain ;
- Conforter l'organisation multipolaire du territoire (la commune de Chalamont étant identifiée comme un pôle de bassin de vie) ;
- Construire prioritairement au sein de l'enveloppe bâtie ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Renforcer l'urbanisation des communes équipées d'une gare et des quartiers à proximité immédiate ;
- Diversifier et renouveler l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages ;
- Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels (diversifier le parc de logements et de produits spécifiques pour répondre à l'évolution des besoins et aux mutations de la société ; favoriser les projets mixtes au sein des opérations d'ensemble de plus de 5000m² de foncier en recherchant une ne diversification des formes bâties, une programmation mixte en matière de typologies de logements...
- Garantir une mixité sociale pour améliorer l'accès au parc de logements ;
- Renforcer le lien social sur le territoire et faire émerger des opérations qualitatives (prendre en compte, pour toute opération résidentielle de plus de 5 000 m² d'emprise foncière, la qualité des espaces communs et la création d'équipements collectifs pour favoriser le lien social et le vivre ensemble dans ses aménagements ; conduire une réflexion d'ensemble sur l'aménagement des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine afin d'éviter l'urbanisation au « coup par coup » et tendre vers des opérations de qualité, adaptées aux caractéristiques de la commune ; diversifier les formes urbaines pour toute opération d'ensemble de plus de 5000 m² d'emprise foncière ; règlementer les formes urbaines et les formes architecturales des constructions pour garantir l'intégration des nouvelles opérations dans la trame traditionnelle tout en permettant des innovations architecturales qualitatives);
- Conduire un développement durable et résilient ;
- Densifier le territoire en s'intégrant aux contextes urbain et paysager (respecter au sein de l'enveloppe urbaine des densités contextualisées au regard de l'environnement bâti et paysager. Ainsi le développement résidentiel, en dents creuses ou au sein des tènements fonciers libres, devra respecter les objectifs moyens de densités nettes d'environ 35 logements à l'hectare pour les pôles bassins vie sans gare ; respecter en extension des densités contextualisées au regard de l'environnement bâti et paysager, tout en diversifiant les formes urbaines en extensions urbaines pour moins consommer d'espaces naturels. Ainsi le développement résidentiel en extension devra respecter les objectifs moyens de densités brutes d'environ 20 logements à l'hectare pour les pôles bassins vie sans gare...);
- Prévenir les risques naturels pour la protection des personnes et des biens ;
- Prendre en compte le risque technologique dans les dynamiques de développement des territoires ;
- Maîtriser l'ambiance sonore ;
- Réduire les consommations énergétiques ;
- Développer la production d'énergies renouvelables ;
- Equiper le territoire en cohérence avec le développement visé ;
- Améliorer l'accès aux services et aux équipements ;
- Développer la production d'énergies renouvelables ;
- Equiper le territoire en cohérence avec le développement visé ;
- Améliorer l'accès aux services et aux équipements (veiller à coordonner l'offre en équipements publics communaux ou intercommunaux avec l'évolution de la population et prévoir les emplacements spécifiques dans les documents d'urbanisme locaux ou intercommunaux ...)
- S'inscrire dans la protection durable de la ressource en eau potable ;
- Favoriser l'amélioration des conditions d'assainissement des eaux usées ;

- Poursuivre la mise en œuvre d'une gestion optimale des eaux pluviales ;
- Permettre une meilleure valorisation des déchets (veiller à la bonne adéquation des équipements de collecte des déchets avec les besoins actuels, et prochainement générés par des projets éventuels ; prévoir des espaces dédiés à la gestion des déchets suffisamment dimensionnés dans les projets afin de lutter contre les dépôts sauvages...).

Document d'Aménagement commercial (DAC):

Il comprend des mesures qui correspondent à des prescriptions dont la mise en œuvre est obligatoire dans un rapport de compatibilité afin d'atteindre les objectifs du SCoT.

Le DAC définit l'armature commerciale suivant une organisation en 3 niveaux :

- les polarités commerciales principales : pôles commerciaux aux fonctions diversifiées, accessibles et qui bénéficient d'un rayonnement intercommunal en réponse aux besoins quotidiens, hebdomadaires et occasionnels. La commune de Chalamont en fait partie.
- les polarités commerciales relais : pôles commerciaux, en appuis des polarités principales qui rayonnent sur un ensemble de communes. Ils répondent aux besoins quotidiens et hebdomadaires des ménages.
- les polarités commerciales villageoises : il s'agit de petits commerces, restaurants, ... qui assurent un rôle de lien social.

Le DAC identifie sur la commune :

- deux localisations préférentielles périphériques (ZA La Creuzat et secteur de la Bourdonnière),
- une centralité correspondant au centre-bourg de la commune

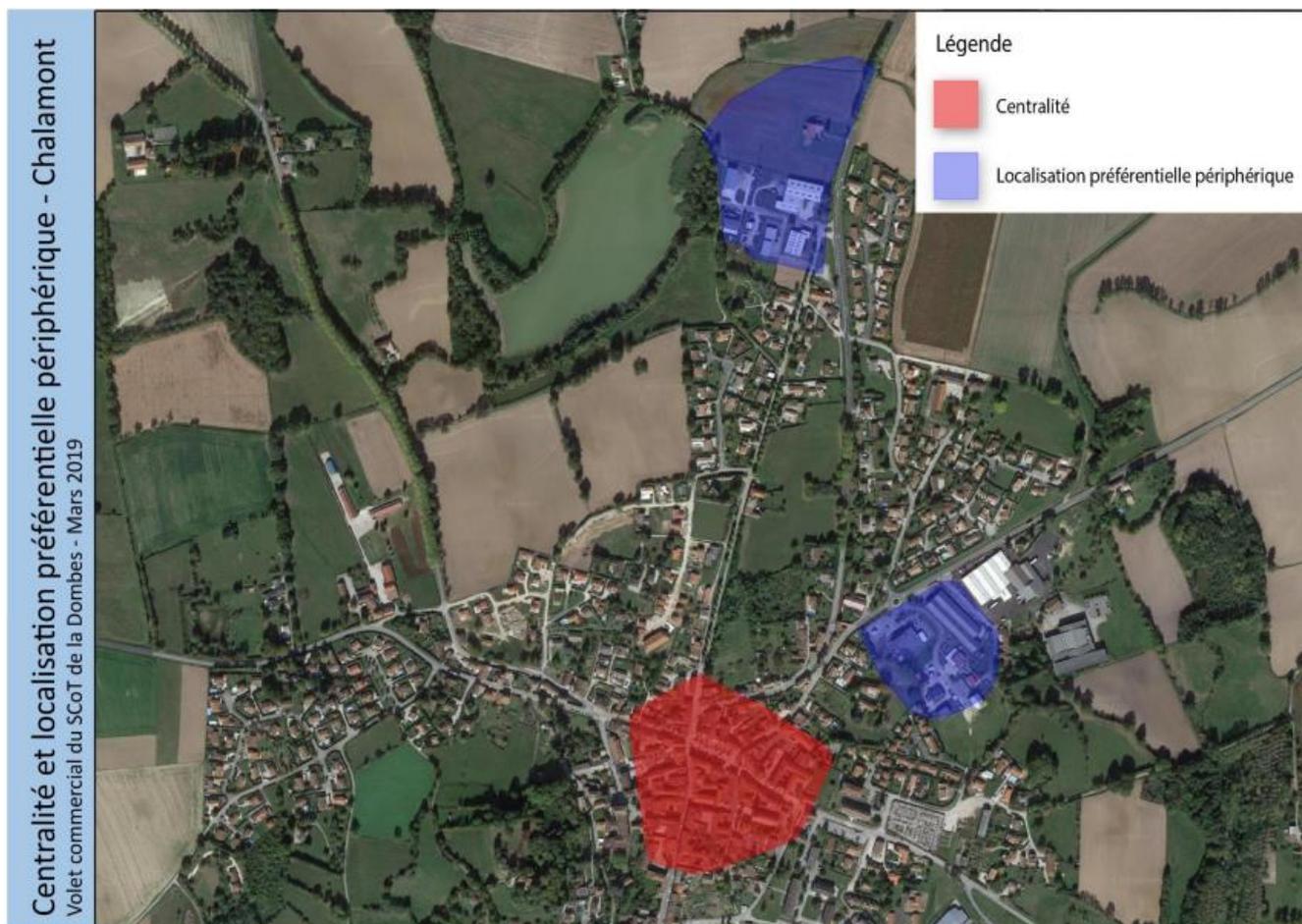


Figure 9 Centralité préférentielle et périphérique- Source : DAC SCOT de la Dombes

Les localisations préférentielles périphériques

Elles intègrent les espaces commerciaux périphériques actuels et futurs qui regroupent, ou ont vocation, à accueillir les commerces d'importance. Ces espaces commerciaux, souvent situés en entrée de ville, ont un impact non négligeable sur l'environnement et les paysages. Les commerces d'importance remplissent l'une de ces trois caractéristiques :

- Ils concernent des produits dits « lourds ou volumineux », qui nécessitent le plus souvent l'usage d'un véhicule pour en assurer le transport ;
- Ils répondent avant tout à des besoins hebdomadaires, occasionnels lourds (pépinière, bricolage) et exceptionnels (voiture, meuble, électro-ménager).

Ce commerce, ou ensemble commercial, s'insère difficilement dans un tissu urbain mixte et possède une surface supérieure à 1000 m² de surface de plancher. Les drives sont considérés comme des commerces d'importance sans distinction de surface de plancher.

Toutefois, l'implantation d'un commerce ne dépassant pas ce seuil de 1000m² dans une zone préférentielle périphérique est possible s'il s'agit de produits dits légers, transportables aisément (à pied, vélo, en transport collectif et voiture individuelle), qui répondent à l'ensemble des besoins quotidiens et hebdomadaires, mais également à des besoins occasionnels légers (équipement de la personne, petit équipement de maison, culture). Ces commerces ne devront pas offrir une surface de plancher inférieure à 300m².

En conclusion, dans les localisations préférentielles périphériques sont admis :
- les commerces entre 300 m² et 1000 m² (commerces de proximité ou d'importance)
-les commerces de plus de 1000m² de surface de plancher.

Les commerces de proximité dont la surface de plancher est inférieure à 300m² sont interdites dans ces localisations préférentielles et périphériques, ceci pour renforcer les commerces de proximité en centre-bourg.

Les centralités

Elles concernent les espaces du centre bourg de la commune qui regroupent une mixité des fonctions urbaines (logements, commerces de proximité, services, équipements). Pratiqués par les habitants et les visiteurs, ces espaces génèrent des flux. Ils sont représentés sur les cartes par une délimitation rouge que les PLU devront préciser à la parcelle au sein du plan de zonage (cf. 4ème partie du DAAC).

La stratégie d'aménagement commercial vise à :

- structurer les implantations commerciales,
- aménager les centralités commerciales,
- maîtriser l'aménagement des localisations préférentielles périphériques (maîtriser la consommation d'espace, renforcer l'accessibilité par des modes alternatifs à la voiture, contribuer à l'amélioration des entrées de ville ; Réduire les pressions sur l'environnement).

III.3.2. LE SDAGE RHÔNE-MÉDITERRANÉE

Le PLU de Chalamont intègre les grandes orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Le 18 mars 2022, le comité de bassin a adopté le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** qui fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques en 2027 et a donné un avis favorable au programme de mesures (PDM) qui définit les actions à mener pour atteindre cet objectif. Ces documents sont entrés en vigueur le 4 avril 2022 suite à la publication au Journal officiel de la République française de l'arrêté d'approbation du préfet du 21 mars 2022.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône Méditerranée fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021. Un nouvel état des lieux des masses d'eau a été réalisé en 2013.

Le SDAGE 2016-2021 est entré en vigueur le 21 Décembre 2015. Ce nouveau SDAGE parle désormais du risque de non atteinte des objectifs environnementaux. Ce document comprend 9 grandes orientations :

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la sante
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Chaque projet d'extension d'urbanisation doit être subordonné à la vérification que le réseau et les installations sont en mesure de garantir son alimentation en eau dans des conditions de capacité satisfaisantes quantitativement et qualitativement.

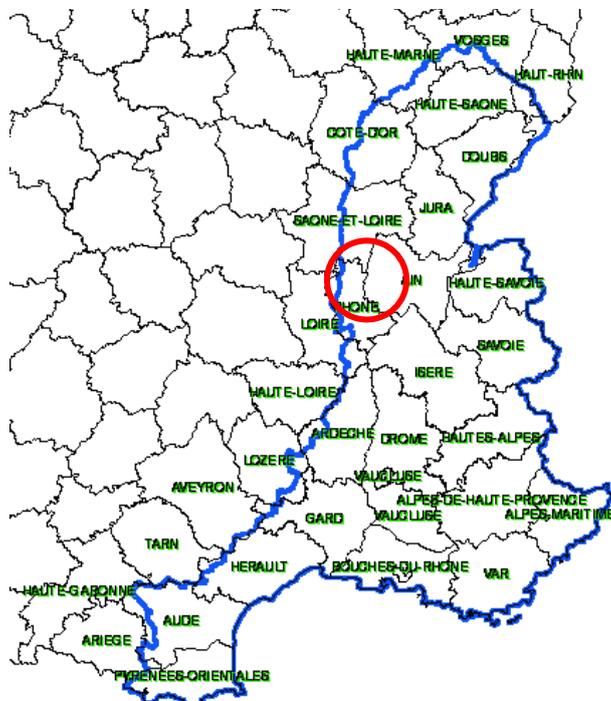


Figure 10 - Cartographie du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse - Source : www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr

Les orientations du SDAGE ont été reprises dans un Plan d'Action Opérationnel Territorialisé à l'échelle de l'ensemble du département de l'Ain. La commune de Chalamont fait partie du bassin versant de la Veyre et de la basse vallée de l'Ain ;

Ce document liste les orientations par bassin versant.

Les orientations sont les suivantes :

- bassin versant de la Veyre: définir une stratégie de lutte contre les pollutions diffuses et les pesticides ;
- basse vallée de l'Ain et bassin versant de la Veyre: Définir une stratégie de lutte contre les pollutions diffuses et les pesticides (de toutes origines) de la faire valider localement et s'assurer de son intégration dans le contrat de rivière ;



Figure 11 Sous bassins versants. Source : PAOT AIN

III.3.3. LE SAGE BASSE VALLÉE DE L'AIN

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Basse Vallée de l'Ain est un outil de planification issu de la loi sur l'eau de 1992. Il est élaboré à l'initiative des acteurs locaux. Le SAGE doit être localement un document de référence, compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée-Corse (SDAGE RMC).

La commune de Chalamont est également concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la Basse vallée de l'Ain. Le SAGE de la basse vallée de l'Ain a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2014.

Le SAGE fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). Les objectifs du SAGE de la Basse vallée de l'Ain sont les suivants :

- protection des milieux aquatiques remarquables,
- eutrophisation,
- dynamique fluviale,
- gestion patrimoniale nappe alluviale,
- gestion des débits à l'aval des ouvrages hydroélectriques.

Le SAGE met en œuvre la notion de gestion intégrée : c'est-à-dire rechercher un équilibre durable entre protection, restauration des milieux et satisfaction des usages. Le SAGE doit proposer une gestion cohérente de l'eau à long terme, soit environ 10 ans. Le territoire du SAGE s'étend sur un axe Nord-Sud du barrage d'Allement au confluent Ain-Rhône, et d'Ouest en Est du plateau de la Dombes à la côtère du Bugey. Il forme une unité hydrogéologique et paysagère d'environ 600 km² qui se développe autour d'un axe privilégié : la rivière d'Ain. Le territoire correspond à 16 % du bassin versant de l'Ain, comprenant ainsi 40 communes. La démarche SAGE crée une véritable espace de concertation regroupant tous les acteurs de l'eau au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE). Les réflexions au sein de la CLE doivent aider à résoudre des conflits d'usage existants ou potentiels.

III.3.4. LE CONTRAT DE RIVIÈRE VEYLE

La commune de Chalamont est concernée par le contrat de rivière de la Veyle 2015-2020 signé le 7 Septembre 2015.

Le contrat de rivière de la Veyle comprend 3 grands volets :

Volet A : Qualité de l'eau

- Assurer, rétablir et améliorer prioritairement le fonctionnement des équipements d'assainissements collectifs impactant des masses d'eau à fort enjeu ou vulnérabilité ;
- Promouvoir et vulgariser les systèmes d'exploitations et techniques culturales permettant de limiter les apports d'intrant sur les zones à enjeu fort (agriBio, désherbage mixte, etc.) ;
- Limiter les transferts de matières polluantes par la mise en place de zones tampon surfaciques et/ou d'un couvert hivernal ;
- Fixer et atteindre des objectifs de réduction d'utilisation des produits phytosanitaires pour les grosses communes du territoire ;

Volet B : milieux aquatiques, zones humides et gestion quantitative

- Mettre en œuvre des opérations globales de restauration physique et de rétablissement de la continuité écologique sur les masses d'eau à enjeu écologique fort faisant l'objet d'un classement réglementaire ;
- Mettre en œuvre des opérations de restauration de la continuité écologique ponctuelles sur les autres masses d'eau ;
- Intervenir sur les zones de retenues structurantes et les milieux riverains pour favoriser l'alimentation des annexes hydrauliques et de la nappe d'accompagnement ;
- Mettre en place une gestion concertée des vannages, différenciée selon la période l'année ;
- Elaborer et mettre en œuvre un programme d'intervention pour la préservation des marais de la moyenne Veyle ;
- Mettre en œuvre un plan de gestion des prairies inondables de la Veyle aval (zone d'APB en particulier) ;
- Intervenir de façon intégrée pour diminuer l'aléa inondation sur les zones habitées les plus impactées ;
 - Elaborer et mettre en œuvre un programme d'intervention sur fossés pluriannuel par sous-bassin versant, incluant tous les types de travaux nécessaires à la prise en compte des enjeux recensés (création de zones humides artificielles, réhabilitation d'ouvrages, entretien courant...

Volet C : animation, communication et gouvernance

- Installation et animation de commission thématiques réunissant élus du territoire, membres du comité syndical et partenaires techniques, financiers et institutionnels ;
- Mettre en œuvre une coopération resserrée avec les autres collectivités, notamment les contrats de rivières voisins, sur les enjeux et objectifs communs ;
- Intégrer les objectifs du contrat dans les SCOT et autres politiques territoriales (PNR Dombes...) ;
- Veiller à intégrer au mieux les impacts des projets d'aménagements communaux et intercommunaux ;
- Edition régulière d'un document de communication à destination de l'ensemble des foyers du territoire ;
- Mise en œuvre d'actions à vocations pédagogique intégrées au contexte scolaire ;
- Mettre en œuvre une communication régulière avec les conseils municipaux des communes adhérentes ;
- Structurer une équipe technique couvrant l'ensemble des besoins relatifs à l'animation de la stratégie de territoire et la mise en œuvre du programme d'action ;
- Définir et mettre en œuvre les étapes « institutionnelles » du suivi du Contrat de Rivière : Bilan mi-parcours et bilan final ;
- Définir et mettre en œuvre des procédures allégées de suivi opérationnel du Contrat de Rivière et de certains paramètres de l'état des milieux à destination des instances de gouvernance, en particulier le Comité de Rivière.

III.4 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Chalamont fixe le projet de développement de la commune pour toute la période d'application du PLU. Il se compose de 7 grands objectifs dont certains se basent sur les orientations de l'ancien SCOT (2006-2020) :

1. Assurer un développement spatial et démographique cohérent en garantissant une gestion économe de l'espace

- Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé
 - Répondre aux besoins en logements générés par l'arrivée des nouveaux habitants ;
 - Tenir compte des densités préconisées par le SCoT de la Dombes afin d'être compatible avec celui-ci ;
 - Rééquilibrer la croissance démographique tout en essayant de conserver l'attractivité de la commune, notamment son caractère rural et de rééquilibrer le secteur Est du SCoT de la Dombes autour de son bourg centre ;
 - Le projet de PLU part sur les objectifs définis par le SCoT, avec une proposition de croissance démographique sensiblement supérieur au taux de 1.8% préconisé. En effet, le taux de croissance s'établit à + 2.1 % par an en moyenne, soit 0.3% de plus que le ratio fixé par le SCoT ;
 - Recentrer l'urbanisation autour du centre urbain et d'investir « les dents creuses » (espace vide au sein du tissu urbain) identifiées. Le développement souhaité est situé à proximité du tissu urbain (...)
- Accompagner la réalisation des projets urbains
 - Afin de réaliser ces objectifs, près de 200 logements seront nécessaires. La surface à urbaniser nécessaire pour la réalisation de ces logements, 7.69 hectares. Ces extensions urbaines devront être

compatibles à la notion de densification émise par le SCoT de la Dombes, à savoir de 30 logements par hectare pour les nouvelles opérations (...);

- Assurer le renouvellement urbain

- limiter la consommation de l'espace

- Limiter au maximum l'extension du tissu urbain afin de préserver les espaces agricoles et naturels ;
- prévoir l'urbanisation future cantonnée dans les limites de l'enveloppe urbaine existante. En effet, ce projet s'établit jusqu'à l'échéance de 2026, et ne prévoit aucune urbanisation trop fortement déconnectée de l'enveloppe urbaine
- Pour l'échéance 2026, le total des zones à urbaniser, en compatibilité avec le SCoT de la Dombes, est de 7.69 ha de potentiel foncier mobilisable en renouvellement urbain et en extension (...);

2. Proposer une offre diversifiée de l'habitat

- Assurer la mixité sociale

- Rechercher d'autres formes d'habitat que le pavillon traditionnel, généralement peu dense tels que les petits collectifs et l'individuels groupés (ou habitat intermédiaire) ;
- Ces formes seront mixées au sein des opérations grâce aux orientations d'aménagement et de programmation de chaque secteur en développement ;
- Objectif de 20% de logements aidés sur les logements à produire : sur les 200 logements qui seront construits, 20% devront être des logements aidés.

- limiter l'étalement urbain

- Afin de limiter l'étalement urbain il est nécessaire que les limites urbaines soient identifiées graphiquement ;
- La limitation de l'extension du tissu urbain s'accompagnera d'une densification de l'habitat, pour les zones à urbaniser, conformément aux objectifs du SCoT de la Dombes ;
- La densification permet de limiter les déplacements. Elle contribue aussi à ralentir l'imperméabilisation des sols. Economiser le foncier constitue un enjeu de solidarité sociale, mais aussi d'efficacité économique et de préservation écologique (...);

- Privilégier des formes bâties moins consommatrices de foncier et à caractère « bioclimatique »

- L'habitat intermédiaire permet à la fois de densifier tout en maintenant les qualités de l'habitat individuel. Cette diversification de l'offre devra aussi être complétée par la réalisation de petits collectifs et d'habitat individuel dense ;
- L'implantation des bâtiments valorisera au mieux l'exposition naturelle, ceci afin de bénéficier des apports solaires passifs (...);

3. Préserver et valoriser l'économie locale

- Préserver et conforter l'agriculture

- Respecter les périmètres de protection réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations abritant des animaux ;
- Affirmer la présence des exploitations agricoles, notamment pour les exploitations d'élevage ;
- Limiter le plus possible le mitage des zones agricoles tant par l'espace qu'il consomme que par ses effets indirects ;

- Préconiser d'interdire les constructions à usage agricole près des étangs mais chaque étang sera étudié au cas par cas, et ce, afin de valoriser et de préserver cette ressource paysagère ;
- Préserver et protéger les étangs. Cette zone est développée au cas par cas autour des étangs, en prenant en compte la topographie des lieux mais aussi les axes routiers (...);

- Conforter les zones d'activités existantes et créer de nouvelles possibilités

- Ces zones doivent respecter le principe de construction en épaisseur, de densification et de non construction linéaire le long des voies ;
- Conserver les zones artisanales et industrielles existantes et développer dans la limite du raisonnable près de cinq hectares de zones artisanales en extension ;
- Cette extension se situe dans la zone d'activités du Creuzat. Elle a vocation à s'agrandir dans des proportions limitées afin de prendre en compte différentes problématiques liées à l'étang du Gourd (...);

- Conserver le tissu commercial de proximité

- Le changement de destination des locaux à usage artisanal ou commercial en rez-de-chaussée, situés dans le centre historique de Chalamont est interdit pour une durée de 3 ans à partir de la cessation d'activités ;
- Maintenir cette activité économique de proximité (...),

4. Conforter les équipements publics sur la commune

- Conforter les fonctions de centralités des bourgs centres, notamment avec la réalisation d'équipements de rang intercommunal, et de répondre aux besoins de proximité des habitants ;
- Encourager le développement des modes doux dans les futures zones à urbaniser ;
- Le projet du collège (projet prévu au sein du SCoT de la Dombes) ou d'équipements structurants, seront localisés dans la zone des équipements publics (...);

- Corréler le projet avec les réseaux publics

- Le développement urbain doit être en adéquation avec les réseaux notamment les réseaux d'assainissement, d'eau potable et des eaux pluviales ;
- Une extension ou la construction d'une nouvelle station d'épuration est à envisager (...);

- Protéger et gérer la ressource en eau potable

- Assurer le bon fonctionnement de ses sources d'approvisionnement ;
- Le château d'eau actuel présente des signes de vétusté. C'est pourquoi, le PLU prévoit l'aménagement d'un nouveau château d'eau à proximité du château existant (...);

- Garantir un zonage adapté aux différents équipements publics

- Les différents équipements publics et de loisirs (stade, tennis, city stade, terrain hippique, salle polyvalente, jeu de boules, déchetterie, etc.) sont localisés à la Sazarde et à la Croix Dorée (...);

- Garantir un zonage adapté aux zones de jardins

- Pérenniser la valeur paysagère de ces jardins en instaurant des mesures de préservation adaptées au sein du PLU (...);

- Développer les communications numériques

- Prévoir la création du collège

5. Développer un réseau de voiries en intégrant les déplacements doux

- Développer les déplacements doux

- Prévoir la requalification des espaces publics existants, ainsi que la réalisation d'espaces publics qualitatifs ;
- Mettre en valeur les sentiers pédestres ;
- Le principe des cheminements doux inter-quartiers sera maintenu dans les futures zones à urbaniser (...);
- L'accessibilité de la zone des équipements publics mais aussi des futures zones d'urbanisation, doit être garantie par un mode de déplacement doux. L'objectif étant de limiter l'utilisation des voitures et des motocyclettes dans l'accession à la zone urbaine. Le processus d'urbanisation doit permettre de restructurer l'espace urbain, par une meilleure organisation et une meilleure diversification des déplacements.

- Impulser des pratiques co-responsables en matière de déplacements

- Encourager les transports en commun ;
- Développer des modes de transports durables ;
- Diversifier ou de mutualiser l'utilisation de la voiture afin de limiter un usage individuel de la voiture (...);

- Réfléchir au projet de contournement

-

- Garantir la sécurité routière

- L'objectif est qu'aucun aménagement ne contribue à augmenter la dangerosité des voies et que chaque utilisateur, quelle que soit sa nature, ne constitue pas une gêne pour les autres (...);

6. Protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti de la commune

- Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune

- Protection du patrimoine écologique ;
- Préserver les étangs et les cours d'eau,
- Protéger et mettre en valeur les étangs, nappes, zones humides, eau potable et leur aire influence dans l'optique d'assurer l'avenir écologique et humain du territoire ;
- Mettre en valeur la richesse du patrimoine paysager et architectural, boisements, haies, étangs, châteaux, etc. et ce par différents outils prévus dans le code de l'urbanisme (...);

- Préserver La trame verte et bleue

- Maintenir les continuités écologiques ;
- Préserver la Trame Verte et bleue ;
- Revaloriser la qualité hydrologique des cours d'eau ;
- Mettre en valeur les éléments remarquables du bâti ;
- Affirmer les entrées de ville et les espaces paysagers ;
- Préserver les espaces, paysages, forêts et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel local ;

- A proximité des cours d'eau, et notamment du Toison et de la Marine, aucun aménagement ne devra être prévu pour ne pas perturber leur continuité aquatique ;
 - Préserver les espaces, paysages, forêts et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel local ;
 - La restauration de la qualité des cours d'eau par une meilleure gestion quantitative de la ressource en eau souterraine et par une amélioration de l'assainissement ;
 - La conservation et la valorisation de l'exploitation traditionnelle des étangs de la Dombes ;
- Mettre en valeur les éléments remarquables du bâti
- Préserver le patrimoine bâti ;
- Affirmer les entrées de ville et les espaces paysagers
- Sécuriser d'une part les entrées et sorties de villes et d'autre part contenir l'urbanisation ;
 - Au Nord du territoire, il sera important de marquer l'entrée de ville afin de limiter l'impact visuel de la zone d'activité. Il en est de même à l'entrée Sud (...)

7. Assurer une gestion durable face aux risques

- Composer le développement urbain avec les risques
- La commune de Chalamont n'est pas impactée par un plan de prévention des risques. Toutefois, il est judicieux de laisser des espaces naturels le long des cours et des plans d'eau afin de contribuer à limiter les impacts de l'activité humaine sur les différents sites naturels (...)
- Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables
- Respecter les engagements pris au niveau national en respectant et en favorisant l'implantation ou la construction d'éléments visant à réduire la consommation d'énergies fossiles, à favoriser l'implantation des énergies renouvelables (notamment sur de petites structures tels que les panneaux solaires, la géothermie, etc.).

Les différents points de la procédure ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD.

III.5 LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

De nombreux enjeux environnementaux concernent le territoire de Chalamont.

III.5.1. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

L'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) établi au plan national par la Ministère de l'Environnement n'a pas de portée réglementaire directe.

Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme.

On distingue deux types de ZNIEFF :

Les zones de type I, d'une superficie limitée, sont caractérisées par un intérêt phyto-sociologique et botanique (plantes, espaces boisés...) ou par la présence d'espèces d'oiseaux rares. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations du milieu.

Les zones de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, qui offrent des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, plateau, confluent...). Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

La commune de Chalamont compte une ZNIEFF de type I (22% du territoire de la commune) et une ZNIEFF de type II (100% du territoire de la commune) qui concerne les étangs de la Dombes.

La ZNIEFF de type I : Etangs de la Dombes

Cette ZNIEFF de 17681 ha s'étend sur les communes de Birieux, Ambérieux-en-Dombes, Civrieux, Condeissiat, Chalamont, Crans, Dompierre-sur-Veyle, La Tranclière, Polliat, Priay. La région des "mille étangs" est un vaste plateau sédimentaire dont la nature argileuse des sols permet la formation de vastes zones marécageuses que l'homme a façonné il y a plusieurs siècles pour la pêche notamment en région d'étangs.

La particularité qui a longtemps marqué le paysage Dombiste était la mise en assec régulière des étangs pour leur mise en culture.

Malgré la diminution de leur surface depuis la fin du dix-huitième siècle, la Dombes constitue toujours l'une des plus grandes zones d'eau douce de France et d'Europe. A ceci s'ajoute une gestion piscicole encore globalement respectueuse de l'environnement et un profil de berges adouci permettant à la Dombes de conserver une place de tout premier plan quant à son attrait faunistique et floristique. Pour les oiseaux notamment, en période de reproduction, elle est l'une des places fortes françaises des ardéidés (famille des hérons), la seule en France avec la Camargue à abriter la nidification des neuf espèces nichant dans notre pays (Grand Butor, Blongios nain, Héron cendré, Héron pourpré, Bihoreau gris, Crabier chevelu, Grande Aigrette, Aigrette garzette et Héron garde bœufs).

De la même manière, les populations d'anatidés nicheurs (Nette rousse, Fuligule milouin, Sarcelle d'été) y sont encore remarquables, bien qu'elles aient vu leurs effectifs s'effondrer depuis quelques années. Il en est de même pour les Guifettes moustacs, les Echasses blanches et les Grèbes à cou noir. Pendant les migrations, de très nombreux limicoles, passereaux et rapaces profitent de la variété des paysages dombistes pour s'y nourrir et y faire halte. Elle constitue également pour les canards une des principales zones d'hivernage de France. A la richesse de l'avifaune, s'ajoutent celles des habitats qui vont des végétations flottantes des étangs aux chênaies pédonculées.

Le cortège de milieux humides abrite également une flore riche et d'intérêt majeur comme l'Utriculaire vulgaire, la Sagittaire à feuilles en flèche, le Faux Nénuphar, la Fougère d'eau (ou Marsilée) à quatre feuilles.... La Dombes accueille aussi une cinquantaine d'espèces de mammifères, une intéressante variété de reptiles et d'amphibiens et semble remarquable au plan entomologique. Une libellule rare, la Leucorrhine à gros thorax, y présentant même une abondance tout à fait remarquable au plan français.

La ZNIEFF de type II : Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière

Cette ZNIEFF s'étend sur 98 000 ha, répartis sur presque quatre-vingt communes dont Chalamont. La ZNIEFF de type II marque l'intérêt du patrimoine biologique exceptionnel des étangs et certains milieux périphériques. La ZNIEFF de type II traduit quant à elle un enjeu fonctionnel majeur, dans la conservation du patrimoine biologique de ce remarquable réseau d'étangs, des espaces périphériques agricoles ou

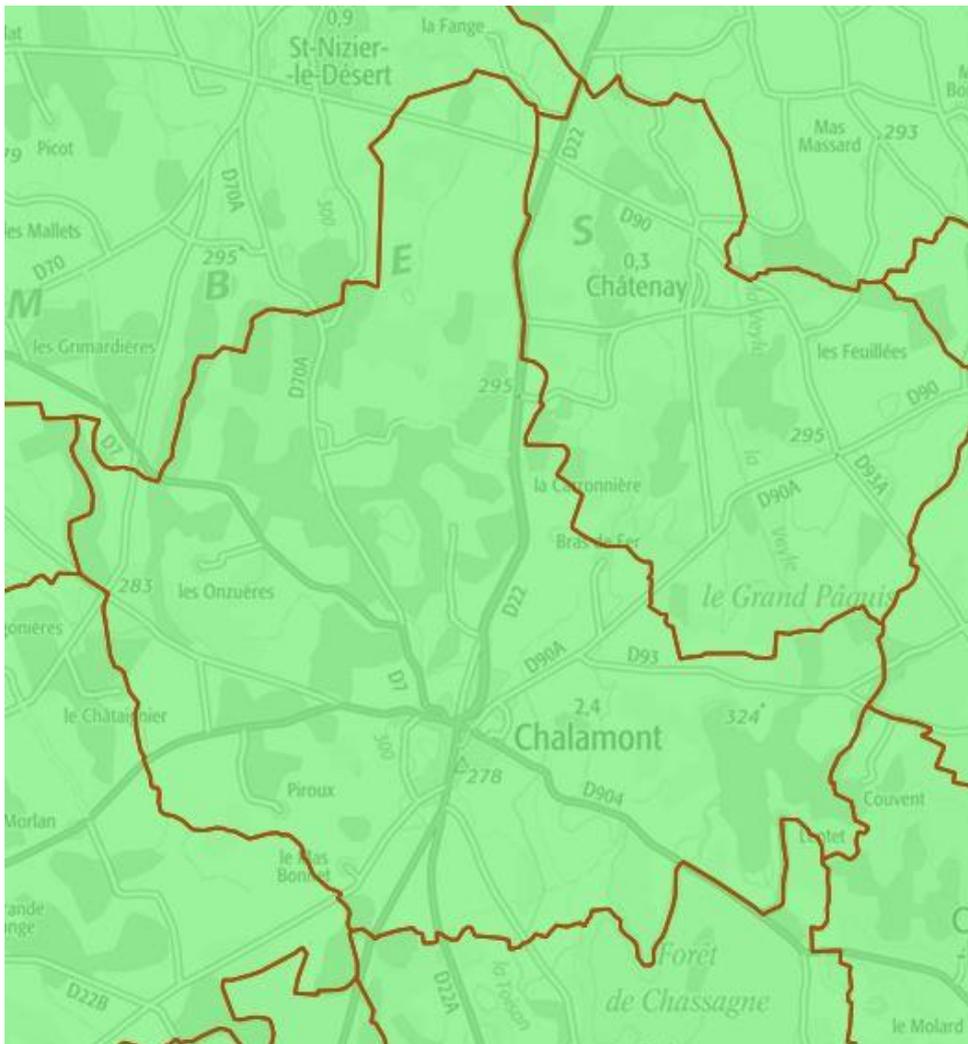


Figure 13 - Etendue de la ZNIEFF de type 2 sur le territoire communal. Source : DREAL

III.5.2. ZONES IMPORTANTES POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO)

Les ZICO sont des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux. Elles ont été désignées dans le cadre de la directive "Oiseaux" 79/409/CEE du 6 avril 1979. Elles sont établies en application de la directive CEE 79/409 sur la protection des oiseaux et de leurs habitats. Cette directive préconise de prendre « toutes les mesures nécessaires pour préserver, maintenir ou rétablir une diversité et une superficie suffisante d'habitats pour toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen.

Pour cela, 181 espèces et sous-espèces d'oiseaux menacées ont été ciblées ainsi que la préservation des milieux naturels essentiels à leur survie. Cet inventaire des ZICO permet souvent (mais pas systématiquement) de déterminer les zones à classer en ZPS dans le cadre de Natura 2000. De la même manière que les ZNIEFF de type I, si elles n'instituent pas de protection réglementaire et ne sont pas opposables aux tiers en tant que telles, elles sont prises en compte par la jurisprudence des tribunaux dans les projets d'aménagement.

La commune de Chalamont compte une ZICO (69% du territoire de la commune).

La Dombes – Zone n° : RA01

Cette ZICO s'étend sur 79800 ha entre 275 et 300 m d'altitude et se superpose à une grande partie de la ZNIEFF de type II décrite précédemment. La ZICO a été désignée pour l'avifaune remarquable qui s'y trouve et qui fait de la Dombes une des régions françaises les plus remarquables en termes de populations d'oiseaux.

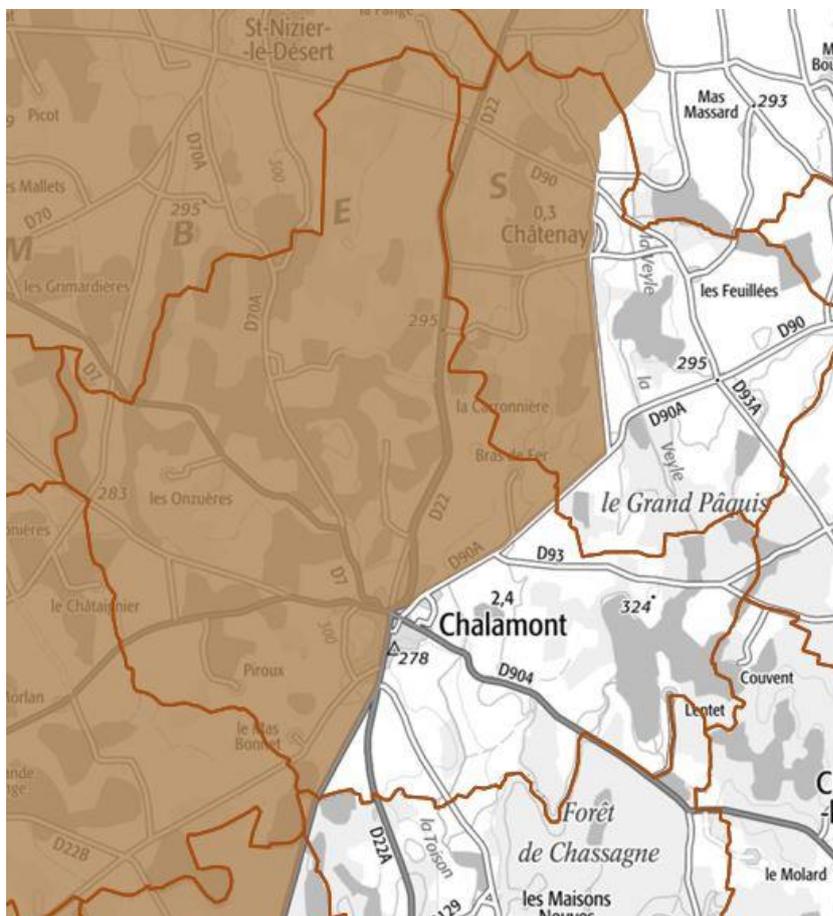


Figure 14 Etendue de la ZICO sur le territoire communal. Source : DREAL

La Dombes est une zone humide d'importance majeure, identifiée comme Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). En période de reproduction, elle est l'une des places fortes françaises des ardéidés (famille des hérons) avec notamment la nidification du Grand Butor, du Blongios nain, du Héron cendré, du Héron pourpré, du Bihoreau gris, du Crabier chevelu, de la Grande Aigrette, de l'Aigrette gazette, du Héron garde-boeufs. De la même manière, les populations d'anatidés y sont encore remarquables, bien qu'elles aient vu leurs effectifs s'effondrer depuis quelques années (Nette rousse, Fuligule milouin, Sarcelle d'été ...).

Pendant les migrations, de très nombreux limicoles, passereaux et rapaces profitent de la variété des paysages dombistes pour s'y nourrir et y faire halte.

La présence de Chauve-souris remarquables (Vespertilion de Bechstein, Petit Murin, Vespertilion à oreilles échancrées, Grand Murin ...) n'est pas avérée. La Dombes abrite par contre une intéressante variété de reptiles et d'amphibiens (Sonneur à ventre jaune, Rainette verte, Grenouille rousse, Triton alpestre ...). Elle semble remarquable au plan entomologique (présence de la Leucorrhine à gros thorax, libellule rare, du Cuivré des marais).

III.5.3. SITE NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il doit assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites « Oiseaux » et « Habitats » de 1979 et 1992.

Le réseau NATURA 2000 comprend 2 types de zones réglementaires :

- les Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour la conservation des oiseaux sauvages. Les ZPS sont désignées à partir de l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) définies par la Directive Européenne 79/409/CEE de 1979 ;
- les Sites d'Importance Communautaire (SIC) dédiés à la conservation des habitats naturels. Les SIC sont définis par la Directive Européenne 92/43/CEE de 1992 relative à la conservation des habitats naturels (forêts, prairies rivières,...) ainsi que de la faune et de la flore sauvage.

La commune de Chalamont compte deux sites Natura 2000, une ZSC et une ZPS qui identifient la Dombes comme une région abritant des habitats et des espèces ayant justifié sa désignation au titre des deux directives Natura 2000.

Les périmètres des deux sites se superposent exactement.

Le zonage Natura 2000 est fractionné en plusieurs entités sur la commune et couvre plus de 68% du territoire. Les secteurs qui ne sont pas inclus se situent :

- au nord de la commune (du hameau de la Moinière au hameau de Gayat) : il s'agit d'une zone de cultures,
- au sud-est, le bourg ainsi qu'une partie des zones de cultures et de prairies temporaires au nord et au sud du bourg.

L'ensemble des secteurs d'étangs et des boisements et les quelques prairies permanentes du territoire communal font partie intégrante des sites Natura 2000.

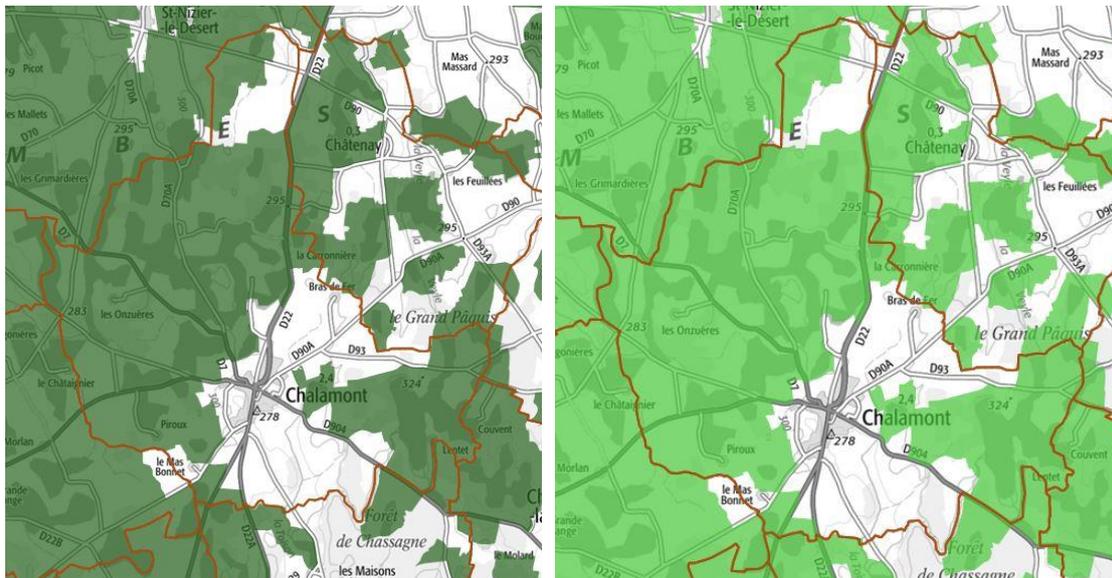


Figure 15 (A gauche) Natura 2000 - directive Habitat / (A droite) Natura 2000 – directive oiseaux. Source : DREAL

Le SIC FR8201635 « La Dombes » :

Les habitats d'intérêt communautaire présents correspondent aux milieux aquatiques liées aux étangs comme les communautés à characées des eaux oligo-mésotrophes ou les lacs eutrophes naturels avec végétation de type Magnopotamion et de l'Hydrocharition. Les espèces de l'annexe II de la Directive habitat sont nombreuses et concernent plusieurs groupes d'espèces (reptiles, amphibiens, poissons, insectes et mammifères).

La ZPS FR8212016 « La Dombes »:

Les espèces ciblées pour la ZPS sont celles présentées dans la ZNIEFF de type I qui est complètement incluses dans le périmètre du site Natura 2000. On trouve une dizaine d'espèces nicheuses d'intérêt communautaire, à fort enjeu patrimonial, et inféodées aux étangs (Bihoreau gris, Crabier Chevelu, Aigrette garzette, Blongios nain, Héron pourpré, Butor étoilé, Cigogne blanche, Guifette moustac, Busard des roseaux, Echasse blanche).



Bihoreau gris



Leucorrhinie à gros thorax

Au-delà de la très forte « originalité » du peuplement avifaunistique, la Dombes est également connue pour sa flore remarquable liée à la présence d'une trentaine d'associations végétales caractérisant les successions végétales plus ou moins humides depuis les plantes flottantes (au centre des étangs) jusqu'à la chênaie pédonculée (sur les berges). Les zones humides s'avèrent particulièrement riches et comptent de

nombreuses espèces d'un intérêt majeur protégées au niveau national ou régional (Utriculaire vulgaire, Sagittaire à feuilles en flèche, Faux Nénuphar, Marsilée à quatre feuilles ...).

Parmi les espèces d'enjeu européen ayant justifié l'intégration de la Dombes au réseau Natura 2000 figurent :

- **la Marsilée à quatre feuilles** : cette fougère se développe dans des milieux d'eau stagnante avec des berges en pentes douces présentant une faible concurrence végétale. L'espèce était présente approximativement sur 10% des étangs de la Dombes en 1995 et 1996 (ONCFS ; échantillon de 103 étangs étudiés). Elle a été recensée lors des inventaires menés dans le cadre de l'élaboration du Docob sur 18,75 % de l'échantillon d'étangs prospectés ;
- **la Caldésie (ou Flûteau) à feuilles de Parnassie** : cette plante aquatique ou amphibie, vivace, est considérée comme disparue en Dombes : la dernière observation remonte à 1989 ;
- **le Flûteau nageant** : il s'agit d'une plante herbacée vivace qui s'adapte à de fortes variations du niveau de l'eau (plante aquatique ou amphibie), en eaux stagnantes ou courantes. Considérée comme rare en Dombes, l'espèce n'a été retrouvée que sur 4% des étangs prospectés entre 1995 et 1996 par l'ONCFS. Il a été recensé lors des inventaires menés dans le cadre de l'élaboration du Docob sur 18,5 % de l'échantillon d'étangs prospectés.



Marsilée à quatre feuilles



Fluteau nageant

III.5.4. ZONES HUMIDES

Réglementairement, d'après l'article L211-1 du Code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'article R211-108 du Code de l'environnement précise que : « Les critères à retenir pour la définition des zones humides [...] sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. »

Les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement sont précisés dans l'arrêté ministériel modifié du 24 juin 2008. Ce dernier liste notamment les habitats, les sols et la végétation caractéristiques des zones humides.

La circulaire du 18 janvier 2010 et la note ministérielle du 26 juin 2017 précisent les modalités de mise en œuvre de l'arrêté précédemment cité.

Par leurs caractéristiques et leurs fonctionnements écologiques, les zones humides assurent de nombreuses fonctions hydrologiques et biologiques qui justifient la mise en place de mesures de protection et de gestion pour préserver toutes ces potentialités à l'origine de nombreux services rendus à la collectivité (Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi que Décret du 9 octobre 2009).

Par ailleurs, la prise en compte, la préservation et la restauration des zones humides constituent une des orientations fondamentales du SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Rhône-Méditerranée dans le but d'améliorer les connaissances sur ces espaces fragiles et d'en assurer une meilleure gestion. Conformément à la Directive cadre sur l'eau et en vertu de la loi du 22 avril 2004, relative à la mise en conformité des documents d'urbanismes avec les SDAGE et les SAGE, cet inventaire doit être pris en compte dans l'élaboration du PLU.

La commune compte 9 zones humides issues de l'inventaire des zones humides du département de l'Ain.

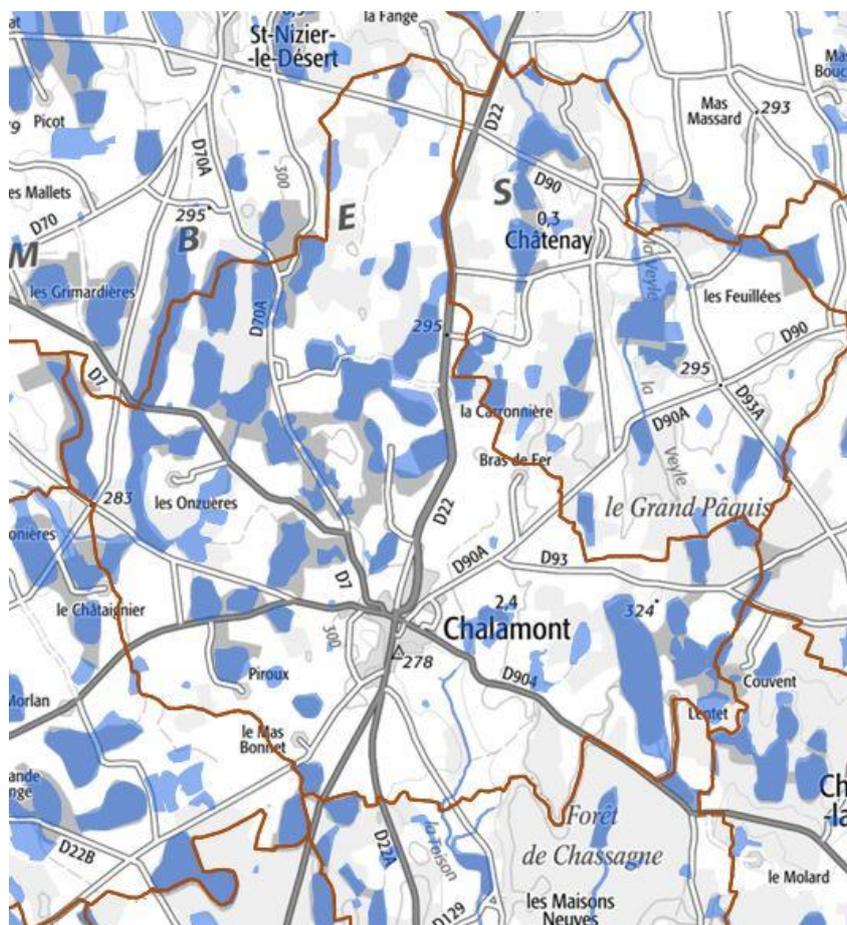


Figure 16 Inventaire des zones humides sur la commune de Chalamont

La commune est donc concernée par de nombreux étangs et mares. Ces derniers et les prescriptions réglementaires associées permettent actuellement de conserver ces éléments qui caractérisent le paysage communal et celui de la Dombes.

III.5.5. LES DOMAINES FORESTIERS SOUS GESTION DE L'ONF

La commune de Chalamont est soumise à l'arrêté ministériel d'aménagement du 12 septembre 1983, relatif à la forêt des Hospices Civils de Lyon. Toute occupation de ce domaine forestier est soumise à l'avis de l'ONF.



Figure 17 Localisation des forêts publiques sur la commune de Chalamont. Source : Géoportail.fr

III.6 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

III.6.I. DES RISQUES D'INONDATION ET DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de Chalamont est concernée par un risque de retrait/gonflement d'argile et d'inondation. Néanmoins la commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).

Le retrait/gonflement des sols se caractérise par des mouvements de terrains différentiels de petite amplitude, provoqués par des variations de volume de certains sols argileux lorsque la teneur en eau se modifie. Ce phénomène peut être à l'origine de dégâts importants sur le bâti.

Les caractéristiques géologiques de la commune de Chalamont sont argileuses, aussi lors de fortes pluies le risque de retrait et gonflement d'argile augmente. Il y existe donc une corrélation entre le risque d'inondation et le risque de retrait et gonflement d'argile.

A l'échelle de la commune, le risque de retrait et gonflement d'argile concerne tout le territoire communal. Le risque d'inondation concerne également l'ensemble du territoire mais présente un aléa plus élevé à l'Ouest, au Nord-Ouest et au centre du territoire communal.

Par ailleurs la commune est située en tête de bassin versant de la Veyle et du Toison. La collectivité a donc un devoir de solidarité vis-à-vis des communes situées à l'aval car le risque d'inondation est plus important. Aussi, la commune devra veiller à assurer une bonne gestion des eaux pluviales. La prise en compte des risques liés aux ruissellements est impérative pour en éviter les conséquences, notamment par la limitation des imperméabilisations lors des divers aménagements.

En général, les constructions sont interdites en zone d'aléa fort et peuvent l'être dans les zones non urbanisées soumises à un aléa moyen, afin d'orienter l'urbanisation dans des zones plus favorables. En zone d'aléa faible, le principe est de respecter les règles de l'art de la construction : ancrage des fondations, drainage des eaux, pente des terrassements... Les règles d'utilisation des sols et de construction devront être définies en fonction du phénomène (glissements, éboulements, chutes de blocs, ravinement...).

Contrairement aux événements naturels, les risques technologiques présentent un caractère plus ponctuel et accidentel : ils sont localisés au niveau d'un site industriel, d'un lieu d'accident lors du transport de matières dangereuses. Aux conséquences directes de l'accident (explosion, incendie...) s'ajoutent des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollution des eaux ou des sols, libération à l'air libre de produits dangereux par leur nature même...).

Cette relative localisation les rend par conséquent plus « prévisibles » que les événements naturels, et il est notamment possible d'en limiter l'occurrence grâce au recensement des sites présentant un risque potentiel.

III.6.2. LES MINES ET CAVITÉS SOUTERRAINES

La commune n'est pas concernée.

III.6.3. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le territoire de la commune de Chalamont est traversé par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses. Il s'agit :

- la canalisation de transport de gaz Etrez-Balan-Tersanne, de diamètre nominal DN 800 (mm) et de pression maximale en service de 80 bars, exploités par GRT gaz ;
- la canalisation de transport de gaz de Chalamont-Villars, de diamètre nominal DN 80 (mm) et de pression maximale en service de 80 bar exploitée par GRT gaz ;
- la canalisation de transport d'éthylène ETEL exploitée par la société Total France. Cette canalisation a été déclarée d'intérêt général par décret du 18 octobre 2005.

Les canalisations d'éthylène

La canalisation transportant de l'éthylène traverse la partie Est de la commune.

Ce pipeline permet de transporter de l'éthylène depuis le site de production de Feyzin aux usines consommatrices de Balan (dans l'Ain - exploitée par Atofina), de Tavaux (dans le Jura – exploitée par Solvay) et de Carling (dans la Moselle – exploitée par Atofina) par l'intermédiaire du stockage souterrain de Viriat.

Plus précisément, le pipeline qui traverse la commune de CHALAMONT, de diamètre 219 mm, assure la liaison entre Feyzin (Rhône) et le site de stockage de Viriat. Il est exploité par la Société Total Fina Elf. Cette section est intégrée avec une autre section, la section Viriat/Tavaux, dans un réseau appelé ETEL (Ensemble des Transports d'Éthylène Lyonnais). Les canalisations sont enterrées à une profondeur minimale de 0,80 m

avec un grillage avertisseur et leur tracé est repéré par des balises cylindriques blanches d'environ un mètre que l'on trouve à chaque changement de direction et approximativement tous les 300 mètres en ligne droite. Elles peuvent être isolées au moyen de vannes de sectionnement réparties le long de leur tracé en fonction de la densité de population et des points particuliers des zones traversées. Elles sont équipées de moyens de télétransmission par onde radioélectrique pour les mesures et fermetures des vannes de sectionnement.

Risques liés au produit transporté

L'éthylène n'est pas un produit toxique mais est inflammable et explosif dans l'air, ce qui constitue le risque principal de sa mise en œuvre. L'éthylène transporté ne présente pas de risque de pollution des sols, car à pression et température ambiantes, il est gazeux et se dilue dans l'atmosphère.

Risques liés aux ouvrages

Les risques résultant de la conception et de l'exploitation sont limités par la simplicité de ces ouvrages : pipeline avec vanne de sectionnement sans installation intermédiaire ni annexe.

Les dangers concernant les matériaux sont évités par l'emploi de matériaux adaptés au service et par une protection cathodique vérifiée bimensuellement par le surveillant de pipeline et semestriellement par un organisme spécialisé et agréé.

Les ouvrages sont protégés des surpressions par des soupapes :

au départ de la raffinerie de Feyzin, soupapes au refoulement des pompes de mise au pipeline de l'éthylène reliées à la torche de l'établissement,
à l'arrivée et au départ du stockage de Viriat.

Tronçon concerné et diamètre de la canalisation DN en mm	ELS (zone de dangers très graves)	PEL (zone de dangers graves)	IRE (zone de dangers significatifs)	ELS PC (zone de dangers très graves)	PEL PC (zone de dangers graves)	IRE PC (zone de dangers significatifs)
				Après mise en place d'une protection complémentaire		
Feyzin-Viriat DN 800 (8")	340	390	670	45	55	110
Viriat-Tavaux DN 150 (6")	230	270	230	45	55	110

IRE : Distance correspondant aux effets irréversibles de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

PEL : Distance correspondant aux premiers effets létaux de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

ELS : Distance correspondant aux effets létaux significatifs de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

IRE PC : Distance correspondant aux effets irréversibles de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire.

PEL PC : Distance correspondant aux premiers effets létaux de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire.

ELS PC : Distance correspondant aux effets létaux significatifs de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire.

Les canalisations de gaz

- Une artère de 800 mm de diamètre relie Etrez-Balan-Tersanne : elle traverse du nord au sud la commune ;
- Une artère de 80 mm de diamètre qui relie Chalamont à Villars : elle traverse l'est de la commune (voir cartographie jointe).

Les canalisations sont repérées par des bornes triangulaires jaunes, des plaques signalétiques ou des balises, implantées aux traversées de voies et aux changements de direction et placées en limite d'emprise ou en limite de parcelles. En milieu urbain, le repérage peut s'effectuer à l'aide de plaques signalétiques fixées sur des supports particuliers.

Elles comportent des installations annexes, généralement de surface, qui sont :

- Des postes de sectionnement et de coupure permettant d'interrompre le transit du gaz,
- Des postes de précédente permettant de réduire la pression pour des raisons techniques ou de sécurité afin d'alimenter le réseau de distribution aux consommateurs,
- Des postes de détente-livraison permettant de fournir le gaz aux grands centres de consommation (distributions publiques ou clients industriels).

Le risque provient principalement d'une fuite de gaz provoquée par perforation ou rupture accidentelle de la canalisation.

A noter : Le gaz naturel est non toxique et il en est de même de ses produits de combustion, mais il se disperse rapidement avec un risque d'inflammation au contact de l'air et un risque de surpression (souffle) en découle.

La commune de Chalamont est impactée par plusieurs servitudes :

- Servitude I3 : relative aux canalisations de transport de distribution de gaz

Canalisation ETREZ-CANAL DE JONAGE : diamètre nominal DN 800 mm, pression maximale en service PMS : 80bar, déclaration d'utilité publique par Arrêté Ministériel du 9 février 1983

Canalisation antenne de VILLARS LES DOMBES de diamètre nominal DN 80 mm, pression maximale en service PMS : 80 bar, déclaration d'utilité publique par arrêté ministériel en date du 29 juin 1998.

Canalisation	Servitude	ELS (m)	PEL (m)	IRE (m)	Catégorie de tube
ETREZ – CANAL de JONAGE (Code 6011)	10	295	390	480	A+B
Antenne de VILLARS LES DOMBES (Code 60 B1)	4	5	10	20	B+C

Pour une canalisation de gaz combustible en combustible en catégorie A :

Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 personnes.

Il n'y a ni de logement, ni de local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la canalisation.

La canalisation n'est pas située dans le domaine public national départemental, ferroviaire, fluvial ou concédé.

La canalisation n'est pas située en unité urbaine au sens de l'INSEE et n'est pas située dans une zone U ou AU d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme, ni dans une zone U, NA ou NB d'une commune couverte par un plan d'occupation des sols encore en vigueur,, ni dans les secteurs où les constructions sont autorisées d'une commune couverte par une carte communale ni dans les parties actuellement urbanisées d'une commune qui n'est pas couverte par un document d'urbanisme.

Pour une canalisation de gaz combustible en combustible en catégorie B :

Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou à une occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes.

L'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006, doit être respecté.

Sont proscrits dans la zone des premiers effets létaux (PEL) la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base.

Sont proscrits dans la zone des effets létaux significatifs (ELS), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Ces zones peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées. Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'interventions, dans une bande de terrain d'au moins cinq mètres de largeur.

III.6.4. LES RISQUES DE SISMICITÉ

La commune de Chalamont est concernée par un risque de sismicité. La commune de Chalamont est située en zone 3 dite de « sismicité modérée ». Le territoire est soumis aux règles de constructions correspondantes.

Le zonage sismique induit en effet des règles de construction que doivent respecter les ouvrages nouveaux ou le bâti existant qui fait l'objet de modifications importantes. Les règles sismiques sont variables suivant la classe des bâtiments définies par l'arrêté du 22/10/2010 selon leur nature ou le type d'occupation. Ces règles fixent notamment des exigences en matière de conception mais également sur les dispositions constructives à mettre en œuvre en fonction des solutions techniques retenues (construction en béton armé, maçonnerie, acier ou bois).

III.6.5. INFRASTRUCTURES TERRESTRES BRUYANTES

Chalamont est traversée par 2 principaux axes : la D904 qui traverse le territoire d'Ouest en Est et la D22 axe Nord-Sud. La D7 traverse également le territoire communal au nord et rejoint le centre bourg. La commune est affectée par la classement sonore des infrastructures de transports terrestres qui classe une partie de la RD 22 impactant le centre urbain en catégorie 4 (arrêté du classement sonore du 9 Septembre 2016). La largeur affectée par le bruit serait de 30m. Dans cette zone, la construction des bâtiments sensibles est soumise à un isolement acoustique renforcé. Le classement n'engendre pas d'inconstructibilité. Il a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction d'un bâtiment sensible érigé dans un secteur de nuisance sonore.

Les prescriptions d'isolement acoustique à prendre en compte afin de prévenir de nouvelles nuisances, lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité des voies existantes sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, et par les arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement et de santé et les hôtels.

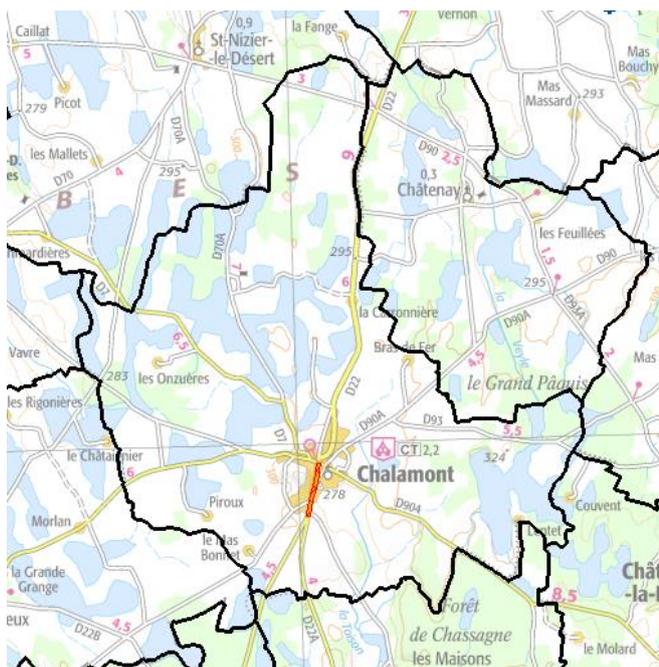


Figure 20 Secteurs affectés par le bruit des voies routières et voies ferroviaires. Source DDT AIN

La carte ci-dessous montre les communes affectées par le bruit des infrastructures ferroviaires. La commune de Chalamont n'est pas concernée par les nuisances sonores ferroviaires.

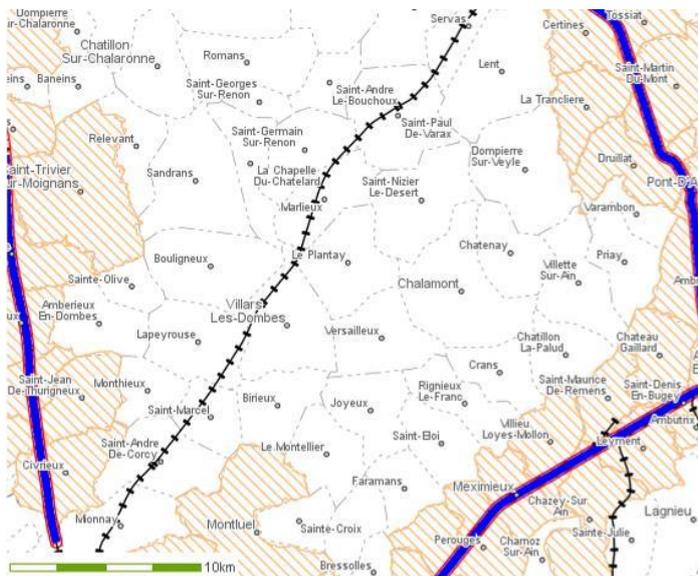


Figure 21 Classement sonore des infrastructures ferroviaires de l'Ain, DTT Ain

III.6.6. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Comme évoqué ci-dessus, la commune de Chalamont est impactée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Canalisation de gaz ETREZ –CANAL de JONAGE : DN 800 mm (avec pression maximale en service 80 bar) déclarée DUP en février 1983. Servitude I3 ;
- Canalisation de gaz Antenne de VILLARS LES DOMBES: DN 80 mm (avec pression maximale en service 80 bar) et déclarée DUP juin 1998. Servitude I3 ;
- Canalisation de transport d'éthylène « ETEL » Feyzin-Viriat-Tavaux » de DN 200. Servitude I5.
- 3 monuments historiques du XVème siècle, sont recensés sur la commune. Ils sont situés Rue des Halles (maison, Bolli, Maron et Ringat). Servitude AC1.

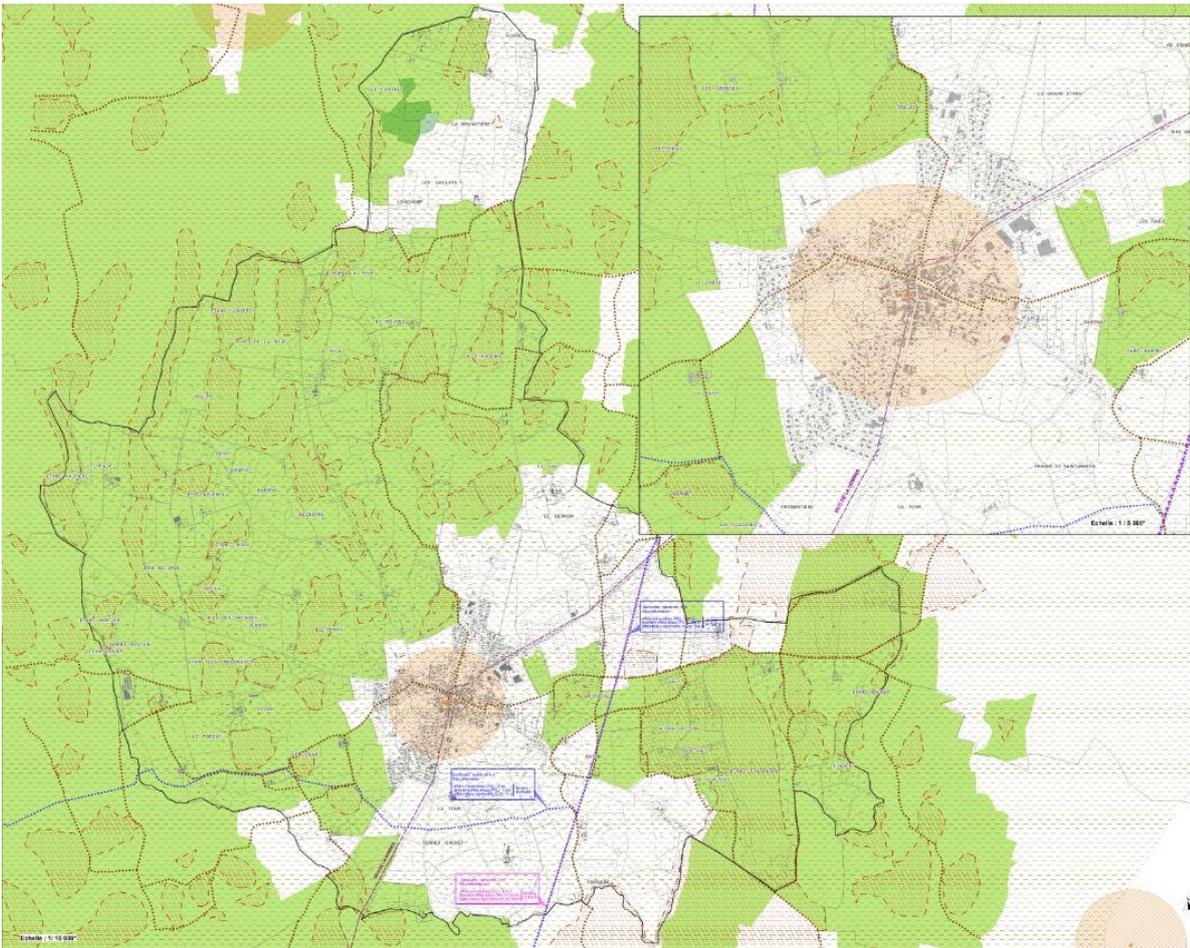
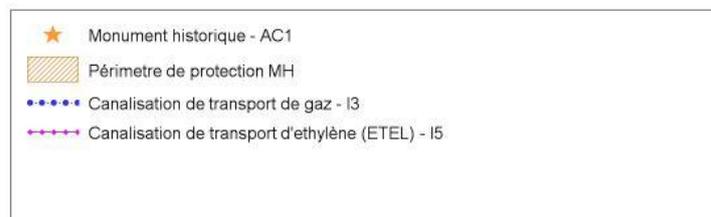


Figure 22 Plan des servitudes d'utilité publique (SUP). Source : Plan des SUP 2011

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



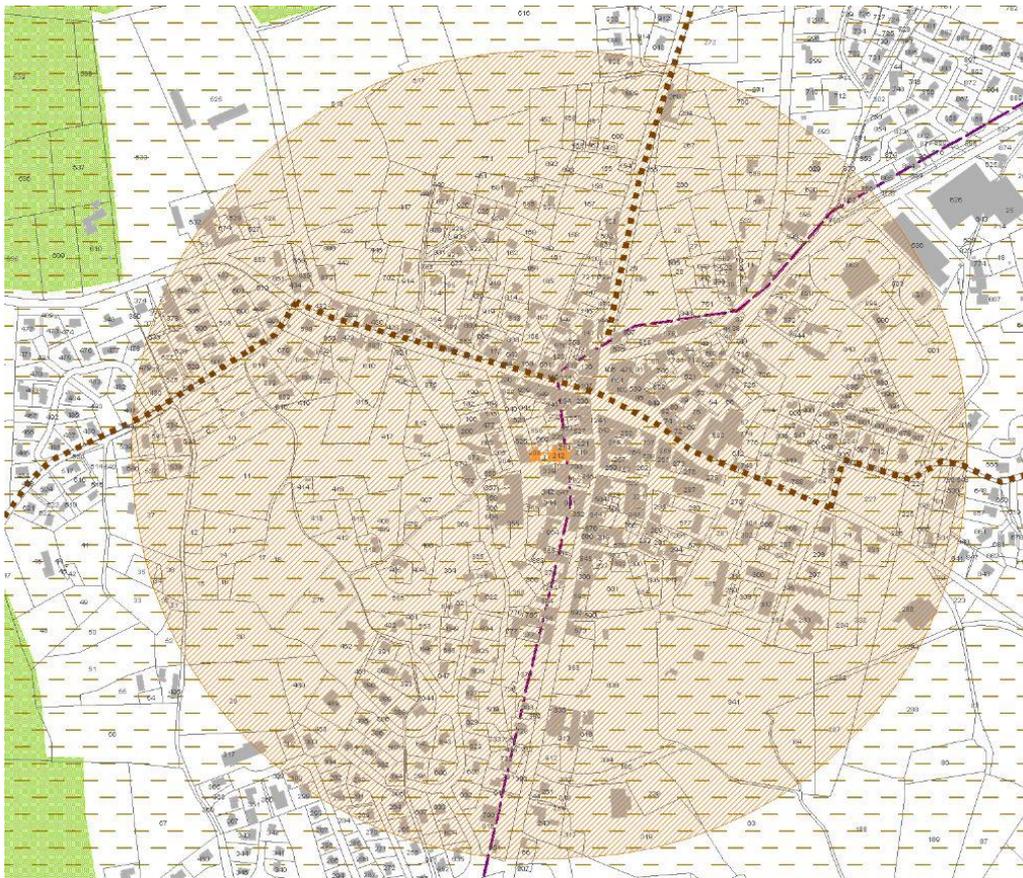


Figure 23 Monument historique et Plan de protection MH (SUP). Source : Plan des SUP 2011

A noter que lors de la révision du PLU, un secteur Up avait été créé pour correspondre au périmètre de protection rapproché des maisons classées de la rue des Halles. Ce projet avait été envisagé dans le cadre d'une éventuelle réduction du périmètre de 500m. La procédure Etat concernant la révision de ce périmètre n'avait pas été menée à son terme si bien qu'à ce jour ce projet de délimitation n'a aucune existence légale. Aujourd'hui, le projet de périmètre délimité des abords est actuellement en cours de réalisation et il sera instruit concomitamment à la procédure de modification du PLU. En application de l'article L.321-31 du code du patrimoine, la commune de Chalamont peut donc décider l'ouverture d'une enquête unique menée au titre des articles L123-1 et suivants et R123 1 et suivants du code de l'environnement, pour la modification du document d'urbanisme et le projet de PDA. A la fin de la procédure, l'arrêté du préfet de région portant création du PDA qui constitue une servitude d'utilité publique, devra être annexée au document d'urbanisme.

La procédure prend en compte l'ensemble de ces servitudes et tient compte de leurs prescriptions en matière d'urbanisme.

IV LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.

IV.I SUPPRESSION, MODIFICATION ET CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- Objet de la procédure

La commune souhaite actualiser la liste des emplacements réservés. L'amendement de ce point vise à :

1- Supprimer des ER

Suppression des emplacements réservés qui ont été acquis ou qui n'ont plus de fonction tels que les ER n°7, 10,13 et 16 (motifs : acquisition, plus de fonction).

2 - Modifier des ER

- ER n°3: élargissement de l'ER actuel sur la largeur totale du passage ;
- ER n°11 : élargissement à 10 m et créer des pans coupés de part et d'autre avec un débouché sur la voie existante / modifier le bénéficiaire au nom de la communauté de communes ;
- ER n°12 : maintien de l'ER. En revanche, ne pas parler de « giratoire » (solution technique précise) mais d'aménagement d'un carrefour pour desservir la future ZA / modifier le bénéficiaire : communauté de communes ;
- ER n°14 : Réduction de l'emplacement réservé en enlevant les parcelles E 51 et 984 qui ont été acquises par la communauté de communes ;
- ER n°15 : étendre sur la totalité de la parcelle E 547 pour extension de parking et création de cheminement doux ;

3 - Créer des ER

- ER n°17 : Création d'un parking près de l'EHPAD ;
- ER n°18 : Extension du groupe scolaire ;
- ER n°19 : Mise en valeur de l'ancien rempart ;
- ER n°20 : Mise en valeur de l'ancien rempart.

- Impacts et compatibilité des modifications opérées

Cette mesure n'a pas pour effet de réduire la zone agricole et naturelle, ni aucune protection prévue par le PLU. Elle n'a pas pour effet non plus de diminuer ou de créer de nouveaux droits à construire.

- Les modifications opérées

Liste des emplacements réservés

-Actualiser la liste des emplacements réservés

Zonage

-Modifier le zonage pour tenir compte de l'actualisation des emplacements réservés

IV.2 PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION POUR CERTAINS BÂTIMENTS EN ZONE A

- Objet de la procédure

Conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les occupations et utilisation du sol étant très restrictives dans la zone agricole, le code de l'urbanisme, permet à travers le 2° de l'article L. 151-11 de désigner des bâtiments pouvant changer de destination à condition que ce dernier n'ait pas d'impact notable sur la zone agricole.

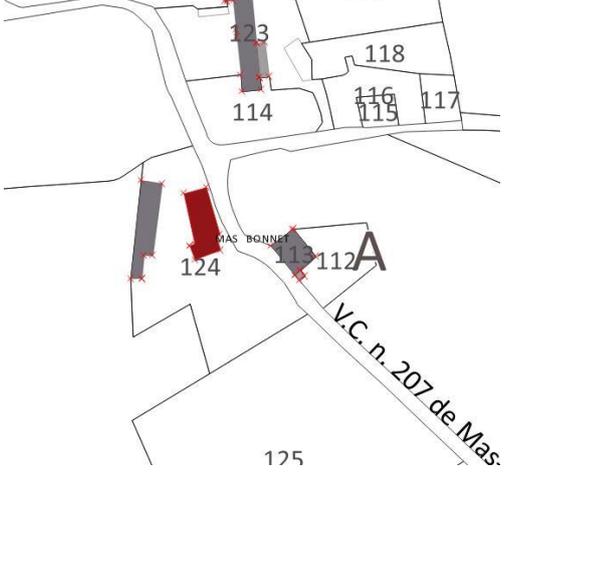
Dans ce contexte, la commune a décidé de procéder à un inventaire des bâtiments situés en zone agricole mais n'ayant plus la vocation agricole, dans le but de leur permettre des évolutions. La commune souhaite donc permettre 5 changements de destination pour de l'habitation. La commune souhaite conditionner le changement de destination pour de l'habitation à raison d'un logement. La grille d'analyse permettant d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination prend en compte les critères suivants :

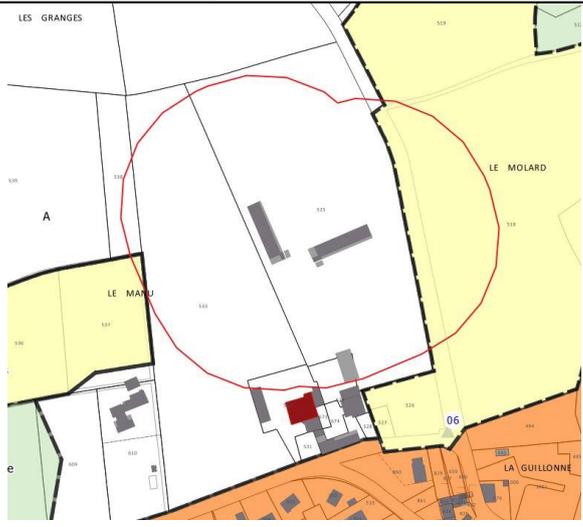
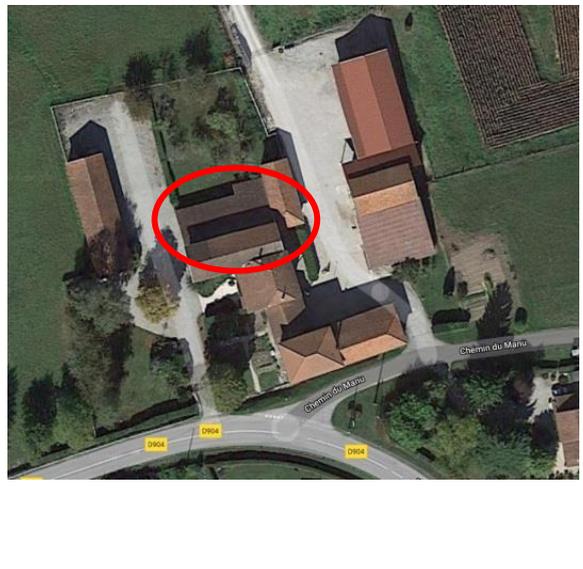
- La valeur patrimoniale, et les caractéristiques architecturales, historiques et culturelles : sont exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings, métalliques, en briques creuses ou plâtrières ;
- L'intérêt agricole : le bâtiment repéré ne doit plus avoir de vocation agricole. Le changement de destination ne doit pas entraîner des risques de nuisances ou des contraintes au développement d'une exploitation agricole. Il ne doit pas générer de conflits d'usage avec l'activité agricole (circulation des engins, accès à l'espace agricole...);
- L'insertion urbaine (voirie, réseaux, assainissement...) : l'unité foncière doit être desservie à proximité des réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner un renforcement excessif des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.

Le changement de destination est soumis à l'avis simple de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au moment du changement de destination.

Les bâtiments issus de cet inventaire sont présentés ci-dessous :

Lieu-dit : La BOULATIERE Changement de destination pour de l'habitation dans chacune des dépendances	
Plan de situation	Informations
 <p>Repérage des bâtiments pour changement de destination</p> 	<p>Lieu-dit : La Boulatière (sud de la commune) Réhabilitation en logement</p>  <p>Registre parcellaire agricole *(cf légende ci-dessous). Source: géoportail</p> 
<p>-Cet ensemble bâti est localisé en zone A. -Il correspond à une propriété remarquable munie de plusieurs dépendances qui n'ont aucune vocation agricole. L'exploitation agricole la plus proche est éloignée de cette propriété (900 mètres des bâtiments repérés). De plus, la propriété est clôturée et n'influence pas la pérennité de cette activité. Sa transformation n'entraînera aucune incidence sur l'activité agricole située dans son voisinage notamment parce que la propriété est close et que ses abords cultivés (protéagineux, céréales, légumineuses, graminées fourragères...) sont accessibles depuis d'autres endroits. Le changement de destination ne devrait donc pas générer de conflit d'usages avec l'activité agricole (circulation agricole des engins, accès à l'espace agricole, environnement, circulation...).</p> <p>-Ces bâtiments ont une valeur patrimoniale, et des caractéristiques architecturales qui lui sont propres. -L'ensemble bâti est déjà doté des réseaux d'eau, d'électricité car ils contiennent d'ores et déjà une habitation.</p>	

Plan de situation	Informations
 	<p data-bbox="778 237 1487 297">Lieu dit : Le Mas Bonnet Changement de destination pour une habitation</p>  
<p data-bbox="148 1339 1487 1686"> -Cet ensemble bâti est localisé en zone A. -Il correspond à une propriété munie de plusieurs dépendances qui n'ont aucune vocation agricole. L'exploitation agricole la plus proche est éloignée de cette propriété (600 mètres des bâtiments repérés). De plus, la propriété est clôturée et n'influence pas la pérennité de cette activité. Sa transformation n'entraînera aucune incidence sur l'activité agricole située dans son voisinage notamment parce que ses abords cultivés (maïs, blé) sont accessibles depuis d'autres endroits. Le changement de destination ne devrait donc pas générer de conflit d'usages avec l'activité agricole (circulation agricole des engins, accès à l'espace agricole, environnement, circulation...).</p> <p data-bbox="148 1626 1487 1659">-Ces bâtiments présentent des caractéristiques architecturales qui lui sont propres.</p> <p data-bbox="148 1664 1487 1686">-L'ensemble bâti est déjà doté des réseaux d'eau, d'électricité car ils contiennent d'ores et déjà une habitation.</p>	

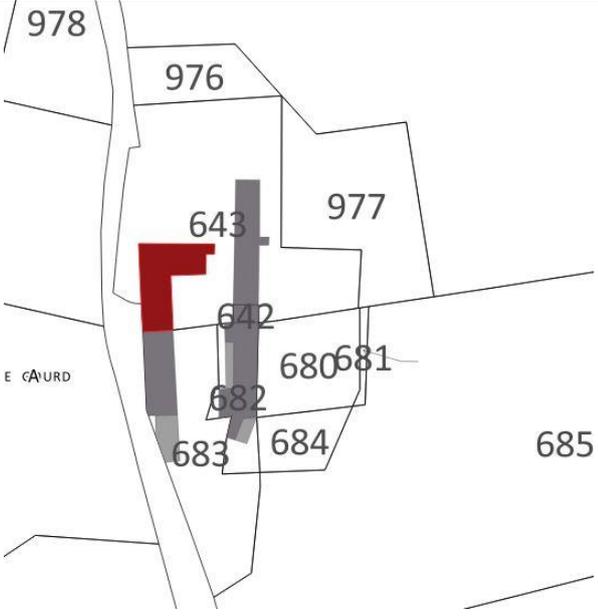
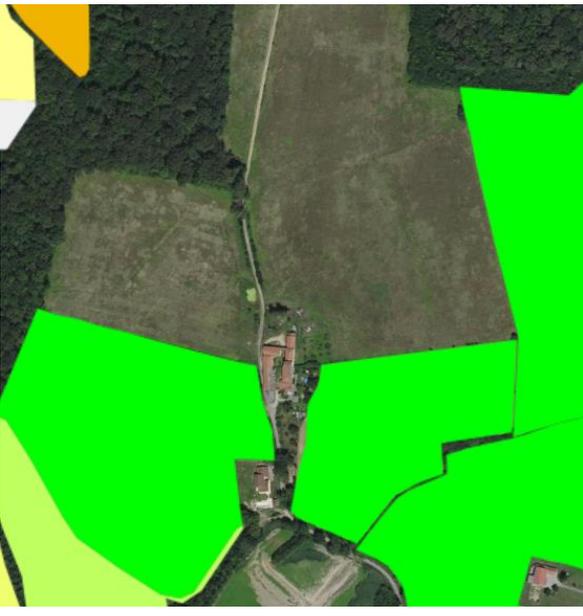
Plan de situation	Informations
 	<p data-bbox="670 212 1516 291">Lieu dit : Le Manu Changement de destination pour une habitation</p>  

Cet ensemble bâti est localisé en zone A.

-Il correspond à une propriété munie de plusieurs dépendances qui n'ont aucune vocation agricole. L'exploitation agricole la plus proche est à plus de 100 m au Nord de cette propriété (le bâtiment repéré n'est pas localisé dans le périmètre de réciprocity de l'exploitation située au Nord). De plus, la propriété est clôturée et n'influence pas la pérennité de cette activité. Sa transformation n'entraînera aucune incidence sur l'activité agricole située dans son voisinage notamment parce que la propriété est close et que ses abords cultivés (maïs, blé, colza...) sont accessibles depuis d'autres endroits. L'exploitation située au Nord du bâtiment repéré bénéficie d'un accès qui lui est propre. Le changement de destination ne devrait donc pas générer de conflit d'usages avec l'activité agricole (circulation agricole des engins, accès à l'espace agricole, environnement, circulation...).

-Ces bâtiments ont une valeur patrimoniale, et des caractéristiques architecturales qui lui sont propres.

-L'ensemble bâti est déjà doté des réseaux d'eau, d'électricité car ils contiennent d'ores et déjà une habitation située en limite de zone Ub.

Plan de situation	Informations
 	<p data-bbox="770 185 1353 253">Lieu -dit : Le Gourd Changement de destination pour une habitation</p>  
<p data-bbox="148 1485 1361 1933"> -Cet ensemble bâti est localisé en zone A. -Il correspond à une propriété munie de plusieurs dépendances qui n'ont aucune vocation agricole. L'exploitation agricole la plus proche est éloignée de cette propriété (700 mètres des bâtiments repérés). De plus, la propriété est clôturée et n'influence pas la pérennité de cette activité. Sa transformation n'entraînera aucune incidence sur l'activité agricole située dans son voisinage notamment parce que la propriété est close et que ses abords cultivés (maïs, avoine...) sont accessibles depuis d'autres endroits. Le changement de destination ne devrait donc pas générer de conflit d'usages avec l'activité agricole (circulation agricole des engins, accès à l'espace agricole, environnement, circulation...).</p> <p data-bbox="148 1798 1361 1865">-Ces bâtiments ont une valeur patrimoniale, et des caractéristiques architecturales qui lui sont propres.</p> <p data-bbox="148 1865 1361 1933">-L'ensemble bâti est déjà doté des réseaux d'eau, d'électricité car ils contiennent d'ores et déjà une habitation.</p>	

Légende du registre parcellaire agricole*

	Blé tendre
	Mais grain et ensilage
	Orge
	Autres céréales
	Colza
	Tournesol
	Autre oléagineux
	Protéagineux
	Plantes à fibres
	Semences
	Gel (surface gelée sans production)
	Gel industriel
	Autres gels
	Riz
	Légumineuses à grains
	Fourrage
	Estives et landes
	Prairies permanentes
	Prairies temporaires
	Vergers
	Vignes
	Fruit à coque
	Oliviers
	Autres cultures industrielles
	Légumes ou fleurs
	Canne à sucre
	Arboriculture
	Divers
	Non disponible

- Impacts et compatibilité des modifications opérées

Compatibilité avec procédure de modification : Cette mesure n'a pas pour effet de réduire la zone agricole, ni aucune protection prévue par le PLU. Elle n'a pas pour effet non plus de créer de nouveaux droits à construire mais permet seulement l'aménagement des bâtiments repérés dans ses volumes existants.

Compatibilité avec la vocation de la zone agricole :

Les changements de destination pour de l'habitation ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site car ils permettent la valorisation, la requalification d'un bâtiment existant pour la réalisation maximum d'un seul logement.

Afin que le changement de destination ne permette pas la réalisation de projets non désirés et générant des usages contraignants (conflit d'usage des voies de circulation...) ou affectant l'activité agricole, le changement de destination est explicitement conditionné au fait que l'activité nouvelle n'est possible que sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone ainsi que la zone Natura 2000 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site.

Enfin, il convient de préciser que la règle générale de possibilité de changement de destination n'aura pas une application sur tout le territoire de la commune puisqu'il est conditionné au fait d'avoir repéré le bâtiment au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

- Les modifications opérées

Zonage

- Repérage graphique sur plan de zonage au titre du L 151-11 du CU. Il s'agit de repérer au plan de zonage, en les détournant de manière précise, les bâtiments ayant une ancienne fonction agricole afin qu'ils puissent bénéficier de la disposition de changement de destination ;

Règlement

- Permettre le changement de destination pour de l'habitation en zone A (le changement de destination est à ce jour interdit) ;
- Inscrire la possibilité de changement de destination dans l'article 3 des dispositions générales du règlement
- Permettre l'aménagement, la réhabilitation ou la rénovation pour les bâtiments autorisés à changer de destination ;
- Conditionner le changement de destination pour de l'habitation à la condition de ne pas réaliser plus d'un logement ;
- Intégrer au principe de changement de destination la possibilité de changer de destination pour de l'habitat sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site.

IV.3 MODIFIER LA RÈGLE DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE U ET SON SOUS-SECTEUR UP

- Objet de la procédure

Actuellement, le règlement de la zone U et son sous-secteur Up prescrit une hauteur de 12 m au faîtage pour toutes les constructions. La hauteur fixée par le règlement de la zone ne permet pas l'évolution du bâti existant et de répondre aux besoins de parcours résidentiel des familles. De plus, elle pose des problématiques d'interprétation et d'utilisation par les porteurs de projet sur un secteur dense, stratégique et marqué par la rareté du foncier.

La zone U et son sous-secteur Up comportent un tissu ancien particulièrement dense et resserré, se caractérisant par des constructions (en R+2 ou R+3) à l'alignement des voies. La commune souhaite permettre la densification d'un secteur déjà urbanisé et la prise en compte de la morphologie du tissu urbain existant en augmentant la hauteur des constructions en zone U et dans son sous-secteur Up. Il s'agira de fixer la hauteur des constructions à 12 m à l'égout du toit en R+3 maximum au lieu de 12m maximum au faîtage. Il convient de préciser que le tissu urbain est composé en partie de constructions en R+3. L'augmentation des hauteurs des constructions en zone U a donc pour objet de permettre l'évolution et la réhabilitation du bâti existant, de laisser une marge pratique aux porteurs du projet tout en encadrant la morphologie du bâti avec un verrou à R+3. La règle initiale ne comportait pas de verrou en termes de niveau, la finalité de la règle initiale étant de ne pas dépasser 12 m au faîtage.

D'un point de vue morphologique, dans la zone U et son sous-secteur Up, les perceptions depuis la rue révèlent l'importance des lignes horizontales générées notamment par les niveaux des constructions et l'égout du toit. La modification des règles de calcul de hauteur permettra de raisonner à l'égout du toit et en niveaux (lignes visibles depuis la rue et l'espace public) pour favoriser l'intégration des constructions dans le tissu urbain existant. Il convient de préciser que le sous-secteur Up est concerné par le périmètre délimité des abords (PDA) relatif à la protection des monuments historiques de la maison Marron, Bolli et Mingat. Par les motifs morphologiques et de perception évoqués ci-avant, la modification de ce point œuvre dans le sens d'une mise en valeur du vieux bourg. Les secteurs Nord et Sud de la zone U sont

localisés aux entrées de bourg. L'augmentation des hauteurs allée à une logique par niveau et lignes horizontales permettra de marquer visuellement ces entrées.



En résumé, la justification des choix opérés est la suivante :

- densifier davantage (PADD),
- répondre aux besoins de parcours résidentiel des familles,
- assouplir le règlement en termes de hauteur pour favoriser l'intégration des constructions, importance des lignes à l'égout du toit,
- encadrer les hauteurs en introduisant un verrou à R+3

- **Impacts et compatibilité des modifications opérées**

Création de droits à construire :

La modification apportée ne concerne que la zone U et Up (environ 12% de la zone urbaine), soit des secteurs urbanisés et correspondant au tissu urbain ancien et dense. Cette modification des hauteurs n'augmente que marginalement les droits à construire puisqu'elle est encadrée par la possibilité de ne faire qu'un R+3, ce que l'on retrouve aujourd'hui dans le tissu existant. Cette modification va dans le sens de l'objectif de densification du PADD. En effet, En permettant au bâti existant d'évoluer, cette mesure permet

d'investir le foncier existant et limiter ainsi l'extension du tissu urbain afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

- Les modifications opérées

Règlement

- permettre une hauteur de 12 m maximum à l'égout du toit pour les constructions en zone U et dans son sous-secteur Up. Les autres sous-secteurs ne sont pas impactés par cette modification.
- modifier le lexique du règlement pour introduire le nouveau mode de calcul à l'égout du toit.

IV.4 ASSOULPIR LES PRESCRIPTIONS LIÉES AU STATIONNEMENT EN ZONE U ET SON SOUS-SECTEUR UP

- Objet de la procédure

Dans la zone U et ses sous-secteurs, les règles en matière de stationnement pour les constructions à usage d'habitation imposent la réalisation de 2 places de stationnement par logement. Pour les opérations comprenant plus de 2 logements ou des lotissements d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5,6,7 et 8...).

Pour rappel, la zone U a pour vocation principale l'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des activités de commerces, bureaux, d'hôtellerie, et des activités artisanales. Elle comprend 4 sous-secteurs :

- le sous-secteur Ub, destiné lui aussi à de l'habitat mais à un habitat plus lâche, de type pavillonnaire dans lequel les constructions sont édifiées en règle générale en recul des voies publiques et des limites séparatives. L'urbanisation qui s'y développe est aérée et est constituée de lots discontinus.
- le sous-secteur Uj, zone urbaine de jardins à préserver
- le sous-secteur Ubh, lié lui aussi à l'habitat mais dont la hauteur peut être différente
- le sous-secteur Up est lié au périmètre élargi des vestiges de l'enceinte médiévale.

Cette règle s'avère surdimensionnée par rapport aux usages actuels et très consommatrice de foncier dans un secteur particulièrement dense. Les contraintes liées aux règles de stationnement risquent de compromettre le maintien du bâti existant notamment dans une zone urbaine centrale concernée par le périmètre délimité des abords des monuments historiques. Afin d'éviter la création de friches urbaines dans un secteur d'intérêt patrimonial et de faciliter le stationnement dans un tissu dense, la commune souhaite donc assouplir les règles de stationnement en ce qui concerne les places dédiées aux visiteurs pour les constructions à usage d'habitation dans la zone U et le sous-secteur Up. Il s'agira de prescrire 2 places par logement et 1 place visiteur par module de 4 au lieu de la règle de 2 places par logement et 2 places visiteurs par module de 4 dans les secteurs évoqués.

- Impacts et compatibilité des modifications opérées

Compatibilité avec procédure de modification : Cette mesure n'a pas pour effet de réduire la zone agricole et naturelle, ni aucune protection prévue par le PLU. Elle n'a pas pour effet non plus de diminuer ou de créer de nouveaux droits à construire. Elle œuvre pour le maintien, la préservation et la requalification d'un secteur à fort enjeu patrimonial.

- Les modifications opérées :

Règlement

- Assouplir l'article U12 du règlement des zones U et Up en prescrivant la réalisation de 2 places de stationnement par logement et pour les opérations comprenant plus de deux logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9...);
- Maintenir la règle de 2 places par logement et 2 places visiteurs par tranche indivisible de 4 logements pour les opérations comprenant plus de deux logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements dans les autres sous-secteurs.
- Clarification portant sur la prescription visant à réduire de 15% les obligations de stationnement en contrepartie de la mise à disposition de dispositif de recharge adaptés aux véhicules électriques.

IV.5 MODIFIER L'ARTICLE II DU RÈGLEMENT, POUR LES DIFFÉRENTES ZONES, CONCERNANT LES ASPECTS EXTÉRIEURS EN LIEN AVEC LES PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLES, CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- Objet de la procédure

Dans les zones U et AU, l'article 11 du règlement imposent l'intégration des panneaux solaires dans la toiture, interdisant de fait la pose de ce dispositif d'énergie en surimposition. Conformément aux articles L. 111-16 et R. 111-23 du Code de l'urbanisme, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ne sont pas opposables aux dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables « correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné ». Dans ces conditions, en cas de demande de permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable portant sur un projet de pose de panneaux solaires en toiture y compris en surimposition, l'autorisation d'urbanisme ne peut être refusée sur le fondement d'une méconnaissance des dispositions du règlement du PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions. La commune souhaite donc supprimer la prescription réglementaire visant à imposer l'intégration des panneaux solaires sur la toiture. La modification sur ce point vise donc à supprimer une disposition illégale en permettant les panneaux solaires en surimposition ou intégrés. Une disposition réglementaire sera ajoutée pour veiller à l'intégration du projet dans le milieu environnant.

Il convient de préciser que le sous-secteur Up est lié au périmètre délimité des abords des monuments historiques. L'article L. 111-17 du Code de l'urbanisme donne la possibilité à l'autorité administrative de s'opposer à la pose de tels dispositifs en cas de préoccupations spécifiques en jeu (abords des monuments historiques, périmètre d'un site patrimonial remarquable, site inscrit ou classé au titre du Code de l'environnement, en cœur de parc national, sites classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou protégés par le PLU au titre des articles L. 151-18 et L. 151-19 du Code de l'urbanisme). Ainsi, la suppression de cette disposition n'est pas de nature à compromettre la qualité paysagère des lieux.

Article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Articles R.111-23 du Code de l'urbanisme :

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la

consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

- **Impacts et compatibilité des modifications opérées**

Compatibilité avec procédure de modification : Cette mesure n'a pas pour effet de réduire la zone agricole, ni aucune protection prévue par le PLU. Elle n'a pas pour effet non plus de créer de nouveaux droits à construire. Elle vise à supprimer une disposition illégale.

- **Les modifications opérées**

Règlement :

- Dans les zones U et AU du règlement écrit, supprimer la prescription réglementaire visant à imposer l'intégration des panneaux solaires dans la toiture. Permettre aussi bien les panneaux solaires en surimposition ou intégrés à la toiture.
- Ajouter une prescription réglementaire visant à garantir l'intégration architecturale et paysager du dispositif énergétique dans son milieu environnant.

IV.6 ACTUALISER L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR LE CREUZAT

- **Objet de la procédure**

Par souci de cohérence urbaine, et au gré des opportunités d'aménagement qui ont été proposées par la municipalité et la communauté de communes de la Dombes, l'OAP du Creuzat est retravaillée pour prendre en compte les points listés ci-après. Les modifications portent sur des principes d'organisation et ne remettent pas en cause le PADD. Il convient de préciser que **les orientations prévues initialement dans le PLU approuvé et concernant le milieu naturel (protection autour de l'étang du Gour, zone Natura 2000 à proximité, fossés, noues paysagères, gestion des eaux pluviales...)** ne sont pas modifiées. Les modifications apportées ne visent donc pas à réduire une protection édictée en raison des risques de

nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (article L.151-34 du Code de l'Urbanisme).

-Type d'ouvrage en entrée de ville Nord sur la RD 22 : un giratoire n'est pas forcément la solution. La commune souhaite ne pas imposer de solution technique pour accéder à la zone.

-Principes d'organisation de la voirie interne : la commune ne souhaite pas faire signifier un tracé trop précis afin de ne pas contraindre les porteurs de projet. Il s'agira de simplifier la représentation graphique en indiquant simplement les accès au secteur d'OAP.

-Alignement de façade au sein même de l'OAP : supprimer l'orientation d'alignement des façades de part et d'autre de la voie de desserte interne pour assouplir l'aménagement d'une zone à vocation artisanale et dont l'organisation à l'alignement suggérée n'est pas justifiée. Fixer une orientation encadrant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques semblable aux prescriptions du règlement de la zone.

Aire de stockage : supprimer la localisation graphique de ces éléments sur l'OAP pour ne pas contraindre les porteurs de projet mais laisser la possibilité d'en prévoir. Reconnaître le statut de fossés pour la règle initiale de « recul de 20m par rapport aux cours d'eau ». En effet, le cours d'eau dont il est fait mention ne correspond pas à un cours d'eau mais à des fossés. En effet, d'après les services de l'Etat, les expertises de l'Office Français de la Biodiversité ont conclu que ces tronçons n'étaient pas des « cours d'eau ». Il convient de préciser que trois critères cumulatifs sont nécessaires pour classer un écoulement comme un cours d'eau :

- La présence d'un lit naturel à l'origine,
- Un débit suffisant une majeure partie de l'année,
- L'alimentation par une source.

Considérant que ces fossés ne remplissent pas ces critères, il s'avère que les « cours d'eau par défaut » identifiés sur la cartographie départementale ne correspondent pas à des cours d'eau. En effet, Les fossés localisés sur les parcelles A 613 et 616 au nord de la ZA du Creuzat ne sont pas reconnus comme des « cours d'eau » (ni comme des cours d'eau de liste 1 ou 2). En effet, après confirmation des services de l'Etat, les expertises de l'Office Français de la Biodiversité ont conclu que ces tronçons n'étaient pas des « cours d'eau ». Ils correspondent en réalité à des fossés recevant les eaux de ruissellement des tènements voisins. Ces fossés sont à sec une grande partie de l'année et l'eau ne s'y écoule que lors d'épisodes pluvieux. Toutefois, le maintien stricte d'une orientation visant à encadrer le recul des aires de stockage à 20 m des fossés permettra d'enrayer tout risque de pollution des fossés et de l'étang tout en facilitant l'investissement d'un secteur stratégique pour l'économie locale. Il convient de préciser que le DOO du SCOT de la Dombes préconise de « préserver les corridors écologiques aquatiques en définissant dans les documents d'urbanisme locaux une zone tampon d'au moins 10 m de part et d'autre du cours d'eau ». En conclusion, il s'agira de reconnaître le statut de fossés et maintenir la règle initiale qui vise à prendre en compte les enjeux environnementaux liés à la proximité immédiate de l'étang du Gour, de la zone Natura 2000 et à la gestion des eaux pluviales et des fossés.

-Changement de destination : assouplir le changement de destination jusque-là permis pour des bureaux. Permettre le changement de destination pour les destinations admises dans la zone.

-Paysage/environnement : Il s'agira notamment de veiller à l'intégration paysagère de la zone d'activités en limitant la visibilité des aires de stockage depuis l'extérieur et la desserte interne de l'opération. La modification de l'OAP vise également à imposer des clôtures à maille souple doublée d'une haie vive en supprimant la possibilité de construire des murs pleins.

-Energie : supprimer une orientation qui contraint l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

-Déchets : pour des raisons de sécurité notamment sur la RD 22, supprimer le principe selon lequel la collecte des déchets se fera en limite du quartier.

-Typologie de la zone : ne pas interdire les activités artisanales et/ou industrielles soumis à déclaration et à autorisation en cohérence avec le règlement de la zone AUX qui admet les « installations classées soumises

à déclaration et à autorisation à condition que leur nécessité de fonctionnement soit compatible avec les autres équipements de la zone ».

-Programmation de la zone : mettre en adéquation l'OAP avec le règlement modifié de la zone AUX en terme de hauteur. La procédure aura notamment pour objet de modifier la hauteur des constructions en zone AUX. Il s'agit de passer de 10m au faitage à 12 mètres au faitage et 12 mètres à l'égout du toit dans le cas de constructions comportant une toiture terrasse. Pour des raisons d'intégration paysagère, imposer la réalisation d'une clôture grillagée et doublée d'une haie vive.

-Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT CC DOMBES : il s'agit de prendre en compte le DAAC qui identifie la zone du Creuzat (AUX) comme une zone préférentielle périphérique. Ces zones intègrent les espaces commerciaux périphériques actuels et futurs qui regroupent, ou ont vocation, à accueillir les commerces d'importance. Ces espaces commerciaux, souvent situés en entrée de ville, ont un impact non négligeable sur l'environnement et les paysages.

Les commerces d'importance remplissent l'une de ces caractéristiques :

- Ils concernent des produits dits « lourds ou volumineux », qui nécessitent le plus souvent l'usage d'un véhicule pour en assurer le transport ;
- Ils répondent avant tout à des besoins hebdomadaires, occasionnels lourds (pépinière, bricolage) et exceptionnels (voiture, meuble, électro-ménager).

Ce commerce, ou ensemble commercial, s'insère difficilement dans un tissu urbain mixte et possède une surface supérieure à 1000 m² de surface de plancher. Les drives sont considérés comme des commerces d'importance sans distinction de surface de plancher. Toutefois, l'implantation d'un commerce ne dépassant pas ce seuil de 1000m² dans une zone préférentielle périphérique est possible s'il s'agit de produits dits légers, transportables aisément (à pied, vélo, en transport collectif et voiture individuelle), qui répondent à l'ensemble des besoins quotidiens et hebdomadaires, mais également à des besoins occasionnels légers (équipement de la personne, petit équipement de maison, culture). Ces commerces ne devront pas offrir une surface de plancher inférieure à 300m² pour ne pas concurrencer les commerces de proximité du centre-bourg.

En conclusion, dans les localisations préférentielles périphériques sont admis :

- les commerces entre 300 m² et 1000 m² (commerces de proximité ou d'importance)
- les commerces de plus de 1000m² de surface de plancher

Les commerces de proximité dont la surface de plancher est inférieure à 300m² sont interdites dans ces localisations préférentielles et périphériques, ceci pour renforcer les commerces de proximité en centre-bourg.

La modification littérale de l'OAP aura pour objet de prendre en compte les objectifs du DAAC en rectifiant l'orientation qui prescrit initialement que « *les commerces qui doivent s'implanter dans la zone devront avoir une surface maximum de 1000m² de surface de plancher* ».

- Toilettage : apporter de la nuance dans la formulation, correction de fautes d'orthographe, apport de précision...

- **Impacts et compatibilité des modifications opérées**

Les modifications opérées concernent principalement des principes d'organisation et paysagers, la prise en compte des orientations du DAAC et la reformulation, clarification des orientations émises. Il ne s'agit pas d'élargir le périmètre de l'OAP si bien que cette mesure n'a pas pour effet de réduire la zone agricole, ni aucune protection prévue par le PLU. Elle n'a pas non plus pour effet de créer de nouveaux droits à construire. Elle vise simplement à faciliter l'aménagement d'une zone ciblée par le SCOT de la Dombes et à

actualiser les orientations avec des principes d'aménagements moins contraignants et plus qualitatifs en matière de sécurité, d'intégration environnementale et paysagère. **Les modifications opérées ne visent pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (article L.153-34 du Code de l'Urbanisme).**

- **Les modifications opérées**

Type d'ouvrage en entrée de ville Nord sur la RD 22 :

- Modification littérale et graphique de l'OAP le Creuzat
- Modification de la liste des emplacements réservés (ER n°12)
- Modification du zonage

Principes d'organisation de la voirie interne :

- Modification littérale et graphique de l'OAP le Creuzat

Alignement de façade au sein même de l'OAP :

- Modification littérale et graphique de l'OAP le Creuzat

Aire de stockage :

- Modification graphique de l'OAP le Creuzat (ne pas localiser précisément les aires de stockage)

Changement de destination :

- Modification littérale et graphique de l'OAP le Creuzat

Paysage :

- Modification littérale de l'OAP le Creuzat

Energie :

- Modification littérale de l'OAP le Creuzat

Déchets :

- Modification littérale de l'OAP le Creuzat

Typologie de la zone :

- Modification littérale de l'OAP le Creuzat

Programmation de la zone : Mettre en adéquation l'OAP avec le règlement modifié de la zone AUX en terme de hauteur.

- Modification littérale de l'OAP le Creuzat
- Modification de l'article AUX 10 relatif aux hauteurs
- Modification de l'article AUX 11 relatif aux clôtures

-Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT CC DOMBES :

- Modification littérale de l'OAP le Creuzat
- Modification de l'article AUX2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières

- Toilettage : apporter de la nuance dans la formulation, correction de fautes d'orthographe, apport de précision...

- Modification littérale et graphique de l'OAP le Creuzat

IV.7 MODIFIER LE RÈGLEMENT DES ZONES AUX ET UX

Les règlements des zones AUX et UX sont modifiés pour sécuriser, faciliter l'aménagement de la zone, répondre aux besoins de développement des activités artisanales et industrielles, prendre en compte les orientations du DAAC relatif au SCOT de la Dombes, encadrer davantage l'insertion paysagère des zones d'activités. Il convient de préciser que sont identifiés comme une « zone préférentielle périphérique », l'intégralité de la zone AUX et la zone UX en partie.

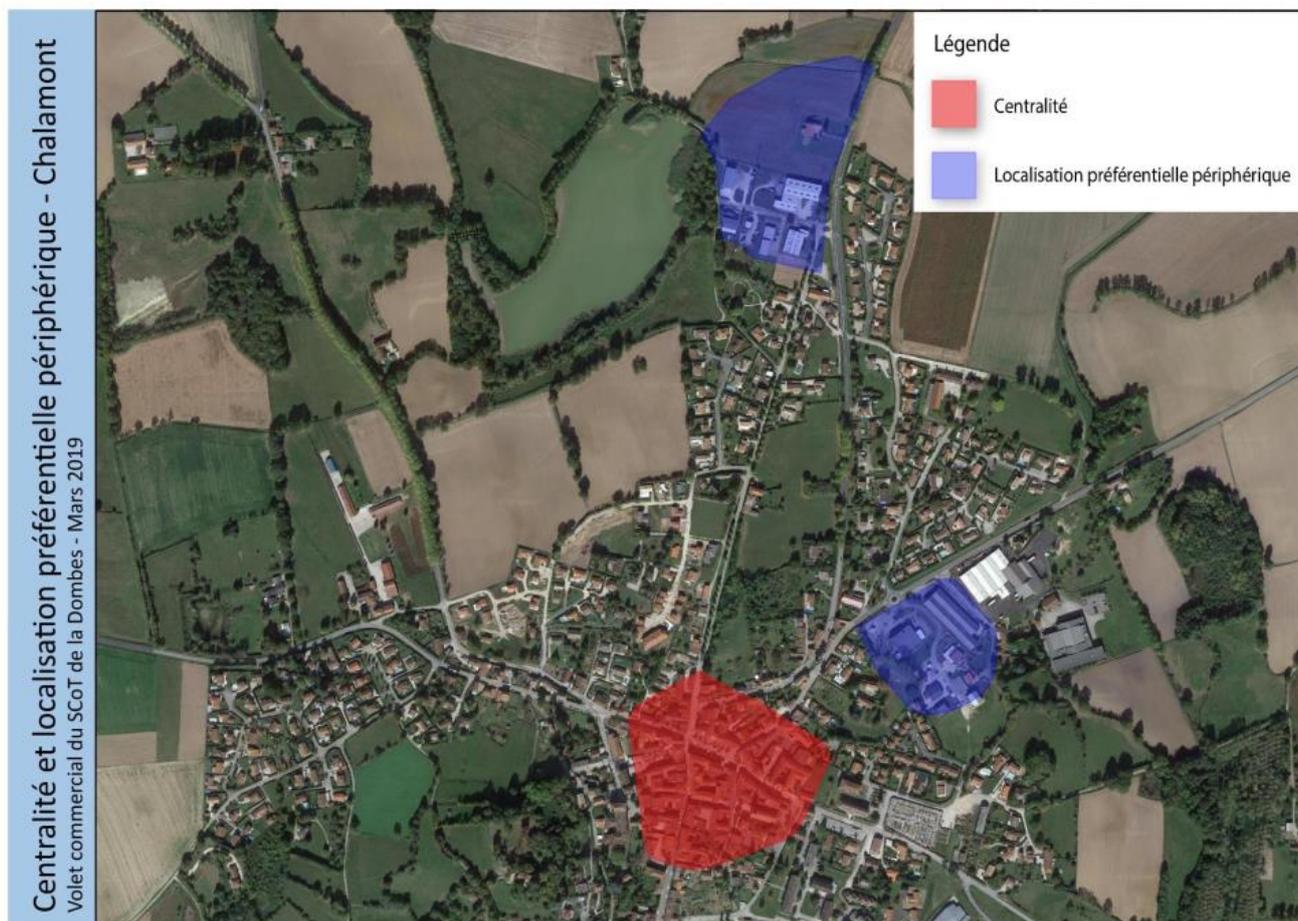


Figure 24 Centralité et localisation préférentielle périphérique. Source DAAC du SCOT de la DOMBES

Règlement de la zone AUX

- **Chapitre introductif de la zone AUX** : préciser que l'aménagement de la zone doit être compatible (et non conforme) à l'OAP ;
- **Article AUX 2** : prendre en compte le Document d'Aménagement Commercial (DAAC) en ce qui concerne les types de commerce admis dans les zones préférentielles périphériques ;
- **Article AUX 3** : pour des raisons de sécurité, supprimer la règle qui prescrit que les voies privées desservant plusieurs constructions devront prévoir à leur débouché sur la voie publique, un espace adapté à la collecte des containers de ramassage des déchets.
- **Article AUX 10** : faciliter l'implantation des activités artisanales et industrielles et répondre à leur besoin de développement en assouplissant la règle de hauteur pour les constructions en prescrivant une hauteur de 12 mètres au faitage (au lieu de 10 m au faitage) et 12 mètres à l'égout du toit dans le cas de constructions comportant une toiture terrasse.
- **Article AUX11** : assouplir les règles concernant l'aspect extérieur (aspect, pente de toiture, clôture) pour faciliter l'implantation des activités artisanales et industrielles de la zone.

- **Article AUX12** : assouplir les règles de stationnement en supprimant les prescriptions concernant les superficies à prendre en compte pour les places de stationnement dans un garage couvert ; assouplir les règles de stationnement pour les constructions à usage industriel, d'entrepôts et artisanal et de bureaux ; clarifier les règles de stationnement pour les constructions à usage commercial conformément à l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme ; rajouter une prescription réglementaire encadrant le stationnement pour les locaux de gardiennage en cohérence avec le règlement de la zone UX12.
- **Toilettage** : formulations, fautes d'orthographe (...).

Règlement de la zone UX

- **Article UX 2** : prendre en compte le Document d'Aménagement Commercial (DAAC) en ce qui concerne les types de commerce admis dans les zones préférentielles périphériques (la zone UX est concernée en partie par des zones préférentielles périphériques).
- **Article UX 3** : permettre l'accessibilité de la zone depuis les routes départementales en supprimant la règle qui interdit les accès carrossables depuis la RD 90A et la RD 22. Par souci de cohérence avec la zone AUX et pour des raisons de sécurité, encadrer cette accessibilité en limitant le nombre d'accès charretier sur la RD22 et la RD 90A. Pour des raisons de sécurité, supprimer la règle qui prescrit que les voies privées desservant plusieurs constructions devront prévoir à leur débouché sur la voie publique, un espace adapté à la collecte des containers de ramassage des déchets.
- **Article UX 10** : faciliter l'implantation des activités artisanales et industrielles et répondre à leur besoin de développement en assouplissant la règle de hauteur pour les constructions en prescrivant une hauteur de 12 mètres au faitage (au lieu de 10 m au faitage) et 12 mètres à l'égout du toit dans le cas de constructions comportant une toiture terrasse. Introduire des règles alternatives pour les silos et les ouvrages techniques pour permettre le développement de la zone.
- **Article UX 11** : assouplir les règles concernant l'aspect extérieur (aspect, pente de toiture, clôture) pour faciliter l'implantation des activités artisanales et industrielles de la zone.
- **Article UX 12** : assouplir les règles de stationnement en supprimant les prescriptions concernant les superficies à prendre en compte pour les places de stationnement dans un garage couvert ; assouplir les règles de stationnement pour les constructions à usage industriel, d'entrepôts, artisanal et de bureaux ; clarifier les règles de stationnement pour les constructions à usage commercial conformément à l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme ; rajouter une prescription réglementaire encadrant le stationnement pour les constructions à usage d'habitation en lien avec une construction d'équipement public.
- **Toilettage** : formulations, fautes d'orthographe (...).

IV.8 ACTUALISER L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR LA BOURDONNIÈRE

- **Objet de la procédure**

Par souci de cohérence urbaine, et au gré des opportunités d'aménagement qui ont été proposées par la municipalité et la communauté de communes de la Dombes, l'OAP de la Bourdonnière est retravaillée pour prendre en compte les points listés ci-après. Les modifications portent sur des principes d'organisation et ne remettent pas en cause le PADD. **Il convient de préciser que les orientations prévues initialement dans le PLU approuvé et concernant l'environnement et le milieu naturel ne sont pas modifiées. Les modifications apportées ne visent donc pas à réduire une protection édictée en raison des risques de**

nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (article L.151-34 du Code de l'Urbanisme).

-Reprise du périmètre de l'OAP : afin de prendre en compte la voie d'accès sur la partie Nord-Ouest de l'OAP et les tènements qui font l'objet d'une maîtrise foncière. Il convient de préciser que le calcul du périmètre de l'OAP approuvée en 2017 est erronée. En effet, il s'élève en réalité à 13162 m² environ au lieu de 0.96 ha. La modification n°2 corrige cette erreur et porte le périmètre de l'OAP à 13273 m² pour prendre en compte l'ajustement énoncé ci-dessus, ce qui induit une augmentation négligeable de 111 m² environ. Le périmètre de l'OAP passe donc de 0.96 ha à 1.3 ha.

-Typologie d'habitat : supprimer l'orientation visant à prévoir une dizaine de logements maximum en cas de réhabilitation afin de favoriser l'investissement du secteur et les opérations de réhabilitation. Supprimer l'orientation rappelant la hauteur prescrite en zone Ub (7m au faitage) pour faire un renvoi simple au règlement de la zone pour la règle de hauteur. Le site de la Bourdonnière s'inscrit dans l'enveloppe urbaine, il s'agira de modifier l'orientation initiale visant à inscrire le site dans « le prolongement de l'enveloppe urbaine en retenant le principe d'un « prolongement de la centralité ». Il s'agira également de reprendre les définitions des différents types de logements données par le SCOT de la Dombes, de supprimer les définitions initiales qui font doublon avec le référentiel du SCOT. Ces définitions seront intégrées dans le lexique du règlement et dans les OAP.

-Création d'un phasage pour garantir la cohérence de l'opération. Ainsi, la première phase est urbanisable immédiatement. La seconde phase s'ouvrira quand 50% des permis de la première phase seront obtenus.

-Schéma d'OAP : reprises des principes d'organisation interne avec la création d'une voie de bouclage interne, reprise du tracé des modes doux en accompagnement de la voirie interne,

-Toilettage : apporter de la nuance dans la formulation, correction de fautes d'orthographe, apport de précision...

- Impacts et compatibilité des modifications opérées

Les modifications opérées concernent des principes d'organisation. L'élargissement du périmètre de l'OAP concerne un secteur urbanisé et n'a donc pas pour effet de réduire la zone agricole, ni aucune protection prévue par le PLU. Les modifications de l'OAP visent simplement à faciliter l'aménagement d'un secteur stratégique propice à de l'urbanisme de projet sur la commune.

- Les modifications opérées

-Reprise du périmètre de l'OAP/ liste des ER :

- Modification littérale et graphique de l'OAP la Bourdonnière
- Report du périmètre d'OAP au travers de la modification du zonage notamment
- Suppression de l'ER n°10 visant la création d'une voirie et cheminement doux (acquisition foncière)
- Suppression de l'ER n°7 visant la création d'un cheminement doux, espaces verts, aire de jeux et jardins (acquisition foncière)

Règlement :

-modifier le lexique du règlement pour introduire les définitions des différentes typologies de logement définies par le SCOT de la Dombes (logement individuel, individuel-groupé, intermédiaire et collectif)

-Typologie d'habitat :

- Modification littérale de l'OAP la Bourdonnière

-Création d'un phasage - Schéma d'OAP :

- Modification littérale et graphique de l'OAP la Bourdonnière

-Toiletage :

- Modification littérale et graphique de l'OAP la Bourdonnière

IV.9 ACTUALISER L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR LA MONTÉE

• Objet de la procédure

Par souci de cohérence urbaine, et au gré des opportunités d'aménagement qui ont été proposées par la municipalité, l'OAP de la Montée est retravaillée pour prendre en compte les points listés ci-après. Les principales modifications apportent des précisions et des clarifications par rapport aux orientations initiales, intègrent les définitions relatives aux différentes typologies d'habitat données par le SCOT de la Dombes (2020-2035), précisent davantage les règles de hauteur relatives aux constructions en faveur d'une implantation respectueuse de leur environnement, modifient de manière négligeable le périmètre et le zonage pour des soucis de maîtrise foncière et de cohérence d'ensemble.

La présente procédure ne vise pas à modifier la densité imposée initialement sur le site, ni les proportions de logements à prévoir pour chaque typologie de logements, ni à modifier le nombre de logements total à produire sur la zone, ni à modifier le nombre de logements sociaux, ni à modifier les principes majeurs de composition, ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Il convient de rappeler que la commune a lancé une analyse de compatibilité de son document d'urbanisme avec le SCOT de la Dombes (2020-2035).

Reprise du périmètre de l'OAP : La modification de l'OAP aura pour objet de reprendre le périmètre de l'OAP sur la partie Ouest (à proximité de l'ancienne ferme) et la partie Sud pour des raisons de maîtrise foncière et de cohérence d'ensemble (modification concernant 0.03 ha de foncier environ). Par souci de cohérence et de maîtrise foncière, le zonage sera également repris, ce qui a pour effet le déclassement de 0.03 ha de zone AU en zone Ub (la surface brute à urbaniser passe donc de 4.06 à 4.03 ha). Ce déclassement visant le basculement d'une zone Ub en zone AU n'impacte pas les surfaces des zones agricoles et naturelles. Il convient de préciser que le périmètre reporté sur le zonage approuvé en 2017 comportait des erreurs de tracé notamment sur la partie Sud (le périmètre de l'OAP sur le zonage ne reprenait pas le périmètre du schéma d'OAP). Ainsi, il s'agira de mettre en concordance le zonage et l'OAP graphique par souci de cohérence (notamment sur la partie Sud de l'OAP). Parallèlement, il s'agira également d'ajuster le périmètre de servitude de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme avec le tracé du nouveau périmètre d'OAP. L'ensemble de ces modifications portent sur une surface restreinte et n'impactent pas le potentiel de logements et le nombre de logements sociaux à créer.

Accès et déplacements automobiles : Il s'agit de rectifier, clarifier le nom des rues et les orientations visant à encadrer le sens de circulation.

Eaux pluviales : Il s'agit de supprimer une orientation qui fait doublon et en lien avec les ouvrages de récupération des eaux pluviales. Il s'agira de supprimer l'orientation qui vise à ce que chaque nouveau logement puisse intégrer un système de pré stockage d'eaux pluviales (cuves de 5m³) ». Il s'agira de maintenir la préconisation suivante « *il est préconisé que les constructions individuelles et groupées présentent un ouvrage de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 3m³ (environ)* ». Il convient de préciser que l'article 4 de la zone ne fixe aucune prescription de cette nature.

Mode doux : L'opération doit prévoir des cheminements doux qui doivent répondre tant que possible aux normes d'accessibilité pour toute personnes, et notamment les personnes à mobilité réduite.

Communication numérique : la procédure d'évolution vise à supprimer l'orientation qui vise à mettre en place un autre procédé offrant une qualité similaire à la fibre optique. Cette formulation est confuse car il n'existe pas à ce jour d'autre procédé de performance similaire à la fibre optique. Il convient donc de supprimer cette orientation.

Déchets : Pour des motifs liés à la sécurisation, il s'agira de supprimer l'orientation qui vise à ce que la collecte des déchets se fasse en limite du quartier, notamment au niveau des axes fréquentés telle que la RD 22 et la rue « A la montée ». La modification permettra que la collecte de déchets soit réalisée depuis la voirie interne de desserte principale ou en porte à porte dans les secteurs où cela sera possible. Afin de garantir l'insertion paysagère des lieux de stockage mutualisés de bacs des déchets, une orientation vise à imposer l'intégration de ces derniers avec leur environnement bâti. De plus, il est imposé un local dédié à cet effet pour chaque construction collective pour des questions d'hygiène et de mutualisation des espaces.

Typologie d'habitat et hauteur

La présente procédure ne vise pas à modifier la densité imposée initialement sur le site, ni les proportions de logements à prévoir pour chaque typologie de logements, ni à modifier le nombre de logements total à produire sur la zone, ni à modifier le nombre de logements sociaux.

Il s'agira d'intégrer les définitions des différents types de logements donnés par le SCOT de la Dombes (2020-2035), de supprimer les définitions initiales qui font doublon avec le référentiel du SCOT. Ces définitions seront intégrées dans le lexique du règlement et dans les OAP. Il s'agira également de mutualiser les proportions relatives aux formes denses à savoir les logements intermédiaire et/ou collectif.

Au Nord, l'OAP initiale fixe pour les constructions individuelles ou groupées, une hauteur 7 m sauf dans les zones où les constructions sont limitées en rez-de-chaussée comme indiqué sur le schéma d'OAP initial. La présente procédure vise à introduire un verrou à R+1 maximum pour contextualiser le projet à son environnement, favoriser l'intégration des constructions à leur environnement paysager et morphologique. La possibilité est laissée aux porteurs de projet de faire du rez-de-chaussée ou du R+1 en fonction des caractéristiques du tissu urbain avoisinant. En effet, dans ses limites Nord, Est et Ouest, le secteur jouxte la zone Ub caractérisée par une urbanisation aérée et constituées de lots discontinus. L'urbanisation de cette zone est destinée à un habitat lâche de type pavillonnaire et d'une densité moyenne de l'ordre de 10 logements/ha, dans lequel les constructions sont édifiées en règle générale en recul des voies publiques et des limites séparatives avec une hauteur des constructions limitée à 7 mètres au faîtage en R+1 voire rez-de-chaussée.

Au Sud, le secteur d'OAP avoisine la zone U qui a pour vocation principale l'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des activités de commerces, bureaux, d'hôtellerie, et des activités artisanales. Elle concerne la partie dense du centre bourg actuel dans lequel les constructions sont édifiées en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu avec une hauteur limitée à 12 m au faîtage. Les constructions aux abords de la route de Bourg (axes structurants du vieux bourg de la commune) présentent un front bâti de 1 à 2 niveaux maximum. Afin de clarifier l'orientation initiale, il s'agira de rajouter la notion de « maximum » à l'orientation initiale visant à encadrer les hauteurs des constructions intermédiaires ou collectives) 10 m au faîtage en R+2.



Constructions en R+2 maximum au Sud de la route de Bourg

Paysage :

La modification de ce point vise à reformuler, clarifier et toiler certaines orientations initiales. Il s'agira notamment de préciser que la zone tampon en bordure de la RD 22 (zone classée N) pourra être intégrée en fond de lots. Il ne s'agit pas de supprimer un élément présentant un intérêt écologique ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Phasage

Le phasage de la zone est modifié pour prendre en compte les mécanismes liés à la maîtrise foncière et les opportunités d'aménagement sur un secteur stratégique pour la commune. Ainsi l'OAP modifié comporte désormais 2 phases alors qu'elle présentait 3 phases dans le PLU avant modification. De plus, la phase 1 et la phase 2 sont inversés pour les motifs évoqués précédemment.

-Toilettage : apporter de la nuance dans la formulation, correction de fautes d'orthographe, apport de précision...

- **Impacts et compatibilité des modifications opérées**

Les modifications de l'OAP visent à clarifier, toiler, faciliter l'aménagement d'un secteur stratégique propice à de l'urbanisme de projet dans un souci de cohérence d'ensemble. Les modifications opérées visent également à faciliter l'insertion de l'opération dans son environnement topographique, paysager et urbain. La reprise du zonage, du périmètre de l'OAP et de la servitude de mixité sociale n'ont pas d'impact sur le potentiel de logements et le nombre de logements sociaux à créer. Les modifications opérées sur ce secteur d'OAP existant et situé dans l'enveloppe urbaine n'ont donc pas pour effet de réduire la zone agricole, ni aucune protection prévue par le PLU.

- **Les modifications opérées**

-Reprise du zonage, du périmètre de l'OAP et de la servitude de mixité sociale :

- Modification littéral et graphique de l'OAP
- Modification du zonage en cohérence (+0.03 ha en zone Ub, - 0.03 ha en zone AU)

Accès et déplacements automobiles :

- Modification de l'OAP littéral

Modes doux :

- Modification de l'OAP littéral

Eaux pluviales :

- Modification de l'OAP littéral

Communication numérique :

- Modification de l'OAP littéral

Déchets :

- Modification de l'OAP littéral

Paysage:

- Modification de l'OAP littéral

Hauteur des constructions:

- Modification de l'OAP littéral et graphique

Programmation urbaine:

- Modification de l'OAP littéral (modification de la surface brute à urbaniser et mutualisation des formes denses d'habitat à savoir l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif, intégration des définitions données par le SCOT de la Dombes pour les différentes typologies d'habitat)

Phasage de la zone :

- Modification de l'OAP littéral et graphique

IV.10 ACTUALISER LE ZONAGE AVEC LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

• Objet de la procédure

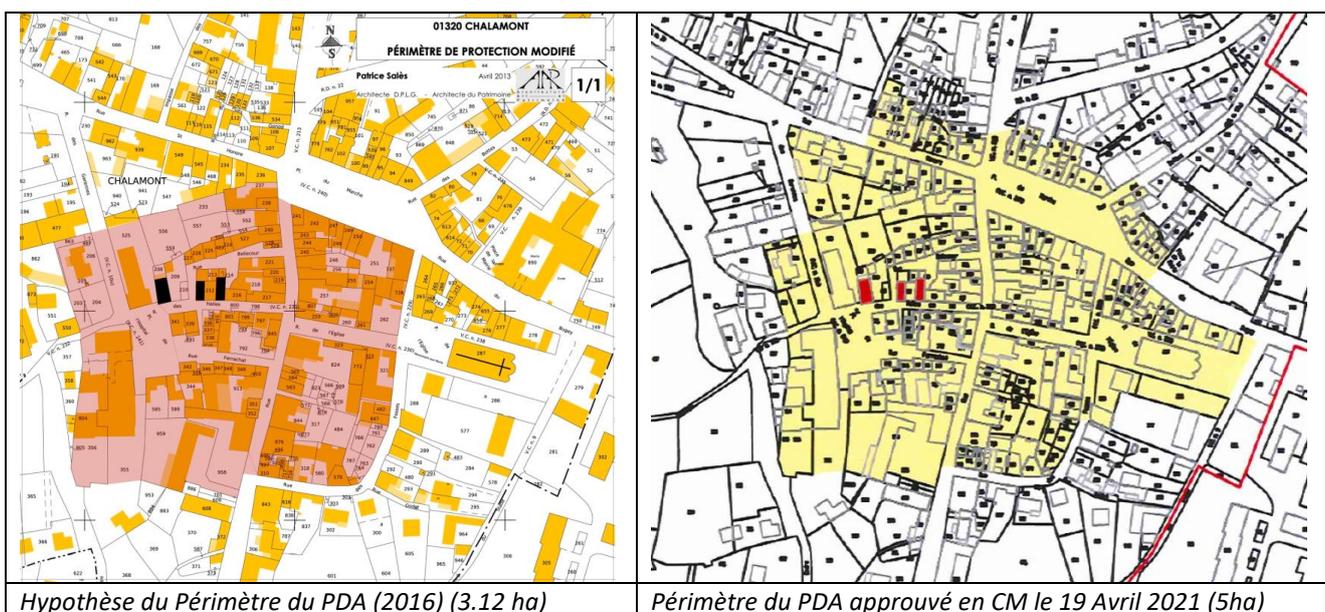
Le secteur Up du PLU avant modification correspond au périmètre de protection « rapproché » des maisons classées de la Rue des Halles, qui avait été étudié dans le cadre d'une éventuelle réduction du périmètre des 500m. Ce périmètre en cours d'étude avait alors été reporté au plan de zonage afin de définir le sous-secteur Up. Il ressort que ce périmètre rapproché initialement convenu n'a pas d'existence légale puisque la procédure Etat n'a pas été menée à terme bien que le plu ait été approuvé. Ainsi, actuellement, seul le périmètre des 500m autour des maisons à pans de bois de la « rue des Halles » est reconnu.

Dans le cadre de la procédure en cours pour la modification du Plan Local d'Urbanisme, il a été proposé à la commune de Chalamont de modifier ce périmètre et de le réduire au cœur historique du village. Les services UDAP proposent donc un Périmètre Délimité des Abords qui se substituera au périmètre actuel des 500m. Le nouveau périmètre a été présenté au conseil municipal : il ne s'agit plus d'un cercle mais d'un

polygone qui suit les limites cadastrales des propriétés. Ce polygone concerne le centre ancien du village délimité par la Place du Marché, la rue Saint Honoré, la rue des Garennes, le quartier de l'Hôpital, la Grande Rue jusqu'à l'ancien restaurant Clerc, la rue des Fossés et le quartier de l'Eglise. La superficie de ce périmètre délimité des abords (PDA) ne sera plus que de 5ha, alors que le périmètre actuel reconnu (cercle de 500m) représente environ 82ha. Il convient de se reporter au rapport justifiant les raisons de la protection.

Avant modification du PLU, le tracé du sous-secteur Up reprenait le tracé du périmètre du PDA jusque-là en cours d'étude (2016) (auquel s'ajoute la place du marché). La modification du PLU aura notamment pour objet de reprendre le zonage du sous-secteur Up pour prendre en compte le projet de PDA approuvé le 19 Avril 2021 en Conseil Municipal. En effet, la surface du PDA récemment approuvé s'est sensiblement élargi par rapport à la version en cours d'étude (passage de 3.12 ha à 5ha environ). Il convient de préciser que si le périmètre du PDA en cours d'étude est reporté sur le plan de zonage du PLU approuvé en 2017, il n'est pas utile de reporter le projet de nouveau périmètre sur le plan de zonage, puisqu'en fin de procédure, l'arrêté du préfet de région portant création du PDA, qui constitue une servitude d'utilité publique, devra être annexé au document d'urbanisme. A l'instar de toutes les servitudes d'utilité publique, le PDA sera ultérieurement annexé au document d'urbanisme.

Une enquête publique unique (et non conjointe) sur la modification du PLU et de PDA pourra être organisée par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme. En effet l'article L.321-31 du code du patrimoine prévoit que "lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords". Ainsi, en application de cette disposition, la commune de Chalamont peut donc décider l'ouverture d'une enquête unique (et non conjointe), menée au titre des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement, pour la modification du document d'urbanisme et du projet de PDA. L'enquête publique conjointe pourra alors avoir lieu, et à son terme, les conclusions du commissaire-enquêteur feront l'objet d'une nouvelle délibération en conseil municipal. Une fois cette 2e délibération obtenue, le préfet de région signera un arrêté, et le plan du PDA pourra alors être annexé au PLU. Il sera alors opposable.



- **Impacts et compatibilité des modifications opérées**

Compatibilité avec procédure de modification : Cette mesure n'a pas pour effet de réduire la zone agricole, ni aucune protection prévue par le PLU. Au contraire, elle vise à garantir la protection des maisons classées au titre des monuments historiques et prendre en compte une servitude d'utilité publique. La procédure n'a pas pour effet de créer une zone urbaine au détriment des zones naturelles et agricoles : le transfert de zone n'impacte pas la surface initialement dédiée aux zones urbaines. En ce sens, la présente procédure permet de reconnaître la qualité paysagère, architecturale et patrimoniale du centre-bourg.

- **Les modifications opérées**

- **Modifier le zonage du sous-secteur Up** pour prendre en compte le tracé du projet de PDA qui a fait l'objet d'un avis favorable de la part du conseil municipal (délibération en conseil municipal du 19 Avril 2021) ;
- **Modifier le zonage pour supprimer le report graphique du PDA** en cours d'études. Il ne s'agira pas de retranscrire le nouveau périmètre approuvé qui constituera une servitude d'utilité publique après annexion au document d'urbanisme ;
- **Modifier le tableau de surfaces des zones U et Up** en conséquence ;

V LES MODIFICATIONS APORTEES

Les modifications apportées au PLU en vigueur concernent les pièces suivantes :

- **Le règlement graphique,**
- **Le règlement écrit,**
- **La liste des emplacements réservés,**
- **Les OAP**

V.I MODIFICATION DU ZONAGE

V.I.I. PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION POUR CERTAINS BÂTIMENTS EN ZONE A

Objet de la modification du zonage : repérage graphique sur plan de zonage au titre du L 151-11 du CU. Il s'agit de repérer au plan de zonage, en les détournant de manière précise, les bâtiments ayant une ancienne fonction agricole afin qu'ils puissent bénéficier de la disposition de changement de destination.

Localisation : Lieudit La Boulatière

Objet : Changement de destination pour de l'habitation

Extrait du zonage avant modification



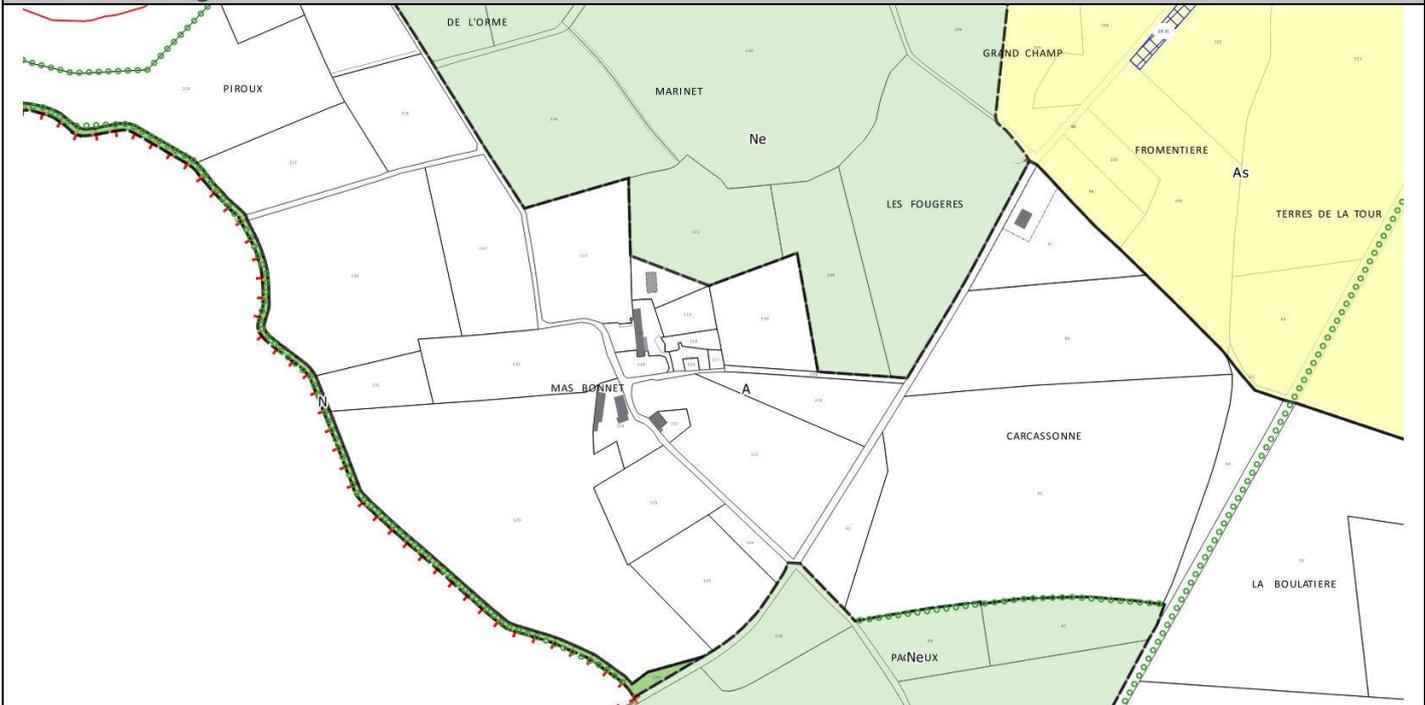
Extrait du zonage après modification



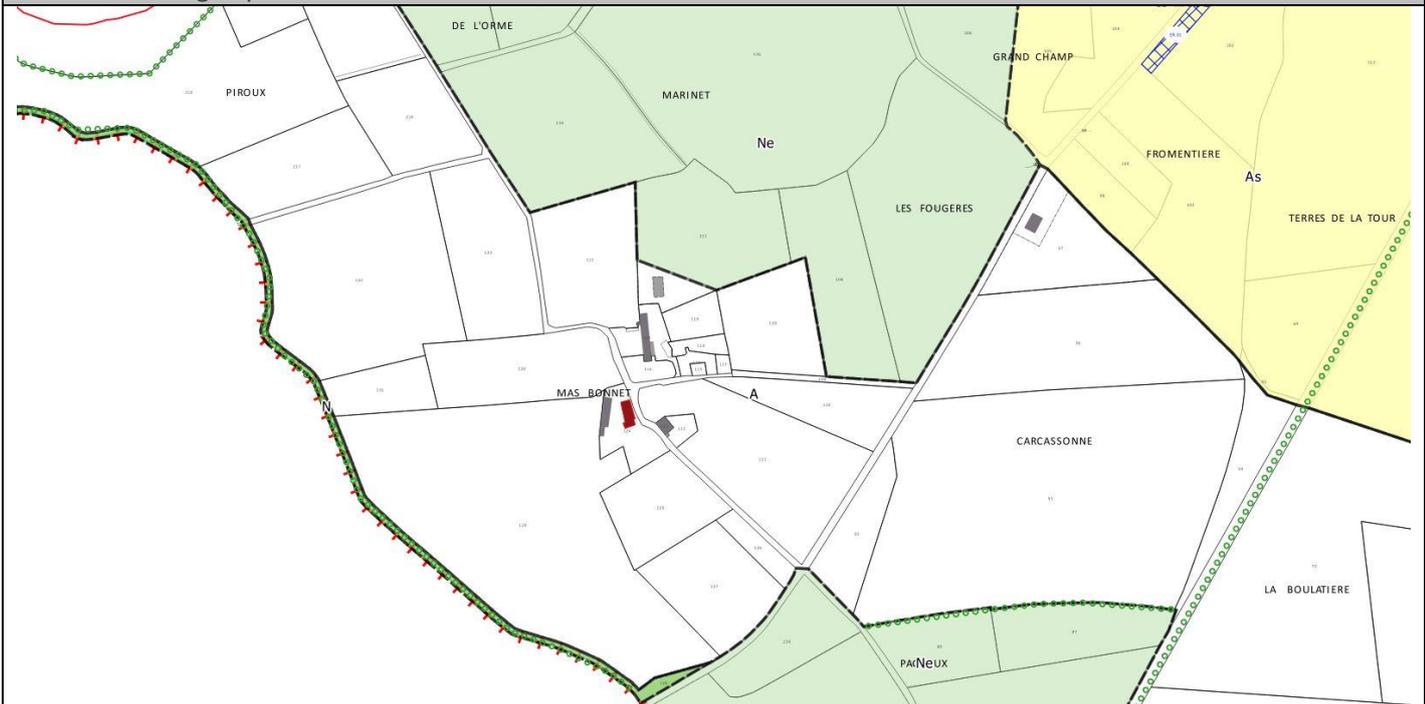
Localisation : Lieudit Le Mas Bonnet

Objet : Changement de destination pour de l'habitation

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



Localisation : Lieudit Le Manu

Objet : Changement de destination pour de l'habitation

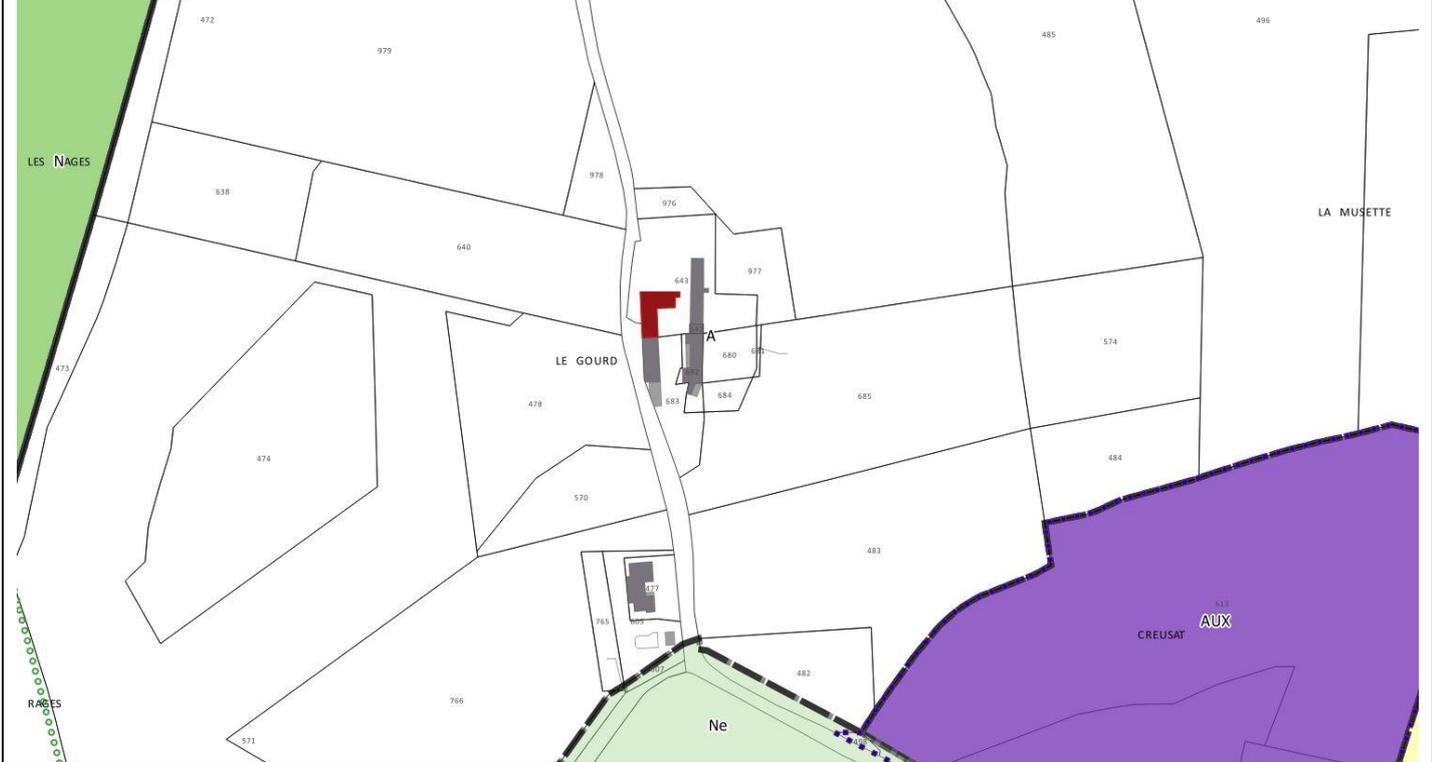


Localisation : Lieudit Le Gourd
Objet : Changement de destination pour de l'habitation

Extrait du zonage avant modification

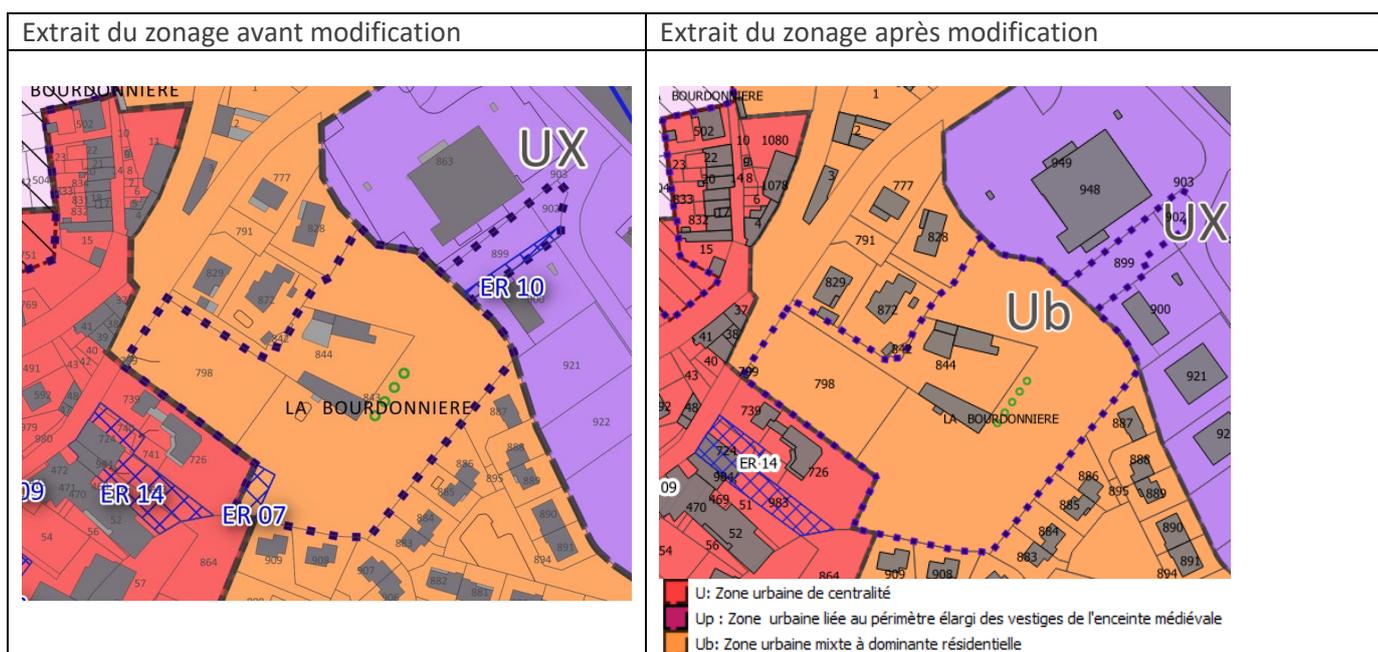


Extrait du zonage après modification



V.1.2. REPRISE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP DE LA BOURDONNIÈRE

Il s'agira de régulariser le périmètre de l'OAP la Bourdonnière au Nord et à l'Ouest pour des raisons de maîtrise foncière et pour prendre en compte notamment le chemin d'accès sur la partie Nord-Ouest de l'opération. Il convient de préciser que le calcul du périmètre de l'OAP approuvée en 2017 est erronée. En effet, il s'élève en réalité à 13162 m² environ au lieu de 0.96 ha. La modification n°2 corrige cette erreur et porte le périmètre de l'OAP à 13273 m² pour prendre en compte l'ajustement énoncé ci-dessus, ce qui induit une augmentation négligeable de 111 m² environ. Le périmètre de l'OAP passe donc de 0.96 ha à 1.3 ha.



V.I.3. REPRISE DU ZONAGE SUR LE SECTEUR DE L'OAP DE LA MONTÉE (MODIFICATION MINEURE DU ZONAGE, AJUSTEMENT DE LA SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE ET DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP)

Il s'agira dans un premier temps de reprendre sensiblement le zonage et le périmètre de l'OAP sur le règlement graphique pour des questions de maîtrise foncière et de cohérence d'ensemble. Le périmètre de la servitude de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme sera également ajustée avec la reprise du périmètre de l'OAP. Il convient de préciser que le périmètre reporté sur le zonage approuvé en 2017 comportait des erreurs de tracé notamment sur la partie Sud (le périmètre de l'OAP sur le zonage ne reprenait pas le périmètre du schéma d'OAP). Dans le cadre de cette procédure, il s'agira de mettre en concordance le zonage et l'OAP graphique par souci de cohérence. La modification du zonage prévoit l'augmentation de la zone Ub de 0.03 ha au détriment de la zone AU. Ce déclassement visant le basculement d'une zone Ub en zone AU n'impacte pas les surfaces des zones agricoles et naturelles. La modification concernant une surface négligeable n'a pas d'incidence sur le nombre total de logements, la densité initialement prévue et le nombre de logements sociaux à produire sur ce secteur.

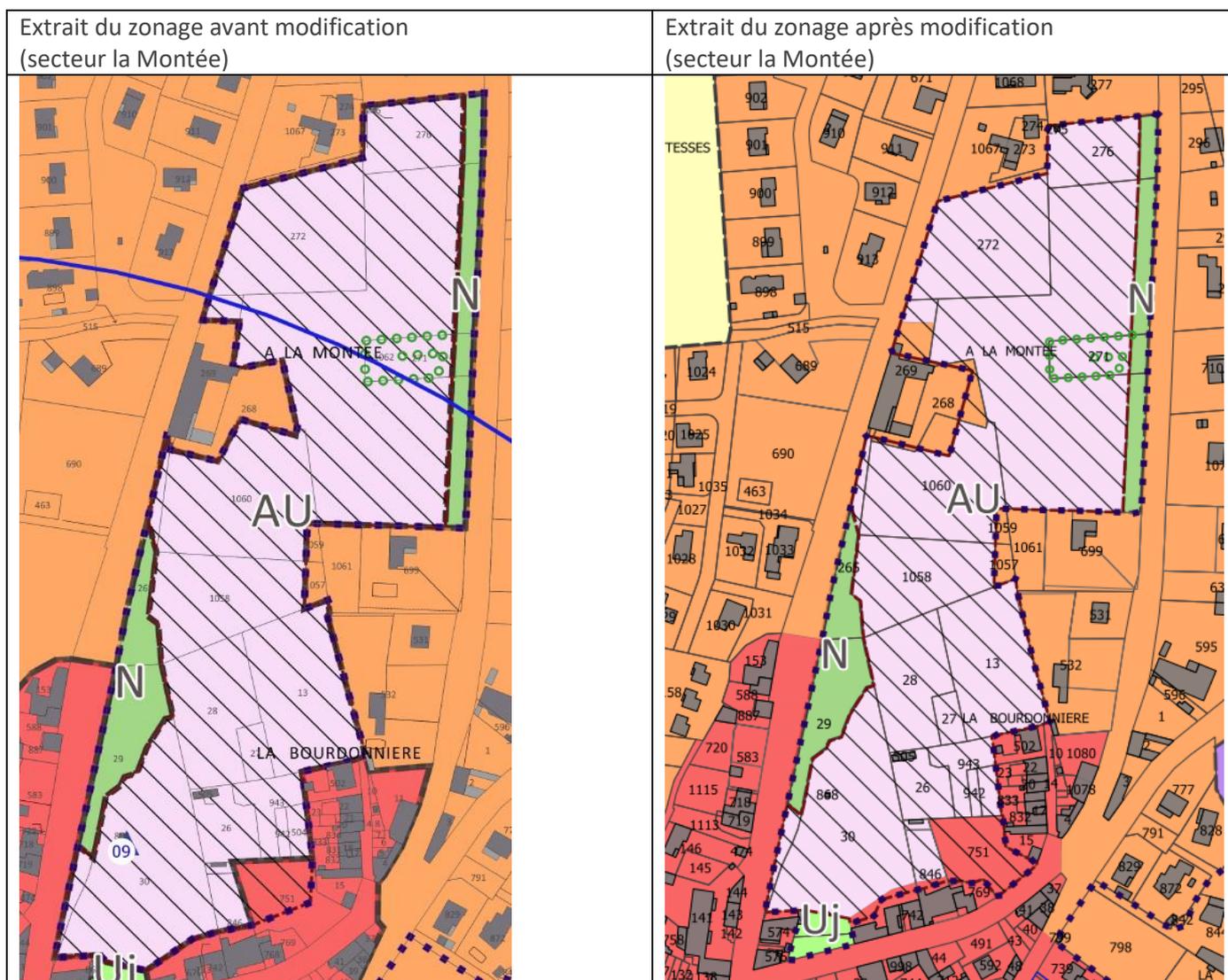


Tableau de surfaces avant modification

POS			PLU			Différence PLU-POS (en ha)	Evolution en %
ZONES	SURFACES (en ha)	%	ZONES	SURFACES (en ha)	%		
Urbaines			Urbaines				
UA	13,50	0,41	U	10,68	0,32	30,73	94,4
UB	39,00	1,19	Up	3,60			
			Ub	69,45	2,11		
			Ubh	2,80	0,09		
			Uj	0,30	0,70		
			Ue	22,92	0,02		
			Ued	0,53	0,41		
UI	11,25	0,34	UX	13,62	3,77	2,37	
Sous-total	63,75	1,9	Sous-total	123,90	3,77	60,15	
A urbaniser (logements et loisirs)			A urbaniser (logements)				
1NA	40,00	1,22	AU	4,06	0,12	-35,94	-93,6
2NA	7,50	0,23	2AU	1,53	0,05	-5,97	
1NAI	40,00	1,22			0,00	-40,00	
Sous-total	87,50	2,66	Sous-total	5,59	0,17	-81,91	
A urbaniser (activités)			A urbaniser (activités)				
1NAi	5,90	0,18	AUX	4,72	0,14	-1,18	-57,1
2NAi	5,10	0,16			0,00	-5,10	
Sous-total	11,00	0,33	Sous-total	4,72	0,1	-6,28	
Agricoles			Agricoles				
NC	2430,75	73,88	A	1392,08	42,31	-1038,67	-39,0
			As	91,71	2,79	91,71	
Sous-total	2430,75	73,88	Sous-total	1483,79	45,1	-946,96	
Naturelles			Naturelles				
ND	695,00	21,12	N	531,76	16,16	-163,24	140,3
Sous-total	695,00	21,1	Ne	1138,24	34,60	1138,24	
			Sous-total	1670,00	50,8	975,00	
TOTAL	3288,00	100	TOTAL	3288,00	100	0,00	

Tableau de surfaces après modification du PLU (prise en compte de l'ensemble des points amendés dans le cadre de cette procédure)

Dans le cadre de la modification de ce point, la surface de la zone Ub passe de 69.45 ha à 69.48 ha soit une augmentation très négligeable de 0.03 ha. A l'inverse, la surface de la zone AU diminue de 0.03 ha. Ce déclassement visant le basculement d'une zone Ub en zone AU n'impacte pas les surfaces des zones agricoles et naturelles.

POS			PLU			Différence PLU-POS (en ha)	Evolution en %
ZONES	SURFACES (en ha)	%	ZONES	SURFACES (en ha)	%		
Urbaines			Urbaines				
UA	13,50	0,41	U	9,28	0,28	29,36	94,4
UB	39,00	1,19	Up	3,60			
			Ub	69,48	2,11		
			Ubh	2,80	0,09		
			Uj	0,30	0,70		
			Ue	22,92	0,02		
			Ued	0,53	0,41		
UI	11,25	0,34	UX	13,62	3,77	2,37	
Sous-total	63,75	1,9	Sous-total	123,93	3,77	60,18	
A urbaniser (logements et loisirs)			A urbaniser (logements)				
1NA	40,00	1,22	AU	4,03	0,12	-35,97	-93,6
2NA	7,50	0,23	2AU	1,53	0,05	-5,97	
1NAI	40,00	1,22			0,00	-40,00	
Sous-total	87,50	2,66	Sous-total	5,56	0,17	-81,94	
A urbaniser (activités)			A urbaniser (activités)				
1NAi	5,90	0,18	AUX	4,72	0,14	-1,18	-57,1
2NAi	5,10	0,16			0,00	-5,10	
Sous-total	11,00	0,33	Sous-total	4,72	0,1	-6,28	
Agricoles			Agricoles				
NC	2430,75	73,88	A	1392,08	42,31	-1038,67	-39,0
			As	91,71	2,79	91,71	
Sous-total	2430,75	73,88	Sous-total	1483,79	45,1	-946,96	
Naturelles			Naturelles				
ND	695,00	21,12	N	531,76	16,16	-163,24	140,3
Sous-total	695,00	21,1	Ne	1138,24	34,60	1138,24	
			Sous-total	1670,00	50,8	975,00	
TOTAL	3288,00	100	TOTAL	3288,00	100	0,00	
EBC	1,4		EBC	3,9		2,5	

V.1.4. ACTUALISER LE ZONAGE DU PLU AVEC LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA) RELATIF AUX MAISONS CLASSÉES DE LA RUE DES HALLES

Il s'agira de modifier le zonage du sous-secteur Up pour prendre en compte le projet de tracé du PDA approuvé le 19 Avril 2021 par délibération en conseil municipal. La surface du sous-secteur Up passe de 3.6ha à 5ha environ. Le tableau de surfaces sera donc modifié en conséquence. La procédure de modification n'aura pas pour objet de retranscrire le nouveau périmètre approuvé puisqu'il constituera une servitude d'utilité publique après annexion au document d'urbanisme. Le PDA sera ultérieurement annexé au PLU (comprenant notamment le rapport qui explique le périmètre et les raisons de la protection, le projet de PDA et la délibération d'approbation du projet de PDA en conseil municipal).

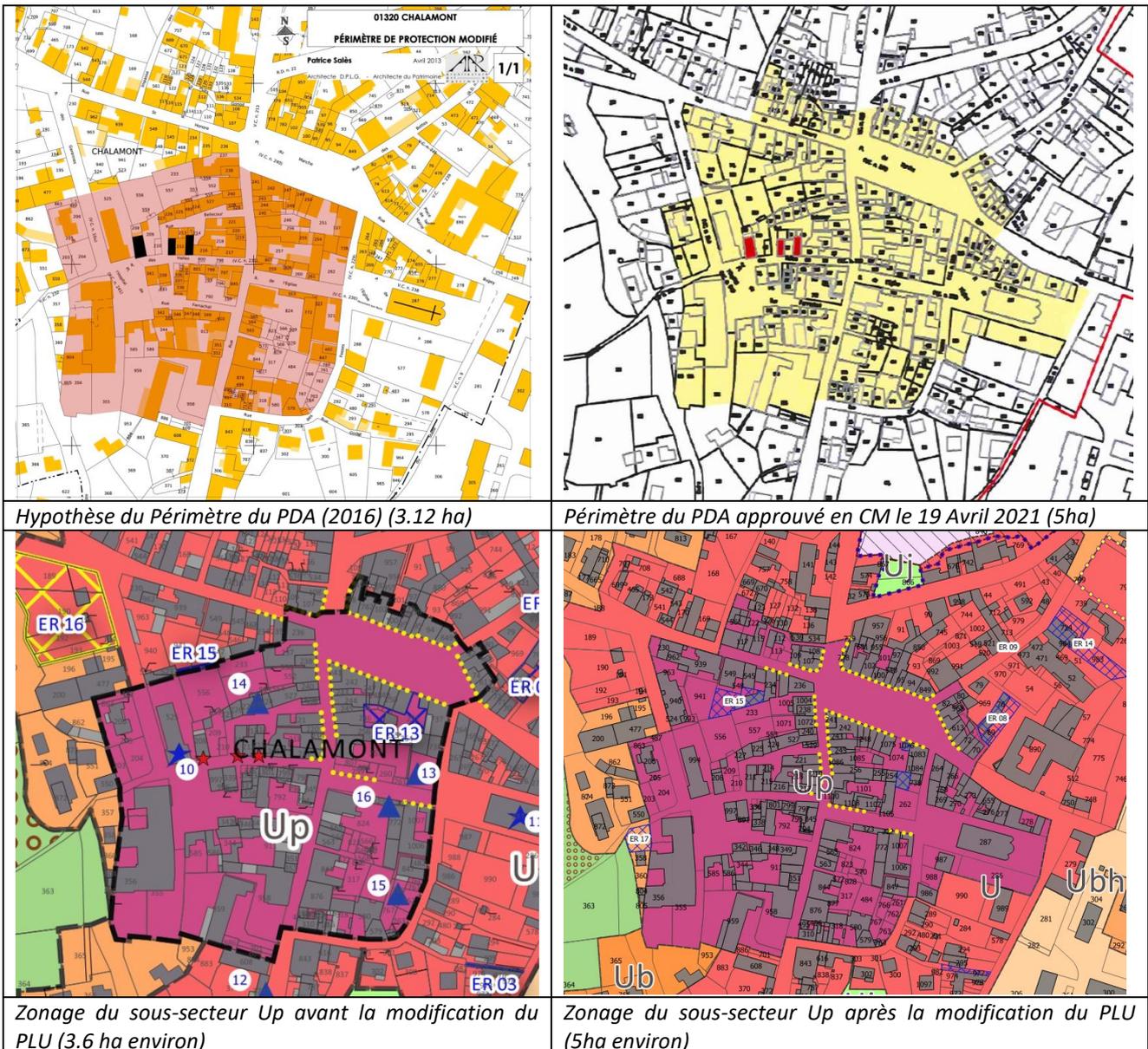


Tableau de surfaces avant modification

POS			PLU			Différence PLU-POS (en ha)	Evolution en %
ZONES	SURFACES (en ha)	%	ZONES	SURFACES (en ha)	%		
Urbaines			Urbaines				
UA	13,50	0,41	U	10,68	0,32	30,73	94,4
UB	39,00	1,19	Up	3,60			
			Ub	69,45	2,11		
			Ubh	2,80	0,09		
			Uj	0,30	0,70		
			Ue	22,92	0,02		
			Ued	0,53	0,41	23,45	
UI	11,25	0,34	UX	13,62	3,77	2,37	
Sous-total	63,75	1,9	Sous-total	123,90	3,77	60,15	
A urbaniser (logements et loisirs)			A urbaniser (logements)				
1NA	40,00	1,22	AU	4,06	0,12	-35,94	-93,6
2NA	7,50	0,23	2AU	1,53	0,05	-5,97	
1NAI	40,00	1,22			0,00	-40,00	
Sous-total	87,50	2,66	Sous-total	5,59	0,17	-81,91	
A urbaniser (activités)			A urbaniser (activités)				
1NAi	5,90	0,18	AUX	4,72	0,14	-1,18	-57,1
2NAi	5,10	0,16			0,00	-5,10	
Sous-total	11,00	0,33	Sous-total	4,72	0,1	-6,28	
Agricoles			Agricoles				
NC	2430,75	73,88	A	1392,08	42,31	-1038,67	-39,0
			As	91,71	2,79	91,71	
Sous-total	2430,75	73,88	Sous-total	1483,79	45,1	-946,96	
Naturelles			Naturelles				
ND	695,00	21,12	N	531,76	16,16	-163,24	140,3
			Ne	1138,24	34,60	1138,24	
Sous-total	695,00	21,1	Sous-total	1670,00	50,8	975,00	
TOTAL	3288,00	100	TOTAL	3288,00	100	0,00	

Tableau de surfaces après modification du PLU (prise en compte de l'ensemble des points amendés dans le cadre de cette procédure)

Dans le cadre de la modification de ce point, la surface de la zone Up passe de 3.60ha à 5 ha soit une augmentation de 1.4 ha. A l'inverse, la surface de la zone U diminue de 1.4ha.

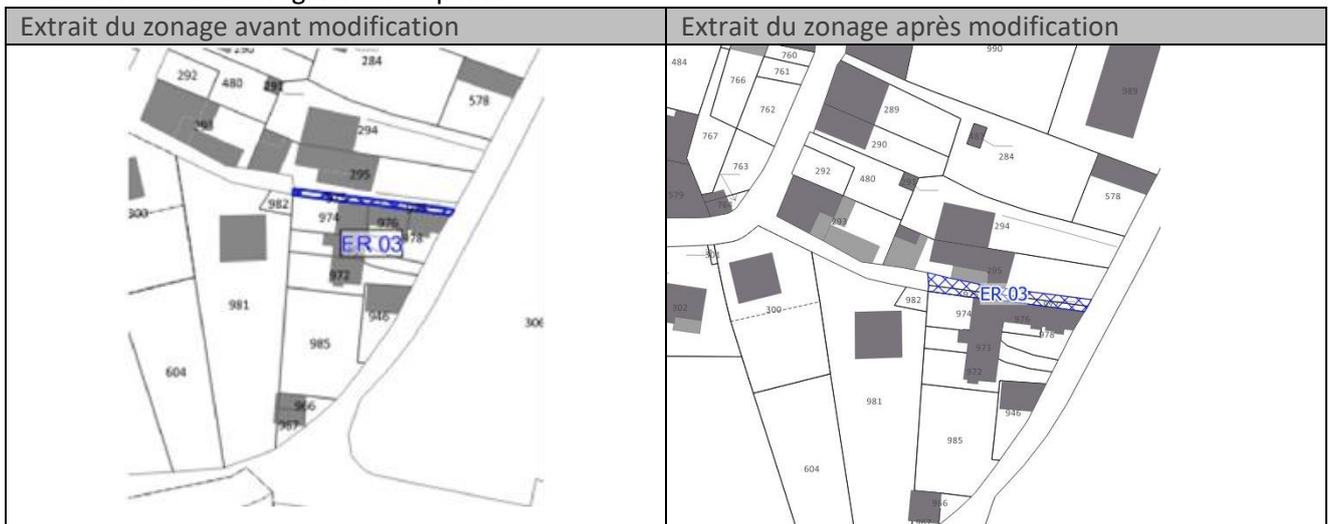
POS			PLU			Différence PLU-POS (en ha)	Evolution en %
ZONES	SURFACES (en ha)	%	ZONES	SURFACES (en ha)	%		
Urbaines			Urbaines				
UA	13,50	0,41	U	9,28	0,28	29,36	94,4
UB	39,00	1,19	Up	5,00			
			Ub	69,48	2,11		
			Ubh	2,80	0,09		
			Uj	0,30	0,70		
			Ue	22,92	0,02		
			Ued	0,53	0,41	23,45	
UI	11,25	0,34	UX	13,62	3,77	2,37	
Sous-total	63,75	1,9	Sous-total	123,93	3,77	60,18	
A urbaniser (logements et loisirs)			A urbaniser (logements)				
1NA	40,00	1,22	AU	4,03	0,12	-35,97	-93,6
2NA	7,50	0,23	2AU	1,53	0,05	-5,97	
1NAI	40,00	1,22			0,00	-40,00	
Sous-total	87,50	2,66	Sous-total	5,56	0,17	-81,94	
A urbaniser (activités)			A urbaniser (activités)				
1NAi	5,90	0,18	AUX	4,72	0,14	-1,18	-57,1
2NAi	5,10	0,16			0,00	-5,10	
Sous-total	11,00	0,33	Sous-total	4,72	0,1	-6,28	
Agricoles			Agricoles				
NC	2430,75	73,88	A	1392,08	42,31	-1038,67	-39,0
			As	91,71	2,79	91,71	
Sous-total	2430,75	73,88	Sous-total	1483,79	45,1	-946,96	
Naturelles			Naturelles				
ND	695,00	21,12	N	531,76	16,16	-163,24	140,3
			Ne	1138,24	34,60	1138,24	
Sous-total	695,00	21,1	Sous-total	1670,00	50,8	975,00	
TOTAL	3288,00	100	TOTAL	3288,00	100	0,00	
EBC	1,4		EBC	3,9		2,5	

V.1.5. SUPPRESSION, MODIFICATION ET CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- **Modification graphique de l'emplacement réservé n°3 pour permettre l'élargissement sur la largeur totale du passage**

Localisation : Rue Godet

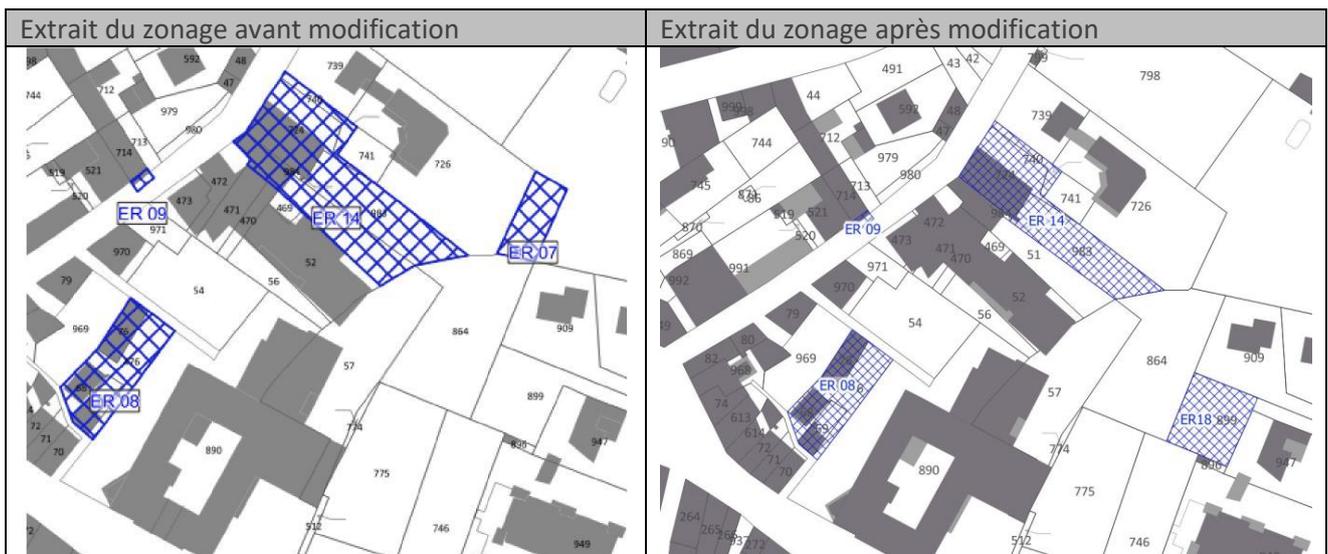
Destination et intérêt : Aménagement d'un cheminement doux. Servitude de passage en cours mais la collectivité souhaite régulariser ce point.



- **Suppression de l'emplacement réservé n°7 (motif acquisition)**

Localisation : Centre bourg

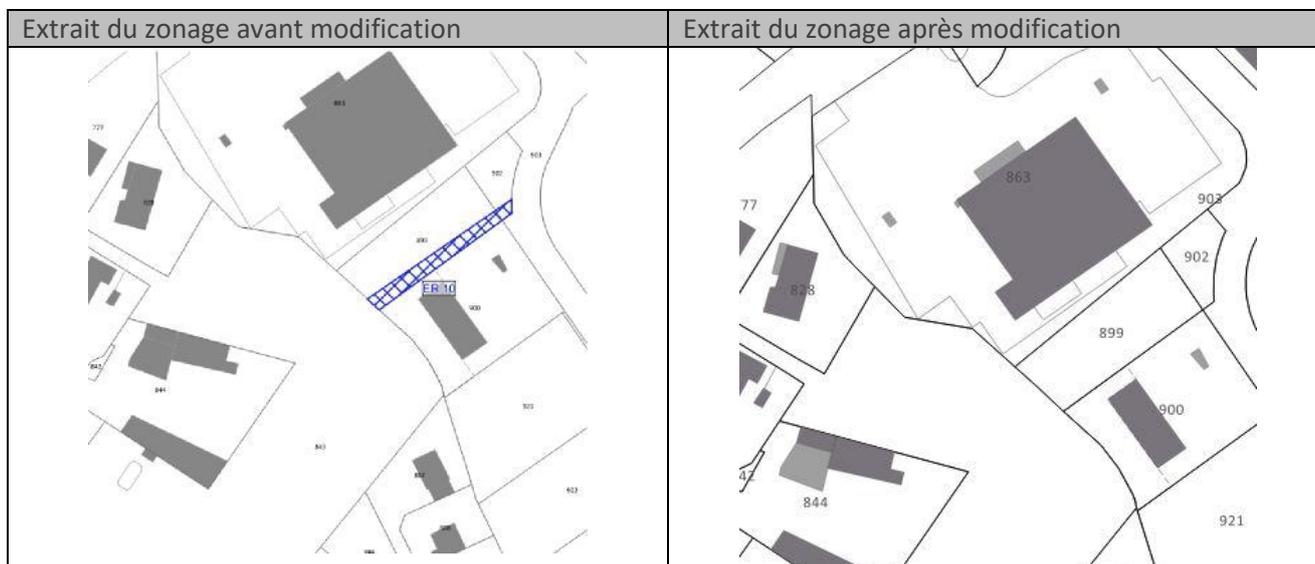
Destination et intérêt : Créer des espaces verts, aire de jeux et jardins, ainsi qu'une entrée de cheminement doux pour desservir le futur quartier avec les écoles.



- **Suppression de l'emplacement réservé n°10 (motif acquisition)**

Localisation : Zone d'activités

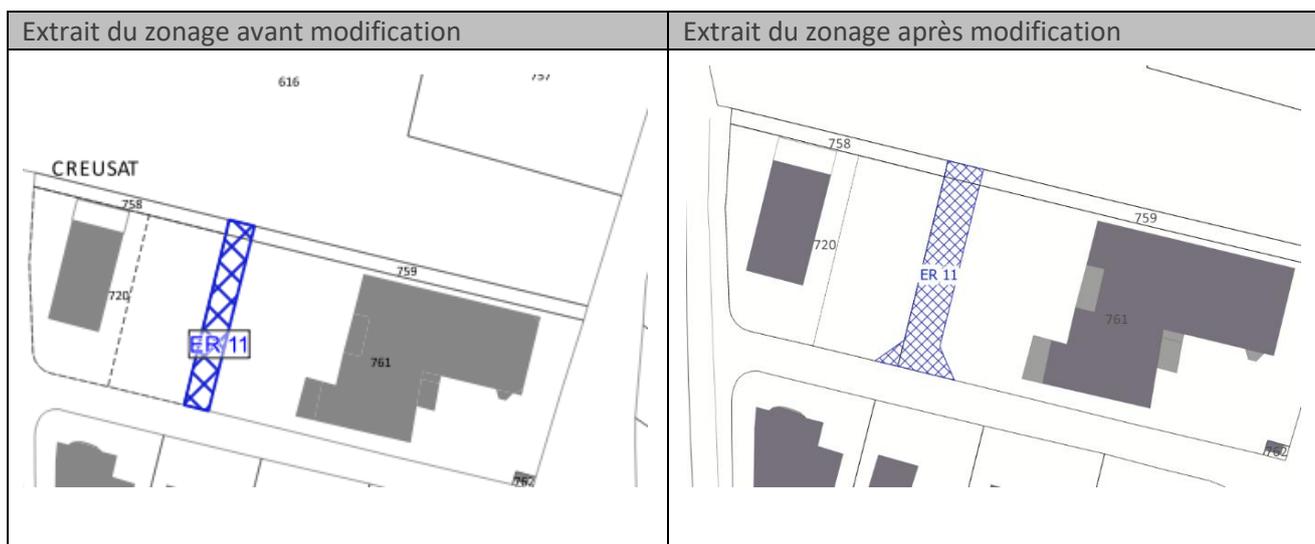
Destination et intérêt : Ici, il est souhaité de créer une voirie et un cheminement doux pour faciliter l'accès des parcelles et des terrains faisant l'objet de l'OAP. Les autres sorties sur la Rd904 sont dangereuses.



- **Modification graphique de l'emplacement réservé n°11 pour permettre l'élargissement à 10m et création de pans coupés**

Localisation : Creusat

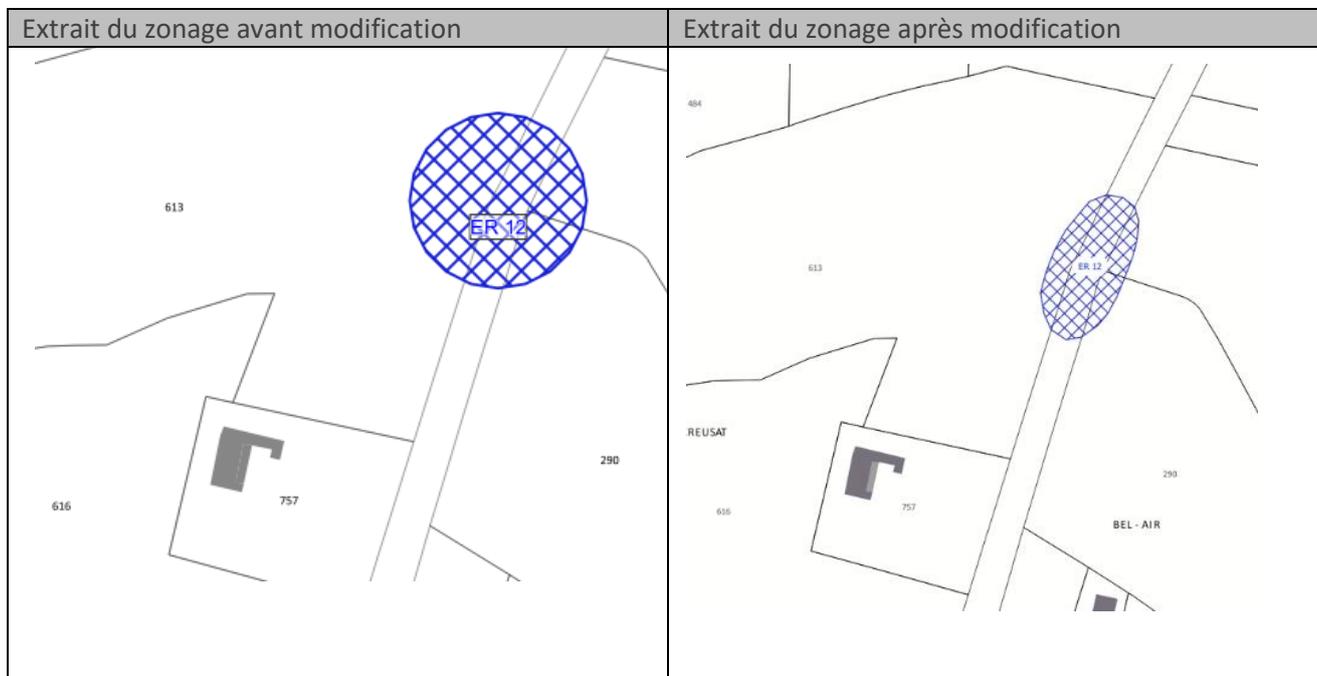
Destination et intérêt : le souhait de la collectivité est ici de faciliter la création d'une partie de la voie pour l'extension de la zone d'activité



- **Modification graphique de l'emplacement réservé n°12 pour ne pas représenter un aménagement technique spécifique de type giratoire**

Localisation : Creuzat

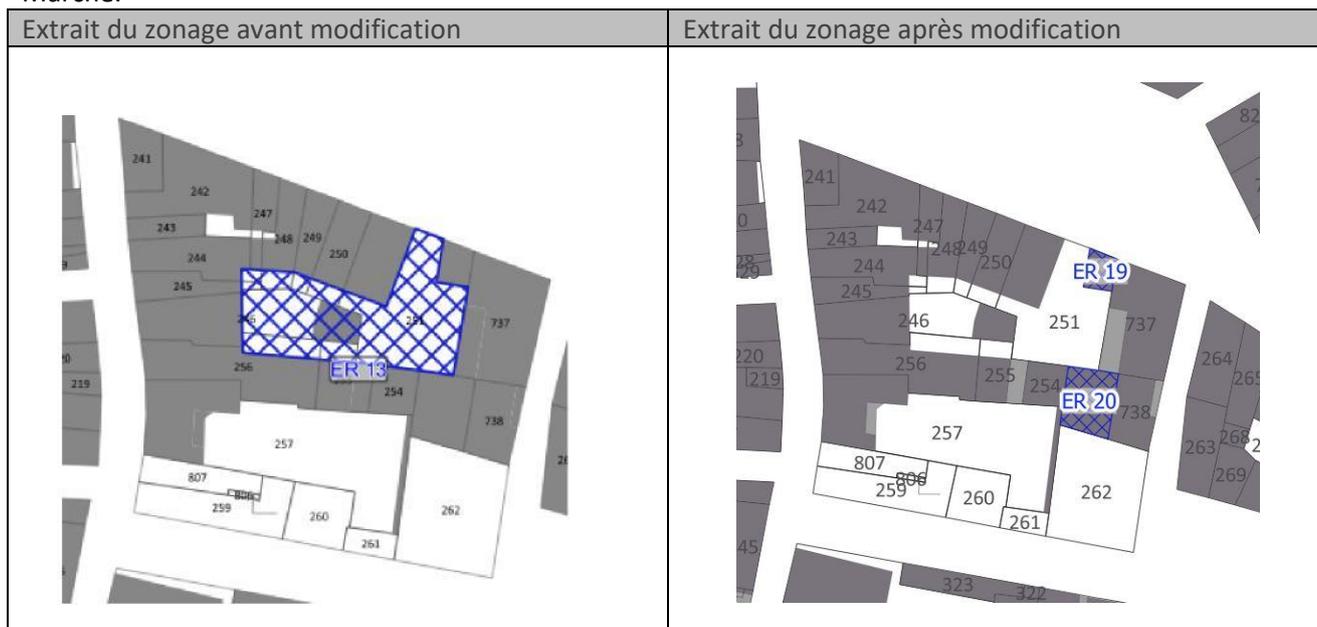
Destination et intérêt : En lien avec le département de l'Ain, la collectivité souhaite ici permettre l'accès à la zone d'activités du Creuzat sur la RD 22.



- **Suppression de l'emplacement réservé n°13 (motif acquisition)**

Localisation : Centre bourg

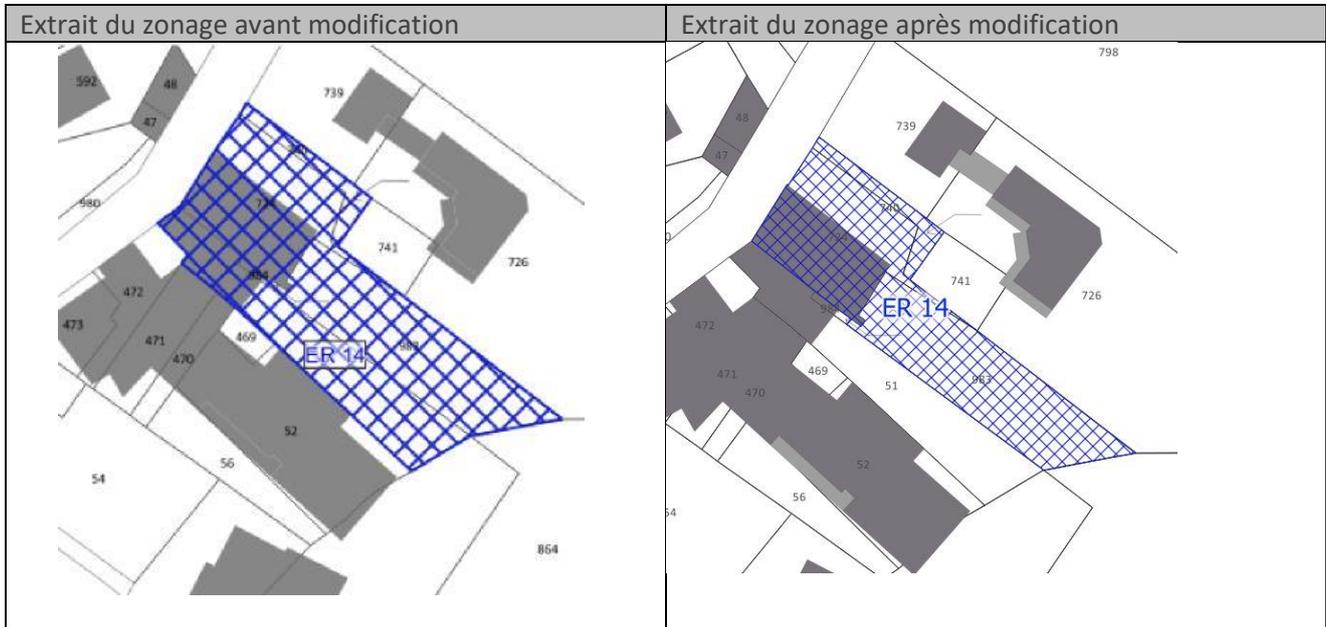
Destination et intérêt : La collectivité souhaite ici créer un espace public et un parking pour valoriser le centre bourg et faciliter son accès en aménageant un parking qui s'inscrit dans la continuité de la place du Marché.



- **Modification graphique de l'emplacement réservé n°14**

Localisation : centre bourg

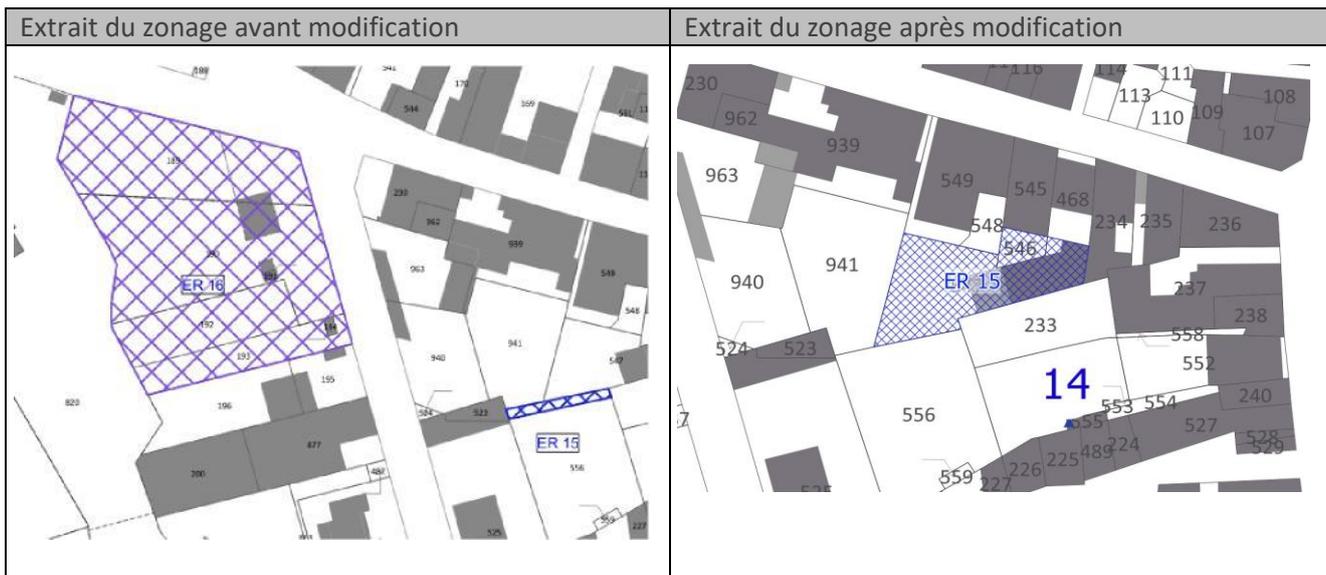
Destination et intérêt : Le pôle d'accueil social intercommunal (PASI) a été créé il y a quelques années. La collectivité souhaite anticiper le besoin d'extension de cet équipement public. Signalons à ce titre, que le PASI est géré par l'intercommunalité et que l'extension se ferait au bénéfice de la communauté de communes.



- **Modification graphique de l'emplacement réservé n°15**

Localisation : Rue des garennes et parking de l'école de musique

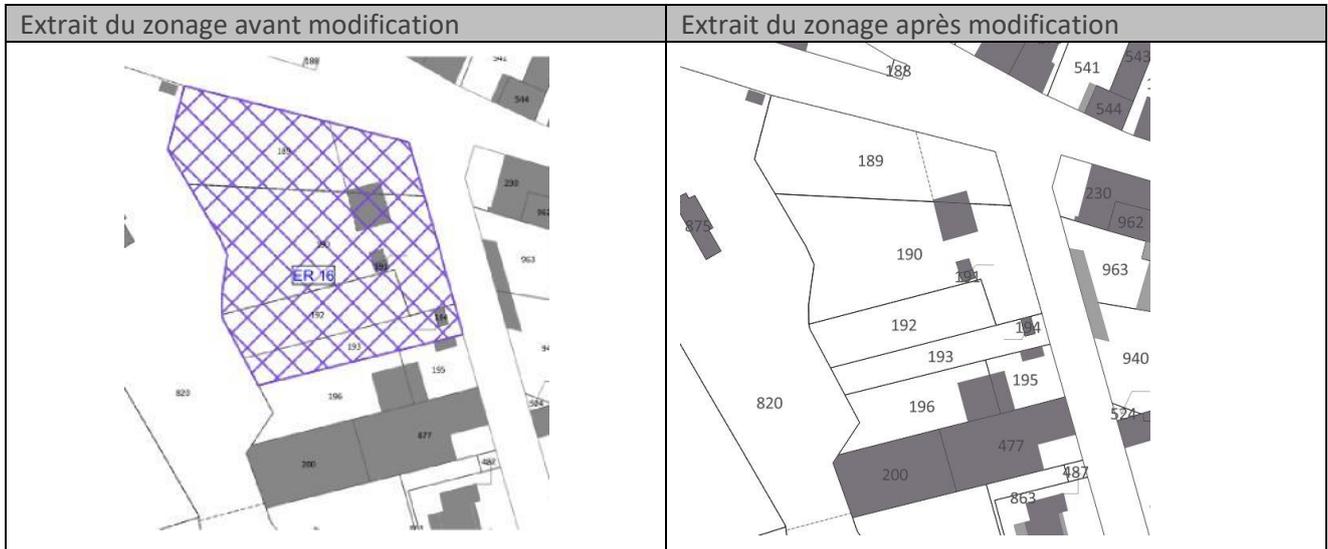
Destination et intérêt : Il s'agit ici d'acheter une partie de terrain pour prévoir la réalisation d'un cheminement doux et l'extension de parking. Ce cheminement doux est localisé en parti sur le tracé de l'ancien rempart. L'objectif serait double, valoriser le patrimoine de la commune et encourager les modes actifs.



- **Suppression de l'emplacement réservé n°16 (motif : acquisition)**

Localisation : Rue des garennes

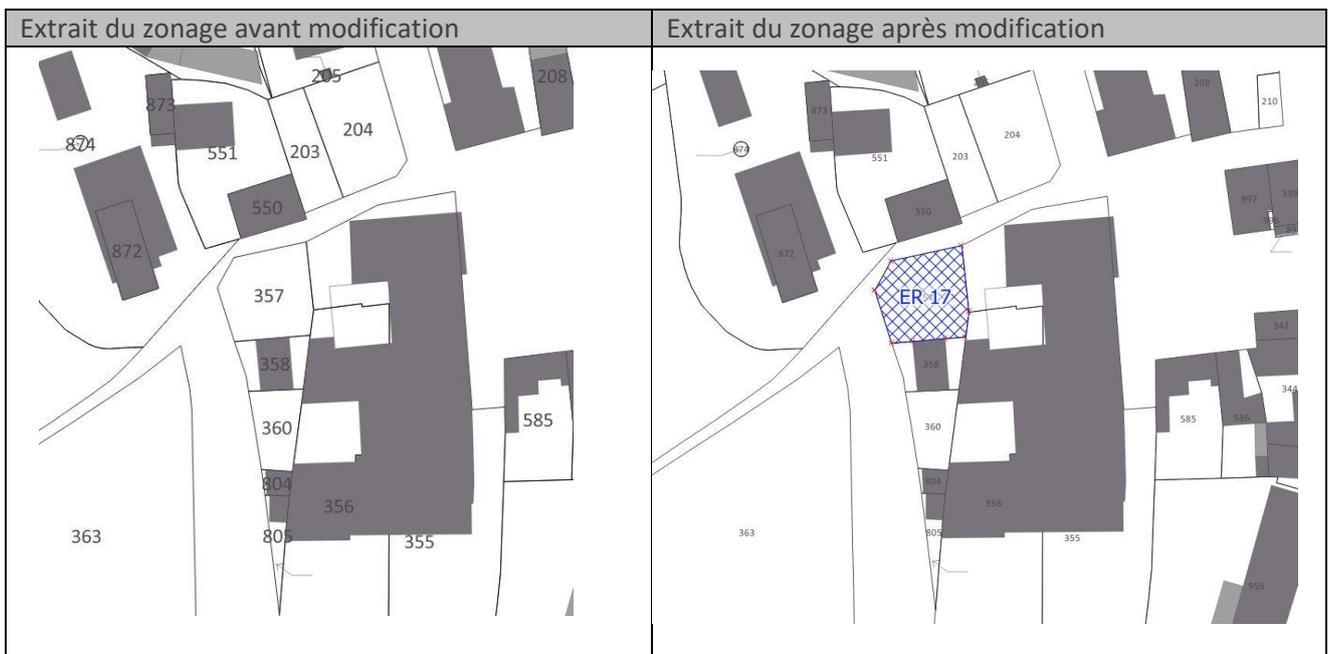
Destination et intérêt : Créer des logements, dont une partie serait des logements aidés (20%) pour conforter le taux de logements aidés sur la commune. L'opération sera accompagnée de stationnement.



- **Création d'un emplacement réservé n°17**

Localisation : Chemin du Cèdre

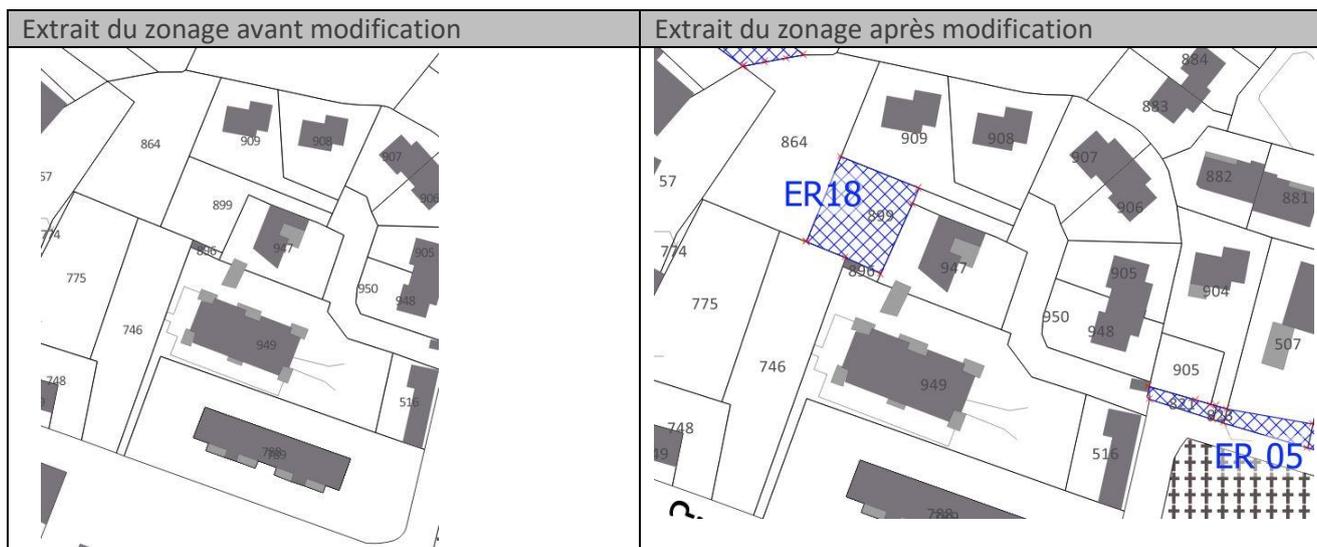
Destination et intérêt : Création d'un parking près de l'EHPAD



- **Création d'un emplacement réservé n°18**

Localisation : Chemin de la Chavetière

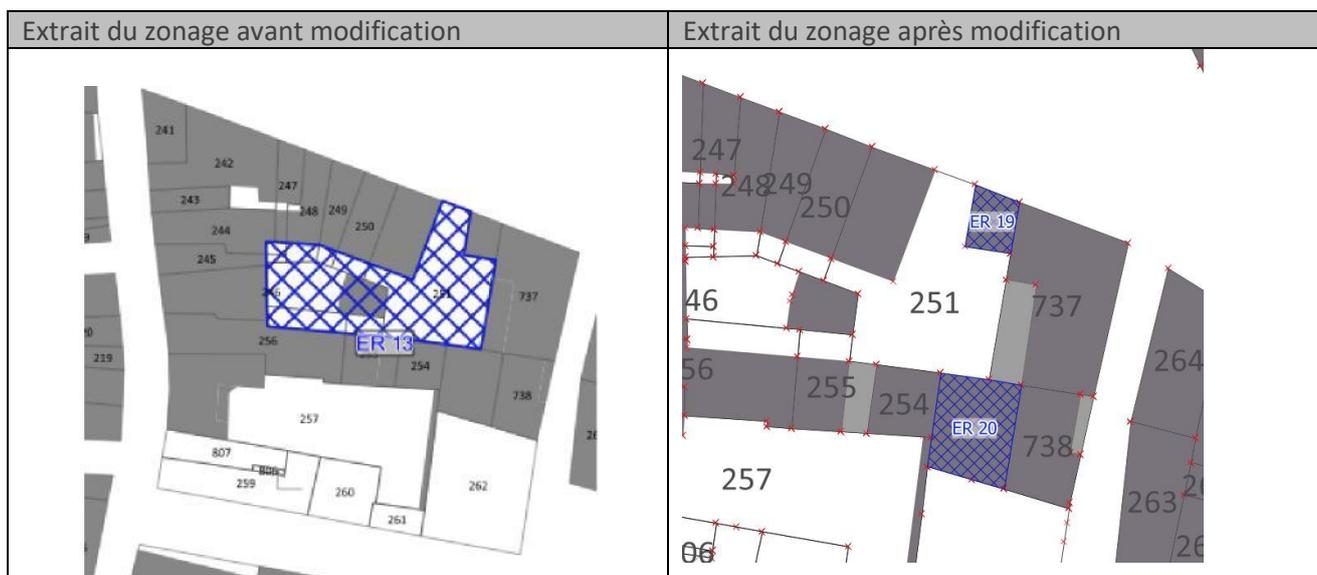
Destination et intérêt : extension du groupe scolaire



- **Création d'un emplacement réservé n°19**

Localisation : Place du marché

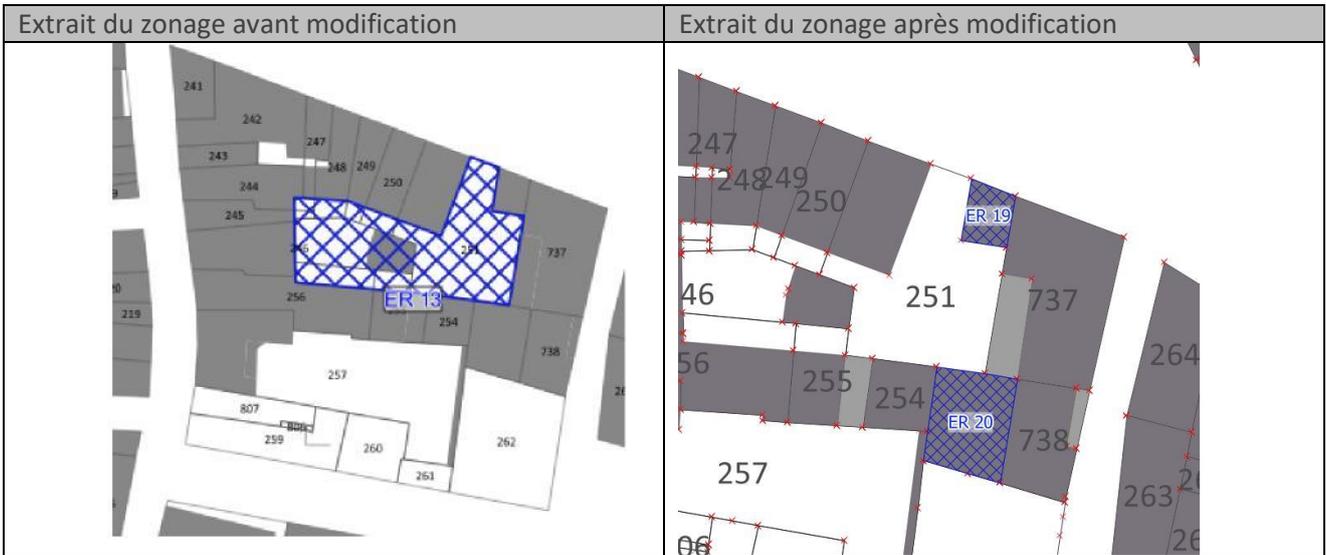
Destination et intérêt : Mise en valeur de l'ancien rempart



- **Création d'un emplacement réservé n°20**

Localisation : Parking des remparts

Destination et intérêt : Mise en valeur de l'ancien rempart



V.2 MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

En lien avec les modifications évoquées ci-dessus, la liste des emplacements réservés est modifiée pour prendre en compte :

- la suppression des emplacements réservés n°7, 10,13 et 16 ;
- la modification des ER n°3, 11, 12,14 et 15 ;
- la création des ER n°17, 18,19 et 20 ;

La liste des emplacements réservés avant/après modification du PLU			
Numéros	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
ER 01	Elargissement de la voirie (Route de Joyeux)	Commune	3871
ER 02	Elargissement de la voirie (4 m) avec cheminement piéton (Terrayon)	Commune	2392
ER 03	Aménagement cheminements doux (Rue Godet)	Commune	44 102
ER 04	Amenagement du parking (Chavetière)	Commune	2335
ER 05	Elargissement chemin du petit étang	Commune	929
ER 06	Elargissement chemin du petit étang	Commune	211
ER 07	Cheminement doux, espaces verts, aire de jeux et jardins	Commune	225
ER 08	Création espace public	Commune	505
ER 09	Aménagement de la voirie (Rue des Bottes)	Commune	18
ER 10	Création d'une voirie et cheminement doux (-Zone d'activités-Petit Etang)	Commune	199
ER 11	Création d'une voirie (Zone d'activités du Creuzat) (10 mètres de largeur)	Commune Communauté de communes de la Dombes	456 630

ER 12	Création d'un giratoire (Rd22)	Commune	2781
	Création d'un accès	Communauté de communes de la Dombes	1637
ER 13	Création d'un parking	Commune	557
ER 14	Extension du PASI	Communauté de communes de la Dombes	1331
			914
ER 15	Création cheminements doux	Commune	52
			512
ER 16	Création de logements aidés (20%) et stationnements	Commune	2967
ER 17	Création d'un parking près de l'EHPAD	Commune	292
ER 18	Extension du groupe scolaire	Commune	424
ER 19	Mise en valeur de l'ancien rempart	Commune	37
ER 20	Mise en valeur de l'ancien rempart	Commune	114

V.3 MODIFICATION DU RÈGLEMENT

V.3.1. PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION POUR CERTAINS BÂTIMENTS EN ZONE A

Objet de la modification :

- Permettre le changement de destination pour de l'habitation en zone A (le changement de destination est à ce jour interdit) ;
- Inscrire la possibilité de changement de destination dans l'article 3 des dispositions générales du règlement
- Permettre l'aménagement, la réhabilitation ou la rénovation pour les bâtiments autorisés à changer de destination ;
- Conditionner le changement de destination pour de l'habitation à la condition de ne pas réaliser plus d'un logement ;

- Intégrer au principe de changement de destination la possibilité de changer de destination pour de l'habitat sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site.

PLU AVANT/APRES (article 3 des dispositions générales)
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES (...) Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs. Le plan local d'urbanisme définit également : <ul style="list-style-type: none">• Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, des programmes de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale (L151-41). L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro tout comme sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.• Les espaces boisés classés (EBC) à conserver ou à créer (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme).• Les éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.• Les éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.• La protection du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.• Des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Le pourcentage est de 20%.• les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination prévu par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
PLU AVANT/APRES (Règlement de la zone agricole)

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

~~Le changement de destination est interdit.~~

Sont proscrits dans les bandes d'effets des canalisations de gaz :

- Dans la zone des premiers effets létaux (voir tableau précédent), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base.
- Dans la zone des effets létaux significatifs (voir tableau précédent) la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A sont autorisées, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux sites Natura 2000 :

- les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole devra être justifiée dans la limite de deux logements par exploitation, existant compris, pour les exploitations sous forme sociétaire et d'un logement par exploitation, existant compris, pour les exploitations qui ne sont pas sous la forme sociétaire. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Le camping à la ferme complémentaire à l'activité d'une exploitation agricole existante, dans la limite de la réglementation en vigueur.
- L'aménagement des chambres d'hôtes, fermes-auberges et gîtes ruraux est possible mais à condition d'être dans des volumes existants et dans la mesure où ces aménagements sont complémentaires de l'activité agricole existante dans la limite de la réglementation en vigueur.
- Les ateliers de transformation, conditionnement et de vente directe de la production sont autorisés dans le cadre du prolongement de l'activité de production agricole, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci.
- Tout nouveau siège d'exploitation doit être éloigné d'au moins 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- **Les aménagements, réhabilitations et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination.**
- **Pour les constructions existantes repérées au plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation dans le volume existant est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la zone Natura 2000 ou la qualité patrimoniale ou paysagère du site. Le changement de destination pour de l'habitation est autorisé sous réserve de ne pas créer plus d'un logement.**
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes :
 - Extension des bâtiments d'habitations :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
 - Surface maximale de l'habitation après extension : 250 m²

- Annexes des bâtiments d'habitations :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au point le plus proche du bâtiment d'habitation : 30 mètres.
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 50 m²

- Les piscines liées aux habitations
- La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis régulièrement édifiés, suite à un sinistre
- Dans la zone A recouverte par la zone Natura 2000, les constructions, installations et équipements nouveaux évoqués plus haut devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments nécessaires à l'activité agricole de manière à constituer une unité d'exploitation.
- L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle du milieu.
- Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

(...)

V.3.2. ASSOULIR LES PRESCRIPTIONS LIÉES AU STATIONNEMENT EN ZONE U ET SON SOUS-SECTEUR UP

PLU AVANT/APRES (article 12 de la zone U)

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

(...)

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

Dans la zone U et le sous-secteur Up : Pour les opérations comprenant plus de deux logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)

Dans les autres sous-secteurs : Pour les opérations comprenant plus de deux logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9,...)

~~Cette obligation est réduite~~ Ces obligations sont réduites de 15% minimum en contrepartie de la mise à disposition ~~de véhicules électriques ou munis d'un~~ de dispositif de recharge adapté **pour les véhicules électriques.**

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

(...)

V.3.3. MODIFIER LA RÈGLE DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE U ET SON SOUS-SECTEUR UP

PLU AVANT/APRES (article 10 de la zone U)
<p>ARTICLE 10 - HAUTEUR (...)</p> <p><u>ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Dans la zone U et son sous-secteur Up, la hauteur est mesurée du sol naturel à l'égout du toit. La hauteur est limitée à 12 mètres à l'égout du toit en R+3 maximum.</p> <p>Dans les sous-secteurs suivants, la hauteur est mesurée du sol naturel jusqu'au faitage. Dans les zones U et Up, la hauteur est limitée à 12 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur Ub, la hauteur est limitée à 7 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur Ubh, la hauteur est limitée à 12 m.</p> <p>Dans le secteur Uj, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres.</p> <p>Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.</p> <p>(...)</p>

PLU AVANT/APRES (lexique)
<p>Lexique (...)</p> <p>HAUTEUR :</p> <p>La hauteur se mesure selon les règles spécifiées dans le règlement soit au faitage soit à l'égout du toit à partir du sol naturel avant terrassement. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles. Dans le cas d'un terrain en déclivité, la hauteur à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Dans le cas d'une voie en déclivité, la hauteur maximale (et le cas échéant, le nombre de niveaux) à prendre en compte est celle calculée au point le plus élevé du terrain naturel de l'emprise de la construction. La façade de référence est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Cela génère un gabarit de constructibilité maximale.</p> <p>(...)</p>

V.3.4. MODIFIER LE LEXIQUE DU RÈGLEMENT (HAUTEUR ET TYPOLOGIES DE LOGEMENTS)

PLU AVANT/APRES (lexique)
<p>Lexique (...)</p> <p>HAUTEUR :</p> <p>La hauteur se mesure selon les règles spécifiées dans le règlement soit au faitage soit à l'égout du toit à partir du sol naturel avant terrassement. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles. Dans le cas d'un terrain en déclivité, la hauteur à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Dans le cas d'une</p>

voie en déclivité, la hauteur maximale (et le cas échéant, le nombre de niveaux) à prendre en compte est celle calculée au point le plus élevé du terrain naturel de l'emprise de la construction. La façade de référence est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Cela génère un gabarit de constructibilité maximale.

(...)

PLU AVANT/APRES (lexique)

Lexique

(...)

LOGEMENT :

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, W.-C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

~~Au sein des logements neufs, la réglementation accessibilité distingue les bâtiments d'habitation collectifs des maisons individuelles. Cette distinction est faite sur la base d'une définition des bâtiments d'habitation à usage collectif.~~

~~Ainsi, on considèrera qu'un bâtiment d'habitation est collectif, au sens de la réglementation accessibilité, lorsqu'il cumule les deux critères suivants :~~

-

~~1) Il comporte plus de 2 logements distincts superposés~~

-

~~2) Il comporte des parties communes bâties desservants tout ou partie des logements~~

~~Il suffit que l'une de ces conditions ne soit pas remplie, pour que le logement soit considéré, au sens de la réglementation accessibilité, comme étant une maison individuelle.~~

~~Article R 111-18 du Code de la Construction :~~

~~Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.~~

LOGEMENT INDIVIDUEL :

Habitation séparée d'une autre. Le logement individuel correspond à un bâtiment qui ne comporte qu'un seul foyer, autrement dit une maison.

LOGEMENT INDIVIDUEL-GROUPE :

Groupement homogène d'habitations individuelles mitoyennes entre elles. Ces logements peuvent être regroupés par deux ou plus.

LOGEMENT INTERMEDIAIRE :

A mi-chemin entre l'habitat individuel et collectif, l'habitat intermédiaire se définit par trois critères : disposer d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif et d'une hauteur maximale de R+2

LOGEMENT COLLECTIF :

Construction rassemblant plusieurs logements dans un même bâtiment.

(...)

PREAMBULE

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) pour délivrer les autorisations d'urbanisme et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Tout n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme. Néanmoins, les règles du PLU devront être respectées même en l'absence de dépôt d'une demande d'autorisation DP, PC ou PA (exemple : obligation de prévoir du stationnement si création d'un logement).

Les règles écrites pour chaque zone du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme sur la base législative des articles L 151 et suivants du même code.

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés et soumis à autorisation.

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension juridique figurent dans le lexique (p.92 96).

V.3.5. MODIFIER L'ARTICLE II DU RÈGLEMENT, POUR LES DIFFÉRENTES ZONES, CONCERNANT LES ASPECTS EXTÉRIEURS EN LIEN AVEC LES PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLES, CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Objet de la modification :

- Dans l'article 11 des zones U et AU du règlement écrit, supprimer la prescription réglementaire visant à imposer l'intégration des panneaux solaires dans la toiture. Permettre aussi bien les panneaux solaires en surimposition ou intégrés à la toiture.
- Ajouter une prescription réglementaire visant à garantir l'intégration architecturale et paysager du dispositif énergétique dans son milieu environnant.

PLU AVANT/APRES (article 11 des zones U et AU)
<p style="text-align: center;">(...)</p> <p>g) Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques</p> <p>Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la toiture. Les panneaux solaires pourront être surimposés ou intégrés à la toiture. Dans tous les cas, l'installation de panneaux solaires devra permettre une bonne intégration architecturale et paysagère dans le milieu environnant.</p> <p>Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.</p> <p>Les panneaux solaires sont interdits en façades et au sol.</p> <p>Les paraboles, antennes, climatiseurs devront être le moins perceptibles depuis l'espace public.</p> <p>Les antennes seront implantées sur le toit.</p> <p>Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible dans les espaces privés (cours, jardins, etc.). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.</p> <p style="text-align: center;">(...)</p>

V.3.6. MODIFIER CERTAINES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES DES ZONES AUX ET UX

Objet de la modification :

Les règlements des zones AUX et UX sont modifiés pour sécuriser, faciliter l'aménagement de la zone, répondre aux besoins de développement des activités artisanales et industrielles, prendre en compte les orientations du DAAC relatif au SCOT de la Dombes, encadrer davantage l'insertion paysagère des zones d'activités. Certaines modifications ont été menées en parallèle avec les modifications apportées dans l'OAP le Creuzat.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - o De bureaux,
 - ~~o De commerces dans la limite maximale de 1000 m² de surface de plancher~~
 - o De commerces dans les limites fixées par le DAAC du SCOT de la Dombes pour les secteurs concernés
 - o D'entrepôts
 - o Artisanal
 - o Industriel
 - o D'équipements publics
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une opération de construction dans la zone
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les dépôts de véhicules à condition de ne pas constituer une installation classée pour la protection de l'environnement,
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation à condition que leur nécessité de fonctionnement soit compatible avec les autres équipements de la zone
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités d'entrepôts, ~~d'artisanats artisanales~~ et industrielles, dans la limite de 50 m² par habitation et de 25 m² de garage.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient en lien avec un équipement public ou service public d'intérêt collectif et nécessaires à son fonctionnement.
- Les constructions à usage d'entrepôts, artisanal et industriel peuvent comporter une surface de vente de 200 m² à condition d'être complémentaire à leur activité d'origine.
- Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Les implantations des constructions doivent être en conformité avec la circulaire du 7/01/2016 relative à l'institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte les dangers des canalisations des transports.

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ~~ou~~ où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.

~~Le long de la RD 90A et de la RD 22, les accès carrossables directs sont interdits.~~

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par un seul accès charretier sur la RD22 et la RD 90A.

Les portails d'entrée doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.

~~Les voies privées desservant plusieurs constructions devront prévoir à leur débouché sur la voie publique, un espace adapté à la collecte des containers de ramassage des déchets et devront prévoir une largeur suffisante pour garantir la sécurité et le confort des piétons et cycles.~~

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faitage.

~~La hauteur des constructions comportant une toiture terrasse est mesurée du sol à l'égout du toit. La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres, sauf contraintes techniques.~~

Toutefois, une hauteur différente peut être admise pour :

- Les silos, dont la hauteur ne peut excéder 15 mètres.
- Pour les ouvrages techniques et autres superstructures, sans être supérieure à 15 mètres.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect

L'aspect d'ensemble des constructions, les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant, et le caractère général du site.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysager ~~et la ligne principale de faitage doit être parallèle à la pente du terrain.~~

(...)

d) Toitures

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

~~La pente des toitures doit être comprise entre 15 % et 45%. Le faitage doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur. Les toitures à un pan sont autorisées à condition d'être accolées au bâtiment principal.~~

~~Les toitures terrasses sont autorisées et doivent être végétalisées.~~

e) Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux et hauteurs.

Les clôtures en éléments pré fabriqués sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. ~~Lorsque la clôture est constituée de murets pleins, leur hauteur est fixée à 0,5 mètre.~~

Les clôtures seront **de préférence** constituées de grillages doublées ou non d'une haie vive.
Les clôtures de types canisse, claustra bois sont interdites.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Généralités :

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement **extérieur** d'une voiture particulière est de **2,5 *5m**.
 - **Place extérieure (hors circulation) : 2,5 *5m**
 - **Place dans un garage couvert : 2,6* 5,5m**
- Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto partage et les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Tout m² commencé ou toute tranche commencée implique la réalisation d'une place entière.
- Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- en cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :
 - l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation en lien avec une construction d'équipement public :
2 places de stationnement par logement, hors locaux de gardiennage.

Locaux de gardiennage :

1 place par local

Pour les constructions à usage de bureaux et artisanales :

~~1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.~~

Pour les constructions à usage industriel, d'entrepôts et artisanal :

1 place minimum par tranche indivisible de 25 75 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins et du nombre de salariés

Pour les constructions à usage commercial :

Pour les constructions destinées aux commerces, la surface affectée aux aires de stationnement devra correspondre au besoin du commerce. **Conformément à l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme**, cette surface ne devra pas excéder 75 % de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto partage et les places de stationnement dédiées aux

véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduit de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les équipements publics :

Le nombre de places doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel et des visiteurs. Il doit être précisé et justifié lors de la demande du permis de construire.

PLU AVANT/APRES MODIFICATION (zone AUX)

Cette zone est urbanisable immédiatement. ~~La zone doit se conformer~~ L'aménagement de la zone doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) située en pièce n°3 du dossier de PLU.

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUX 2 sont interdites.

ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage :
 - o De bureaux,
 - o De commerces ~~dans la limite maximale de 1000 m² de surface de plancher~~ d'importance ou de proximité entre 300 m² et 1000 m² de surface de plancher
 - o De commerces d'importance de plus de 1000 m² de surface de plancher
 - o D'entrepôts
 - o Artisanal
 - o Industriel
 - o D'équipements publics
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une opération de construction dans la zone
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les dépôts de véhicules à condition de ne pas constituer une installation classée pour la protection de l'environnement,
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation à condition que leur nécessité de fonctionnement soit compatible avec les autres équipements de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités d'entrepôts, ~~d'artisanats~~ artisanales et industrielles, dans la limite de 50 m² par habitation et de 25 m² de garage.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient en lien avec un équipement public ou service public ~~ou~~ d'intérêt collectif et nécessaires à son fonctionnement.
- Les constructions à usage d'entrepôts, artisanal et industriel peuvent comporter une surface de vente de 200 m² à condition d'être complémentaire à leur activité d'origine.

- Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt~~s~~ collectif~~s~~

ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par un seul accès charretier sur la RD22.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvellement créées qu'elles soient publiques ou privées, s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.

~~Les voies privées desservant plusieurs constructions devront prévoir à leur débouché sur la voie publique, un espace adapté à la collecte des containers de ramassage des déchets et devront prévoir une largeur suffisante pour garantir la sécurité et le confort des piétons et cycles.~~

ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faitage.

~~La hauteur des constructions comportant une toiture terrasse est mesurée du sol à l'égout du toit.~~ La hauteur maximale des constructions autorisée est de ~~10~~ 12 mètres.

Toutefois, une hauteur différente peut être admise pour :

- o Les silos, dont la hauteur ne peut excéder 15 mètres.
- o Pour les ouvrages techniques et autres superstructures, sans être supérieure à 15 mètres.

ARTICLE AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect

L'aspect d'ensemble des constructions, les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant, et le caractère général du site.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage ~~et la ligne principale de faitage doit être parallèle à la pente du terrain.~~

2. Mouvements de sol, talus et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

3. Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels le béton, les briques, les parpaings agglomérés, etc. Et ne doivent pas comporter de motifs.

Les couleurs claires sont interdites, tout comme l'utilisation du blanc pur.

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

4. Toitures

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.

~~La pente des toitures doit être comprise entre 15 % et 45%. Le faitage doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur. Les toitures à un pan sont autorisées à condition d'être accolées au bâtiment principal.~~

~~Les toitures terrasses sont autorisées et doivent être végétalisées.~~

5. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux et hauteurs.

Les clôtures en éléments pré fabriqués sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. ~~Lorsque la clôture est constituée de murets pleins, leur hauteur est fixée à 0,5 mètre.~~

Les clôtures seront ~~de préférence~~ constituées de grillages doublées ou non d'une haie vive.

Les clôtures de types canisse, claustra bois sont interdites.

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT

Généralités :

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement **extérieur** d'une voiture particulière est **de 2,5*5m**.
 - ~~Place extérieure (hors circulation) : 2,5 *5m~~
 - ~~Place dans un garage couvert : 2,6* 5,5m~~
- Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto partage et les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Tout m² commencé ou toute tranche commencée implique la réalisation d'une place entière.
- Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- la règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- en cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation en lien avec une construction d'équipement public :

2 places de stationnement par logement, hors locaux de gardiennage.

Locaux de gardiennage :

1 place par local

Pour les constructions à usage ~~de bureaux~~, industriel, d'entrepôts et artisanal :

1 place **minimum** par tranche indivisible de ~~25~~ 75 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins et du nombre de salariés

Pour les constructions à usage commercial :

Pour les constructions destinées aux commerces, la surface affectée aux aires de stationnement devra correspondre au besoin du commerce. **Conformément à l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme**, cette surface ne devra pas excéder 75 % de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto partage et les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduit de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les équipements publics :

Le nombre de places doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel et des visiteurs. Il doit être précisé et justifié lors de la demande du permis de construire.

V.4 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

V.4.1. OAP DU CREUZAT

OAP avant modification



Enjeux :

- Maîtrise de l'urbanisation de la zone artisanale intercommunale.
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Développer et maintenir l'attractivité du territoire à l'échelle du SCoT

Principes d'aménagement :

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique, en extension urbaine de la zone déjà existante. Le site permettra l'accueil de nouvelles entreprises ayant besoin d'un foncier important mais pas seulement. L'ensemble de la zone présente une surface de près de 5 ha. Les commerces qui souhaitent s'implanter sur la zone devront avoir une surface maximale de 1000 m² de Surface de Plancher et ne devront pas faire concurrence aux commerces de proximité situés dans le centre bourg.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, l'aménagement des voies devra connaître un profil permettant d'assurer confort et sécurité.

Pour accéder au site, en venant un nord, il y a un rétrécissement de la chaussée par le biais de la création d'un terre-plein central marquant ainsi l'entrée de ville. Ensuite, un giratoire est prévu afin de desservir la zone. En venant du sud, l'entrée se fera par l'accès actuel, puis une voie sera créée dans

OAP avant modification

l'optique de desservir les différentes entreprises souhaitant s'implanter. Un parking est prévu dans la partie ouest en limite avec la zone de protection de l'étang.

Modes doux : Le gabarit des voies sera suffisant afin de faciliter l'accès à la zone. Les voies piétonnes et cyclables ne seront pas déconnectées de la voie principale.

Eaux pluviales : Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur la zone, un bassin de rétention est à prévoir dans la zone. Des noues paysagères seront prévues en bordure de la RD 22 pour limiter l'apport des eaux pluviales dans le réseau public. Tout nouveau bâtiment devra avoir une cuve de rétention de 8 m3. De plus, il s'agit de mettre en place un système exemplaire de gestion des eaux pluviales avec prétraitement et de prendre en compte les petits effets de topographie (risque de ruissellement gravitaire vers l'étang). Enfin, la présence d'aire de stockage est conditionnée à la récupération et au traitement des eaux de ruissellement.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible et répondre aux exigences environnementales élevées. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouvelles entreprises un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. Chaque entreprise qui sera implantée dans la zone artisanale devra prévoir un local pour les déchets ou bien déterminer un emplacement, une aire destinée à l'accueil des déchets. Cet emplacement ne devra pas être visible depuis la voie publique. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration.

Typologie de la zone : La zone accueillera principalement des activités artisanales, industrielles (non soumises au régime Seveso, ni soumise à déclaration ou à autorisation), des activités commerciales mais aussi des bureaux. Les bureaux seront localisés dans le bâti existant qui sera réhabilité.

Les façades des constructions devront être à l'alignement au sein de la voie interne de la zone. Pour ce qui est des constructions à proximité de la RD 22, un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe est exigé afin de développer un aménagement paysager le long de cette route départementale.

Paysage :

Une zone de protection de l'étang est mise en œuvre afin de limiter le plus possible les éventuels impacts sur celui-ci. Dans cette zone, un bassin de rétention sera sans doute créé. Il s'agit d'une zone d'environ 50 mètres dans laquelle aucune construction n'est possible hormis l'aménagement d'un bassin de rétention.

Le long du fossé marquant la limite des terrains, une haie bocagère sera à créer pour garantir au mieux l'intégration paysagère de la zone ainsi qu'une protection du ruisseau existant.

Pour gérer l'interface avec la RD22, des noues végétalisées seront mises en place permettant de récupérer les eaux pluviales.

Des alignements d'arbres seront prévus pour mettre en valeur l'entrée de ville.

OAP avant modification

Une insertion paysagère sera travaillée entre la zone d'activités et la limite avec la zone de protection de l'étang.

Programmation de la zone:

Les constructions autorisées sont: les constructions à usage artisanale, de bureaux, de commerces, industrielles.

La hauteur est limitée à 10 mètres au faitage. L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement.

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres, et pourront être doublées d'une haie vive. Lorsque la clôture est constituée de murs pleins, la hauteur est fixée à 0,5 mètre.

Les panneaux solaires sont autorisés uniquement sur les toitures. Les paraboles, antennes de toit devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public.

Les enseignes et leur support sur les bâtiments doivent être dans le prolongement de l'architecture et être inclus dans le volume principal des bâtiments. Seules les enseignes non lumineuses sont admises. Aucun élément d'enseigne ne peut être installée dans les diverses marges de reculement.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises sont autorisées, si elles respectent les règles d'implantation et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. L'implantation des aires de stockage bordant les cours d'eau doit se faire avec un recul minimum de 20m par rapport aux rives de ces derniers.

OAP après modification



Enjeux :

- Maîtrise de l'urbanisation ~~de la zone artisanale intercommunale~~ de l'extension de la zone d'activités existantes
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Développer et maintenir l'attractivité du territoire à l'échelle du SCoT

Principes d'aménagement :

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique, en extension urbaine de la zone déjà existante. Le site permettra l'accueil de nouvelles entreprises ayant besoin d'un foncier important mais pas seulement. L'ensemble de la zone présente une surface de près de 5 ha. ~~Les commerces qui souhaitent s'implanter sur la zone devront avoir une surface minimum de 300m² de surface de plancher~~ avoir une surface maximale de 1000 m² de Surface de Plancher et ne devront pas faire concurrence aux commerces de proximité situés dans le centre bourg.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, l'aménagement des voies devra connaître un profil permettant d'assurer confort et sécurité.

Pour accéder au site, en venant du nord, ~~il y a un rétrécissement de la chaussée par le biais de la création~~

~~d'un terre-plein central marquant ainsi l'entrée de ville. Ensuite, un giratoire est prévu afin de desservir la zone. En venant du sud, l'entrée se fera par l'accès actuel, puis une voie sera créée dans l'optique de desservir les différentes entreprises souhaitant s'implanter. Un parking est prévu dans la partie ouest en limite avec la zone de protection de l'étang. une accroche sera faite sur la RD 22.~~

Modes doux : Le gabarit des voies sera suffisant afin de faciliter l'accès à la zone. Les voies piétonnes et cyclables ne seront pas déconnectées de la voie principale.

Eaux pluviales : Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur la zone, un bassin de rétention est à prévoir dans la zone. Des noues paysagères seront prévues en bordure de la RD 22 pour limiter l'apport des eaux pluviales dans le réseau public. Tout nouveau bâtiment devra avoir une cuve de rétention de 8 m³. De plus, il s'agit de mettre en place un système exemplaire de gestion des eaux pluviales avec prétraitement et de prendre en compte les petits effets de topographie (risque de ruissellement gravitaire vers l'étang). Enfin, la présence d'aire de stockage est conditionnée à la récupération et au traitement des eaux de ruissellement.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible et répondre aux exigences environnementales élevées. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. ~~L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur.~~

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouvelles entreprises un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets : ~~le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur.~~ Chaque entreprise qui sera implantée dans la zone artisanale devra prévoir un local pour les déchets ou bien déterminer un emplacement, une aire destinée à l'accueil des déchets. Cet emplacement ne devra pas être visible depuis la voie publique. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti ~~voisin~~ (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration.

Typologie de la zone : La zone accueillera principalement des activités artisanales, industrielles ~~(non soumises au régime Seveso, ni soumise à déclaration ou à autorisation)~~, des activités commerciales mais aussi des bureaux compatibles avec les autres équipements de la zone. ~~Les bureaux seront localisés dans le bâti existant qui sera réhabilité.~~

~~Les façades des constructions devront être à l'alignement au sein de la voie interne de la zone. Les constructions à proximité de la RD 22 seront implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe est exigé afin de développer un aménagement paysager le long de cette route départementale.~~

Paysage :

Une zone de protection de l'étang est mise en œuvre afin de limiter le plus possible les éventuels impacts sur celui-ci. Dans cette zone, un bassin de rétention sera sans doute créé. Il s'agit d'une zone d'environ 50 mètres dans laquelle aucune construction n'est possible hormis l'aménagement d'un bassin de rétention.

Le long du fossé marquant la limite des terrains, une haie bocagère sera à créer pour garantir au mieux l'intégration paysagère de la zone ainsi qu'une protection du ruisseau existant.

Pour gérer l'interface avec la RD22, des noues végétalisées seront mises en place permettant de récupérer les eaux pluviales.

Des alignements d'arbres seront prévus pour mettre en valeur l'entrée de ville.

Une insertion paysagère sera travaillée entre la zone d'activités et la limite avec la zone de protection de l'étang.

Programmation de la zone:

Les constructions autorisées sont: les constructions à usage artisanale, de bureaux, de commerces, industrielles.

La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres, sauf contraintes techniques. La hauteur des constructions comportant une toiture à pans est mesurée du sol naturel au faitage. La hauteur des constructions comportant une toiture terrasse est mesurée du sol à l'égout du toit.

~~La hauteur est limitée à 10 mètres au faitage.~~ L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement.

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres, ~~et.~~ Elles seront grillagées et pourront être doublées d'une haie vive. ~~Lorsque la clôture est constituée de murs pleins, la hauteur est fixée à 0,5 mètre.~~

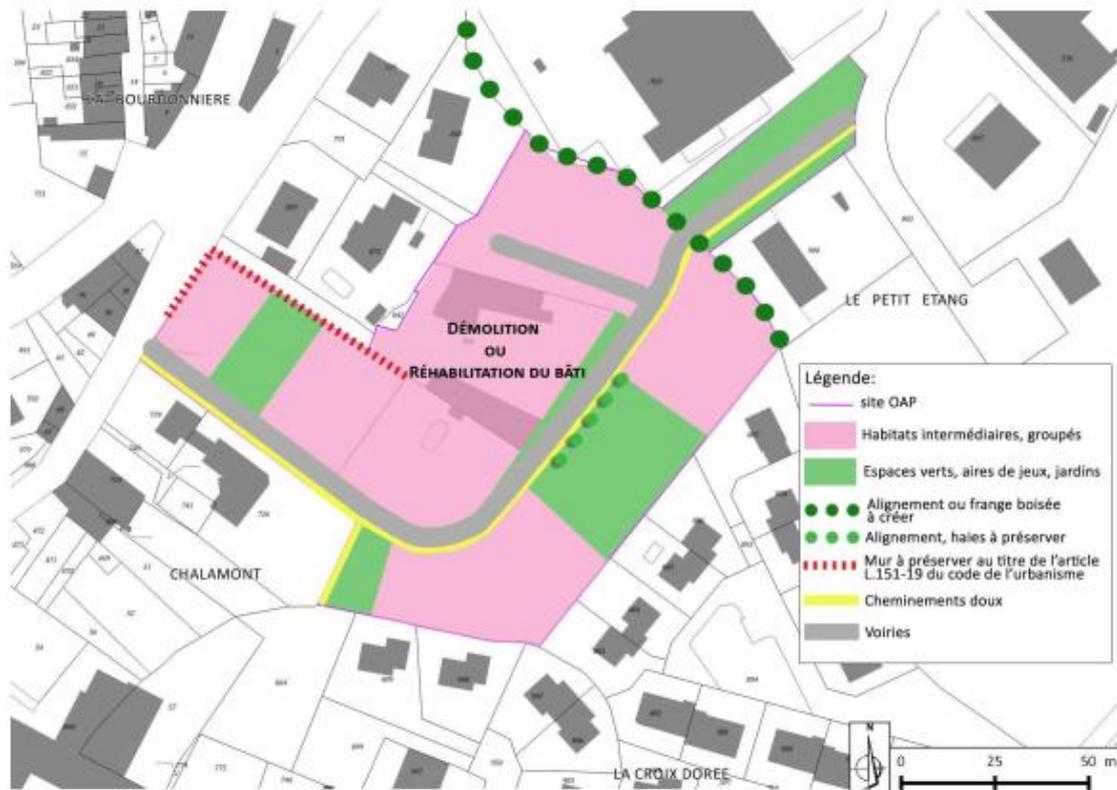
Les panneaux solaires sont autorisés uniquement sur les toitures. Les paraboles, antennes de toit devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public.

Les enseignes et leur support sur les bâtiments doivent être dans le prolongement de l'architecture et être inclus dans le volume principal des bâtiments. Seules les enseignes non lumineuses sont admises. Aucun élément d'enseigne ne peut être installé dans les diverses marges de reculement.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises sont autorisées, si elles respectent les règles d'implantation et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. L'implantation des aires de stockage bordant les fossés doit se faire avec un recul minimum de 20 m par rapport aux sommets de ces derniers. Ces dernières ne seront pas visibles depuis la RD 22, la voirie interne de la zone d'activités et le chemin du Gourd.

V.4.2. OAP LA BOURDONNIÈRE

OAP avant modification



Enjeux :

- Surface : 0.96 hectare
- Maîtrise de l'urbanisation au sein centre bourg.
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier environ vingt-cinq logements (intermédiaires, groupés)
- Conserver un maximum la végétation existante

Principes d'aménagement :

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique au cœur de l'enveloppe urbaine. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine et économique avec les secteurs situés à proximité.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, le réseau de voirie utilise la Rue des Bottes et la rue de la zone artisanale. Différents parkings devront être prévus pour gérer le stationnement des visiteurs.

Modes doux : Le site est accessible en mode doux en connexion avec la voirie. En effet, le réseau de voirie présente un gabarit suffisant pour les modes doux. Ainsi il sera aisé de faire le lien avec le centre par le biais de cheminements doux.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible et répondre aux exigences environnementales élevées. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur.

Eaux pluviales : Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur la zone, le raccordement au réseau public des eaux pluviales semble le plus approprié. Toutefois, d'autres procédés retenant les eaux pluviales sur la zone sont autorisés s'ils respectent les préconisations du schéma général d'assainissement. Dans un objectif d'économie d'eau, chaque nouveau logement devra intégrer un système de pré-stockage d'eaux pluviales (cuves de 5 m³). Enfin, sur les parcelles privatives, conserver des espaces de pleine terre à raison d'au moins 40% des espaces non bâtis (hors assiette du projet) pour l'habitat groupé et 30% pour l'habitat collectif.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera au porte à porte ou par des aires de stockage aménagées à cet effet.

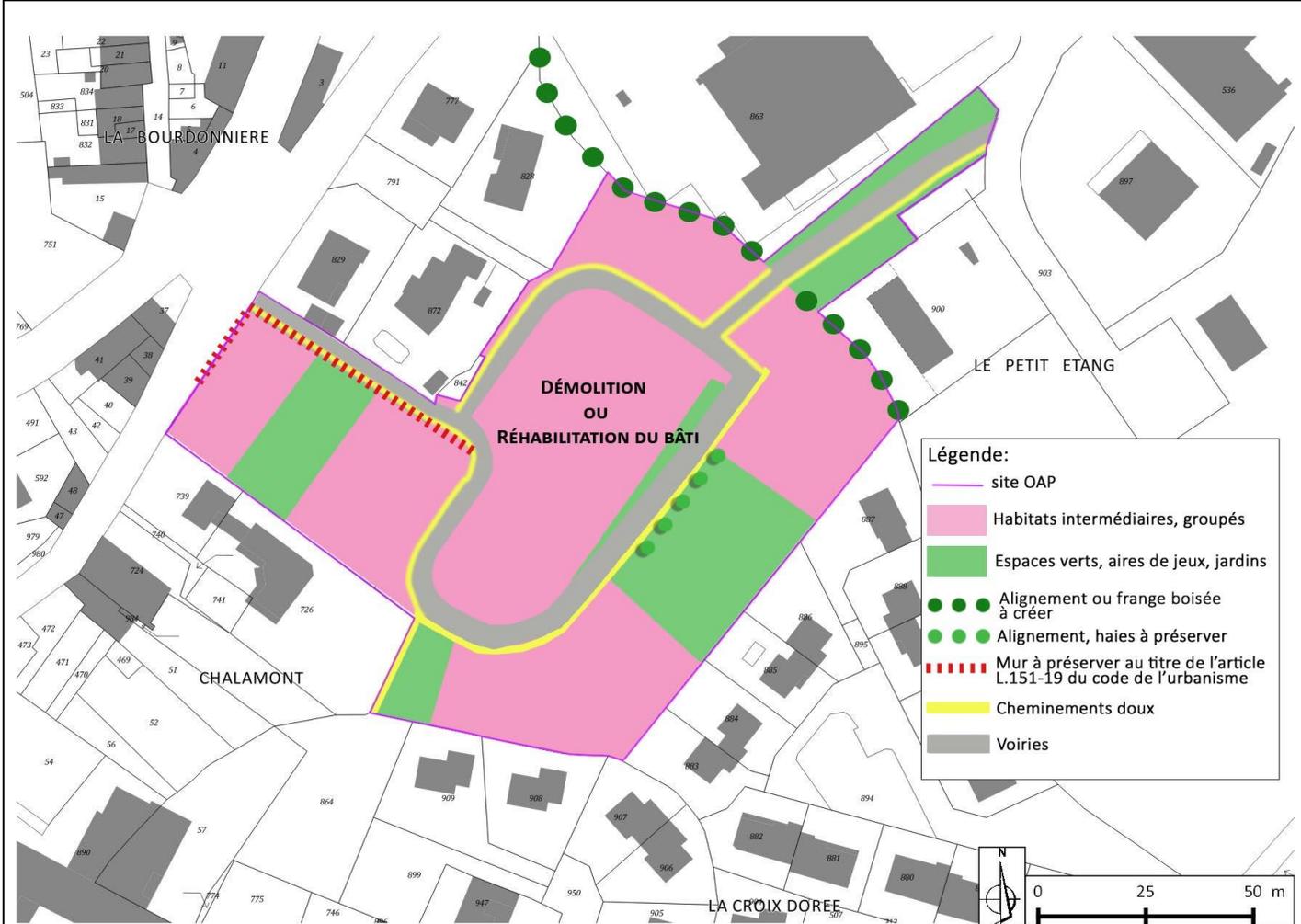
En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Leur intégration paysagère devra être travaillée.

Typologie d'Habitat : Le site doit s'inscrire dans le prolongement de l'enveloppe urbaine. C'est pourquoi, il est préconisé de développer un habitat de type intermédiaire, au regard du tissu urbain existant (soit une hauteur de 7 mètres au faitage). Les logements seront de types intermédiaires, groupés offrant un nouvel éventail de logements sur la commune. Pour les constructions existantes, il est envisagé soit la démolition, soit sa réhabilitation. En cas de réhabilitation, une dizaine de logements maximum devront être prévus.

Paysage : Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (préservation de la haie à l'ouest du site) seront conservés tout comme le mur (comme indiqué sur le schéma). Si possible, il s'agit aussi de préserver les grands arbres du jardin.

Programmation urbaine : Il est possible de construire près de vingt-cinq logements sur le site sans compter la réhabilitation du bâti soit une densité de 30 logements sur ce secteur.

OAP après modification



Enjeux :

- Surface : **0.96 hectare-1.3 ha environ**
- Maitrise de l'urbanisation au sein **du** centre bourg.
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier environ vingt-cinq logements (intermédiaires, groupés)
- Conserver un maximum la végétation existante

Principes d'aménagement :

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique au cœur de l'enveloppe urbaine. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine et économique avec les secteurs situés à proximité.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, le réseau de voirie utilise la Rue des Bottes et la rue de la zone artisanale. Différents parkings devront être prévus pour gérer le stationnement des visiteurs.

Modes doux : Le site est accessible en mode doux en connexion avec la voirie. En effet, le réseau de voirie présente un gabarit suffisant pour les modes doux. Ainsi il sera aisé de faire le lien avec le centre par le biais de cheminements doux.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible et répondre aux exigences environnementales élevées. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur.

Eaux pluviales : Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur la zone, le raccordement au réseau public des eaux pluviales semble le plus approprié. Toutefois, d'autres procédés retenant les eaux pluviales sur la zone sont autorisés s'ils respectent les préconisations du schéma général d'assainissement. Dans un objectif d'économie d'eau, chaque nouveau logement devra intégrer un système de pré-stockage d'eaux pluviales (cuves de 5 m³). Enfin, sur les parcelles privatives, ~~conserver~~ des espaces de pleine terre **seront conservés** à raison d'au moins 40% des espaces non bâtis (hors assiette du projet) pour l'habitat groupé et 30% pour l'habitat collectif.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera au porte à porte ou par des aires de stockage aménagée à cet effet.

En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires—, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Leur intégration paysagère devra être travaillée.

Typologie d'habitat : Le site doit s'inscrire dans le prolongement **de la centralité de l'enveloppe urbaine**. C'est pourquoi, il est préconisé de développer un habitat de type intermédiaire, au regard du tissu urbain existant (~~soit une hauteur de 7 mètres au faitage~~). Les logements seront de types intermédiaires, groupés offrant un nouvel éventail de logements sur la commune. Pour les constructions existantes, il est envisagé **soit** la démolition, ~~soit sa~~ **ou** la réhabilitation. ~~En cas de réhabilitation, une dizaine de logements maximum devront être prévus.~~

Paysage : Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (préservation de la haie à l'ouest du site) seront conservés ~~tout comme le mur (comme indiqué sur le schéma)~~. **Le mur existant sera conservé**. Si possible, il s'agit aussi de préserver les grands arbres du jardin.

Programmation urbaine : Il est possible de construire près de vingt-cinq logements sur le site sans compter la réhabilitation du bâti soit une densité de 30 logements sur ce secteur.



Phasage de la zone:

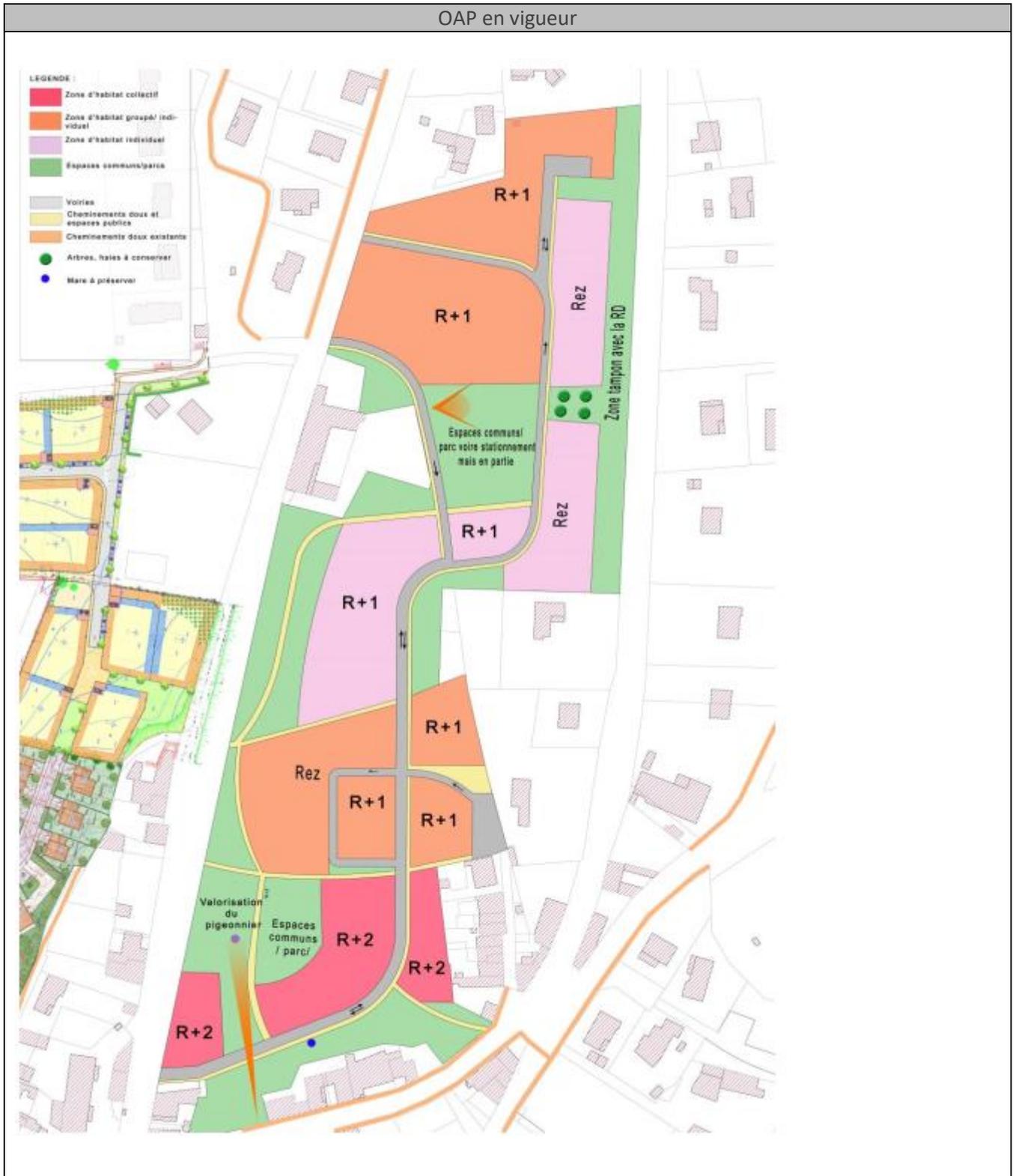
La zone s’ouvrira en plusieurs phases. La première phase est urbanisable immédiatement. La seconde phase s’ouvrira quand 50% des permis de la première phase seront obtenus.

Pour rappel, le SCOT de la Dombes définit les différentes typologies de logements comme suit :

- **Logement individuel-groué** : Groupement homogène d’habitations individuelles mitoyennes entre elles. Ces logements peuvent être regroupés par deux ou plus.
- **Logement intermédiaire** : A mi-chemin entre l’habitat individuel et collectif, l’habitat intermédiaire se définit par trois critères : disposer d’un accès individuel, d’un espace extérieur privatif et d’une hauteur maximale de R+2

V.4.3. OAP LA MONTÉE

OAP en vigueur



Enjeux :

- Maitrise de l'urbanisation issue du centre bourg vers les quartiers pavillonnaires
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatif.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier, des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants.
- Créer 20% de logements aidés sur l'ensemble du tènement.

Principes d'aménagement :

Choix de l'implantation: Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique au cœur de l'enveloppe urbaine. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine avec les secteurs déjà urbanisés situés à proximité. Cette zone sera développée selon un phasage et une programmation.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, le réseau de voirie utilise le réseau existant, à savoir la vieille route de Bourg, la route de Bourg et l'impasse de la Bourdonnière. Tout un réseau de voirie sera développé afin de desservir l'ensemble des habitations. Quelques sens uniques sont mis en place afin de sécuriser la zone notamment vers l'Impasse de la Bourdonnière, sécurisant le carrefour avec la route de Bourg. L'implantation des voiries n'est qu'une orientation de principe à titre indicatif. L'aménagement final pourra proposer d'autres solutions en respectant les principes généraux de desserte.

Modes doux : L'aménagement du secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier les quartiers périphériques au centre-bourg. Par là, un accès donnera directement au centre bourg, mais aussi en direction du pigeonnier, et aux différentes zones publiques. Pour la construction d'un bâtiment collectif, un local pour les modes doux est à prévoir. Les cheminements doux doivent répondre aux normes d'accessibilité pour toute personnes, et notamment les personnes à mobilité réduite.

Les itinéraires modes doux séparés devront présenter une largeur de 1,5 mètre et bénéficier de solutions techniques garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite, et être accompagné, dans la mesure du possible, d'une trame herbacée et arborée.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible et répondre aux exigences environnementales élevées. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Des candélabres solaires pourront être prévus pour éclairer les voies et chemins. Une orientation optimale du bâti et des jardins à rechercher afin de privilégier les apports solaires passifs et protéger les pièces de vie et chambres des nuisances sonores.

Eaux pluviales : Pour limiter l'impact des eaux pluviales, des bassins de rétention des eaux pluviales devront être prévus sur le terrain afin d'assurer une gestion collective de ces eaux. De plus, un raccordement au réseau public des eaux pluviales sera aussi prévu à titre de prévention. Enfin, il est préconisé que les constructions individuelles et groupées présentent un ouvrage de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 3m³ (environ) en plus d'être raccordée au réseau des eaux pluviales. Cet ouvrage sera destiné à un usage non alimentaire. Cet ouvrage sera demandé lors du permis de construire. Pour les constructions collectives, ce type d'ouvrage est également demandé, il devra avoir une capacité de 2m³ minimum par logement. L'eau récupérée pourra ainsi être utilisée pour l'entretien extérieur. Dans un objectif d'économie d'eau, chaque nouveau logement devra intégrer un système de pré-stockage d'eaux pluviales (cuves de 5 m3). Enfin, sur les parcelles privatives, conserver des espaces

de pleine terre à raison d'au moins 50% des espaces bâtis (hors assiette du projet) pour l'habitat individuel, 40 % pour l'habitat groupé et 30% pour l'habitat collectif.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera soit en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur, soit par une collecte en porte à porte dans les secteurs où cela sera possible.

En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Les constructions collectives devront avoir un local dédié à cet effet.

Typologie d'Habitat : Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaître une proportion d'environ 35% de logements collectifs et 25% de logements individuels et 40% de logements groupés. La densité sera d'environ 30 logements par hectare. Il s'agira aussi d'impulser une architecture à haute qualité environnementale en lien notamment avec le cordon boisé. Afin de ne pas créer un quartier de maisons individuelles et un quartier d'habitat intermédiaire, l'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement. La répartition des logements répondra à une logique d'étagement des hauteurs selon la topographie du site.

Paysage : Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (préservation de la combe boisée au nord du site ainsi que la zone paysagère à l'ouest) seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. L'objectif est de créer un véritable maillage vert à l'échelle du quartier et une coulée verte au cœur de la zone. Cette coulée verte sera plantée d'espèces locales rustiques et contenir en son sein un cheminement « modes doux » d'orientation générale Sud-Nord, le long de l'ancienne route de Bourg. De nombreux parcs et jardins familiaux seront prévus afin de contribuer à la vie du quartier. Toutes les haies structurantes devront être conservées le plus possible afin de préserver la qualité paysagère du site. L'aménagement du site devra permettre aux futures habitations de bénéficier d'espace ouvert procuré par la coulée verte. Pour cela, les opérations les habitats intermédiaires groupés devront être articulées à la coulée verte. Le pigeonnier présent sur le tènement sera rénové et mis en valeur par l'intermédiaire d'un cône de vue. Les habitations ne devront pas masquer la vue en direction de celui-ci depuis la route de Bourg.

De plus, on note plusieurs arbres remarquables sur le site. Il convient de les conserver et de les protéger le plus possible, tout comme le pigeonnier et la ferme traditionnelle qu'il convient de mettre en valeur. Enfin, il serait judicieux de prévoir un cône visuel devant la ferme permettant une vue imprenable sur les paysages. Signalons que dans la réflexion globale de l'OAP, son périmètre inclut les zones naturelles situées à proximité.

Enfin, il s'agit de préserver les arbres à cavité, les haies et bosquets structurants, pouvant être utilisés par certaines espèces d'oiseaux et de chauve-souris.

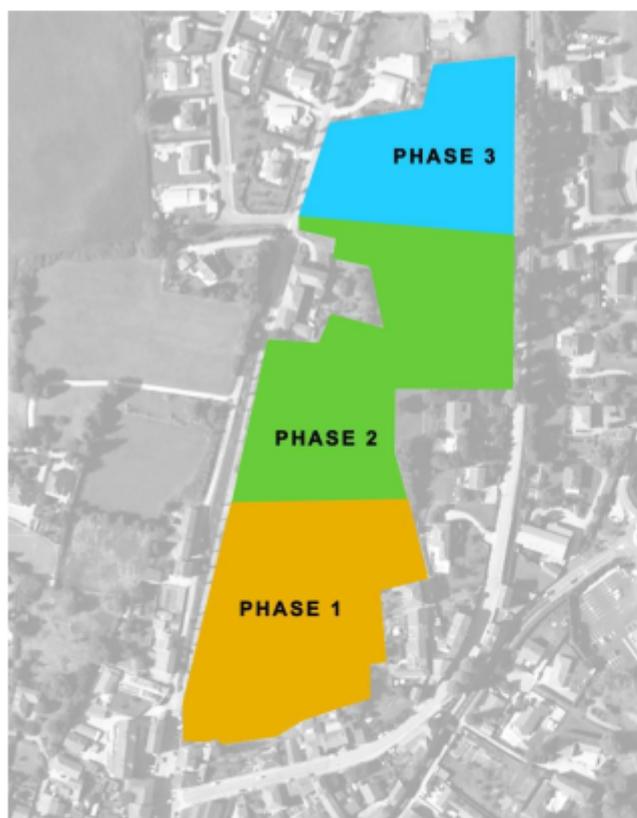
Espaces publics : La création de ce nouveau quartier oblige à penser l'aménagement de l'espace public. C'est pourquoi, des aires de jeux, des parcs, ou autres espaces publics devront être prévus pour contribuer à la qualité urbaine de la zone. Ils peuvent être comptés dans les espaces verts.

Hauteur des constructions: La hauteur maximale des constructions collectives est fixée à 10 mètres au faitage (soit du R+2). Pour les constructions individuelles et groupées, la hauteur est fixée à 7 mètres, sauf dans les zones où les constructions seront limitées en rez-de-chaussée, comme indiquée sur le schéma d'aménagement.

Programmation urbaine: Le SCoT de la Dombes préconise une forme architecturale mixte. La commune répond donc à cela. La surface à urbaniser étant de 4,06 ha, soit un potentiel de 120 logements. La zone accueillera essentiellement des logements intermédiaires groupés, collectifs et des logements individuels selon la répartition suivante:

- logements collectifs, intermédiaires : environ 35% (environ 42 logements)
- logements individuels : environ 25% (environ 30 logements)
- Logements groupés: environ 40% (environ 48 logements)
- part des logements aidés : 20 % sur l'ensemble des logements du secteur (soit près de 24 logements). En effet, le secteur se verra grevé d'une servitude sociale prévue par le Code de l'Urbanisme.

Phasage de la zone:

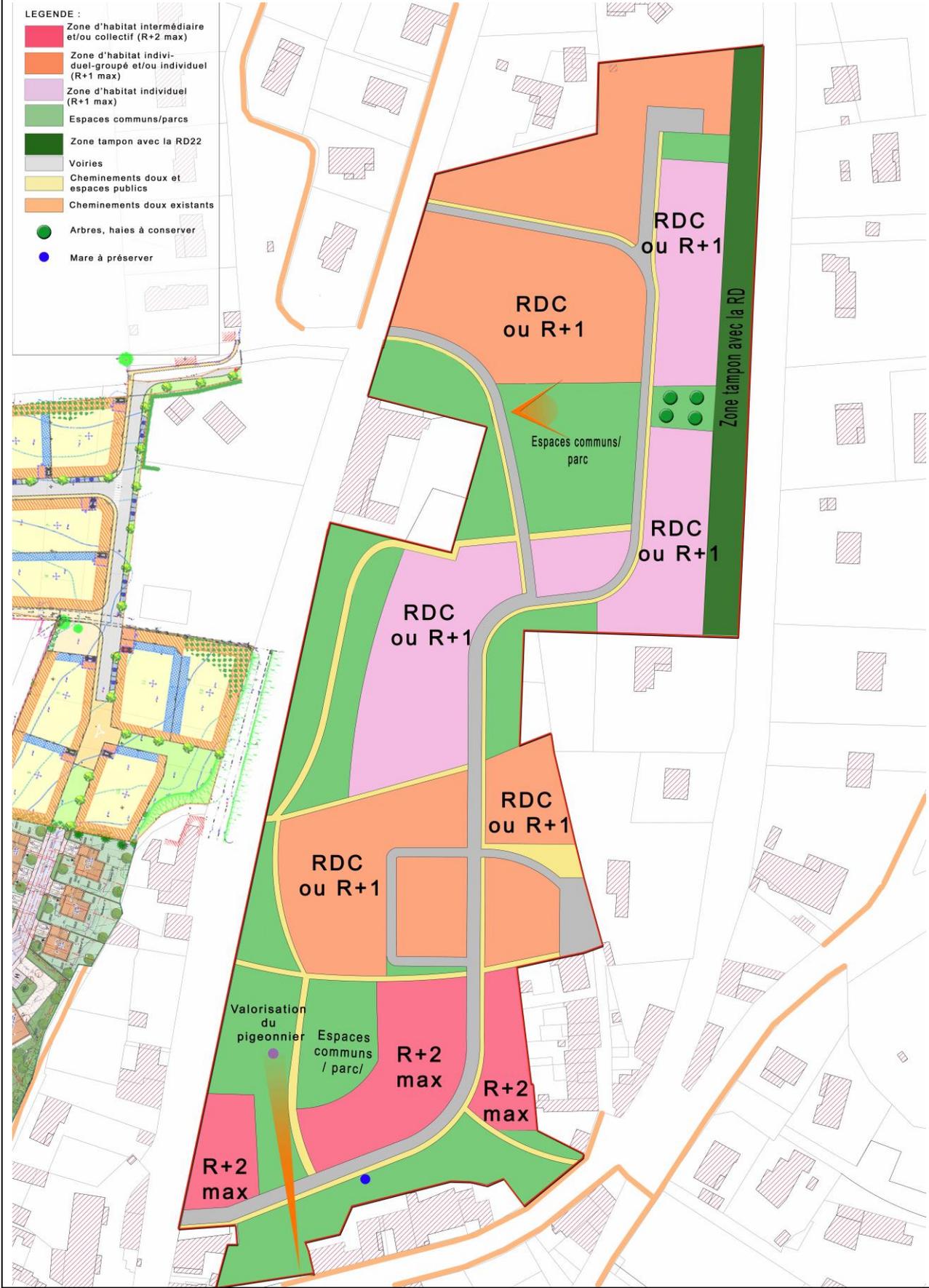


La zone s'ouvrira en plusieurs phases. La première phase est urbanisable immédiatement. La seconde phase s'ouvrira quand 50% des permis de la première phase seront obtenus. La troisième phase s'ouvrira quand la seconde phase sera terminée. L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP La Montée doit être conditionnée à la réalisation de travaux de mise en séparatif du réseau s'assainissement existant en unitaire.

OAP après modification

LEGENDE :

- Zone d'habitat intermédiaire et/ou collectif (R+2 max)
- Zone d'habitat individuel-goupé et/ou individuel (R+1 max)
- Zone d'habitat individuel (R+1 max)
- Espaces communs/parcs
- Zone tampon avec la RD22
- Voiries
- Cheminements doux et espaces publics
- Cheminements doux existants
- Arbres, haies à conserver
- Mare à préserver



Enjeux :

- Maitrise de l'urbanisation issue du centre bourg vers les quartiers pavillonnaires
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente.
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatif.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier, des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants.
- Créer 20% de logements aidés sur l'ensemble du tènement.

Principes d'aménagement :

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique au cœur de l'enveloppe urbaine. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine avec les secteurs déjà urbanisés situés à proximité. Cette zone sera développée selon un phasage et une programmation.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site, le réseau de voirie utilise le réseau existant, à savoir la ~~vieille~~ « route de Bourg », ~~la route de Bourg~~ la rue « A la montée » et l'impasse de la Bourdonnière. Tout un réseau de voirie sera développé afin de desservir l'ensemble des habitations. ~~Quelques sens uniques sont mis en place afin de sécuriser la zone notamment vers~~ Un sens unique pourra être mis en place au niveau de l'Impasse de la Bourdonnière, sécurisant le carrefour avec la route de Bourg. L'implantation des voiries n'est qu'une orientation de principe à titre indicatif. L'aménagement final pourra proposer d'autres solutions en respectant les principes généraux de desserte.

Modes doux : L'aménagement du secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier les quartiers périphériques au centre-bourg. Par là, un accès donnera directement au centre bourg, mais aussi en direction du pigeonnier, et aux différentes zones publiques. Pour la construction d'un bâtiment collectif, un local pour les modes doux est à prévoir. Les cheminements doux doivent répondre tant que possible aux normes d'accessibilité pour toute personnes, et notamment les personnes à mobilité réduite.

Les itinéraires modes doux séparés devront présenter une largeur de 1,5 mètre et bénéficier de solutions techniques garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite, et être accompagné, dans la mesure du possible, d'une trame herbacée et arborée.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible et répondre aux exigences environnementales élevées. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Des candélabres solaires pourront être prévus pour éclairer les voies et chemins. Une orientation optimale du bâti et des jardins à rechercher afin de privilégier les apports solaires passifs et protéger les pièces de vie et chambres des nuisances sonores.

Eaux pluviales : Pour limiter l'impact des eaux pluviales, des bassins de rétention des eaux pluviales devront être prévus sur le terrain afin d'assurer une gestion collective de ces eaux. De plus, un raccordement au réseau public des eaux pluviales sera aussi prévu à titre de prévention. Enfin, il est préconisé que les constructions individuelles et groupées présentent un ouvrage de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 3m³ (environ) en plus d'être raccordées au réseau des eaux pluviales. Cet ouvrage sera destiné à un usage non alimentaire. Cet ouvrage sera demandé lors du permis de construire. Pour les constructions collectives, ce type d'ouvrage est également demandé, il devra avoir une capacité de 2m³ minimum par logement. L'eau récupérée pourra ainsi être utilisée pour l'entretien extérieur. ~~Dans un objectif d'économie d'eau, chaque nouveau logement devra intégrer un système de pré-stockage d'eaux pluviales (cuves de 5 m³)~~. Enfin, sur les parcelles privatives, conserver des espaces de pleine terre à raison d'au moins 50% des espaces bâtis (hors

assiette du projet) pour l'habitat individuel, 40 % pour l'habitat groupé et 30% pour l'habitat collectif.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. ~~Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.~~

Déchets : ~~le principe retenu est que la collecte des déchets se fera soit en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur, soit par une collecte en porte à porte dans les secteurs où cela sera possible.~~ Le principe retenu est que la collecte de déchets sera réalisée soit depuis la voirie interne de desserte principale, soit ou en porte à porte dans les secteurs où cela sera possible. Des lieux de stockage mutualisés des bacs de déchets pourront être exigés. En cas d'aménagement d'aire, de locaux pour les conteneurs, ces derniers devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Les constructions collectives devront avoir un local dédié à cet effet.

Typologie d'Habitat: Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaître une proportion d'environ 35% de logements collectifs et 25% de logements individuels et 40% de logements groupés. La densité sera d'environ 30 logements par hectare. Il s'agira aussi d'impulser une architecture à haute qualité environnementale en lien notamment avec le cordon boisé. Afin de ne pas créer un quartier de maisons individuelles et un quartier d'habitat intermédiaire, l'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement. La répartition des logements répondra à une logique d'étagement des hauteurs selon la topographie du site.

Paysage: Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (préservation de la combe boisée au nord du site ainsi que la zone paysagère à l'ouest) seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. L'objectif est de créer un véritable maillage vert à l'échelle du quartier et une coulée verte au cœur de la zone. Cette coulée verte sera plantée d'espèces locales rustiques et contenir en son sein un cheminement « modes doux » d'orientation générale Sud-Nord, le long de l'ancienne route de Bourg. De nombreux parcs et jardins familiaux seront prévus afin de contribuer à la vie du quartier. Toutes les haies structurantes devront être conservées le plus possible afin de préserver la qualité paysagère du site. L'aménagement du site devra permettre aux futures habitations de bénéficier d'espaces ouverts procuré par la coulée verte. Pour cela, les opérations les habitats intermédiaires groupés devront être articulées à la coulée verte. Le pigeonnier présent sur le tènement sera rénové et mis en valeur par l'intermédiaire d'un cône de vue. Les habitations ne devront pas ~~masquées masquer~~ la vue en direction de celui-ci depuis la route de Bourg.

De plus, on note plusieurs arbres remarquables sur le site. Il convient de les conserver et de les protéger le plus possible, tout comme le pigeonnier et la ferme traditionnelle qu'il convient de mettre en valeur.

~~Enfin~~, il serait judicieux de prévoir un cône visuel devant l'ancienne ferme permettant ~~de maintenir la vue une~~ ~~vue imprenable~~ sur les paysages à l'Est. Signalons que dans la réflexion globale de l'OAP, son périmètre inclut les zones naturelles situées à proximité.

~~Enfin, il s'agit~~ Il convient aussi de préserver les arbres à cavité, les haies et bosquets structurants, ~~pouvant qui~~ ~~peuvent~~ être utilisés par certaines espèces d'oiseaux et de chauve-souris. ~~Enfin, la zone tampon en bordure de la RD 22 pourra être intégrée en fond de lots.~~

Espaces publics : La création de ce nouveau quartier oblige à penser l'aménagement de l'espace public. C'est pourquoi, des aires de jeux, des parcs, ou autres espaces publics devront être prévus pour contribuer à la qualité urbaine de la zone. Ils peuvent être comptés dans les espaces verts.

Hauteur des constructions: La hauteur maximale des constructions ~~intermédiaires ou~~ collectives est fixée à 10

mètres au faitage ~~en R+2 maximum (soit du R+2)~~. Pour les constructions individuelles et groupées, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres ~~en R+1 maximum sauf dans les zones où les constructions seront limitées en rez-de-chaussée, comme indiquée sur le schéma d'aménagement.~~

Programmation urbaine: Le SCOT de la Dombes préconise une forme architecturale mixte. La commune répond donc à cela. La surface brute à urbaniser étant de ~~4,06~~ 4.03 ha environ, soit un potentiel de 120 logements. La zone accueillera essentiellement des logements intermédiaires, groupés, collectifs et des logements individuels selon la répartition suivante:

- logements collectifs, intermédiaires : environ 35% (environ 42 logements)
- logements individuels : environ 25% (environ 30 logements)
- logements individuels-groupés: environ 40% (environ 48 logements)
- part des logements aidés : 20 % sur l'ensemble des logements du secteur (soit près de 24 logements).
En effet, le secteur se verra grevé d'une servitude sociale prévue par le Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, le SCOT de la Dombes définit les différentes typologies de logements comme suit :

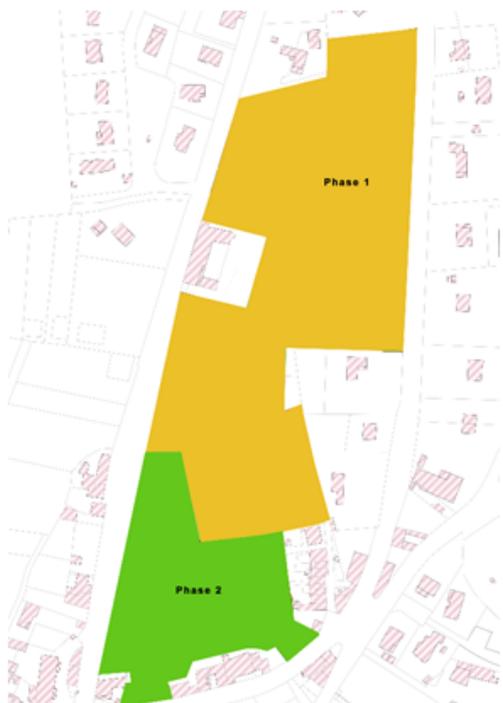
*- **Logement individuel** : Habitation séparée d'une autre. Le logement individuel correspond à un bâtiment qui ne comporte qu'un seul foyer, autrement dit une maison.*

*- **Logement individuel-groupé** : Groupement homogène d'habitations individuelles mitoyennes entre elles. Ces logements peuvent être regroupés par deux ou plus.*

*- **Logement intermédiaire** : A mi-chemin entre l'habitat individuel et collectif, l'habitat intermédiaire se définit par trois critères : disposer d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif et d'une hauteur maximale de R+2*

*-**Logement collectif** : Construction rassemblant plusieurs logements dans un même bâtiment.*

Phasage de la zone:



La zone s'ouvrira en plusieurs phases. La première phase est urbanisable immédiatement. La seconde phase s'ouvrira quand 50% des permis de la première phase seront obtenus. ~~La troisième phase s'ouvrira quand la seconde phase sera terminée.~~ L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP La Montée doit être conditionnée à la réalisation de travaux de mise en séparatif du réseau s'assainissement existant en unitaire.

VI JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE ET COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

VI.I COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les modifications apportées dans ce document, compte-tenu de l'absence d'impact en matière de droit à construire sur les espaces agricoles et naturels puis des dispositions mises en place pour encadrer les droits à construire existants, n'ont pas d'incidence sur les objectifs et orientations du PADD et du SCoT.

Le PADD fixe les orientations suivantes :

<u>Orientations du PADD (PLU en vigueur)</u>	<u>Compatibilité des objets de la modification avec les orientations du PADD</u>
<p>1. <u>Assurer un développement spatial et démographique cohérent en garantissant une gestion économe de l'espace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé ;</u> - Répondre aux besoins en logements générés par l'arrivée des nouveaux habitants ; - Tenir compte des densités préconisées par le SCoT de la Dombes afin d'être compatible avec le SCoT à échéance 2026 (<i>SCOT à échéance 2026 constitue le document en vigueur à la date d'approbation du PLU en vigueur</i>) ; - Rééquilibrer la croissance démographique tout en essayant de conserver l'attractivité de la commune, notamment son caractère rural ; - Le projet de PLU part sur les objectifs définis par le SCoT, avec une proposition de croissance démographique sensiblement supérieur au taux de 1.8% préconisé. En effet, le taux de croissance s'établit à + 2.1 % par an en moyenne, soit 0.3% de plus que le ratio fixé par le SCoT à échéance 2026 (<i>SCOT à échéance 2026 constitue le document en vigueur à la date d'approbation du PLU en vigueur</i>) ; - Recentrer l'urbanisation autour du centre urbain et d'investir « les dents creuses » (espace vide au sein du tissu urbain) identifiées. Le développement souhaité est situé à proximité du tissu urbain (...) 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>(1) Suppression, modification et création d'emplacements réservés</u> <p>La modification vise la suppression des ER n°7, 10, 13 et 16 (motifs : acquisition, plus de fonction), la modification des ER n° 3,11,12,14 et 15, la création des ER n° 17, 18, 19 et 20.</p> <p style="color: green; margin-left: 40px;">⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du PADD. La modification de ce point œuvre dans le sens du PADD qui vise notamment à conforter les équipements publics sur la commune, à répondre aux fonctions de centralité du bourg, à préserver la patrimoine bâti et architectural existant et à garantir l'accessibilité des équipements en toute sécurité. Ce point aura un impact positif sur le PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>(2) Permettre le changement de destination pour certains bâtiments en zone A</u> <p>La modification a pour objet de procéder à un inventaire des bâtiments situés en zone agricole mais n'ayant plus la vocation agricole, dans le but de leur permettre des évolutions conformément à</p>

<ul style="list-style-type: none"> • <u>Accompagner la réalisation des projets urbains</u> - Afin de réaliser ces objectifs, près de 200 logements seront nécessaires. La surface à urbaniser nécessaire pour la réalisation de ces logements, 7.69 hectares. Ces extensions urbaines devront être compatibles à la notion de densification émise par le SCoT de la Dombes, à savoir de 30 logements par hectare pour les nouvelles opérations (...); • <u>Assurer le renouvellement urbain</u> • <u>Limiter la consommation de l'espace</u> - Limiter au maximum l'extension du tissu urbain afin de préserver les espaces agricoles et naturels; 	<p>l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. La commune souhaite donc permettre 5 changements de destination pour de l'habitation.</p> <p>Les évolutions permises par l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme seront strictement encadrés dans le cadre de cette procédure. Les changements de destination pour de l'habitation ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site car ils permettent la valorisation, la requalification d'un bâtiment existant pour la réalisation maximum d'un seul logement. Afin que le changement de destination ne permette pas la réalisation de projets non désirés et générant des usages contraignant (conflit d'usage des voies de circulation...) ou affectant l'activité agricole, le changement de destination est explicitement conditionné au fait que l'activité nouvelle n'est possible que sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone ainsi que la zone Natura 2000 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site. Enfin, il convient de préciser que la règle générale de possibilité de changement de destination pour de l'habitation n'aura pas une application sur tout le territoire de la commune puisqu'il est conditionné au fait d'avoir repéré le bâtiment au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p style="color: green;">⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du PADD. Il vise à permettre aux constructions d'évoluer conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme et ce, en faveur de la préservation de la qualité paysagère des lieux. En ce sens, il œuvre pour les orientations du PADD visant à préserver et conforter l'agriculture ainsi que le patrimoine naturel et paysager de la commune. Les possibilités offertes par cet article seront strictement encadrées et conditionnées de manière à ne pas compromettre l'activité agricole existante aux</p>
<p>2. <u>Proposer une offre diversifiée de l'habitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Assurer la mixité sociale</u> - Rechercher d'autres formes d'habitat que le pavillon traditionnel, généralement peu dense tels que les petits collectifs et l'individuels groupés (ou habitat intermédiaire); - Ces formes seront mixées au sein des opérations grâce aux orientations d'aménagement et de programmation de chaque secteur en développement; - Objectif de 20% de logements aidés sur les logements à produire : sur les 200 logements qui seront construits, 20% devront être des logements aidés. • <u>Limiter l'étalement urbain</u> - La limitation de l'extension du tissu urbain s'accompagnera d'une densification de l'habitat, pour les zones à urbaniser; • <u>Privilégier des formes bâties moins consommatrices de foncier et à caractère « bioclimatique »</u> - L'habitat intermédiaire permet à la fois de densifier tout en maintenant les qualités de l'habitat individuel. Cette diversification de l'offre devra aussi être complétée par la réalisation de petits collectifs et d'habitat individuel dense; - L'implantation des bâtiments valorisera au 	

<p>mieux l'exposition naturelle, ceci afin de bénéficier des apports solaires passifs (...);</p>	<p>alentours. Ce point aura un impact positif sur le PLU.</p>
<p>3. <u>Préserver et valoriser l'économie locale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Préserver et conforter l'agriculture</u> - Respecter les périmètres de protection réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations abritant des animaux ; - Affirmer la présence des exploitations agricoles, notamment pour les exploitations d'élevage ; - Limiter le plus possible le mitage des zones agricoles tant par l'espace qu'il consomme que par ses effets indirects ; - Préconiser d'interdire les constructions à usage agricole près des étangs mais chaque étang sera étudié au cas par cas, et ce, afin de valoriser et de préserver cette ressource paysagère ; - Préserver et protéger les étangs. Cette zone est développée au cas par cas autour des étangs, en prenant en compte la topographie des lieux mais aussi les axes routiers (...); <ul style="list-style-type: none"> • <u>Conforter les zones d'activités existantes et créer de nouvelles possibilités</u> - Ces zones doivent respecter le principe de construction en épaisseur, de densification et de non construction linéaire le long des voies ; - Conserver les zones artisanales et industrielles existantes et développer dans la limite du raisonnable près de cinq hectares de zones artisanales en extension ; - Cette extension se situe dans la zone d'activités du Creuzat. Elle a vocation à s'agrandir dans des proportions limitées afin de prendre en compte différentes problématiques liées à l'étang du Gourd (...); <ul style="list-style-type: none"> • <u>Conserver le tissu commercial de proximité</u> 	<p>- <u>(3) Modifier la règle de hauteur des constructions en zone U et son sous-secteur Up</u></p> <p>La commune souhaite permettre la densification d'un secteur déjà urbanisé et la prise en compte de la morphologie du tissu urbain existant en augmentant la hauteur des constructions en zone U et dans son sous-secteur Up. Il s'agira de fixer la hauteur des constructions à 12 m à l'égout du toit en R+3 maximum au lieu de 12m maximum au faîtage.</p> <p>⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du PADD. Il permet de répondre au parcours résidentiel des familles et de densifier un secteur déjà urbanisé. En ce sens, l'amendement de ce point va dans le sens des orientations du PADD qui visent à assurer un développement spatial et démographique cohérent tout en garantissant une gestion économe de l'espace. La modification des règles de calcul de hauteur permettra de raisonner à l'égout du toit et en niveaux (lignes visibles depuis la rue et l'espace public) pour favoriser l'intégration des constructions dans le tissu urbain existant. L'augmentation des hauteurs allée à une logique par niveau (lignes horizontales) permettra notamment de marquer visuellement les entrées du bourg. L'augmentation des hauteurs des constructions en zone U a pour objet de permettre l'évolution et la réhabilitation du bâti</p>
<p>4. <u>Conforter les équipements publics sur la commune</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter les fonctions de centralités des bourgs centres, notamment avec la réalisation d'équipements de rang intercommunal, et de répondre aux besoins de proximité des 	

<p>habitants ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager le développement des modes doux dans les futures zones à urbaniser ; • <u>Corréler le projet avec les réseaux publics</u> - Le développement urbain doit être en adéquation avec les réseaux notamment les réseaux d'assainissement, d'eau potable et des eaux pluviales ; - une extension ou la construction d'une nouvelle station d'épuration est à envisager (...) ; • <u>Protéger et gérer la ressource en eau potable</u> - Assurer le bon fonctionnement de ses sources d'approvisionnement ; - Le château d'eau actuel présente des signes de vétusté. C'est pourquoi, le PLU prévoit l'aménagement d'un nouveau château d'eau à proximité du château existant (...) ; • <u>Garantir un zonage adapté aux différents équipements publics</u> • <u>Garantir un zonage adapté aux zones de jardins</u> • <u>Développer les communications numériques</u> • <u>Prévoir la création du collège</u> 	<p>existant, de laisser une marge pratique aux porteurs du projet tout en encadrant la morphologie du bâti avec un verrou en R+3. En ce sens, la modification de ce point œuvre dans le sens d'une mise en valeur du vieux bourg et conforte l'orientation du PADD qui vise à protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti de la commune puis à affirmer les entrées de ville. Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du PADD mais le conforte sur le volet paysager et maintien du patrimoine bâti. Il conforte le PADD en œuvrant pour le maintien du patrimoine bâti existant dans un secteur dense de la commune. Ce point aura un impact positif sur le PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>(4) Assouplir les prescriptions liées au stationnement en zone U et son sous-secteur Up</u> <p>Afin de faciliter le maintien du bâti existant dans un tissu ancien, d'intérêt patrimonial et dense, la commune souhaite assouplir les règles de stationnement en ce qui concerne les places dédiées aux visiteurs pour les constructions à usage d'habitation dans la zone U et le sous-secteur Up. Il s'agira de prescrire 2 places par logement et 1 place visiteur par module de 4 au lieu de la règle de 2 places par logement et 2 places visiteurs par module de 4 dans les secteurs évoqués.</p> <p>⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du PADD mais le conforte sur le volet paysager et maintien du patrimoine bâti. Il conforte le PADD en œuvrant pour le maintien du patrimoine bâti existant dans un secteur</p>
<p>5. <u>Développer un réseau de voiries en intégrant les déplacements doux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Développer les déplacements doux</u> - Prévoir la requalification des espaces publics existants, ainsi que la réalisation d'espaces publics qualitatifs ; - Mettre en en valeur les sentiers pédestres ; - Le principe des cheminements doux inter-quartiers sera maintenu dans les futures zones à urbaniser (...) ; - L'accessibilité de la zone des équipements publics mais aussi des futures zones d'urbanisation, doit être garantie par un mode 	

<p>de déplacement doux. L'objectif étant de limiter l'utilisation des voitures et des motocyclettes dans l'accès à la zone urbaine. Le processus d'urbanisation doit permettre de restructurer l'espace urbain, par une meilleure organisation et une meilleure diversification des déplacements.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Impulser des pratiques éco-responsables en matière de déplacements</u> • <u>Réfléchir au projet de contournement</u> • <u>Garantir la sécurité routière</u> <p>- L'objectif est qu'aucun aménagement ne contribue à augmenter la dangerosité des voies et que chaque utilisateur, quelle que soit sa nature, ne constitue pas une gêne pour les autres (...);</p>	<p>dense et patrimonial de la commune. Ce point aura un impact positif sur le PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>(5) Modifier l'article 11 du règlement, pour les différentes zones, concernant les aspects extérieurs en lien avec les panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques</u> <p>Dans les zones U et AU, l'article 11 du règlement impose l'intégration des panneaux solaires dans la toiture, interdisant de fait la pose de ce dispositif d'énergie en surimposition. Conformément aux articles L. 111-16 et R. 111-23 du Code de l'urbanisme, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ne sont pas opposables aux dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables. Dans ces conditions, en cas de demande de permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable portant sur un projet de pose de panneaux solaires en toiture y compris en surimposition, l'autorisation d'urbanisme ne peut être refusée sur le fondement d'une méconnaissance des dispositions du règlement du PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions. La commune souhaite donc supprimer la prescription réglementaire visant à imposer l'intégration des panneaux solaires sur la toiture. Une disposition réglementaire sera ajoutée pour veiller à l'intégration du projet dans le milieu environnant.</p>
<p>6. <u>Protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti de la commune</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune</u> <p>- Protection du patrimoine écologique ;</p> <p>- Préserver les étangs et les cours d'eau,</p> <p>- Protéger et mettre en valeur les étangs, nappes, zones humides, eau potable et leur aire d'influence dans l'optique d'assurer l'avenir écologique et humain du territoire ;</p> <p>- Mettre en valeur la richesse du patrimoine paysager et architectural, boisements, haies, étangs, châteaux, etc. et ce par différents outils prévus dans le code de l'urbanisme (...);</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Préserver La trame verte et bleue</u> <p>- Maintenir les continuités écologiques ;</p> <p>- Préserver la Trame Verte et bleue ;</p> <p>- Revaloriser la qualité hydrologique des cours d'eau ;</p> <p>- A proximité des cours d'eau, et notamment du Toison et de la Marine, aucun aménagement ne devra être prévu pour ne pas perturber leur continuité aquatique ;</p> <p>- La restauration de la qualité des cours d'eau par</p>	<p>⇒ Ce point ne remet pas en cause les orientations du PADD mais le conforte en répondant à l'orientation visant à promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables tout en préservant la qualité paysagère des lieux. Ce point aura un impact positif sur le PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>(6) Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le Creuzat</u>

<p>une meilleure gestion quantitative de la ressource en eau souterraine et par une amélioration de l'assainissement ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conservation et la valorisation de l'exploitation traditionnelle des étangs de la Dombes ; <ul style="list-style-type: none"> • <u>Mettre en valeur les éléments remarquables du bâti</u> • <u>Affirmer les entrées de ville et les espaces paysagers</u> <ul style="list-style-type: none"> - Sécuriser d'une part les entrées et sorties de villes et d'autre part contenir l'urbanisation ; - Au Nord du territoire, il sera important de marquer l'entrée de ville afin de limiter l'impact visuel de la zone d'activité. Il en est de même à l'entrée Sud (...); 	<p>Les modifications opérées concernent principalement des principes d'organisation et paysagers, la prise en compte des orientations du DAAC, la reformulation et la clarification des orientations. Il ne s'agit pas d'élargir le périmètre de l'OAP si bien que cette mesure n'a pas pour effet de réduire la zone agricole, ni aucune protection prévue par le PLU. Elle n'a pas non plus pour effet de créer de nouveaux droits à construire. Elle vise simplement à faciliter l'aménagement d'une zone ciblée par le SCOT de la Dombes et à actualiser les orientations avec des principes d'aménagements moins contraignants et plus qualitatifs en matière de sécurité, d'intégration environnementale et paysagère. <u>Les orientations initiales concernant les éléments de la Trame Verte et Bleue (étang du Gour, zone Natura 2000 à proximité, fossés, noues paysagères, gestion des eaux pluviales...)</u> ne sont pas modifiées. <u>Les modifications apportées ne visent donc pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (article L.151-34 du Code de l'Urbanisme).</u></p>
<p>1. Assurer une gestion durable face aux risques</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Composer le développement urbain avec les risques</u> <ul style="list-style-type: none"> - La commune de Chalamont n'est pas impactée par un plan de prévention des risques. Toutefois, il est judicieux de laisser des espaces naturels le long des cours et des plans d'eau afin de contribuer à limiter les impacts de l'activité humaine sur les différents sites naturels (...); <ul style="list-style-type: none"> • <u>Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables</u> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter les engagements pris au niveau national en respectant et en favorisant l'implantation ou la construction d'éléments visant à réduire la consommation d'énergies fossiles, à favoriser l'implantation des énergies renouvelables (notamment sur de petites structures tels que les panneaux solaires, la géothermie, etc.). 	<p>⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du PADD. Il répond aux orientations visant à affirmer les entrées de ville. Il permet de préserver davantage le patrimoine paysager et naturel, préserver la trame verte et bleue, garantir la sécurité routière, protéger et valoriser l'économie locale, conserver le tissu commercial de proximité, conforter les zones d'activités existantes et créer de nouvelles possibilités. Ce point aura un impact positif sur le PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>(7) Modifier le règlement des zones AUX et UX</u> <p>Les règlements des zones AUX et UX sont modifiés pour sécuriser, faciliter l'aménagement de la zone (augmentation des hauteurs à 12m au faitage ou 12 m à l'égout du toit pour les toitures terrasses au lieu de 10m au faitage/assouplissement des règles</p>

de stationnement/assouplissement des règles relatives aux aspects extérieurs/faciliter l'accessibilité de la zone en garantissant la sécurité), répondre aux besoins de développement des activités artisanales et industrielles, prendre en compte les orientations du DAAC relatif au SCOT de la Dombes, encadrer davantage l'insertion paysagère des zones d'activités.

⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du PADD. Il s'agit de permettre la densification et de faciliter l'aménagement des zones stratégiques à vocation économique sur la commune. La modification répond aux orientations du PADD visant à affirmer les entrées de ville, garantir la sécurité routière, protéger et valoriser l'économie locale, conserver le tissu commercial de proximité, conforter les zones d'activités existantes et créer de nouvelles possibilités. L'amendement de ce point aura un impact positif sur le PLU.

- **(8) Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur la Bourdonnière**

Les modifications opérées concernent des principes d'organisation (voirie interne, tracé des modes doux). Les modifications de l'OAP visent simplement à faciliter l'aménagement d'un secteur stratégique propice à de l'urbanisme de projet sur la commune et à actualiser les orientations avec des principes d'aménagements plus qualitatifs notamment en matière de cohérence d'ensemble. L'élargissement du périmètre de l'OAP vise d'une part à rectifier une erreur de calcul lors de l'approbation du PLU en 2017 et d'autre part, à prendre en compte la voie d'accès sur la partie Nord-Ouest de l'OAP et les tènements qui font l'objet d'une maîtrise foncière. En réalité, la modification n°2 induit une augmentation du

périmètre de 111 m², ce qui est négligeable. L'élargissement du périmètre concerne un secteur urbanisé et n'a donc pas pour effet de réduire la zone agricole, ni aucune protection prévue par le PLU. La création d'un phasage permettra de garantir la cohérence de l'opération. Il s'agira également de faciliter la densification et la réhabilitation en supprimant l'orientation visant à créer une dizaine de logements maximum en cas de réhabilitation.

⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du PADD. La modification répond aux orientations du PADD visant à assurer un développement spatial et démographique cohérent en garantissant une gestion économe de l'espace, développer un réseau de voiries en intégrant les déplacements doux. L'amendement de ce point aura un impact positif sur le PLU.

- **(9) Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur la Montée**

Les principales modifications apportent des précisions et des clarifications aux orientations initiales, intègrent les définitions relatives aux différentes typologies d'habitat données par le SCOT de la Dombes (2020-2035), précisent davantage les règles relatives aux hauteurs des constructions en faveur d'une implantation respectueuse de leur environnement, modifient de manière négligeable le périmètre et le zonage pour des soucis de maîtrise foncière et de cohérence d'ensemble. La reprise du zonage (sur une surface mineure de 300 m²), du périmètre de l'OAP et de la servitude de mixité sociale n'ont pas d'impact sur le potentiel de logements et le nombre de logements sociaux à créer. L'ajustement du zonage aux enjeux de maîtrise foncière a pour effet l'augmentation de seulement 0.03 ha alors que la zone AU est réduite de 0.03 ha. Ce déclassement visant le basculement d'une zone Ub en zone AU n'impacte pas les surfaces des zones agricoles et naturelles. **Les**

modifications opérées sur ce secteur d'OAP existant et situé dans l'enveloppe urbaine n'a donc pas pour effet de réduire les zones agricoles et naturelles. Elles n'impactent pas la densité initialement prévue dans le secteur et ne visent pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du PADD. Il s'agit d'ajuster, clarifier une OAP qui prévoit l'aménagement d'une zone de développement stratégique pour la commune. La modification répond aux orientations du PADD visant à assurer un développement spatial et démographique cohérent en garantissant une gestion économe de l'espace, proposer une offre diversifiée de l'habitat, protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune. L'amendement de ce point aura un impact positif sur le PLU.

- **(10) Actualiser le zonage avec le Périmètre délimité des abords (PDA)**

La modification du PLU aura pour objet de reprendre le zonage du sous-secteur Up pour prendre en compte le projet de tracé du PDA qui a fait l'objet d'un avis favorable du conseil municipal (délibération du 19 Avril 2021). En effet, la surface du PDA récemment approuvé s'est sensiblement élargi par rapport à la version en cours d'étude (passage de 3.12 ha à 5ha environ).

⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du PADD. Il s'agit de garantir la protection des maisons classées au titre des monuments historiques et

prendre en compte une servitude d'utilité publique. La procédure n'a pas pour effet de créer une zone urbaine au détriment des zones naturelles et agricoles : le transfert de zone n'impacte pas la surface initialement dédiée aux zones urbaines. En ce sens, la présente procédure permet de reconnaître la qualité paysagère, architecturale et patrimoniale du centre-bourg. L'amendement de ce point répond aux orientations du PADD visant à protéger le patrimoine bâti de la commune, mettre en valeur les éléments remarquables du bâti. L'amendement de ce point aura un impact positif sur le PLU.

- **(11) Permettre le toilettage du règlement**

Il s'agira notamment de corriger les fautes d'orthographe, les erreurs de formulation, supprimer les formulations qui font doublon...

⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du PADD. Il n'a aucun impact sur le PLU.

- **(12) Modifier le lexique du règlement**

Il s'agira de modifier le lexique du règlement pour introduire le mode de calcul à l'égout du toit et Intégrer les définitions des différents types de logements données par le SCOT de la Dombes (2020-2035).

⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du PADD. Il n'a aucun impact sur le PLU.

Conclusion :

La modification du PLU n'impacte pas les orientations du PADD :

- Elle ne crée pas de nouveaux droits à construire et de nouvelles capacités d'accueil au détriment des espaces agricoles et naturels. Elle vise à densifier davantage des secteurs urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine et stratégiques pour le développement de la commune ;
- Elle n'aura donc aucune incidence sur les espaces agricoles et naturels. Les modifications concernant majoritairement les espaces urbains ;
- Elle n'impacte pas les enjeux paysagers et environnementaux sur la commune ;
- Elle n'interfère pas sur l'économie locale et les orientations liées à la mobilité sur la commune.

⇒ 10 points de la procédure ont un impact positif sur le PLU,

⇒ 2 point de la procédure n'ont pas d'impact sur le PLU

La modification du PLU conforte les orientations du PADD, notamment sur le volet paysager et de gestion économe des espaces agricoles et naturel.

VI.2 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPÉRIEURS

Le projet de modification ne va pas à l'encontre des orientations des documents d'urbanisme supérieurs.

Enfin, il convient de rappeler que la commune a pour ambition de lancer une étude pour déterminer les points d'incompatibilité avec le SCOT de la Dombes (2020-2035). Les incompatibilités avec le document supra communal pourront être traitées dans le cadre d'une autre procédure dont la nature sera à déterminer en fonction de l'analyse produite.

Le DOO du SCOT propose 3 grandes orientations suivantes :

<p><u>Orientation 1: Un territoire à révéler par un développement économique connecté et une mobilité durable</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Renforcer l'attractivité du territoire par la mise en œuvre d'une stratégie de développement économique ;• Accompagner l'économie de proximité ;• Accueillir des entreprises pour conforter l'armature économique du territoire ;• Organiser l'installation d'activités, à une échelle intercommunale, pour conforter la lisibilité de l'armature économique existante sur le territoire de la Dombes en s'appuyant sur les zones d'activités principales, secondaires, et de proximité. Les zones d'activités « La Bourdonnière » et « le Creuzat » sont identifiées dans le SCOT comme des zones d'activités secondaires. Ces dernières correspondant à « des zones ayant principalement une vocation artisanale, de tailles moyennes qui sont attractives à l'échelle du bassin de vie » ;• Se référer au document d'aménagement artisanal et commercial. Les zones d'activités de la Bourdonnière et du Creuzat sont identifiées comme des commerces d'importances localisées en périphérie ;• Optimiser et qualifier les zones d'activités économiques et commerciales existantes ;• Optimiser et maîtriser le développement des zones d'activités économiques et commerciales; Définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour tout projet de création ou de remembrement de zones d'activités économiques ;• Garantir des zones d'activités qualitatives équipées (traiter qualitativement les espaces	<p>➤ <u>(1) Suppression, modification et création d'emplacements réservés</u></p> <p>La modification vise la suppression des ER n°7, 10, 13 et 16 (motifs : acquisition, plus de fonction), la modification des ER n° 3,11,12,14 et 15, la création des ER n° 17, 18, 19 et 20.</p> <p>⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble les orientations du SCOT mais les conforte. La modification de ce point œuvre dans le sens du DOO qui vise notamment à préserver la patrimoine bâti et architectural existant, à améliorer l'accès aux services et équipements et répondre aux besoins de mobilité sur la commune.</p> <p>➤ <u>(2) Permettre le changement de destination pour certains bâtiments en zone A</u></p> <p>La modification a pour objet de procéder à un inventaire des bâtiments situés en zone agricole mais n'ayant plus la vocation agricole, dans le but de leur permettre des évolutions conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. La commune souhaite donc permettre 5s changements de destination pour de l'habitation.</p> <p>Les évolutions permises par l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme seront strictement encadrées dans le cadre de cette procédure. Les changements de destination pour de l'habitation ne compromettent pas l'activité</p>
---	---

<p>extérieurs et les espaces publics des zones d'activités); Imposer une transparence hydraulique des projets d'aménagements et maîtriser leurs incidences en matière de ruissellement pour préserver les terrains agricoles et les milieux naturels ; Garantir la sécurisation des parcs d'activités par une organisation et un aménagement des réseaux viaires garants d'une bonne gestion des flux ; Maintien d'un éloignement minimal (zone tampon) végétalisé entre les zones d'activités et les zones résidentielles pour limiter et réduire les nuisances générées par les conflits d'usages ; Limiter le stationnement extérieur aux stricts besoins liés aux activités ou mutualiser les infrastructures ...);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faire évoluer les mobilités du territoire en privilégiant l'intermodalité ; • Développer l'offre en transports collectifs de proximité et les pratiques alternatives à la voiture individuelle ; • Consolider les mobilités multimodales et renforcer le rôle du ferroviaire dans les mobilités du territoire ; • Favoriser la pratique des mobilités actives dans les déplacements quotidiens et pendulaires ; 	<p>agricole ou la qualité paysagère du site car ils permettent la valorisation, la requalification d'un bâtiment existant pour la réalisation maximum d'un seul logement. Afin que le changement de destination pour de l'habitation ne permette pas la réalisation de projets non désirés et générant des usages contraignant (conflit d'usage des voies de circulation...) ou affectant l'activité agricole, le changement de destination est explicitement conditionné au fait que l'activité nouvelle n'est possible que sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site. Enfin, il convient de préciser que la règle générale de possibilité de changement de destination pour de l'habitation n'aura pas une application sur tout le territoire de la commune puisqu'il est conditionné au fait d'avoir repéré le bâtiment au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du SCOT mais les conforte. Il vise à permettre aux constructions d'évoluer conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme et ce, en faveur de la préservation de la qualité paysagère des lieux. En ce sens, il œuvre pour les orientations du SCOT qui visent à veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, protéger les espaces agricoles du territoire en identifiant les bâtiments remarquables et en autorisant leur changement de destination.</p> <p>➤ <u>(3) Modifier la règle de hauteur des constructions en zone U et son sous-secteur Up</u></p> <p>La commune souhaite permettre la densification d'un secteur déjà urbanisé et la prise en compte de la morphologie du tissu urbain existant en augmentant la hauteur des constructions en zone U et dans son sous-secteur Up. Il s'agira de fixer la hauteur des constructions à 12 m à l'égout du toit en R+3 maximum au lieu de 12m maximum au faîtage.</p>
<p><u>Orientation 2 : Un territoire remarquable à préserver, avec un potentiel économique et un cadre de vie recherché</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur l'identité Dombiste à travers la préservation du patrimoine naturel et bâti ; • Protéger les réservoirs de biodiversité ; • Préserver la fonctionnalité écologique du territoire (préserver les corridors écologiques aquatiques en définissant dans les documents d'urbanisme locaux une zone tampon d'au moins 10 m de part et d'autre du cours d'eau); • Valoriser les espaces forestiers ; • Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire (Conditionner le changement de destination de certaines constructions, bâtiments agricoles anciens par exemple, à un objectif de préservation du patrimoine identitaire qu'il constitue ; • Prendre en compte et respecter les silhouettes villageoises. La localisation des zones à urbaniser et la règlementation des hauteurs feront l'objet d'une attention particulière ; 	

- Adopter un vocabulaire architectural et paysager harmonieux ;
- Préserver et valoriser les points de vue et panorama, qui forgent un caractère identitaire du territoire ;
- Valoriser les itinéraires pédestres et voies vertes ;
- Gérer les paysages du quotidien, porteurs d'un cadre de vie de qualité ;
- Affirmer des limites nettes entre les entités urbaines ;
- Assurer la qualité des entrées de ville et franges urbaines ;
- Veiller à l'intégration paysagère des zones d'activités et des bâtiments agricoles ;
- Préserver et valoriser les exploitations et productions agricoles et piscicoles ;
- Protéger les espaces agricoles du territoire
- Valoriser les produits locaux et développer une agriculture de proximité ;
- Développer une offre touristique complète, attractive et structurée ;
- Mettre en réseau les sites et équipements touristiques du territoire (Maintenir les étangs et le développement des activités connexes dans l'économie touristique dombiste...)
- Développer les services en lien avec un tourisme de séjour

Orientation 3 : Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable

- Limiter la consommation d'espaces naturels et maîtriser le développement urbain ;
- Conforter l'organisation multipolaire du territoire (la commune de Chalamont étant identifiée comme un pôle de bassin de vie) ;
- Construire prioritairement au sein de l'enveloppe bâtie et limiter l'étalement urbain ;
- Renforcer l'urbanisation des communes équipées d'une gare et des quartiers à proximité immédiate ;
- Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels (diversifier le parc de logements et de produits spécifiques pour répondre à l'évolution des besoins et aux mutations de la société)
- Favoriser les projets mixtes au sein des opérations d'ensemble de plus de 5000m² de foncier en recherchant une ne diversification des formes bâties, Une programmation mixte en matière de typologies de logements
- Garantir une mixité sociale pour améliorer

⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du SCOT mais les conforte sur le volet paysager et sur la maîtrise du développement urbain. Il permet de répondre au parcours résidentiel des familles et de densifier un secteur déjà urbanisé. En ce sens, l'amendement de ce point va dans le sens des orientations du SCOT qui visent à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et maîtriser le développement urbain. La modification des règles de calcul de hauteur permettra de raisonner à l'égout du toit et en niveaux (lignes visibles depuis la rue et l'espace public) pour favoriser l'intégration des constructions dans le tissu urbain existant. L'augmentation des hauteurs alliée à une logique par niveau (lignes horizontales) permettra notamment de marquer visuellement les entrées du bourg. L'augmentation des hauteurs des constructions en zone U a pour objet de permettre l'évolution et la réhabilitation du bâti existant, de laisser une marge pratique aux porteurs du projet tout en encadrant la morphologie du bâti avec un verrou en R+3. En ce sens, la modification de ce point œuvre dans le sens d'une mise en valeur du vieux bourg et conforte l'orientation du document supra-communal qui vise à préserver le patrimoine bâti, prendre en compte les silhouettes villageoises, assurer la qualité des entrées de ville.

➤ **(4) Assouplir les prescriptions liées au stationnement en zone U et son sous-secteur Up**

Afin de faciliter le maintien du bâti existant dans un tissu ancien, d'intérêt patrimonial et particulièrement dense, la commune souhaite assouplir les règles de stationnement en ce qui concerne les places dédiées aux visiteurs pour les constructions à usage d'habitation dans la zone U et le sous-secteur Up. Il s'agira de

<p>l'accès au parc de logements ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le lien social sur le territoire et faire émerger des opérations qualitatives (qualité des espaces communs, création d'équipements collectifs; réflexion d'ensemble sur l'aménagement des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine afin d'éviter l'urbanisation au « coup par coup »); • Réglementer les formes urbaines et les formes architecturales des constructions pour garantir l'intégration des nouvelles opérations dans la trame traditionnelle tout en permettant des innovations architecturales qualitatives ; • Densifier le territoire en s'intégrant aux contextes urbains et paysagers ; • Prévenir les risques naturels et technologiques pour la protection des personnes et des biens ; • Réduire les consommations énergétiques ; • Développer la production d'énergies renouvelables ; • Améliorer l'accès aux services et aux équipements ; • S'inscrire dans la protection durable de la ressource en eau potable ; • Favoriser l'amélioration des conditions d'assainissement des eaux usées ; • Poursuivre la mise en œuvre d'une gestion optimale des eaux pluviales ; • Permettre une meilleure valorisation des déchets 	<p>prescrire 2 places par logement et 1 place visiteur par module de 4 au lieu de la règle de 2 places par logement et 2 places visiteurs par module de 4 dans les secteurs évoqués.</p> <p>⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du SCOT mais les conforte sur les volets relatifs au paysage et au cadre de vie. En assouplissant les règles de stationnement, la modification de ce point contribue à faciliter le maintien du bâti existant. En cela, elle œuvre pour la préservation et la valorisation du patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire, au respect des silhouettes villageoises, répondre au besoin de logements dans l'enveloppement bâtie.</p> <p>➤ <u>(5) Modifier l'article 11 du règlement, pour les différentes zones, concernant les aspects extérieurs en lien avec les panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques</u></p> <p>Dans les zones U et AU, l'article 11 du règlement imposent l'intégration des panneaux solaires dans la toiture, interdisant de fait la pose de ce dispositif d'énergie en surimposition. Conformément aux articles L. 111-16 et R. 111-23 du Code de l'urbanisme, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ne sont pas opposables aux dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables. Dans ces conditions, en cas de demande de permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable portant sur un projet de pose de panneaux solaires en toiture y compris en surimposition, l'autorisation d'urbanisme ne peut être refusée sur le fondement d'une méconnaissance des dispositions du règlement du PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions. La commune souhaite donc supprimer la prescription réglementaire visant à imposer l'intégration des panneaux solaires sur la toiture. Une disposition réglementaire sera ajoutée pour veiller à l'intégration du</p>
---	--

projet dans le milieu environnant.

⇒ Ce point ne remet pas en cause les orientations du SCOT mais le conforte en répondant aux orientations visant à conduire un développement durable et résilient, développer la production d'énergies renouvelables et à préserver la qualité paysagère des lieux.

➤ **(6) Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le Creuzat**

Les modifications opérées concernent principalement des principes d'organisation et paysagers, la prise en compte des orientations du DAAC, la reformulation et la clarification des orientations. Il ne s'agit pas d'élargir le périmètre de l'OAP si bien que cette mesure n'a pas pour effet de réduire la zone agricole, ni aucune protection prévue par le PLU. Elle n'a pas non plus pour effet de créer de nouveaux droits à construire. Elle vise simplement à faciliter l'aménagement d'une zone ciblée par le SCOT de la Dombes et à actualiser les orientations avec des principes d'aménagements plus qualitatifs en matière de sécurité, d'intégration environnementale et paysagère.

L'amendement de ce point vise notamment à reconnaître que les fossés localisés sur les parcelles A 613 et 616 au nord de la ZA du Creuzat ne sont pas reconnus comme des « cours d'eau » selon les expertises de l'Office Français de la Biodiversité. Ils correspondent en réalité à des fossés recevant les eaux de ruissellement des tenements voisins. Ces fossés sont à sec une grande partie de l'année et l'eau ne s'y écoule que lors d'épisodes pluvieux. La règle de recul de 20 m pour l'implantation des aires de stockage n'est pas modifiée. Les orientations initiales concernant les éléments de la Trame Verte et Bleue (étang du Gour, zone Natura 2000 à proximité, fossés, noues paysagères, gestion des eaux pluviales...) ne sont pas modifiées. Les modifications apportées ne visent donc pas à

réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (article L.151-34 du Code de l'Urbanisme).

⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du SCOT mais les conforte. L'amendement de ce point vise notamment à renforcer l'attractivité du territoire par la mise en œuvre d'une stratégie de développement économique, accueillir des entreprises pour conforter l'armature économique du territoire, optimiser et maîtriser le développement d'une zone d'activités économiques et commerciales ciblée par le SCOT, garantir des zones d'activités qualitatives équipées, prendre en compte le DAAC, affirmer les entrées de ville, veiller à l'intégration paysagère des zones d'activités, préserver les réservoirs de biodiversité et protéger la fonction écologique du territoire.

➤ **(7) Modifier le règlement des zones AUX et UX**

Les règlements des zones AUX et UX sont modifiés pour sécuriser, faciliter l'aménagement de la zone (augmentation des hauteurs à 12m au faîtage ou 12 m à l'égout du toit pour les toitures terrasses au lieu de 10m au faîtage/assouplissement des règles de stationnement/assouplissement des règles relatives aux aspects extérieurs/faciliter l'accessibilité de la zone en garantissant la sécurité), répondre aux besoins de développement des activités artisanales et industrielles, prendre en compte les orientations du DAAC relatif au SCOT de la Dombes, encadrer davantage l'insertion paysagère des zones d'activités.

⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du SCOT mais les conforte. Il s'agit de permettre la densification et de faciliter

l'aménagement des zones stratégiques à vocation économique sur la commune. La modification répond aux orientations du SCOT visant à optimiser, maîtriser le développement d'une zone d'activités économiques et commerciales ciblée par le SCOT et à prendre en compte le DAAC.

➤ **(8) Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur la Bourdonnière**

Les modifications opérées concernent des principes d'organisation (voirie interne, tracé des modes doux). Les modifications de l'OAP visent simplement à faciliter l'aménagement d'un secteur stratégique propice à de l'urbanisme de projet sur la commune et à actualiser les orientations avec des principes d'aménagements plus qualitatifs notamment en matière de cohérence d'ensemble.

L'élargissement du périmètre de l'OAP vise d'une part à rectifier une erreur de calcul lors de l'approbation du PLU en 2017 et d'autre part à prendre en compte la voie d'accès sur la partie Nord-Ouest de l'OAP et les tènements qui font l'objet d'une maîtrise foncière. En réalité, la modification n°2 induit une augmentation du périmètre de 111 m², ce qui reste négligeable. L'élargissement du périmètre concerne un secteur urbanisé et n'a donc pas pour effet de réduire la zone agricole, ni aucune protection prévue par le PLU. La création d'un phasage permettra de garantir la cohérence de l'opération. Il s'agira également de faciliter la densification et la réhabilitation en supprimant l'orientation visant à créer une dizaine de logements maximum en cas de réhabilitation. Le site de la Bourdonnière s'inscrit dans l'enveloppe urbaine, il s'agira de modifier l'orientation visant à inscrire le site dans le « prolongement de l'enveloppe urbaine ». Il s'agira de rester dans l'esprit d'un « prolongement de la centralité » et non pas d'un « prolongement de l'enveloppe

urbaine ». Enfin, la modification vise à reprendre les définitions des différents types de logements donnés par le SCOT de la Dombes.

⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du SCOT. La modification répond aux orientations du SCOT qui visent à répondre aux besoins à venir sur la commune tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels, renforcer le lien social et faire émerger des opérations qualitatives, conduire une réflexion d'ensemble sur l'aménagement des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine afin d'éviter l'urbanisation au « coup par coup » et tendre vers des opérations de qualité. La modification de ce point intègre les définitions des différentes typologies de logements telles que définies dans le document supra communal.

➤ **(9) Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur la Montée**

Les principales modifications apportent des précisions et des clarifications aux orientations initiales, intègrent les définitions relatives aux différentes typologies d'habitat données par le SCOT de la Dombes (2020-2035), précisent davantage la hauteur des constructions en faveur d'une implantation respectueuse de leur environnement, modifient de manière négligeable le périmètre et le zonage pour des soucis de maîtrise foncière et de cohérence d'ensemble. La reprise du zonage (sur une surface mineure de 300 m²), du périmètre de l'OAP et de la servitude de mixité sociale n'ont pas d'impact sur le potentiel de logements et le nombre de logements sociaux à créer. L'ajustement du zonage aux enjeux de maîtrise foncière a pour effet l'augmentation de seulement 0.03 ha alors que la zone AU est réduite de 0.03 ha. Ce déclassement visant le basculement d'une zone Ub en zone AU n'impacte pas les surfaces des zones agricoles et naturelles. **Les modifications opérées sur ce**

secteur d'OAP existant et situé dans l'enveloppe urbaine n'a donc pas pour effet de réduire les zones agricoles et naturelles. Elles n'impactent pas la densité initialement prévue dans le secteur et ne visent pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du SCOT. Il s'agit notamment d'ajuster, clarifier une OAP qui prévoit l'aménagement d'une zone de développement stratégique pour la commune. Elle vise également à favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement et à améliorer le cadre de vie. La modification répond aux orientations du SCOT visant à répondre aux besoins à venir sur la commune tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels, renforcer le lien social et faire émerger des opérations qualitatives, conduire une réflexion d'ensemble sur l'aménagement des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine afin d'éviter l'urbanisation au « coup par coup » et tendre vers des opérations de qualité, densifier le territoire en s'intégrant aux contextes urbains et paysagers(contextualisation), diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages et faciliter les parcours résidentiels, préserver le paysage, respecter les silhouette villageoises.

➤ **(10) Actualiser le zonage avec le Périmètre délimité des abords (PDA)**

La modification du PLU aura pour objet de reprendre le zonage du sous-secteur Up pour prendre en compte le projet de tracé du PDA qui a fait l'objet d'un avis favorable du conseil municipal (délibération du 19 Avril 2021). En effet, la surface du PDA récemment approuvé

s'est sensiblement élargi par rapport à la version en cours d'étude (passage de 3.12 ha à 5ha environ). A l'instar de toutes les servitudes d'utilité publique, le PDA sera ultérieurement annexé au document d'urbanisme.

⇒ Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du SCOT. Il s'agit de garantir la protection des maisons classées au titre des monuments historiques et prendre en compte une servitude d'utilité publique. La procédure n'a pas pour effet de créer une zone urbaine au détriment des zones naturelles et agricoles : le transfert de zone n'impacte pas la surface initialement dédiée aux zones urbaines. L'amendement de ce point répond aux orientations du SCOT visant à mettre en valeur l'identité Dombiste à travers la préservation du patrimoine naturel et bâti, préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire, prendre en compte et respecter les silhouettes villageoises.

- **(11) Permettre le toilettage du règlement**

Il s'agira notamment de corriger les fautes d'orthographe, les erreurs de formulation, supprimer les formulations qui font doublon...

Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du SCOT. Il n'a aucun impact sur ce dernier.

- **(12) Modifier le lexique du règlement**

Il s'agira de modifier le lexique du règlement pour introduire le mode de calcul à l'égout du toit et intégrer les définitions des différents types de logements données par le SCOT de la Dombes (2020-2035).

Ce point ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du SCOT mais le conforte. Il a un impact positif sur ce dernier

Conclusion :

La modification du PLU n'impacte pas les orientations du SCOT :

- Elle ne crée pas de nouveaux droits à construire et de nouvelles capacités d'accueil au détriment des espaces agricoles et naturels. Elle vise à densifier davantage certains secteurs urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine et stratégiques pour le développement de la commune ;
- Elle n'impacte pas les enjeux paysagers et environnementaux sur la commune ;
- Elle n'interfère pas sur l'économie locale et les orientations liées à la mobilité sur la commune.

⇒ 11 points de la procédure confortent les orientations du SCOT,

⇒ 1 point de la procédure n'a pas d'impact sur ce dernier.

La modification du PLU n'impacte pas les grandes orientations du SCOT.

VII INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

VII.I IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications envisagées dans cette procédure d'évolution du document d'urbanisme n'ont pas d'impact direct ou indirect sur l'état initial de l'environnement.

Modifications apportées au PLU	Incidence sur l'environnement
1) <u>Suppression, modification et création d'emplacements réservés</u>	Cette modification n'a pas d'impact notable sur l'environnement.
2) <u>Permettre le changement de destination pour certains bâtiments en zone A</u>	<p>La modification a pour objet de procéder à un inventaire des bâtiments situés en zone agricole mais n'ayant plus la vocation agricole, dans le but de leur permettre des évolutions conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Les évolutions permises par l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme seront strictement encadrées dans le cadre de cette procédure : le changement de destination est explicitement conditionné au fait que l'activité nouvelle n'est possible que sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site. Enfin, il convient de préciser que la règle générale de possibilité de changement de destination pour de l'habitation n'aura pas une application sur tout le territoire de la commune puisqu'il est conditionné au fait d'avoir repéré le bâtiment au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>Cette modification n'aura pas d'impact sur l'environnement.</p>
3) <u>Modifier la règle de hauteur des constructions en zone U et son sous-secteur Up</u>	<p>La modification de cette règle concerne des zones urbanisées, à savoir la zone U et son sous-secteur Up. Elle vise à densifier davantage les espaces urbanisés contenus dans l'enveloppe urbaine pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Cette modification a un impact positif sur l'environnement.</p>
4) <u>Assouplir les prescriptions liées au stationnement en zone U et son sous-secteur Up</u>	La modification de cette règle concerne des zones urbanisées, à savoir la zone U et son sous-secteur Up. Elle ne concerne pas les espaces agricoles et naturels.

	Cette modification n'a pas d'impact sur l'environnement.
<p>➤ <u>5) Modifier l'article 11 du règlement, pour les différentes zones, concernant les aspects extérieurs en lien avec les panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques</u></p>	<p>Dans les zones U et AU, la commune souhaite supprimer la prescription réglementaire visant à imposer la seule intégration des panneaux solaires sur la toiture ; excluant de fait la pose de panneaux en surimposition. Une disposition réglementaire sera ajoutée pour veiller à l'intégration du projet dans le milieu environnant. Cette modification vise à faciliter le développement des énergies renouvelables sur la commune tout en préservant la qualité paysagère des lieux.</p> <p>Cette modification a un impact positif sur l'environnement.</p>
<p>➤ <u>6) Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le Creuzat</u></p>	<p>La modification de ce point concerne la zone d'activités ciblée par le SCOT et classée initialement en zone AUX. Elle n'impacte pas les espaces agricoles et les espaces naturels. Les orientations initiales concernant le milieu naturel (étang du Gourd, zone Natura 2000 à proximité, fossés, noues paysagères, gestion des eaux pluviales...) ne sont pas modifiées.</p> <p>L'amendement de ce point vise également à reconnaître que les fossés localisés sur les parcelles A 613 et 616 au nord de la ZA du Creuzat ne sont pas reconnus comme des « cours d'eau ». Les expertises de l'Office Français de la Biodiversité ont conclu que ces tronçons n'étaient pas des « cours d'eau ». La règle de recul de 20m pour l'implantation des aires de stockage est maintenue. De manière générale, les orientations prévues initialement dans le PLU approuvé et concernant l'environnement et le milieu naturel ne sont pas modifiées. Les modifications apportées ne visent donc pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (article L.151-34 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur l'environnement.</p>
<p>➤ <u>7) Modifier le règlement des zones AUX et UX</u></p>	<p>Cette modification concerne les zones urbanisées, à savoir les zones AUX et UX. Elle vise à permettre la densification et de faciliter l'aménagement des zones stratégiques à vocation économique sur la commune. Elle ne concerne pas les espaces agricoles et naturels.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur l'environnement.</p>
<p>➤ <u>8) Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur la</u></p>	<p>Cette modification vise à faciliter l'aménagement d'une zone de développement stratégique pour la</p>

<p><u>bourdonnière</u></p>	<p>commune. Elle ne modifie pas le zonage de manière à réduire les zones agricoles et naturelles, ni aucune protection prévue par le PLU.</p> <p>Cette modification a un impact positif sur l'environnement.</p>
<p>➤ <u>9) Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur la Montée</u></p>	<p>Cette modification concerne un secteur stratégique pour le développement de la commune, contenu dans l'enveloppe urbaine et classé en zone AU. Elle prévoit notamment d'ajuster, clarifier les orientations initialement prescrites pour permettre l'aménagement d'une zone de développement stratégique pour la commune. Elle vise également à favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement et à améliorer le cadre de vie. La procédure ne vise pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle ne vise pas non plus à modifier l'objectif de densité initialement prescrit sur ce secteur.</p> <p>Cette modification a un impact positif sur l'environnement.</p>
<p>➤ <u>10) Actualiser le zonage avec le Périmètre délimité des abords (PDA)</u></p>	<p>Cette modification vise à préserver davantage le patrimoine bâti et prendre en compte une servitude d'utilité publique. Elle concerne des zones urbanisées, à savoir U et Up et non des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur l'environnement.</p>
<p>- <u>(11) Permettre le toilettage du règlement</u></p>	<p>Cette modification vise notamment à corriger les fautes d'orthographe, les erreurs de formulation, supprimer les formulations qui font doublon.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur l'environnement.</p>
<p>- <u>(12) Modifier le lexique du règlement</u></p>	<p>Il s'agira de modifier le lexique du règlement pour introduire le mode de calcul à l'égout du toit et intégrer les définitions des différents types de logements données par le SCOT de la Dombes (2020-2035).</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur l'environnement.</p>
<p>- 8 modifications n'ont pas d'impact sur l'environnement</p> <p>- 4 modifications ont un impact positif sur l'environnement</p>	

VII.2 IMPACTS SUR LA ZONE NATURA 2000

Modifications apportées au PLU	Incidence sur l'environnement
<p>1) <u>Suppression, modification et création d'emplacements réservés</u></p>	<p>Cette modification n'a pas d'impact sur la zone Natura 2000</p>
<p>2) <u>Permettre le changement de destination pour certains bâtiments en zone A</u></p>	<p>La modification a pour objet de procéder à un inventaire des bâtiments situés en zone agricole mais n'ayant plus la vocation agricole, dans le but de leur permettre des évolutions conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Le bâtiment repéré pour changement de destination localisés au lieudit « Boulatière » est concerné par la zone Natura 2000. Les autres bâtiments repérés sont localisés hors zone Natura 2000. Le changement de destination permis est à destination de l'habitation. Cette destination n'est pas susceptible de générer des nuisances pour l'environnement. Néanmoins les évolutions permises par l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme seront strictement encadrées dans le cadre de cette procédure si bien que la modification n'aura pas d'impact, voire négligeable sur la zone Natura 2000. En effet, le changement de destination est explicitement conditionné au fait que l'activité nouvelle (habitation) n'est possible que sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone ainsi que la zone Natura 2000 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site. De plus, le changement de destination pour de l'habitation ne permettra pas la création de plus d'un logement. Enfin, il convient de préciser que la règle générale de possibilité de changement de destination pour de l'équipement recevant du public n'aura pas une application sur tout le territoire de la commune puisqu'il est conditionné au fait d'avoir repéré le bâtiment au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact, voire négligeable sur la zone Natura 2000</p>
<p>3) <u>Modifier la règle de hauteur des constructions en zone U et son sous-secteur Up</u></p>	<p>La modification de cette règle concerne des zones urbanisées, à savoir la zone U et son sous-secteur Up. Elle n'impacte pas la zone Natura 2000.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur la zone Natura 2000.</p>

<p>4) <u>Assouplir les prescriptions liées au stationnement en zone U et son sous-secteur Up</u></p>	<p>La modification de cette règle concerne des zones urbanisées, à savoir la zone U et son sous-secteur Up. Elle n'impacte pas la zone Natura 2000.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur la zone Natura 2000.</p>
<p>➤ 5) <u>Modifier l'article 11 du règlement, pour les différentes zones, concernant les aspects extérieurs en lien avec les panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques</u></p>	<p>La modification de cette règle concerne des zones urbanisées ou à urbaniser, à savoir la zone U et AU. Elle n'impacte pas la zone Natura 2000.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur la zone Natura 2000.</p>
<p>➤ 6) <u>Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le Creuzat</u></p>	<p>La modification de ce point concerne la zone d'activités ciblée par le SCOT et classée en zone AUX. L'extrémité Ouest du secteur est concernée par la zone Natura 2000 mais la modification portant sur des principes de composition n'est pas de nature à impacter cette dernière (maintien des orientations initiales visant la protection des milieux naturels et du paysage).</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur la zone Natura 2000.</p>
<p>➤ 7) <u>Modifier le règlement des zones AUX et UX</u></p>	<p>Cette modification concerne les zones urbanisées, à savoir les zones AUX et UX. Elle vise à permettre la densification, faciliter l'aménagement des zones stratégiques à vocation économique sur la commune, prendre en compte le DAAC.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact, voire négligeable sur la zone Natura 2000.</p>
<p>➤ 8) <u>Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur la Bourdonnière</u></p>	<p>Cette modification vise à faciliter l'aménagement d'une zone de développement stratégique pour la commune et ce, dans un souci de cohérence d'ensemble. Elle concerne un secteur urbanisé hors zone Natura 2000 et la nature des modifications n'a donc pas pour effet d'impacter cette dernière.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur la zone Natura 2000.</p>
<p>➤ 9) <u>Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur la Montée</u></p>	<p>Cette modification concerne un secteur stratégique pour le développement de la commune, contenu dans l'enveloppe urbaine et classé en zone AU hors zone Natura 2000. Elle ne vise pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur la zone Natura 2000.</p>
<p>➤ 10) <u>Actualiser le zonage avec le Périmètre</u></p>	<p>Cette modification vise à préserver davantage le</p>

<p><u>délimité des abords (PDA)</u></p>	<p>patrimoine bâti et prendre en compte une servitude d'utilité publique. Elle concerne des zones urbanisées, à savoir U et Up hors zone Natura 2000.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur la zone Natura 2000.</p>
<p>- <u>(11) Permettre le toilettage du règlement</u></p>	<p>Cette modification vise notamment à corriger les fautes d'orthographe, les erreurs de formulation, supprimer les formulations qui font doublon.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur la zone Natura 2000.</p>
<p>- <u>(12) Modifier le lexique du règlement</u></p>	<p>Il s'agira de modifier le lexique du règlement pour introduire le mode de calcul à l'égout du toit et Intégrer les définitions des différents types de logements données par le SCOT de la Dombes (2020-2035).</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur la zone Natura 2000.</p>
<p>- 10 modifications n'ont pas d'impact sur la zone Natura 2000.</p> <p>- 2 modifications n'ont pas d'impact, voire négligeable sur la zone Natura 2000</p>	

VII.3 IMPACTS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Modifications apportées au PLU	Incidence sur l'environnement
<p>1) <u>Suppression, modification et création d'emplacements réservés</u></p>	<p>La commune n'est pas concernée par un PPRi, ni par un PPRT. Elle est traversée par des canalisations de transport de gaz et d'éthylène sur la partie Est de son territoire. Néanmoins l'amendement de ce point n'impacte pas ces dernières servitudes d'utilité publique.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>
<p>2) <u>Permettre le changement de destination pour certains bâtiments en zone A</u></p>	<p>La modification a pour objet de procéder à un inventaire des bâtiments situés en zone agricole mais n'ayant plus la vocation agricole, dans le but de leur permettre des évolutions conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. La commune n'est pas concernée par un PPRi, ni par un PPRT. Elle est traversée par des canalisations de transport de gaz et d'éthylène sur la partie Est de son territoire. L'amendement de ce point n'impacte pas ces dernières servitudes d'utilité publique.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>
<p>3) <u>Modifier la règle de hauteur des constructions en zone U et son sous-secteur Up</u></p>	<p>La modification de cette règle concerne des zones urbanisées, à savoir la zone U et son sous-secteur Up. Elle vise à densifier davantage les espaces urbanisés contenus dans l'enveloppe urbaine pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels. La commune n'est pas concernée par un PPRi, ni par un PPRT. Elle est traversée par des canalisations de transport de gaz et d'éthylène sur la partie Est de son territoire. Néanmoins l'amendement de ce point n'impacte pas ces dernières servitudes d'utilité publique.</p> <p>Chalamont est traversée par 2 principaux axes : la D904 qui traverse le territoire d'Ouest en Est et la D22 axe Nord-Sud. La D7 traverse également le territoire communal au nord et rejoint le centre bourg. La commune est affectée par la classement sonore des infrastructures de transports terrestres qui classe une partie de la RD 22 impactant le centre urbain en catégorie 4 (arrêté du classement sonore du 9 Septembre 2016). La largeur affectée par le bruit serait de 30m. Dans cette zone, la construction des bâtiments sensibles est soumise à un isolement acoustique renforcé. Le classement</p>

	<p>n'engendre pas d'inconstructibilité. Il a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction d'un bâtiment sensible érigé dans un secteur de nuisance sonore. Les prescriptions d'isolement acoustique à prendre en compte afin de prévenir de nouvelles nuisances, lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité des voies existantes sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, et par les arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement et de santé et les hôtels. La nature de la modification n'est pas de nature à impacter les nuisances liées à cette infrastructure routière bruyante.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>
<p>4) Assouplir les prescriptions liées au stationnement en zone U et son sous-secteur Up</p>	<p>La modification de cette règle concerne des zones urbanisées, à savoir la zone U et son sous-secteur Up. La commune n'est pas concernée par un PPRi, ni par un PPRT. Elle est traversée par des canalisations de transport de gaz et d'éthylène sur la partie Est de son territoire. Néanmoins l'amendement de ce point n'impacte pas ces dernières servitudes d'utilité publique.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>
<p>➤ 5) Modifier l'article 11 du règlement, pour les différentes zones, concernant les aspects extérieurs en lien avec les panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques</p>	<p>La modification de cette règle concerne des zones urbanisées ou à urbaniser, à savoir la zone U et AU. Elle vise à faciliter le développement des énergies renouvelables. La commune n'est pas concernée par un PPRi, ni par un PPRT. Elle est traversée par des canalisations de transport de gaz et d'éthylène sur la partie Est de son territoire. Néanmoins l'amendement de ce point n'impacte pas ces dernières servitudes d'utilité publique.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>
<p>➤ 6) Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le Creuzat</p>	<p>La modification de ce point concerne la zone d'activités ciblée par le SCOT et classée en zone AUX. Elle vise notamment à reconnaître que les fossés localisés sur les parcelles A 613 et 616 au nord de la ZA du Creuzat ne sont pas reconnus comme des « cours d'eau ». Ils correspondent en réalité à des fossés recevant les eaux de ruissellement des tènements voisins. Ces fossés</p>

	<p>sont à sec une grande partie de l'année et l'eau ne s'y écoule que lors d'épisodes pluvieux. La procédure ne vise pas à modifier la règle initiale du « recul de 20 m par rapport au cours d'eau ». Il s'agit ici de reconnaître le statut de fossés plutôt que de cours d'eau.</p> <p>Elle vise également à ne pas interdire les activités artisanales et/ou industrielles soumis à déclaration et à autorisation en cohérence avec le règlement de la zone AUX qui admet les « installations classées soumises à déclaration et à autorisation à condition que leur nécessité de fonctionnement soit compatible avec les autres équipements de la zone ». Pour rappel, l'OAP comporte des orientations qui visent à protéger le milieu naturel présent sur le site. La modification de l'OAP vise donc à une mise en cohérence avec le règlement de la zone en précisant que les zones accueilleront « des activités artisanales, industrielles, des activités commerciales et des bureaux compatibles avec les autres équipements de la zone ».</p> <p>La commune n'est pas concernée par un PPRi, ni par un PPRT. Elle est traversée par des canalisations de transport de gaz et d'éthylène sur la partie Est de son territoire. Néanmoins l'amendement de ce point n'impacte pas ces dernières servitudes d'utilité publique.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>
<p>➤ <u>7) Modifier le règlement des zones AUX et UX</u></p>	<p>Cette modification concerne les zones urbanisées, à savoir les zones AUX et UX. Elle vise à permettre la densification, faciliter l'aménagement des zones stratégiques à vocation économique sur la commune, prendre en compte le DAAC. La commune n'est pas concernée par un PPRi, ni par un PPRT. Elle est traversée par des canalisations de transport de gaz et d'éthylène sur la partie Est de son territoire. Néanmoins l'amendement de ce point n'impacte pas ces dernières servitudes d'utilité publique.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>
<p>➤ <u>8) Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur la Bourdonnière</u></p>	<p>Cette modification vise à faciliter l'aménagement d'une zone de développement stratégique pour la commune. La commune n'est pas concernée par un PPRi, ni par un PPRT. Elle est traversée par des canalisations de transport de gaz et d'éthylène sur la partie Est de son territoire. Néanmoins</p>

	<p>l'amendement de ce point n'impacte pas ces dernières servitudes d'utilité publique.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>
<p>➤ 9) Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur la Montée</p>	<p>Cette modification concerne un secteur stratégique pour le développement de la commune, contenu dans l'enveloppe urbaine et classé en zone AU. La commune n'est pas concernée par un PPRI, ni par un PPRT. Elle est traversée par des canalisations de transport de gaz et d'éthylène sur la partie Est de son territoire. Néanmoins l'amendement de ce point n'impacte pas ces dernières servitudes d'utilité publique.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>
<p>➤ 10) Actualiser le zonage avec le Périmètre délimité des abords (PDA)</p>	<p>Cette modification vise à préserver davantage le patrimoine bâti et prendre en compte une servitude d'utilité publique. Elle concerne des zones urbanisées, à savoir U et Up. La commune n'est pas concernée par un PPRI, ni par un PPRT. Elle est traversée par des canalisations de transport de gaz et d'éthylène sur la partie Est de son territoire. Néanmoins l'amendement de ce point n'impacte pas ces dernières servitudes d'utilité publique.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>
<p>- 11) Permettre le toilettage du règlement</p>	<p>Cette modification vise notamment à corriger les fautes d'orthographe, les erreurs de formulation, supprimer les formulations qui font doublon.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>
<p>- (12) Modifier le lexique du règlement</p>	<p>Il s'agira de modifier le lexique du règlement pour introduire le mode de calcul à l'égout du toit et Intégrer les définitions des différents types de logements données par le SCOT de la Dombes (2020-2035).</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>
<p>- 12 modifications n'ont pas d'impact sur les risques naturels et technologiques.</p>	

Conclusion

La modification du PLU n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement. Certains points de la modification ont un impact positif sur ce dernier.