



# Commune de CHANEINS

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification n°2 du PLU

## 1 - Rapport de Présentation

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Révision Prescrite le :          | 27 Février 2004   |
| Arrêtée le :                     | 15 Septembre 2006 |
| Approuvée le :                   | 21 Septembre 2007 |
| Modification n° 1 approuvée le : | 28 Février 2014   |
| Modification n°2 approuvée le :  | 25 Janvier 2019   |

*« Vu pour rester annexé à la délibération du 25 Janvier 2019 :  
le Maire »*

La commune de **Chaneins** a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 21 Septembre 2007.

Le 28 Février 2014, la commune approuvait une modification n° 1 de son document d'urbanisme, afin notamment de le mettre en compatibilité *avec les préconisations du SCOT Val de Saône Dombes*», approuvé le 7 juillet 2006 et modifié le 18 Février 2010, et ce à la demande des services de l'Etat.

La commune de Chaneins est aujourd'hui dans le périmètre du SCoT de la Dombes, dont la procédure de révision est engagée.

Elle souhaite en conséquence mener **une modification n°2** de son PLU dont les objectifs sont les suivants:

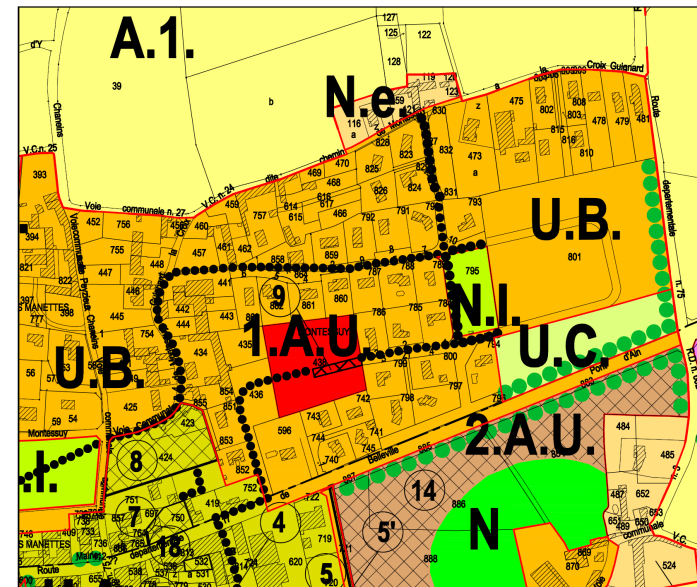
- 1 - Accompagner** la réalisation d'une opération de construction de logements sur la zone 1 AU de Montessuy, avec une application de la densité compatible avec le SCOT de la Dombes.
- 2 - Supprimer** des emplacements réservés (R5, R5' et R19) dont l'utilité ne se justifie plus.
- 3 - Mettre à jour** le PLU avec le schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales.

La commune profite aussi de cette modification pour mettre à jour le règlement en fonction des évolutions du code de l'urbanisme (COS, ...).

Ces modifications ne portent pas atteinte aux orientations approuvées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune et la **modification reste compatible aux orientations du SCOT de la Dombes**.

# 1 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AU de Montessuy

## La situation:



## Le site:



Le site



Accès depuis la route de Belleville ( RD 17)



Accès depuis le passage des Erables

## Le contexte

Pour rappel, la commune de Chaneins a rejoint la Communauté de Communes de la Dombes depuis le 1 janvier 2017 et n'est plus couverte par le SCOT Val de Saône - Dombes.

Désormais, la commune est dans le périmètre du SCoT Dombes dont le périmètre est aussi celui de la Communauté de Communes. Le SCOT est en cours de révision pour s'adapter au nouveau périmètre et aucune disposition n'est aujourd'hui applicable à la commune.

En parallèle, la collectivité porte depuis plusieurs mois, un projet qui s'inscrit sur la zone 1 AU de Montessuy.

Celle-ci est la dernière constructible immédiatement sans avoir à modifier le PLU. Il s'agit d'une "dent creuse" de **7378 m<sup>2</sup> environ**, située au milieu d'un lotissement de maisons individuelles, dont la densité est inférieure à 7 logements/hectare.

Le secteur dispose de **2 possibilités d'accès depuis la RD 17 et le passage des Erables**, aujourd'hui en "cul de sac".

Elle est urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec **les Orientations d'Aménagement** du P.L.U.:

- Elle a vocation à accueillir des habitations et doit faire l'objet de travaux d'équipements
- Un cheminement piéton continu doit être créé depuis la RD 17.
- Un accès interne est classé en emplacement réservé R 9

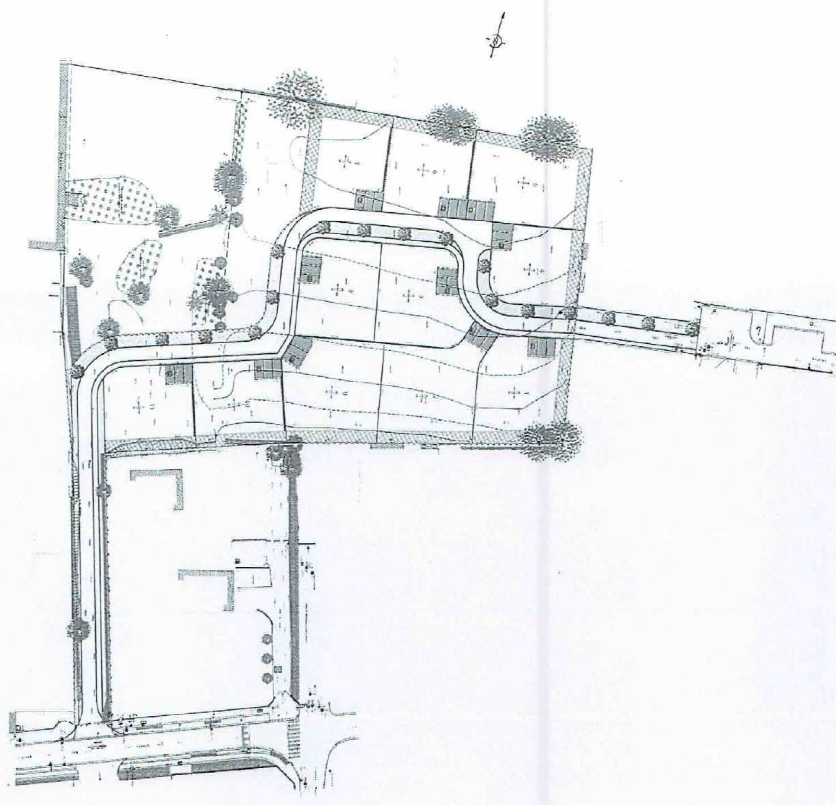
Depuis la modification n°1 du PLU et la nécessité à l'époque d'être compatible avec le SCOT *Val de Saône Dombes*, les constructions devront être en habitat groupé ou petit collectif, avec une densité minimum de **25 logements à l'hectare**.

Or, la commune souhaite **limiter sur ce site le niveau de densité à 15 logements/hectare** maximum, conformément au projet qu'elle a élaboré.

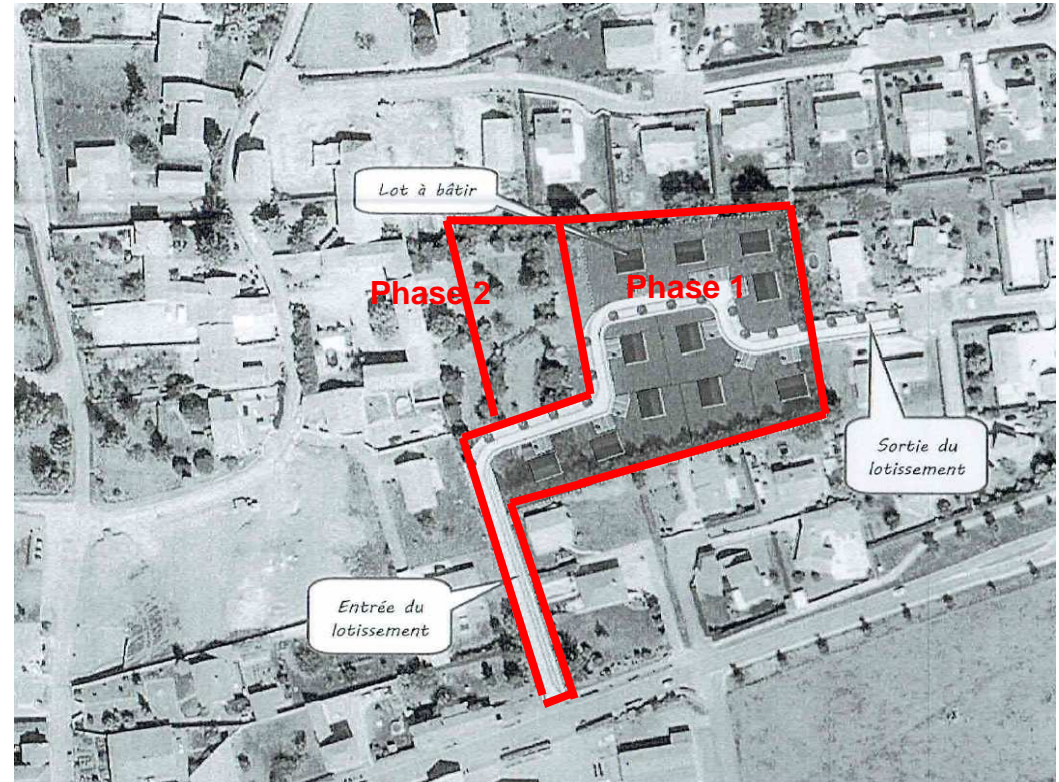
Cela correspond à la volonté de rester dans une densité et une typologie de construction en cohérence au proche environnement.

Ainsi, ce point nécessite de modifier le PLU et la collectivité a mené les études nécessaires visant à organiser l'aménagement de ce secteur et de proposer les conditions techniques, notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

## Le projet



**Plan du projet en phase 1**



**Plan masse et emprise totale de l'OAP**

Le projet en phase 1 recouvre des parcelles actuellement **classées en zones 1 AU et Ub du PLU**, sur une surface totale de 8200 m<sup>2</sup> environ.

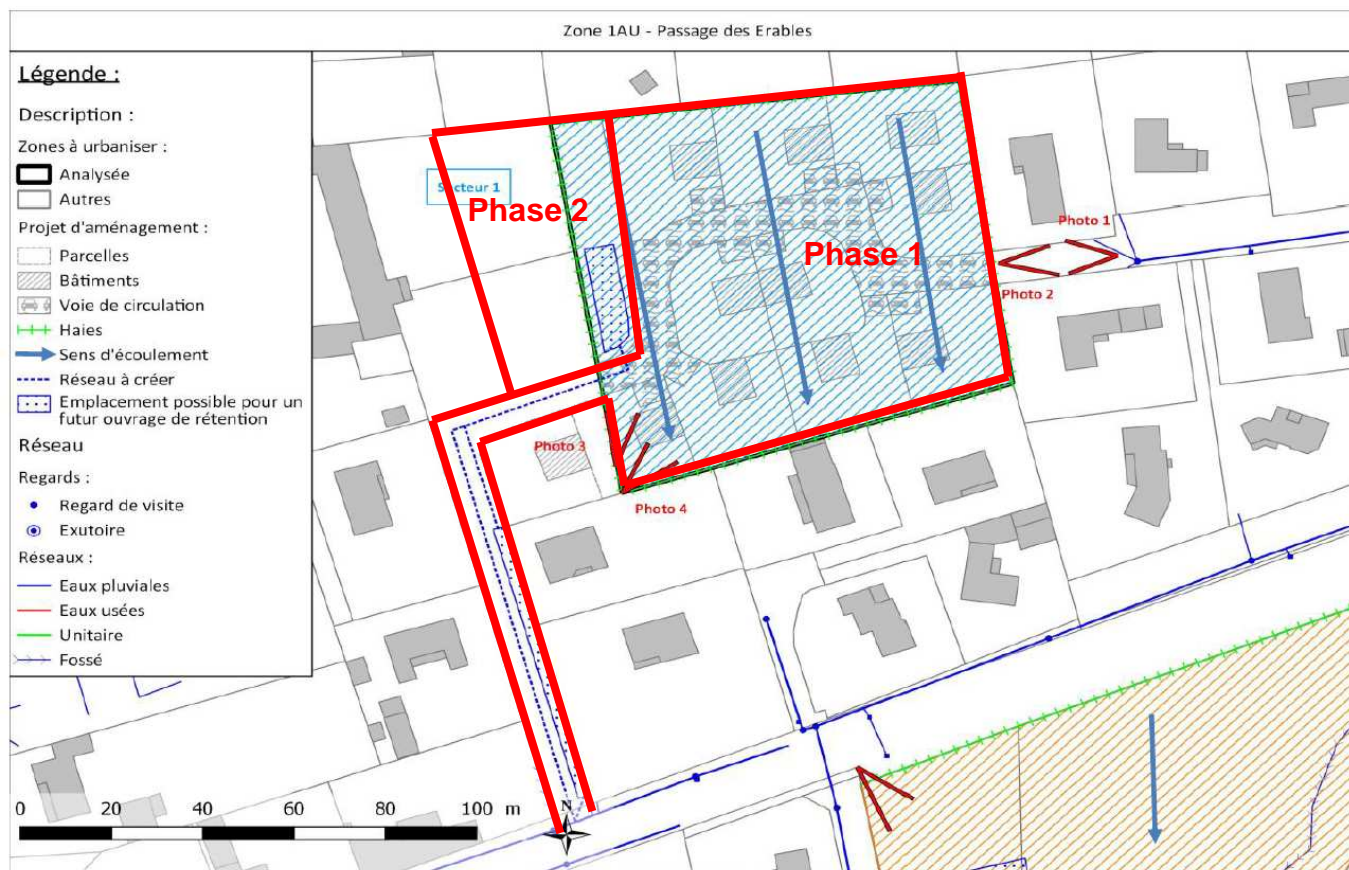
Le projet propose un désenclavement du secteur avec la réalisation d'un **cheminement piéton et d'une voirie d'accès** entre la RD 17 et le passage des Erables.

**Il prévoit 11 lots à bâtir de 460 à 652 m<sup>2</sup>, soit une densité bâtie (compris voirie) de l'ordre de 13,5 logements/hectare.**

**La phase 2 correspond** quant à elle à une éventuelle construction des parcelles résiduelles résultant du découpage foncier. **Le projet prévoit la réalisation d'un bassin proposé d'une manière optionnelle par le schéma directeur des eaux pluviales avec un potentiel de 2 logements supplémentaires possibles de 220 m<sup>2</sup> environ (compris bassin).**

## La Zone 1 AU et la gestion des eaux pluviales

Les équipements de la zone sont à la charge de l'opérateur. Ils comprennent la réalisation de la voirie, les cheminements piétons et l'ensemble des réseaux. En outre, la collectivité a élaboré un schéma directeur des eaux pluviales et définit des principes techniques en la matière sur le secteur:



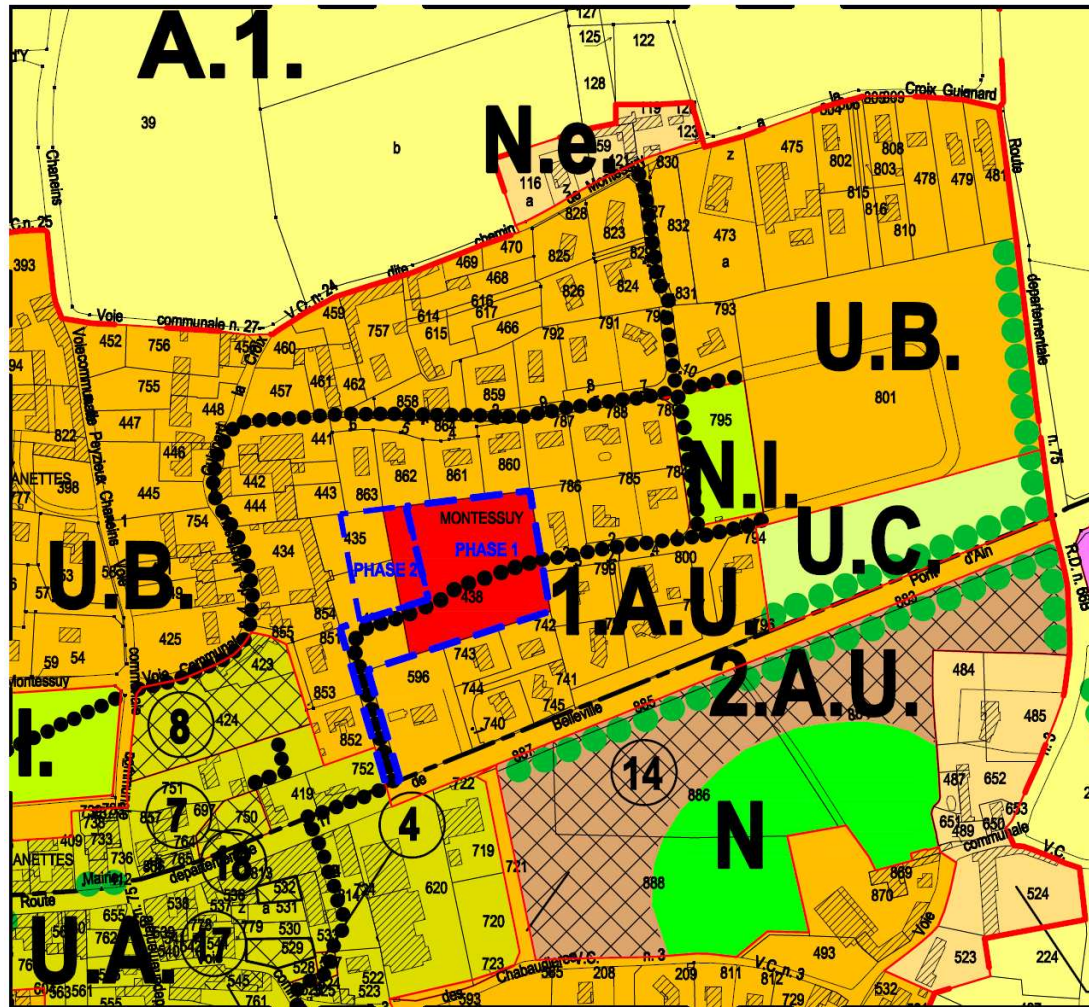
### Les travaux EP prévus en phase 1:

- Création d'un réseau d'eaux pluviales pour une mise en séparatif
- Création de rétentions à la parcelle et d'une noue d'infiltration le long de la voie d'accès
- Des haies en périphérie du parcellaire

### Les travaux prévus en phase 2:

- Dans le cas où la phase 2 se réalise avec la construction de logements, un bassin de rétention supplémentaire est à prévoir, sauf proposition technique équivalente.

## La modification du PLU



### En matière de règlement

Ce projet respecte le règlement des zones 1 AU et Ub et il n'y a pas lieu de le modifier.

Seule la densité de **25 logements / hectare** demandée est à supprimer en compatibilité avec le nouveau SCOT de la Dombes, applicable sur la commune.

Il sera aussi précisé que le secteur fait l'objet d'une OAP définissant 2 phases au projet.

### En matière de zonage

Le zonage n'est pas modifié. Cependant :

- l'emplacement réservé n°9 est supprimé
- le tracé du cheminement piéton est complété pour assurer la continuité entre la RD 17 et le passage des Erables.

### Liste des emplacements réservés

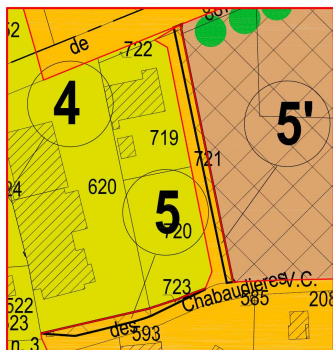
La liste est mise à jour et l'ER 9 est supprimé en conséquence

|   |                    |           |         |       |                    |
|---|--------------------|-----------|---------|-------|--------------------|
| 9 | Cheminement piéton | Montessuy | Commune | A 438 | 391 m <sup>2</sup> |
|---|--------------------|-----------|---------|-------|--------------------|

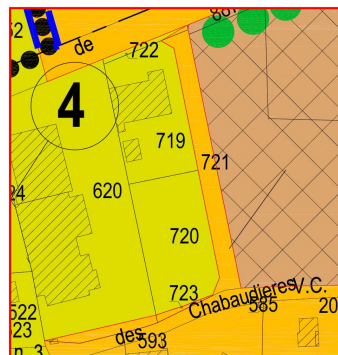
## 2 - Supprimer des emplacements réservés n°5, n°5' et n°19 dont l'utilité ne se justifie plus.

La collectivité souhaite profiter de la modification pour abandonner **trois emplacements réservés** qui ne se justifient plus aujourd'hui.

### Les emplacements R 5 et R 5'



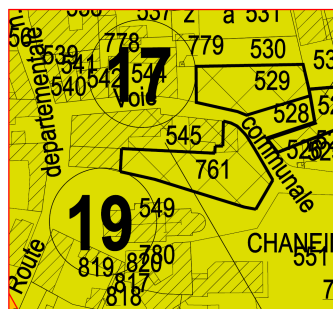
Avant la modification



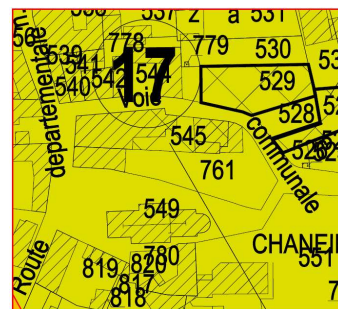
Après la modification

L'emplacement réservé R5 était prévu pour du stationnement en long lié à la présence d'un local communal qui est démoli aujourd'hui et déplacé.  
L'emplacement réservé R 5' prévu pour un élargissement d'une voie d'accès a été réalisé par la collectivité.

### L'emplacement R 19



Avant la modification



Après la modification

Cet emplacement était destiné à la création de stationnements proches de l'église. Il est déplacé sur le terrain communal situé en face.

Il s'agit en conséquence de mettre à jour **la liste des emplacements réservés**, en supprimant les éléments suivants:

|    |  |                              |         |              |                    |
|----|--|------------------------------|---------|--------------|--------------------|
| 5  | Stationnement face au local polyvalent | Centre, Rue des Chabaudières | Commune | A 521, 723p. | 243 m <sup>2</sup> |
| 5' | Elargissement d'une voie d'accès       | Centre                       | Commune | A 721        | 377 m <sup>2</sup> |
| 19 | Espace public                          | Eglise                       | Commune | A 761        | 876 m <sup>2</sup> |

### 3 - Mettre à jour le PLU avec le schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales.

---

La collectivité disposait d'un **zonage d'assainissement joint au PLU en 2007**.

Depuis, la collectivité a réalisé un schéma directeur qui met à jour le zonage d'assainissement mais aussi un schéma directeur des eaux pluviales .

Ce document doit faire l'objet d'une enquête publique conjointe avec la modification du PLU pour être applicable.

Sa prise en compte dans le PLU nécessite de remplacer en conséquence l'annexe 6<sub>6.4</sub>. **Zonage d'Assainissement : Rapport de synthèse et carte de zonage d'assainissement collectif et non collectif au 1/5000<sup>ème</sup> (D.D.A.F. et GINGER Environnement)** d'assainissement/Eau pluviale, **par le nouveau schéma directeur**.

Les prescriptions des **articles 4 du règlement** restent applicables, au regard des principales conclusions de l'étude et complété **pour un renvoi au zonage d'eaux pluviales**.

Ainsi:

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement; Se reporter aux préconisations du zonage d'eaux pluviales pour les prescriptions techniques:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

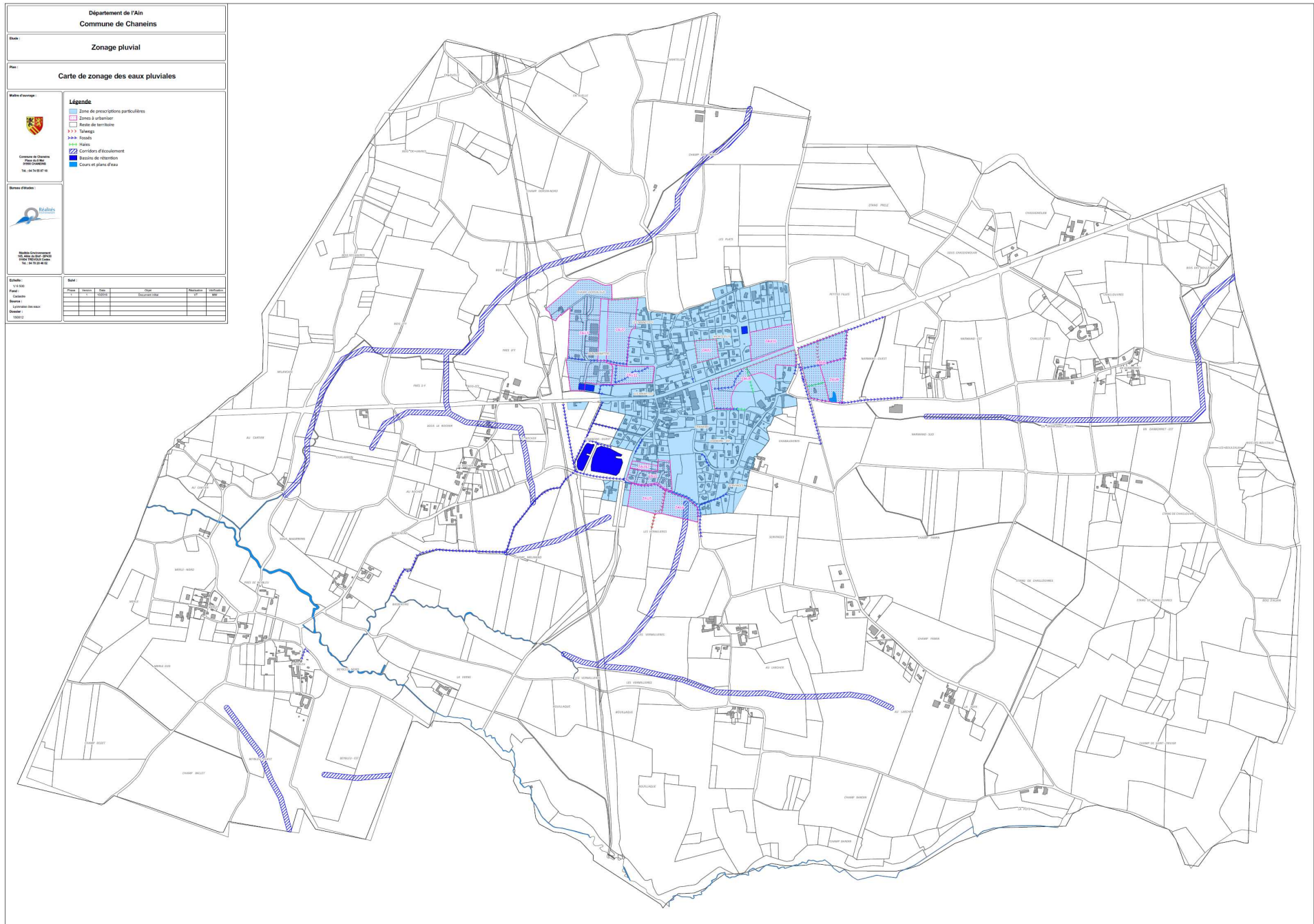
Le nouveau zonage des eaux pluviales sera opposable au PLU et aux pétitionnaires, et il conviendra de se référer en complément aux prescriptions suivantes:

## Prescriptions du zonage d'eaux pluviales

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluie de 0,2 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface construite et dans la limite de 10 m<sup>3</sup> ;
- Une gestion par infiltration d'un évènement pluvieux exceptionnel de période de retour 30 ans si la perméabilité du sol le permet pour tout projet d'une surface construite supérieure à 80 m<sup>2</sup> ;
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des évènements pluvieux exceptionnels par infiltration (à justifier par une étude de sols), un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :
  - Pour les projets d'une surface construite > 80 m<sup>2</sup> mais inférieure à 300 m<sup>2</sup> :  
0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface construite avec un orifice de régulation d'un diamètre de 25 mm.  
Débit de fuite maximal de 2 l/s.
  - Pour les projets d'une surface construite > 300 m<sup>2</sup> :  
Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans  
Débit de fuite maximal de 3 l/s.ha.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La création d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) et l'exclusion des solutions étanches de type cuve ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.



Le règlement est modifié en fonction des évolutions du Code de l'Urbanisme (COS, Toit terrasses...).

- Les articles 14 du règlement concernant le COS sont supprimés, le COS n'étant plus applicable.
- Les toits terrasses végétalisés sont autorisés en application du Grenelle de l'environnement. La phrase suivante vient compléter les articles 11 du PLU: *"Ils peuvent être aussi autorisés s'ils sont végétalisés."*

Dans le titre IV du règlement :

- Le COS est supprimé des définitions.
- La collectivité souhaite supprimer la phrase suivante dans le calcul de l'emprise au sol : "Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol".  
Pour mettre à jour le règlement au regard des évolutions du code de l'urbanisme, la définition "Emprise au sol" au titre IV du règlement est complétée par : *"les piscines sont comptabilisées dans la surface d'emprise au sol"*.
- La définition **CHANGEMENT DE DESTINATION** est complétée par un exemple :  
*Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Exemple: Transformation d'un bâtiment agricole en habitation.*

A noter que ces modifications formelles ne changent en rien les autorisations ou interdictions du règlement, puisque c'était le Code de l'Urbanisme qui s'appliquait.

### 5 - 1 Le bilan des surfaces

Il n'y a pas de modification des surfaces du zonage.

### 5 - 2 Le bilan de l'opération d'aménagement de la zone 1 AU par rapport au SCOT de la Dombes

Le PLU a fait l'objet d'une analyse sur l'évolution de la construction depuis son application en 2007. ( Se reporter aussi en annexe).

Le projet de **11 logements** en maison individuelle reste compatible avec le PADD du PLU et le document opposable de rang supérieur, le SCOT de la Dombes. Cela représente environ 1,5 an de construction au rythme de 6,3 logements par an.

Notamment, ce projet vient soutenir la construction sur la commune en lui assurant une dynamique en centre ville et aider au maintien des infrastructures scolaires.

Si le projet se constitue en accession à la propriété, la commune de Chaneins a développé une bonne diversité de logements, en matière de locatif aidé mais aussi de logements collectif ou groupé.

Enfin, l'évolution récente de la construction est portée essentiellement par des opérations d'aménagement d'ensemble ou des actions menées par la collectivité (secteur de la croix blanche, lotissement communal, projet d'un petit collectif en zone Ua avec l'EPF de l'Ain, ...).

### 5 - 3 Bilan environnemental

Le présent dossier de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Seul l'aménagement de la zone 1 AU sur un secteur en prairie peut avoir un impact sur l'environnement. Cependant:

#### **Au regard de protection au titre d'espace naturel**

Le projet n'est pas situé :

- dans une réserve naturelle nationale,
- dans un site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement,
- dans aucune zone protégée ou remarquable, ni aucun site Natura 2000.

### **Au regard de la faune et la Flore**

Aucune espèce protégée de la faune ou de la flore n'a été recensée sur le site d'étude. Le projet n'impacte pas des parcelles contenant des espèces floristiques protégées et n'impacte pas d'habitat d'espèces protégées, par conséquent il n'est pas soumis à la procédure de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et habitats protégés.

### **Au regard d'une zone humide**

Aucune zone humide n'est référencée sur le site.

### **Au regard du Code forestier**

Le projet ne donne pas lieu à du défrichement dans un massif boisé de plus de 4 ha.

### **Au regard de la susceptibilité au mouvement de terrain**

Le site n'est affecté par aucun aléa connu. Le projet devra de toute manière faire l'objet d'études géotechniques répondant au Code de la Construction.

## **5 - 4 Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique**

Le dossier de modification n°2 du PLU a fait l'objet d'un avis favorable de la part de l'ensemble des PPA et du commissaire enquêteur. Le dossier du PLU est modifié ou complété en suivant:

**A - l'Avis des services de l'Etat**

**B - l'Avis des autres personnes publiques associées**

**C - Avis et conclusions de l'enquête publique**

## A - l'Avis des services de l'Etat

L'avis est favorable sous réserve d'apporter des réponses aux observations suivantes:

### 1 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP ne comporte aucune obligation de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) alors que la commune, au regard du SCoT qu'elle vient d'intégrer, est en déficit. Bien qu'en zone dite blanche, la commune doit imposer dans l'OAP la réalisation de LLS pour anticiper sur les attentes du futur SCoT qui lui sera bientôt opposable.

#### Réponse:

Cette demande est étonnante, compte tenu que jamais lors des réunions cela a fait l'objet d'une demande de la part des services de l'Etat. Le projet en cours n'est pas prévu pour répondre à cette demande.

En outre, la collectivité est en zone blanche, comme mentionné dans l'avis, et n'a en réalité aucune obligation de réaliser des logements en locatifs aidés sur cette opération. Le PLU doit juste être compatible.

Enfin, contrairement à ce qui est écrit la commune n'est pas en déficit vis à vis des directives du SCOT .

Ainsi, en **page 20 du rapport de présentation**, il est mentionné :

Indicateur 4  
**Logement social**

#### Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit que dans les bourgs-centres et les pôles secondaires, les logements aidés doivent représenter 20% de la construction neuve.
- Dans les villages, l'objectif est d'y consacrer 15 % de la production de logements.

► Sur la commune, il s'est construit **27 logements sociaux depuis 2006, soit 23 % de la part de logements nouveaux et 30 % de la construction neuve.**

**Ce taux est supérieur à celui demandé par le Scot**

**Il est proposé de ne pas y donner de suite.**

## 2 - Règlement

Dispositions applicables à la zone 1AU : à ce jour, au regard du SCoT de la Dombes en vigueur, un déficit de LLS (conventionné APL) est constaté. Il vous est conseillé de prévoir dans le règlement de la zone 1AU leur construction obligatoire dans tous les nouveaux programmes. Votre attention est attirée sur le fait que les logements en accession sociale ne sont pas comptabilisés comme du LLS au titre de la loi SRU.

### Réponse:

Il est possible de proposer une servitude de mixité sociale sur la zone 1 AU restante au Sud du Bourg, accessible depuis la RD 75, à la hauteur de 20 %, lors d'une prochaine modification.

Car ce n'est l'objet de la procédure et cela pourrait fragiliser le PLU.

**Il est proposé de ne pas y donner de suite.**

## 3 - Rapport de présentation

### Remarque 1

Pages 15 et 16, il est mentionné que la population en 2006 était de 833 habitants et en 2014 de 842 soit un solde positif de 9 habitants, ce qui représente un taux annuel d'évolution démographique de 0,12 % et non de 1,75 % car avec un tel taux d'évolution annuel la population 2014 aurait dû atteindre 957 habitants. Les données énoncées sont à vérifier et à corriger. En lieu et place de « logement » il serait préférable d'utiliser le terme de « résidence principale ».

### Réponse:

Les données de 2006 et de 2014 sont issues de l'INSEE. Le différentiel est effectivement de 9 personnes.

Mais l'évolution annuelle de 1,75 % n'est pas calculée sur la base de l'INSEE, car elle se base elle-même sur une estimation et non le nombre réel de logements construits.

C'est pour cette raison que nous avons dénombrés avec la collectivité les logements construits et déduit "**une estimation des habitants**" nouveau de **145 personnes**, comme mentionné dans le tableau en page 15.

Il s'agit donc d'une estimation sur la population nouvelle des logements nouveaux et non une évaluation de la population de la commune; comme le fait l'INSEE.

Cela permet de comparer l'évolution annuelle des logements (nombre et population) en fonction du nombre d'occupant par logement.

Enfin, la notion de "résidence principale" peut être remplacée par celle de "logements", même si à priori, nous ne savons dans cette étude si les logements construits sont effectivement des résidences principales ou secondaires ou des logements vacants. Il s'agit bien de logements construits. De plus, la notion de logements est bien celle retenue par le SCOT tel que déjà mentionnée.

## Remarque 2

Page 20, concernant les objectifs du SCoT pour les « villages », le LLS doit représenter 15 % du parc de logement en 2015, ce qui est différent d'un objectif de 15 % de LLS dans les nouveaux programmes.

### Réponse:

Comme déjà évoqué, la mention exacte est celle de la page 20 du rapport de présentation, issue directement du SCOT. Les 15 % sont bien rapportés à la production de logements (donc nouveaux programmes et production neuve) et non au parc de logements en 2015.

Indicateur 4  
**Logement social**

### Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit que dans les bourgs-centres et les pôles secondaires, les logements aidés doivent représenter 20% de la construction neuve.
- Dans les villages, l'objectif est d'y consacrer 15 % de la production de logements.

## 4 - Autres observations

### Observation 1:

Page 5 dernière ligne, il est mentionné « sur 220 m<sup>2</sup> environ » : il semblerait que ce soit plutôt 2 200 m<sup>2</sup>. Vérifier et corriger si nécessaire.

### Réponse:

L'emprise disponible hors bassin est d'environ 2038 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit la réalisation d'un bassin proposé d'une manière optionnelle par le schéma directeur des eaux pluviales avec un potentiel de 2 logements supplémentaires possibles de 220 m<sup>2</sup> environ (compris bassin).

### Observation 2:

Page 9, le schéma directeur d'assainissement et le schéma directeur des eaux pluviales feront l'objet d'une enquête publique commune avec celle de la modification du PLU. A l'issue de celle-ci, les trois dossiers feront l'objet d'une approbation, et les deux schémas seront annexés au PLU par le truchement d'une mise à jour de ce document et seront alors opposables **aux pétitionnaires** et non au PLU. Revoir la rédaction.

#### Réponse:

En réalité, seul le zonage d'eaux pluviales a été mis à l'enquête publique conjointe et sera seul opposable aux pétitionnaires. La rédaction est modifiée en conséquence.

Mais, il n'en demeure pas moins qu'un zonage d'eaux pluviales est opposable au PLU, car il est de rang supérieur. Les mesures prises dans le cadre du PLU ne peuvent être contraires au dit zonage.

### Observation 3:

Page 14, le « Schéma Directeur d'Assainissement et d'eaux pluviales : Rapports de synthèse » ne fait pas partie des pièces du dossier de modification du PLU.

#### Réponse:

En réalité l'intitulé exact est : "

**Schéma directeur d'assainissement et zonage des  
eaux pluviales**

Zonage pluvial – Dossier d'enquête publique

La collectivité a choisi de ne pas approuver la mise à jour de son Schéma Directeur d'Assainissement. Il est proposé de créer une annexe spécifique : **6<sub>6,5</sub>: Zonage des eaux Pluviales.**

### Observation 4:

Page 17, deuxième et troisième tiret, les deux pourcentages semblent erronés.

Dernier tiret : les pourcentages de LLS sont exemplaires mais l'INSEE en 2015 ne comptabilise que 19 logements sociaux, soit 5,6 % des résidences principales. Si l'on comptabilise les données de la page 16, on obtient : résidences principales 2015 + constructions 2016 et 2017 (334+30) = 364 et pour les LLS 2015 + ceux de 2017 (19+13) = 32 LLS soit 8,8 % de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le SCoT de la Dombes actuellement opposable (qui ne vous est pas applicable) mentionne en page 19 du DOG : « *Ce processus enclenché permettra de passer de 13 % de logements aidés en 1999 à 15 % en 2015 et d'amorcer une politique de rattrapage qui visera un objectif de 20 % de logement locatifs aidés.* » Votre commune qui a intégré le SCoT de la Dombes doit donc continuer son effort de production de logement aidés.

**Réponse:**

Pour calculer le taux d'évolution annuel du parc de logement, la formule appliquée est la suivante.

**$100 \times [{}^n\sqrt{(\text{parc } 2018 / \text{parc } 2006) - 1}]$ , avec n le nombre d'années**

**soit  $100 \times [{}^{13}\sqrt{(377 / 275) - 1}] = 100 \times [{}^{13}\sqrt{(1,37) - 1}] = 2,45 \%$**

Pour la population,  **$100 \times [{}^{13}\sqrt{(943 / 833) - 1}] = 100 \times [{}^{13}\sqrt{(1,13) - 1}] = 0,94$** .

**Il ne semble pas y avoir d'erreurs.**

Concernant les logements sociaux, la commune dispose de 27 logements pour 377 logements, soit 7,29 % du Parc.

Si cette part semble faible au regard des objectifs du territoire du SCOT, la commune de Chaneins n'est pas assujettie à la loi SRU.

L'Etat pourrait au nom du développement durable et de l'équilibre des territoires statuer sur l'intérêt pour les villages de réaliser 20 % de logements sociaux, alors qu'il manque des services, des commerces, de transports en commun, avec un éloignement patent des centres administratifs et que les loyers dans le privé sont sensiblement déjà au niveau des loyers en locatifs aidés.

**Règlement**

Page 46, il est mentionné à l'article 1AU1 : « - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.A.U.1.2. sont interdites » L'article 1.A.U.1.2. n'existe pas, il vous est demandé de faire la correction.

**Réponse**

C'est exact, mais cette écriture date du PLU approuvé que nous n'avons pas modifiée sur ce point.

Il est possible de remédier à cette erreur matérielle dans la modification en cours, du moment que cela est mentionné dans la délibération d'approbation.

**Ceci est fait en conséquence** y compris pour l'article 2.A.U.2.

**Emplacement réservé n°5**

L'ER n° 5 « élargissement d'une voie d'accès », situé parcelle A721 et mentionné sur le plan de zonage, n'apparaît plus dans le document 6.1 « liste des emplacements réservés ».

**Réponse**

C'est exact, mais il ne s'agit pas de l'ER 5 qui est supprimé, mais du 5' qui est supprimé car opération déjà effectuée.

**Ceci est fait en conséquence.**

### **Emplacement réservé n°9**

En page 7 du rapport de présentation, vous notez que l'ER n° 9 est supprimé, mais il n'est pas cité dans la liste des emplacements réservés supprimés.

#### **Réponse**

La mention est bien indiquée en page 7 du rapport de présentation et l'ER n°9 est pourtant bien supprimé de la dernière liste des emplacements réservés.

### **Emplacement réservé n°8**

La « résidence locative pour personnes âgées », objet de l'ER n° 8, semble avoir été réalisée. Cet ER pourrait également être supprimé.

#### **Réponse**

Non ce n'est pas le cas. L'ER n°8 est maintenu.

## **B - l'Avis des autres personnes publiques associées**

### **Avis de la Communauté de communes de la Dombes**

L'avis est favorable et n'appelle aucune remarque.

L'agence régionale de santé de la région Auvergne Rhône-Alpes et la chambre d'agriculture de l'Ain ont émis également un avis favorable au projet.

## **C - Avis et conclusions de l'enquête publique**

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sous réserve que le bassin de rétention soit réalisé en phase n°1 de l'OAP de Montessuy en étant dimensionné pour l'ensemble du projet.

## Réponse :

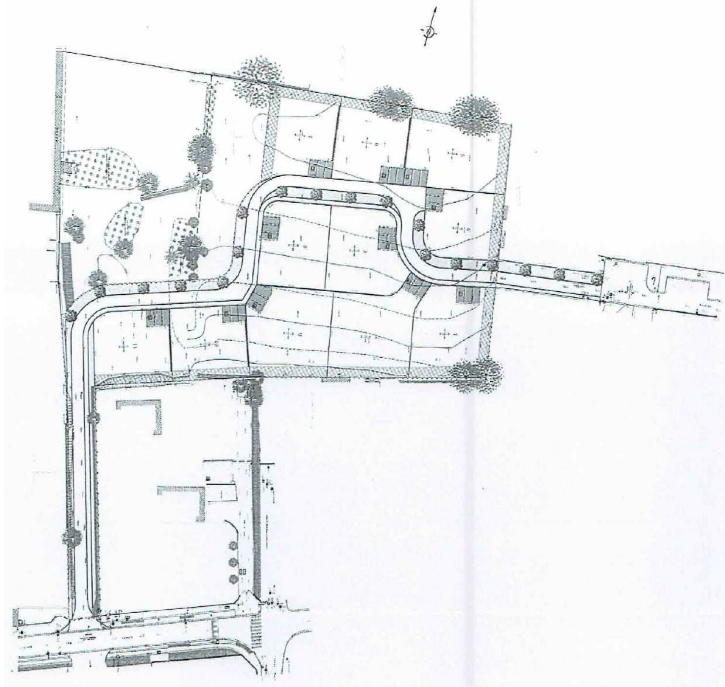
Cette demande est contraire au projet porté par la collectivité tel que mentionné dans le zonage d'eaux pluviales ci-joint qui prévoit un "emplacement possible" et non obligatoire:

### Les travaux EP prévus en phase 1 répondent aux exigences du zonage d'eaux pluviales:

- Rétention obligatoire à la parcelle (cf. Zonage des eaux pluviales) .
- Création d'un réseau d'eaux pluviales pour une mise en séparatif.
- Création d'une noue d'infiltration le long de la voie d'accès, en solution alternative à une bassin de rétention.
- Des haies en périphérie du parcellaire.

### Les travaux prévus en phase 2:

- Dans le cas où la phase 2 se réalise avec la construction de logements, un bassin de rétention supplémentaire est à prévoir, sauf proposition technique équivalente (noues par exemple).



**Plan projet**



*Extrait: Schéma directeur d'assainissement et zonage des eaux pluviales*

**Il est proposé de rester sur le phasage prévu dans l'OAP.**

En outre, il formule les **6 recommandations** suivantes :

#### **Recommandation 1:**

- *que les emplacements réservés 5, 5', 9 et 19 soient clairement indiqués dans la liste des emplacements réservés supprimés à la page 2 de la notice de présentation et que l'emplacement 5' soit supprimé sur le plan de zonage global et sur le plan de zonage du bourg ;*

#### **Réponse :**

La suppression porte sur les ER 5, 5', 9 et 19.

L'ER 5' est supprimé, car il est déjà acquis et réalisé par la collectivité.

#### **Recommandation 2:**

- *que la rédaction relative aux logements supplémentaires de la phase 2, page 5 du rapport de présentation, soit corrigé par « avec un potentiel de 2 logements supplémentaires possibles de 220 m<sup>2</sup> environ (compris bassin) ». De même, il convient de remplacer en bas de la page 9 « le zonage d'assainissement des eaux pluviales sera opposable aux PLU » par « le zonage d'assainissement des eaux pluviales sera opposable aux pétitionnaires ». Enfin, page 14, je propose de supprimer la référence au document 6.6.4 « schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales : rapports de synthèse » qui ne fait pas partie du dossier ;*

#### **Réponse :**

Ceci est fait en conséquence.

Le projet prévoit la réalisation d'un bassin proposé d'une manière optionnelle par le schéma directeur des eaux pluviales avec un potentiel de 2 logements supplémentaires possibles de 220 m<sup>2</sup> environ (compris bassin).

Le nouveau zonage des eaux pluviales sera opposable au PLU et aux pétitionnaires.

La collectivité a choisi de ne pas approuver la mise à jour de son Schéma Directeur d'Assainissement.

Il est proposé de créer une annexe spécifique : **6<sub>6,5</sub>: Zonage des eaux Pluviales.**

#### **Recommandation 3:**

- *que les taux moyens annuels d'évolution du parc de logement et la population entre 2006 et 2018 soient corrigés respectivement par 2,66 % et 1,04 % à la page 17 du rapport de présentation ;*

#### **Réponse :**

Le commissaire ne retrouve pas le calcul des taux moyen d'évolution annuel du parc de logement et de la population entre 2006 et 2018 car il y a bien **13 années de référence** entre 2006 et 2018 et non pas 12 années comme il le mentionne. **Ceux sont les années que l'on prend en compte et non pas les intervalles.**

En outre, le différentiel sur 13 ans est de 0,21 % entre les deux modes de calcul pour les logements et de 0,1 % pour la population, soit un écart respectif de 9 logements et de 11 personnes sur cette période.

**Cet écart infime** n'est en rien représentatif d'une réalité des chiffres basés **sur une estimation** et ne remet pas en question le raisonnement qui fonde la modification du PLU.

Ces chiffres sont donnés pour montrer une évolution et non une réalité et sont maintenus en conséquence.

#### **Recommandation 4:**

- *que l'article 1.A.U.1.2 soit remplacé par l'article 1.A.U.2 à la page 46 du règlement*

#### **Réponse :**

Comme déjà indiqué en réponse aux services de l'Etat ceci était déjà dans le PLU approuvé. Mais ceci est fait en conséquence, y compris pour l'article 2.A.U.2.

#### **Recommandation 5:**

- *d'indiquer clairement dans le règlement que : « les piscines sont comptabilisées dans la surface d'emprise au sol » ;*

#### **Réponse**

Ceci est fait en conséquence dans la définition "Emprise au sol" au titre IV du règlement.

#### **Recommandation 6:**

- *et enfin que soit mentionnées la date d'approbation de la modification n°2 et l'échelle sur le plan de zonage du Bourg .*

#### **Réponse**

Oui bien sûr, ceci sera fait en conséquence.

La date d'approbation de la modification n°2 sera indiquée dès qu'elle sera connue.

Quand à l'échelle sur le plan du zonage du bourg comme celle du plan général d'ailleurs, elles seront portées aux documents lorsque les fichiers définitifs auront fait l'objet de la numérisation sur le SIG et seront imprimés.

En général, on utilise une échelle graphique, car l'impression modifie les échelles.

## **Enfin, les documents modifiés sont joints au présent dossier:**

- 3.1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur de Montessuy**
- 4 : Règlement**
- 5.1 : Plan de zonage global au 1/5000 ème**
- 5.2 : Plan de zonage du bourg - Zoom**

## **6 - ANNEXES**

- 6.1 : Liste des emplacements réservés et liste des servitudes pour les logements sociaux**
- 6.5: Zonage des eaux Pluviales**

## ANNEXE 1 : Bilan de l'évolution de la construction 2006 -2018

### 1 - Pour rappel : Période 2006-2014

| Logements nouveaux en construction neuve | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Total |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Habitat individuel                       | 0    | 3    | 3    | 6    | 3    | 14   | 4    | 1    | 34    |
| Habitat groupé                           |      |      |      |      |      | 14   |      |      | 14    |
| Habitat collectif                        |      |      |      |      |      |      |      |      | 0     |
| Dont locatif                             |      |      |      |      |      |      |      |      | 0     |
| Dont locatif aidé                        |      |      |      |      |      | 14   |      |      | 14    |
| Sous-total :                             | 0    | 3    | 3    | 6    | 3    | 28   | 4    | 1    | 48    |

| Logements nouveaux en réhabilitation | 2006     | 2007     | 2008     | 2009     | 2010     | 2011      | 2012     | 2013     | Total        |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|--------------|
| Habitat individuel                   | 1        |          | 0        | 0        | 1        |           |          |          | 2            |
| Habitat groupé                       |          | 2        |          |          |          | 6         |          |          | 8            |
| Habitat collectif                    |          |          |          | 2        |          |           |          |          | 2            |
| Dont locatif                         |          | 2        |          | 2        |          | 6         |          |          | 10           |
| Dont locatif aidé                    |          |          |          |          |          |           |          |          | 0            |
| Sous-total :                         | 1        | 2        | 0        | 2        | 1        | 6         | 0        | 0        | 12           |
| <b>Total Logements</b>               | <b>1</b> | <b>5</b> | <b>3</b> | <b>8</b> | <b>4</b> | <b>34</b> | <b>4</b> | <b>1</b> | <b>+ 60</b>  |
| <i>Estimation habitants</i>          |          |          |          |          |          |           |          |          | <b>+ 145</b> |

- En 2006, la population était estimée à 833 habitants pour 275 logements. (3,03 pers/logt)
- **60 logements nouveaux entre 2006 et 2014 dont 20 % en réhabilitation .**
- **En 2014, la population est estimée à 842 personnes (INSEE) pour 335 logements (2,5 pers/logt)**
- **2 opérations portent la moitié de la construction totale.**
- **Un rythme dans la construction neuve de 6 logements nouveaux par an, soit un taux de 1,98 % annuel.**
- **Une évolution annuelle de la population de 1,75%**

## ANNEXE 1 : Bilan de l'évolution de la construction 2006 -2018

### 2 - Période 2014 - 2018

(Depuis la modification n°1 approuvée le 28.02.2014 (soldés ou en cours de construction ou réhabilitation ou en projet) :

| Logements nouveaux en construction neuve | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Total |
|--|------|------|------|------|-------|
|--|------|------|------|------|-------|

|                     |          |          |          |           |           |
|---------------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| Habitat individuel  | 4        | 6        | 8        | 3         | 21        |
| Habitat groupé      | 0        | 0        | 0        | 3         | 3         |
| Habitat collectif   | 0        | 0        | 0        | 13        | 13        |
| Dont locatif        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0         |
| Dont locatif aidé   | 0        | 0        | 0        | 13        | 13        |
| <b>Sous-total :</b> | <b>4</b> | <b>6</b> | <b>8</b> | <b>19</b> | <b>37</b> |

| Logements nouveaux en réhabilitation | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Total |
|--------------------------------------|------|------|------|------|-------|
|--------------------------------------|------|------|------|------|-------|

|                     |   |          |          |          |          |
|---------------------|---|----------|----------|----------|----------|
| Habitat individuel  | 0 | 3        | 1        | 1        | 5        |
| Habitat groupé      | 0 | 0        | 0        | 0        |          |
| Habitat collectif   | 0 | 0        | 0        | 0        |          |
| Dont locatif        | 0 | 0        | 0        | 0        |          |
| Dont locatif aidé   | 0 | 0        | 0        | 0        |          |
| <b>Sous-total :</b> |   | <b>3</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>5</b> |

|                             |          |          |           |           |             |
|-----------------------------|----------|----------|-----------|-----------|-------------|
| <b>Total Logements</b>      | <b>3</b> | <b>9</b> | <b>10</b> | <b>20</b> | <b>+42</b>  |
| <i>Estimation habitants</i> |          |          |           |           | <b>+101</b> |

- **42 logements nouveaux entre 2014 et 2018, dont 5 en réhabilitation**
- **Le parc de logement est estimé à 377 en 2018 pour 943 habitants**
- **Un rythme dans la construction neuve de 7,4 logements nouveaux par an depuis 2014.**
- **1 opération porte 1/3 de la construction totale.**
- **8 logements en 2016 sont dans le lotissement communal**

### 3 - Total Période 2006 - 2018

| Logements nouveaux en construction neuve | Total     |
|--|-----------|
| Habitat individuel                       | 55        |
| Habitat groupé                           | 17        |
| Habitat collectif                        | 13        |
| Dont locatif                             | 0         |
| Dont locatif aidé                        | 27        |
| <b>Sous-total :</b>                      | <b>85</b> |

| Logements nouveaux en réhabilitation | Total     |
|--------------------------------------|-----------|
| Habitat individuel                   | 7         |
| Habitat groupé                       | 8         |
| Habitat collectif                    | 2         |
| Dont locatif                         | 10        |
| Dont locatif aidé                    | 0         |
| <b>Sous-total :</b>                  | <b>17</b> |

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| <b>Total Logements</b>      | <b>102</b> |
| <i>Estimation habitants</i> | <i>272</i> |

- **85 logements neufs depuis 2006** (pour 63 prévus par le PADD jusqu'en 2015/2017 avec une population de 1000 habitants et + 200 habitants).
  - Le parc de logement est passé de 275 à 377 logements entre 2006 et 2018, soit un taux évolution de **2,45% annuel**.
  - Dans le même temps la population passe de 833 à 943 **environ**, soit un taux d'évolution de **0,9 % annuel**.
  - L'évolution montre une réduction de la taille des ménages et une augmentation des petits logements
  - **27 logements sociaux depuis 2006 soit 26,5 % de la part de logements nouveaux et 31 % de la construction neuve.**
- **L'évolution de l'école: L'effectif est en baisse avec aujourd'hui 115 enfants, contre 145 auparavant.**

### Contexte:

La commune de Chaneins a rejoint la Communauté de Communes de la Dombes depuis le 1 janvier 2017. Le périmètre du ScOt est celui de la communauté de communes.

La Communauté de Communes n'a pas de PLH et le PLU de Chaneins doit **donc être compatible** au Scot.

Les **5 indicateurs** suivants sont étudiés :

### Indicateur 1 Croissance démographique

Le SCOT définit des polarités des taux d'évolution de population différents:

- Les bourgs centre comme Châtillon-sur-Chalaronne, avec un taux de **1,8 %**
- Des villages comme Saint-Trivier et Baneins avec un taux de **1,3% ( 5 logements environ)**

### Incidence

La commune de Chaneins devrait avoir un taux d'évolution de **1,3% maximum**. Or le taux d'évolution constaté depuis 2006 est estimé à **0,90 % annuel**.

Le taux d'évolution de la population de Chaneins **est légèrement** en dessous et la zone 1 AU, objet de la présente modification, pourrait permettre de porter la démographie sur les années à venir en compatibilité avec ce critère du Scot de la Dombes.

## Indicateur 2 Production de logements

### Objectifs du Scot

- Le Scot estimait qu'il fallait construire 4 000 logements sur la période 2006-2015 pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique et à la décohabitation.
- Ces besoins ont été répartis selon les trois secteurs du Scot :
  - ⇒ 1 300 logements étaient prévus sur le secteur Ouest
  - ⇒ 2 300 logements sur le secteur Centre
  - ⇒ 450 logements sur le secteur Est

► Cet indicateur n'est pas traduit par commune. Il n'a pas pour l'instant d'impact pour Chaneins.

## Indicateur 3 Formes urbaines

### Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit un retour progressif à un rapport logements individuels/logements collectifs de 70%/30%.
- Dans les bourgs-centres et les pôles secondaires, l'objectif de 35% de logements collectifs a été retenu.
- Dans les villages, un minimum de 20% de logements collectifs a été fixé.

- Depuis 2006, la part en individuel est de **62 sur 102 logements**, soit **60 %**. Ce taux est compatible avec le Scot.
- Cependant, **15 logements** ont été faits en collectif soit **15 %**, un taux légèrement inférieur au Scot.
- La collectivité prévoit à terme de nouveaux logements en petit collectif en zone Ua sur 6000 m<sup>2</sup>.

## Indicateur 4 Logement social

### Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit que dans les bourgs-centres et les pôles secondaires, les logements aidés doivent représenter 20% de la construction neuve.
- Dans les villages, l'objectif est d'y consacrer 15 % de la production de logements.

- ▶ 27 logements sociaux depuis 2006, soit 23 % de la part de logements nouveaux et 30 % de la construction neuve. Ce taux est supérieur à celui demandé par le Scot

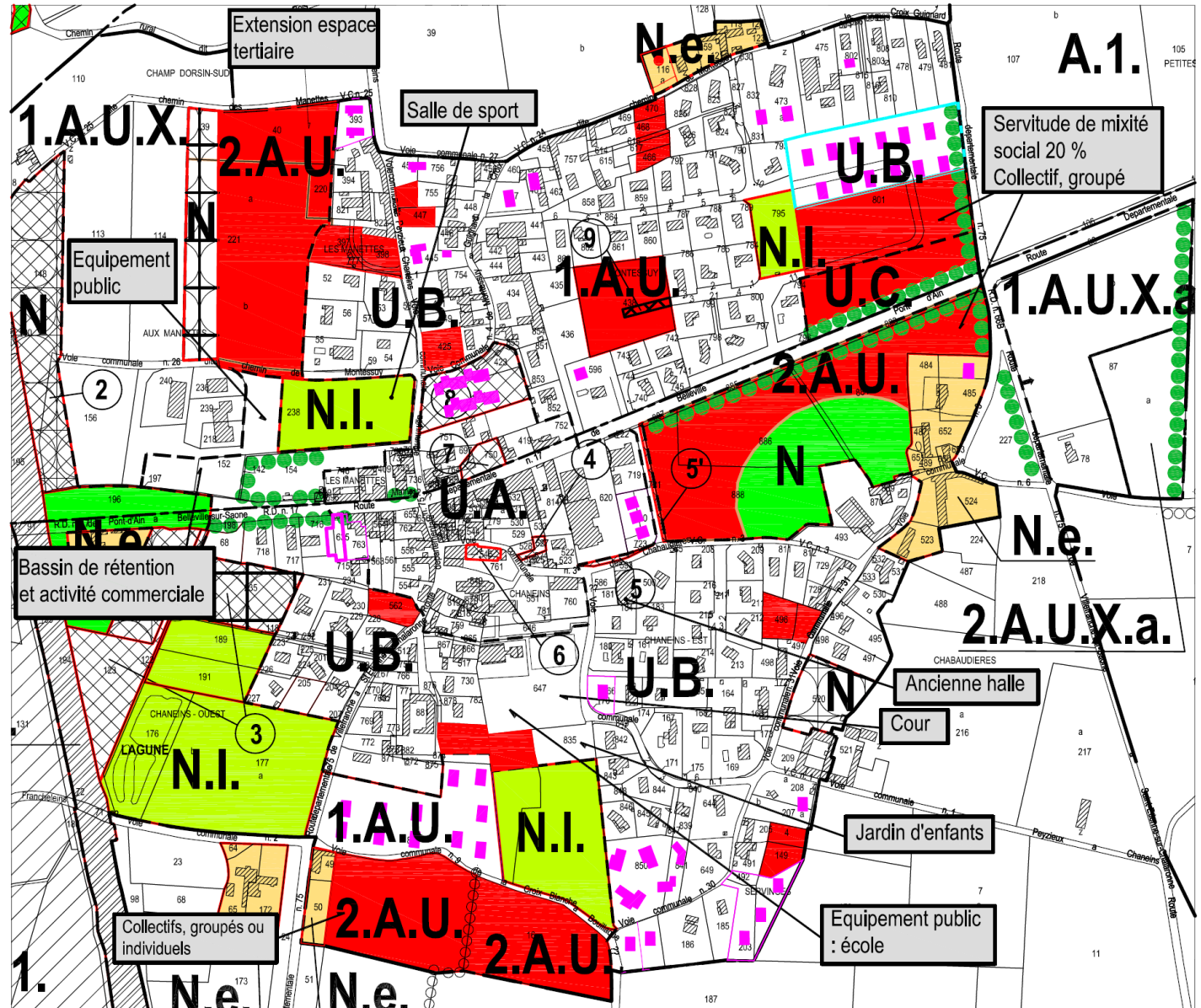
## Indicateur 5 Densité des opérations d'habitat

### Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit une densité par opération d'habitat nouvelle qui varie en fonction de la typologie de la commune.
- Dans les neuf bourgs-centres et pôles secondaires, l'objectif est d'atteindre 30 logements à l'hectare sur les nouvelles opérations.
- Dans les villages périphériques, cet objectif est ramené à 15 logements à l'hectare.

- ▶ Durant la période 2006-2014, la surface consommée a été de 5,2 hectares pour 60 logements, soit 11,53 logements/hectare.
- ▶ Depuis 2014, la densité bâtie est de 21 logements/hectare
- ▶ Entre 2006 et 2018, il s'est consommé 6,2 hectares pour 102 logements, soit une densité réelle de 16,45 logt/hect.

# ANNEXE 3 : La capacité constructible résiduelle du PLU



## ANNEXE 3: La capacité constructible résiduelle du PLU

| PLU approuvé  |  |                             |                     | Reste à construire dans la zone        |              |   |                   | Projection 1     |                           |                |                |
|---------------|--|-----------------------------|---------------------|--|--------------|---|-------------------|------------------|---------------------------|----------------|----------------|
| zone          | Règle de constructibilité  | Surface de la zone          | Surfaces consommées | Nbre parc                              | Nbre secteur | N° des parcelles  | Surface parcelle  | Fourchette haute | Fourchette basse          | Nbre hab haute | Nbre hab basse |
|               |  | (info PLU)                  | (info mairie)       |  |              |   | (mesuré)          | 25 logt/ hectare | 1 logt/ 500m <sup>2</sup> | x2,4           | x2,4           |
| <b>UA</b>     | - Alignement sur voie<br>- sur les limites<br>- Pas de CES et de COS<br>- R+3 max  | 59 529 m <sup>2</sup>       | 6566                | 1                                      | 1            | 720   | 1 820,00          | 5                | 4                         | 11             | 9              |
| <b>UB</b>     | - Retrait 0 à 5 m (15m/RD17)<br>- sur limites 3 m mini<br>- pas de CES. COS 0,25<br>- ht 12 m et 9m (pour habitat individuel, groupé, lotissement) | 342 400 m <sup>2</sup>      | 36 591,4            | 21                                     | 12           | (470-468-616-617-466)(447-452)(398-397)((425a)(68)(562)(250)(877-783-879)(837)(4-149(496)(801suite)   | 29 534,78         | 72               | 59                        | 172            | 142            |
| <b>UC</b>     | - Retrait 0à5m (15m/RD17) sur limites 3 m mini<br>- Pas de CES. COS 0,50<br>- Ht 12 m et 9m (pour habitat indiv, groupé, lotisst)                  | 9300 m <sup>2</sup>         | 0,00                | 1                                      | 1            | 801   | 6 852,53          | 17               | 14                        | 41             | 34             |
| <b>Ne</b>     | - Retrait 20m/(rd17,75,66b) - 10m habitat(autres voies)<br>- Sur limites 3 m mini<br>- CES 10% surf terrain, pas de COS<br>- HT : 9m               | 323 400 m <sup>2</sup>      | 18 804,00           | 28                                     | 15           | 72-31-361-360-362-48-64-73-54-89-441-87a-126a-662-690-689-617-70-149-177-176-173-640-643-181-182-116a | 39 856,25         | 21               | 21                        | 21             | 50             |
|               |  | <b>734 629m<sup>2</sup></b> | <b>61 961,40</b>    |  |              |   | <b>78 063,56</b>  | <b>115</b>       | <b>98</b>                 | <b>245</b>     | <b>235</b>     |
| <b>1AU</b>    | - Retrait 0 à 5m (15m/RD17)<br>- Sur limites 3 m mini<br>- Pas de CES. COS 0,25<br>- Ht 12 m et 9m (pour hat indiv, groupé, lotisst)               |                             | 19 467,47           | 1                                      | 1            | 438   | 7378              | 11               |                           | 11             |                |
| <b>2AU</b>    | - Retrait 0à5m (15m/RD17)<br>- Sur limites 3 m mini<br>- Pas de CES. COS 0,25<br>- Ht 12 m et 9m (pour hat indiv, groupé, lotisst)                 | 68 600,00                   | 68 612,16           | 1                                      | 3            | 160 -838-896 884-40-220-221a/b  | 68 612,16         | 170              |                           | 408            |                |
|               |  |                             | <b>88 079,63</b>    |  |              |   | <b>75 990</b>     | <b>181</b>       |                           | <b>419</b>     |                |
| PLU approuvé  |  |                             |                     | Reste encore à construire dans la zone |              |   |                   | Projection 1     |                           |                |                |
| <b>TOTAUX</b> |  |                             |                     |  |              |   | <b>15,39 hect</b> | <b>296</b>       | <b>279</b>                | <b>664</b>     | <b>654</b>     |

- La capacité constructible résiduelle est de l'ordre de 290 logements, avec un fort contrôle de la collectivité
- 58 % de la constructibilité est en zone 2 AU
- Seulement 26 % de la capacité constructible totale est en zones U et 6% en zone Ne.
- La densité bâtie est de 21 logements/hectare depuis 2014.



# Commune de CHANEINS

## Plan Local d'Urbanisme

### 1. Rapport de présentation de la modification n°1

---

|                            |    |              |      |
|----------------------------|----|--------------|------|
| Révision Prescrite         | le | 27 Février   | 2004 |
| Arrêtée                    | le | 15 Septembre | 2006 |
| Approuvée                  | le | 21 Septembre | 2007 |
| Modification n°1 approuvée | le | 28 Février   | 2014 |

*« Vu pour rester annexé à la délibération du 28 Février 2014 :  
le Maire »*



La commune de **Chaneins** a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 21 Septembre 2007.

Sur courrier en date du 9 Août 2011, la préfecture de l'Ain signifiait à la collectivité que l'analyse de son document d'urbanisme faisait « *ressortir des points d'incompatibilité, avec les préconisations du SCOT Val de Saône Dombes* », approuvé le 7 juillet 2006 et modifié le 18 Février 2010.

Le 28 Septembre 2012, la collectivité a donc décidé de faire suite à cette demande, et de réaliser une modification de son document d'urbanisme et d'apporter des compléments nécessaires sur **les points suivants** :

- 1 - **Mise en compatibilité** du PLU au regard des prescriptions du SCOT
- 2 - **Proposer** des emplacements réservés et servitudes complémentaires pour une maîtrise de l'urbanisation
- 3 - **Revoir la gestion des extensions** dans la zone d'activité
- 4 - **Revoir** l'écriture de l'article 11 concernant la hauteur des murs de clôture
- 5 - **Préciser** le nuancier de couleurs des enduits et menuiseries
- 6 - **Modifier** la gestion des hauteurs pour les « équipements collectifs » en zone UB
- 7 - **Effectuer** des mises à jour du règlement suite aux évolutions du Code de l'Urbanisme

Rappelons que la présente modification du PLU s'intègre dans un cadre législatif qui a subi de **nombreuses évolutions** dont la plus sensible est celle relative au Grenelle 2 de l'environnement, applicable depuis le 13 Janvier 2011. Elle fixe **quatre grands principes** à prendre en compte en matière de planification et de droit des sols :

- Un **développement durable**, dans la volonté de préserver les ressources naturelles, agricoles et un cadre de vie de qualité.
- **Une mixité** sociale et fonctionnelle des espaces, afin de réduire les déplacements et les pollutions.
- Une exigence de **solidarité** entre les bassins de vie, d'habitat et d'emploi.
- **Une harmonisation** par les collectivités publiques de leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace, dans le respect réciproque de leur autonomie, cadrée par les SCoT.

Le Plan Local d'Urbanisme de Chaneins répond à ces objectifs.

Les modifications apportées au dossier PLU ne portent pas sur la définition des zones agricoles ou naturelles et sont compatibles avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

## 1 - Mise en compatibilité du PLU au regard des prescriptions du SCOT

---

Les principaux motifs d'incompatibilité que peut présenter le PLU au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Val de Saône Dombes sont les suivants :

▪ **En matière de logements sociaux :**

*Le SCOT demande de mettre en place les dispositifs opérationnels permettant d'atteindre des objectifs de référence de **20%** de logements aidés sur la production neuve.*

▪ **En matière de renouvellement urbain :**

*Le SCOT demande aux communes de développer l'urbanisation en priorité par réinvestissement du tissu urbain et d'y accueillir au moins 1/4 des nouveaux logements.*

▪ **En matière d'étalement urbain :**

*Le SCOT demande de limiter l'espace consommé en extension du tissu urbain par un objectif minimum de densité pour les nouvelles opérations qu'il fixe par typologie de communes.*

▪ **En matière de formes urbaines :**

*Le SCOT demande de proposer de nouvelles formes urbaines en rééquilibrant les types d'habitat.*

Afin d'évaluer la compatibilité du PLU avec le SCOT, un diagnostic (joint en annexe) **a été effectué** sur l'application du PLU durant la période 2007-2013, en matière de politique de logements et de consommation foncière. Il a été complété par une approche prospective jusqu'en 2016.

Il ressort de ce bilan **4 thèmes** à modifier en conséquence :

- **La capacité constructibilité** immédiate du PLU est à réduire au regard des objectifs du PLU lui-même.
- **Augmenter** la densification à 25 logements /hectare.
- **Limiter** la part de l'habitat individuel en augmentant celle du collectif et du groupé.
- **Proposer** de l'accession sociale aidée intermédiaire.

La modification du PLU doit se rapprocher des objectifs du SCOT, sans modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est proposé les compléments suivants :

## 1-1 Un objectif démographique maîtrisé, de l'ordre de 1.000 habitants à l'horizon 2015 – 2017, soit + 200 habitants sur environ 12 ans

### Contexte:

Durant la période **2006-2014**, on peut estimer que **60 logements neufs** seront construits, soit un rythme annuel de **7,5 logements**, sensiblement identique à l'objectif proposé par le SCoT (+72 logements en 2016).

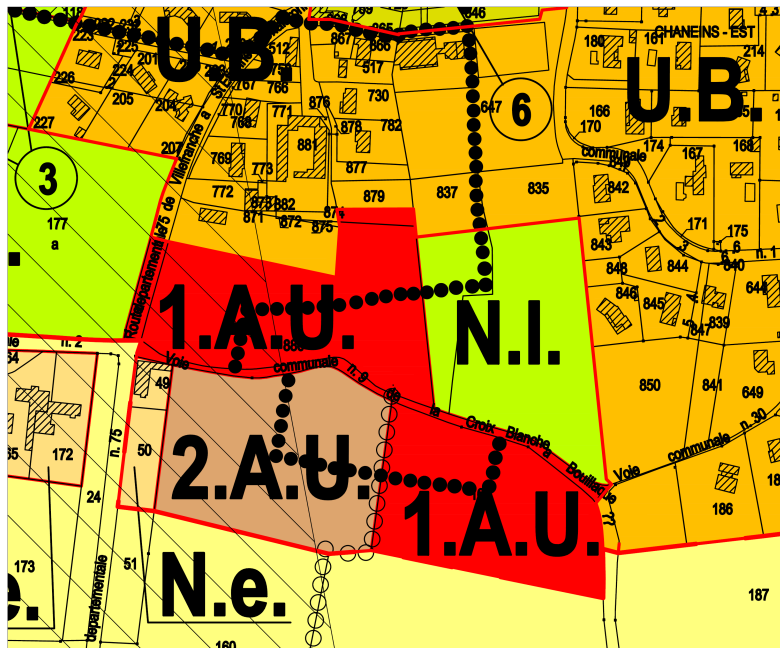
Toutefois, la population sera en 2014 d'environ **1010 habitants** et la capacité constructible résiduelle du PLU est estimée à **112 logements** ; Ce qui peut amener à l'horizon 2015 - 2017 un niveau de population supérieur à celui prévu par le PLU.

### Proposition:

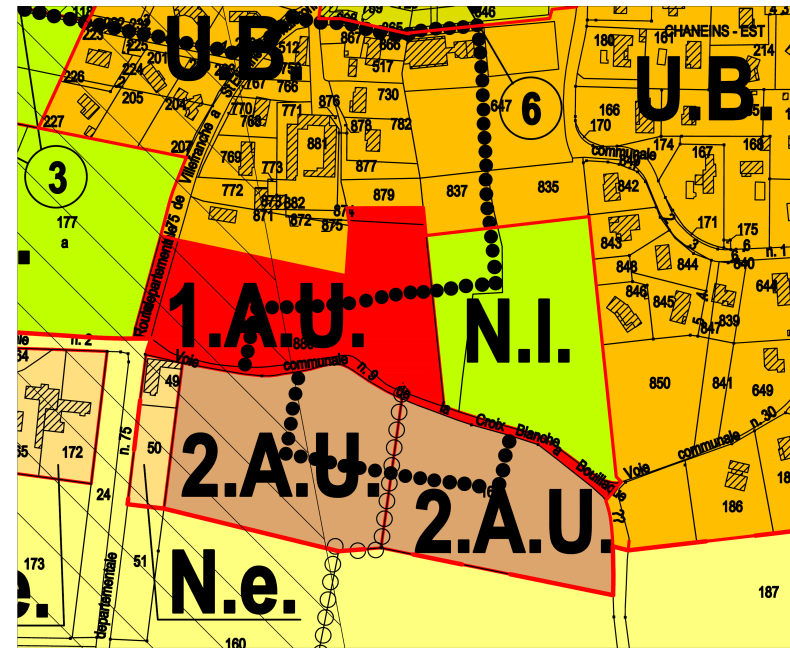
Afin de favoriser une **maîtrise démographique accrue** et plus conforme aux termes du PADD, il convient de réduire sensiblement la capacité constructible immédiate du PLU.

La dernière zone 1 AU située au sud du bourg, chemin de la Croix Blanche, en extension de la tâche urbaine est reclassée **en zone 2 AU**.

Ce reclassement d'environ **1,2 hectare** permet de maîtriser l'équivalent de **2 à 4 ans** de constructibilité du PLU.



Zonage avant la modification



Zonage après modification



La liste des emplacements réservés ayant valeur de servitude (de mixité sociale) est complétée :

| N°                         | Destination   | Lieux-dits                 | Bénéficiaire | Parcelles         | Su perficie approximative |
|----------------------------|---|----------------------------|--------------|-------------------|---------------------------|
| <b><u>LE VILLAGE :</u></b> |   |                            |              |                   |                           |
| 14                         | 30% de la S.D.P. construite doit être dédiée à du logement en locatif aidé ou <u>en accession aidée</u> | Entrée Est – RD17          | Commune      | A 884, 886 et 888 | 27 156 m <sup>2</sup>     |
| 15                         | 30% de la S.D.P. construite doit être dédiée à du logement en locatif aidé ou <u>en accession aidée</u> | Chemin de la Croix Blanche | Commune      | ZH 160p           | 14 646 m <sup>2</sup>     |
| 16                         | 30% de la S.D.P. construite doit être dédiée à du logement en locatif aidé ou <u>en accession aidée</u> | Chemin de la Croix Blanche | Commune      | ZH 16             | 12 089 m <sup>2</sup>     |

## Contexte :

**La zone Ne (page 86) concerne** « les écarts bâtis en zone naturelle à constructibilité limitée » de la commune dans lesquels **il reste environ 6% de la capacité totale constructible du PLU.**

Malgré une faible constructibilité résiduelle, demeure dans certains secteurs de grandes bâtisses pouvant faire l'objet de changement de destination et de division. Y sont autorisés :

- Les constructions nouvelles dans la limite de **300m<sup>2</sup> de S.H.O.N.** (ou Surface De Plancher) par unité de logement créée.
- L'aménagement, la transformation, l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite maximale de **+ 70 % de la S.H.O.N.** (ou S.D.P.) par rapport à la S.H.O.N. initiale, sans création d'unité nouvelle de logement.

En complément, l'article 9 (page 91) mentionne que le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **10 %** de la superficie du terrain. Il résulte de cette écriture :

- la possibilité de construire **570 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.** (300 m<sup>2</sup> de SHON en neuf et 270 m<sup>2</sup> en extension) sur une parcelle de 2000 m<sup>2</sup>, malgré un coefficient d'emprise au sol C.E.S. limité à **0,1**.
- l'extension autorisée à **+ 70 % de la S.H.O.N.** existante est en fait considérée par la jurisprudence comme une construction neuve. Le seuil à considérer est de **30 % de la S.H.O.N.** existante.
- la possibilité de créer des logements nouveaux dans l'existant une fois l'extension faite, du fait de l'absence d'obligation légale déclarative lors des aménagements sans changement de destination et ce malgré la limitation faite par le règlement. Le CES n'étant pas limitatif dans l'existant.

En revanche, ce C.E.S. très faible interdit toute possibilité d'extension pour de petites parcelles déjà construites.

## Proposition :

Il convient de **limiter la S.H.O.N.** maximum possible (ou S.D.P.) **dans le temps du PLU, afin de réduire les possibilités de création de logements nouveaux.**

Il est proposé :

- **de réduire** la surface des constructions nouvelles à 200 m<sup>2</sup> de S.D.P. par unité de logement
- **d'établir** un COS de **0,2** dans tous les cas: Construction neuve, aménagement et extension. (Ex.: une parcelle de 500 m<sup>2</sup> à droit au maximum à 100 m<sup>2</sup> de SDP, sans compter le garage).
- **de réduire** les possibilités d'extension à **30 % de la S.D.P.** existante.
- **de supprimer** l'application du **C.E.S. à 0,1** pour les extensions uniquement.

La nouvelle écriture de l'article Ne 2 est la suivante. Sont autorisées :

- Les constructions nouvelles dans la limite de **200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.** (Surface de Plancher) par unité de logement créée et **un COS maximum de 0,2.**
- l'aménagement, la transformation, l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite maximale de **+ 30 % de la S.D.P.** par rapport à la S.D.P. initiale, sans création d'unité nouvelle de logement et **dans la limite d'un COS maximum de 0,2**

En complément, il est proposé dans l'article Ne 9, que le **C.E.S. de 0,1 ne soit pas appliqué pour les extensions.**

## 2 - Proposer des emplacements réservés et servitudes complémentaires pour une maîtrise de l'urbanisation

### Contexte :

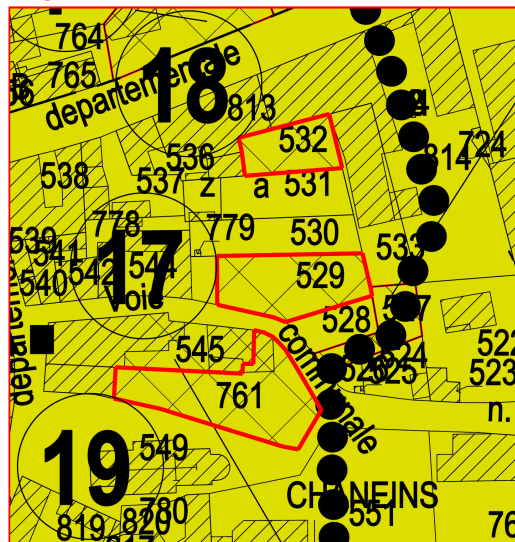
Rappelons que les orientations d'aménagements élaborées en 2006 ont permis de définir **les 3 grands axes** suivants :

- *l'aménagement de la R.D.17. dans la traversée du village : une première section est entreprise entre la place de la Bascule et le tourne-à-gauche prévu au débouché du quartier Nord de MONTESSUY = traitement d'un enjeu de sécurité et d'un enjeu urbain,*
- *la réalisation, à poursuivre, d'espaces verts et de loisirs publics « de quartiers » sur chacun des quatre pôles du village, avec des cheminements piétonniers reliant les quartiers entre eux et avec les équipements et services publics,*
- *le traitement « urbain » des deux façades de l'entrée Est du village par la R.D.17. sous forme de « maisons de village » ou « maisons de rue », d'une densité voisine à celle du centre ancien, permettant à la fois de diversifier le type de logements, et de bien marquer l'identité de CHANEINS en tant que village.*

La collectivité a ainsi mis en place un dispositif de maîtrise foncière pour la réalisation de cheminements piétons et la restructuration du tissu urbain. Cette maîtrise doit être aujourd'hui renforcée sur les secteurs centraux, à forts enjeux pour la collectivité :

- Sur la VC 3 pour renforcer le dispositif de mixité sociale en cœur de bourg (n°17).
- en cœur d'îlot, déjà partiellement maîtrisé par la collectivité pour la réalisation d'un espace vert (n°18),
- autour de l'église pour permettre le réaménagement de l'espace public environnant (n°19),

### Proposition :



#### La liste des emplacements réservés est complétée :

| N° | Destination   | Lieux-dits | Bénéficiaire | Parcelles | Superficie approximative |
|----|---------------|------------|--------------|-----------|--------------------------|
| 18 | Espace vert   | Centre     | Commune      | A 532     | 328 m <sup>2</sup>       |
| 19 | Espace public | Eglise     | Commune      | A 761     | 876 m <sup>2</sup>       |

#### La liste des emplacements réservés ayant valeur de servitude (de mixité sociale) est complétée :

| N° | Destination  | Lieux-dits     | Bénéficiaire | Parcelles | Superficie approximative |
|----|--|----------------|--------------|-----------|--------------------------|
| 17 | 30% de la S.D.P. construite doit être dédiée à du logement en locatif aidé ou en accession aidée | Le Bourg, VC 3 | Commune      | A 529     | 623 m <sup>2</sup>       |

### 3 – Revoir la gestion des extensions dans la zone d'activité – zone AUx

---

#### **Contexte :**

L'écriture actuelle de l'article 2 (page 61) autorise les constructions à usage d'activités sans condition de surface et les extensions. Cependant, l'article 2 introduit une ambiguïté en autorisant l'extension « mesurée de l'existant ... ». En effet, l'article 2 AUx est rédigé de la manière suivante :

#### **« 2)Conditions :**

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec les Orientations d'Aménagement du P.L.U ».

Compte tenu que l'objectif recherché est d'**optimiser** l'usage des terrains de la zone d'activité et une meilleure densification, il convient d'autoriser les extensions sans condition et de supprimer le terme « mesurée ».

#### **Proposition :**

L'article 2 Aux est réécrit :

#### **« 2)Conditions :**

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec les Orientations d'Aménagement du P.L.U ».

## 4 - Revoir l'écriture des articles 11 concernant la hauteur des murs de clôture

---

### Contexte :

Aujourd'hui, la partie de l'article 11 concernant les clôtures est écrit de la manière suivante aux articles UB 11 page 26, UC 11 page 36, 1 AU 11 page 52, A 11 page 83, N 11 page 92:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures pourront être constituées par des murets d'une hauteur limitée à 0,60 mètres surmontés d'éléments simple à claire-voie, ou de grillage doublées ou non d'une haie d'essences locales plantée en retrait de 0,50 mètres par rapport au grillage, ou d'une simple haie d'essence locale.
- Des murs (couverts) d'une hauteur maximale de **1,60 m** peuvent être tolérés pour se protéger des nuisances le long des voies principales très circulantes.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètres**, et 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans un virage prononcé lorsque la sécurité ou la visibilité sont en jeu.

Cette écriture définit des hauteurs différentes essentiellement pour des questions phoniques et de sécurité.

Il faut aussi comprendre que l'usage des clôtures ne doit pas être systématique, modulé en fonction des usages et s'intégrant à son environnement.

Or :

- la hauteur de **1,6 m** pour se protéger des nuisances sonores et visuelles n'apparaît pas suffisante.
- aucune couleur d'enduit n'est prescrite.

### Proposition:

L'article 11 est complété de la manière suivante :

- la réalisation des clôtures n'est pas obligatoire.
- Des murs (couverts) d'une hauteur maximale de **1,80 m** peuvent être tolérés pour les habitations, en limite de l'emprise publique ou des voies de circulation.
- Les murs doivent être enduits dans les teintes de la palette jointe en annexe.

## 5 – Préciser le nuancier de couleurs des enduits et menuiseries

---

### Contexte

Le PLU renvoie à une palette couleurs en mairie mais qui n'est pas annexée au PLU.  
De fait, cette palette n'est pas opposable.

La collectivité souhaite utiliser l'étude effectuée pour le SIVOM de la Dombes à la Bresse, par le Cal PACT de l'Ain.

### Proposition :

**L'annexe 7.2 Palette couleurs** est créée avec la mention suivante :

LA COULEUR DES FAÇADES ET DES MENUISERIES INSCRIT VOTRE PROJET DANS SON **ENVIRONNEMENT** ET LUI DONNE **UNE IDENTITE** PROPRE.

LE CHOIX EST IMPORTANT CAR IL DEMEURE DANS **LE TEMPS**.

LES NUANCIERS PROPOSES SE REFERENT AUX COULEURS DE LA **PIERRE OU DE LA TERRE LOCALE** ET PRESENTENT DES PALETTES DE TEINTES DOMINANTES SUR LA COMMUNE.

L'USAGE DE LA COULEUR DANS TOUS LES CAS NE DOIT PAS CREER UN EFFET POLARISANT DU REGARD.

AINSI, LE BLANC EST PEU RECOMMANDE ET LES TEINTES VIVES DOIVENT ETRE UTILISEES SUR DE FAIBLES SURFACES.

**CE NUANCIER EST CONTRACTUEL ET LES PROJETS DEVRONT SE CONFORMER A LA PALETTE DE COULEURS DISPONIBLE EN MAIRIE.**

## 6 - Modifier la gestion des hauteurs pour les « équipements publics » en zone UB

---

### Contexte:

En zone Ub, les constructions peuvent être autorisées à une hauteur de **12 mètres maximum (cf. article 10) mais l'écriture pour la gestion des hauteurs en limite séparative n'est pas très claire.**

L'article UB7 (page 24) est rédigé de la manière suivante :

*Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants. Si :*

- . elles constituent des bâtiments dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,*
- . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,*
- . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,*
- . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,*
- . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. »*

Ainsi, **il semble que** le règlement autorise les constructions en limite séparative à une hauteur de **12 mètres** et quel que soit le type de construction, habitation en collectif, activité, équipement,...lorsque « les constructions sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus ». Dans ce cas, le maximum de 3,50 m ne s'applique pas.

Afin d'éviter toute interprétation dans la zone, il convient de clarifier l'écriture au moins pour les extensions des équipements publics.

### Proposition:

Il est proposé le complément suivant à l'article UB 7:

« Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- . elles constituent des bâtiments dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,*
- . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,*
- . elles constituent une extension de volume et d'aspect homogène et à une hauteur maximum de 12 mètres pour les équipements publics,*
- . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,*
- . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. »*

## **7 – Effectuer des mises à jour du règlement** (Définition de la hauteur, remplacer les notions de SHON et de SHOB par Surface de Plancher et d'Emprise au sol, définitions...).

---

Il est proposé d'intégrer **les évolutions** législatives applicables (fibre optique, énergies renouvelables, définition SDP, ...).

A ce sujet, il est précisé que 95% des logements sont raccordables à la fibre optique.

Il n'apparaît pas nécessaire de réglementer le nouvel article 16 du règlement à ce sujet.

### **7-1 Remplacement des notions de SHON et de SHOB par Surface de Plancher (S.D.P.) et Emprise au sol**

Depuis le Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, et son application au 1 Mars 2012, la notion de SHON est remplacée par la notion de Surface De Plancher et la notion de SHOB disparaît.

Le code de l'urbanisme ayant subi des modifications depuis l'approbation du PLU, le règlement est mis à jour pour tenir compte de ces évolutions et notamment avec l'apparition de la Surface de Plancher, et de la nouvelle définition de l'emprise sol, en substitution des notions de SHON et de SHOB.

### **7-2 Les définitions suivantes sont notamment précisées et un titre IV est créé pour faciliter la lecture du règlement :**

#### **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

#### **SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

#### **LOTISSEMENT**

La définition des lotissements est remplacée par : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

## Bilan des modifications du PLU

En matière de zonage, seule la répartition des surfaces entre les zones 1 AU et 2 AU a subi une évolution.

En matière de mixité sociale, les 4 servitudes créées (de 14 à 17) permettent une diversification de l'offre de logements avec environ **40 unités** en locatif aidé ou accession aidée:

| N° | Destination   | Lieux-dits                 | Bénéficiaire | Parcelles         | Superficie approximative    | Zone du PLU | Densité théorique        | Nombre de logements attendus                                    |
|----|---|----------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------|-------------|--------------------------|---|
| 14 | 30% de la S.D.P. construite doit être dédiée à du logement en locatif aidé ou <u>en accession aidée</u> | Entrée Est – RD17          | Commune      | A 884, 886 et 888 | 27 156 m <sup>2</sup>       | 2 AU        | 25 logements par hectare | 67 logements dont 20 en locatif aidé ou accession aidée         |
| 15 | 30% de la S.D.P. construite doit être dédiée à du logement en locatif aidé ou <u>en accession aidée</u> | chemin de la Croix Blanche | Commune      | ZH 160p           | 14 646 m <sup>2</sup>       | 2 AU        | 25 logements par hectare | 35 logements dont 10 en locatif aidé ou accession aidée         |
| 16 | 30% de la S.D.P. construite doit être dédiée à du logement en locatif aidé ou <u>en accession aidée</u> | chemin de la Croix Blanche | Commune      | ZH 16             | 12 089 m <sup>2</sup>       | 2 AU        | 25 logements par hectare | 30 logements dont 9 en locatif aidé ou accession aidée          |
| 17 | 30% de la S.D.P. construite doit être dédiée à du logement en locatif aidé ou <u>en accession aidée</u> | Le Bourg, VC 3             | Commune      | A 529             | 623 m <sup>2</sup>          | UA          | nc                       | 3 logements dont 1 en locatif aidé ou accession aidée           |
|    | <b>Total:</b>   |                            |              |                   | <b>54 514 m<sup>2</sup></b> |             |                          | <b>135 logements dont 40 en locatif aidé ou accession aidée</b> |

Les documents suivants sont modifiés en conséquence:

#### **4. Le règlement :**

- Reprise du règlement des zones Ua et 2 AU pour l'instauration des servitudes de mixité sociale
- Reprise du règlement de la zone Ub pour la gestion des hauteurs en limite séparative
- Reprise du règlement de la zone AUx pour la gestion des extensions
- Reprise du règlement de la zone Ne pour la gestion du COS et du CES.
- Reprise de l'article 11 concernant les clôtures
- Mise à jour des notions de SHON et de SHOB, ainsi que des définitions

#### **5. Documents graphiques**

5.1. **Plan de zonage global au 1/5000<sup>ème</sup>**

5.2. **Plan de zonage du bourg au 1/2000<sup>ème</sup>**

pour modification des zones 1 AU et 2 AU et indication des emplacements réservés de 14 à 19, y compris ceux valant servitudes de mixité sociale.

#### **• Les annexes :**

- **L'annexe 6.1**, Liste des emplacements réservés, et liste des servitudes pour les logements sociaux
- **L'annexe 7.2** Palette couleurs

Les documents modifiés sont formalisés pour l'approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

### Chaneins est classée en Pôle relais : + 72 résidences principales maximum entre 2006 et 2016

| COMMUNES                     | Taux variation annuelle 1999-2009 | Taux variation annuelle 2009-2016 | Taux variation annuelle 2006-2016 | Résidences principales 2006 | Résidences principales 2006-2016 | Logements commencés 2006-09 | Reste à construire 2009-16 |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pôles relais                 | 2,1%                              | 1,6%                              | 1,6%                              | 3 337                       | 765                              | 197                         | 568                        |
| Bassin de Thoissey-St Didier | 1,9%                              | 0,8%                              | 0,9%                              | 498                         | 68                               | 23                          | 45                         |
| Saint-Etienne sur Ch.        | 1,9%                              | 0,8%                              | 0,9%                              | 498                         | 68                               | 23                          | 45                         |
| Bassin de Montmerle/S.       | 4,2%                              | 2,2%                              | 1,7%                              | 275                         | 72                               | 9                           | 63                         |
| Chaneins                     | 4,2%                              | 2,2%                              | 1,7%                              | 275                         | 72                               | 9                           | 63                         |

Le SCot demande un rythme de construction de résidences principales de **7,2 logements par an** maximum. Entre 2006 et 2014, il s'est créé **60 résidences principales** en construction neuve (soit **7,5 logements/an**) et **12 logements en réhabilitation**.

### 20% de logements locatifs aidés sur la production neuve

Ces objectifs de production / répartition de logements aidés seront précisés dans les PLH conduits par les EPCI compétents. En attendant ces PLH, les communes auront dans tous les cas pour objectif d'atteindre, sur 20 ans, **20% de logements aidés sur le total de leur parc de logements**. Par ailleurs, pour l'ensemble des communes, le SCOT Val de Saône Dombes, dans la logique du Plan de cohésion sociale dans le département, affiche un objectif de référence de **20% de logements locatifs aidés sur la production neuve**<sup>3</sup>.

- **La part du locatif aidé dans la construction neuve est de 23 %**, contre 20% mini pour le SCoT

### La répartition des logements à mettre en service

En déclinant par catégorie de besoin (desserrement, croissance démographique, renouvellement et fluidité du marché) le **profil des produits logements à mettre en service**, on projette **l'objectif moyen par bassin de :**

- 20% de logements locatifs, du social à l'intermédiaire,
- 10% de logement en accession sociale, c'est-à-dire permettant aux ménages modestes de continuer d'accéder dans le territoire (en particulier ceux du territoire),
- 20% en accession aidée intermédiaire (produits économiques notamment en foncier pour permettre aux ménages moyens, actifs, de s'installer sur le territoire),
- 50% restant du ressort du marché libre.

### Durant la période 2006-2016, la répartition des logements mis en service sur Chaneins est la suivante :

- **23%** de la construction neuve **en locatif aidé** soit **19,44% de la production totale** de logements (y compris réhabilitation)
- **11 %** de la production totale de logements en locatif privé et en réhabilitation
- **66 %** en accession.

> Au regard du SCoT, un effort est à fournir pour de **l'accession sociale et de l'accession aidée intermédiaire**

### La densification : 25 logements à l'hectare

Par ailleurs, les communes viseront, **pour chaque nouvelle opération** et en fonction de leur typologie, des **objectifs minimum de densité** de l'ordre de :

- **30 log/ha** sur les bourgs-centre
- **25 log/ha** pour les pôles relais et communes d'extension des bourgs-centre
- **15 log/ha** pour les communes rurales

La base de calcul s'établit sur la surface brute, espaces collectifs inclus (stationnement, voiries, espaces verts).

**Durant la période 2006-2016, la surface consommée est de 5,2 hectares pour 60 logements en construction neuve, soit 11,53 logements/hectare**

## La répartition spatiale des logements nouveaux

| Création de logement par             | Réinvestissement du tissu urbain<br><i>Réhabilitation, urbanisation dans les dents creuses...</i> | Extension       |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| Pôles urbains                        | 30% minimum   | Résiduel        |
| Pôles relais et communes d'extension | 25 % minimum  | Résiduel        |
| Communes rurales                     | 20 % minimum  | Résiduel        |
| <b>Objectif SCoT</b>                 | <b>Minimum 25%</b>  | <b>Résiduel</b> |

Figure 2 : objectifs de production résidentielle par réinvestissement (2006-2016)

La part des logements nouveaux est de **90% en réinvestissement du tissu urbain existant** (seulement 7 logements en zone Ne périphérique)

## La répartition de la typologie des logements nouveaux

| Création de nouveaux logements       | Individuel pur  | Individuel groupé | Petits Collectifs |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Pôles urbains                        | <40%            | Résiduel          | > 30%             |
| Pôles relais et communes d'extension | <50%            | Résiduel          | >30%              |
| Communes rurales                     | <60%            | >40%              |                   |
| <b>Total SCoT</b>                    | <b>&lt; 50%</b> | <b>Résiduel</b>   | <b>&gt; 30%</b>   |

Figure 4 : objectifs de production résidentielle par type de forme urbaine (2006-2016)

- **69 %** des logements nouveaux est en **maison individuelle** (50 unités, dont 2 en réhabilitation)
- **11 %** des logements nouveaux est **en collectif** (8 unités en réhabilitation)
- **20 %** des logements nouveaux est **en groupé** (14 unités en réhabilitation)

## ANNEXE 2 : Bilan de l'évolution de la construction 2006-2014

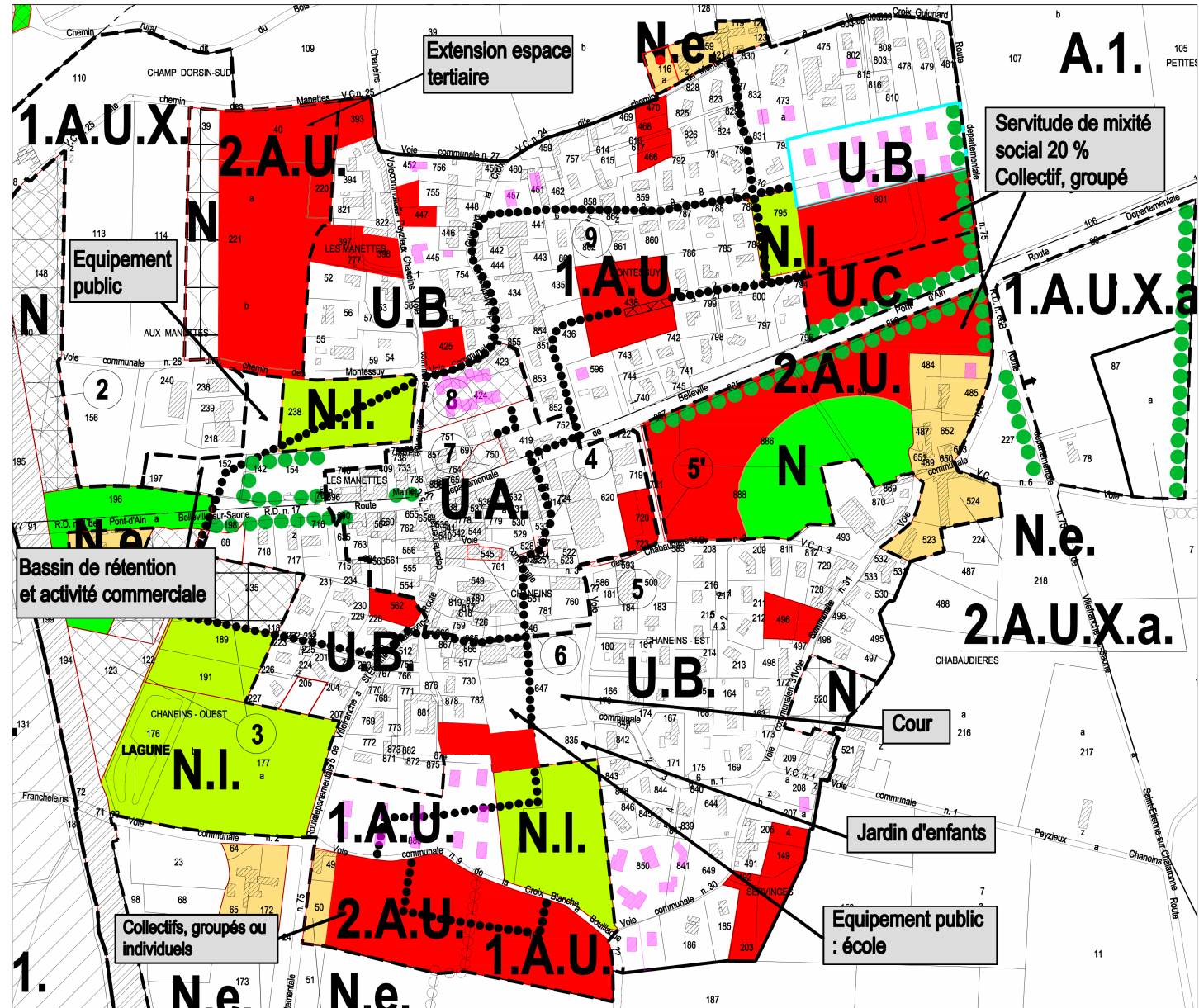
| Logements nouveaux en construction neuve | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Total |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Habitat individuel                       | 0    | 3    | 3    | 6    | 3    | 14   | 4    | 1    | 34    |
| Habitat groupé                           |      |      |      |      |      | 14   |      |      | 14    |
| Habitat collectif                        |      |      |      |      |      |      |      |      | 0     |
| Dont locatif                             |      |      |      |      |      |      |      |      | 0     |
| Dont locatif aidé                        |      |      |      |      |      | 14   |      |      | 14    |
| Sous-total :                             | 0    | 3    | 3    | 6    | 3    | 28   | 4    | 1    | 48    |

| Logements nouveaux en réhabilitation | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Total      |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
| Habitat individuel                   | 1    |      | 0    | 0    | 1    |      |      |      | 2          |
| Habitat groupé                       |      | 2    |      |      |      |      |      |      | 2          |
| Habitat collectif                    |      |      |      | 2    |      | 6    |      |      | 8          |
| Dont locatif                         |      | 2    |      | 2    |      | 6    |      |      | 12         |
| Dont locatif aidé                    |      |      |      |      |      |      |      |      |            |
| Sous-total :                         | 1    | 2    | 0    | 2    | 1    | 6    | 0    | 0    | 12         |
| Total Logements                      | 1    | 5    | 3    | 8    | 4    | 34   | 4    | 1    | 60         |
| <i>Estimation habitants</i>          |      |      |      |      |      |      |      |      | <b>162</b> |

**Ps : A ce total, rajouter les 12 maisons en préparation, soit + 72 logements entre 2006 et 2014.**

- En 2007, la population était estimée à 842 habitants
- **60 logements en construction neuve entre 2006 et 2014 pour 63 prévus par le PLU jusqu'en 2015/2017**
- **Un rythme de construction neuve de 7,5 logements par an.**
- **Le parc de résidences principales est estimé à 374 logements et la population à 1010 habitants en 2014**

# ANNEXE 3 : La capacité constructive résiduelle du PLU



## ANNEXE 3: La capacité constructible résiduelle du PLU

| PLU approuvé  |  |                             |                     | Reste à construire dans la zone        |              |   |                  | Projection 1      |                  |                |                | Projection 2                      |            |              |            |            |
|---------------|--|-----------------------------|---------------------|--|--------------|---|------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------------------------|------------|--------------|------------|------------|
| zone          | Règle de constructibilité  | Surface de la zone          | Surfaces consommées | Nbre parc                              | Nbre secteur | N° des parcelles  | Surf parc        | Fourchette haute  | Fourchette basse | Nbre hab haute | Nbre hab basse | COS et CES appliqués emprise bâti | (x20% SDO) | nbre de logt | nbre hab   |            |
|               |  | (info PLU)                  | (info mairie)       |  |              |   | (mesuré)         | 25 logt ha        | 1 logt 500m2     | x2,4           | x2,4           |                                   |            | /120         | x2,4       |            |
| <b>UA</b>     | - Alignement sur voie<br>_sur les limites<br>_Pas de CES et de COS<br>_R+3 max   | 59 529 m2                   | 5 701,00            | 1                                      | 1            | 720   | 1 820,00         | 5                 | 4                | 11             | 9              | 1027                              | 822        | 7            | 16         |            |
| <b>UB</b>     | - Retrait 0 à 5 m (15m/RD17)<br>- sur limites 3 m mini<br>- pas de CES. COS 0,25<br>- ht 12 m et 9m (pour habitat individuel, groupé, lotissement) | 342 400 m <sup>2</sup>      | 29 578,00           | 32                                     | 15           | (470-468-616-617-466)(447-452)(393)(398-397)((425a)(68)(562)(250)(877-783-879)(837)(4-149-492-203)(496)(801suite) | 36 548,18        | 91                | 73               | 218            | 175            | 9 137                             | 7 309      | 61           | 146        |            |
| <b>UC</b>     | _retrait 0à5m (15m/RD17)<br>_sur limites 3 m mini<br>_pas de CES_ COS 0,50<br>_ht 12 m et 9m (pour hat indiv, groupé, lotisst)                     | 9300 m <sup>2</sup>         | 0,00                | 1                                      | 1            | 801   | 6 852,53         | 17                | 14               | 41             | 34             | 3 426                             | 2 741      | 23           | 55         |            |
| <b>Ne</b>     | _retrait 20m(/rd17,75,66b) - 10m habitat(autres voies)<br>_sur limites 3 m mini<br>_Ces 10% surf terrain, pas de COS<br>_ht 9m                     | 323 400 m <sup>2</sup>      | 16 862,00           | 26                                     | 14           | 72-31-361-360-362-48-64-73-54-89-441-87a-126a-662-690-689-617-70-149-177-176-173-640-643-181-182-116a             | 41 798,25        | 21                | 21               |                | 50             |                                   |            | 21           | 50         |            |
|               |  | <b>734 629m<sup>2</sup></b> | <b>52 141,00</b>    |  |              |   | <b>87 018,96</b> | <b>134</b>        | <b>112</b>       | <b>270</b>     | <b>268</b>     |                                   |            | <b>112</b>   | <b>267</b> |            |
| <b>1AU</b>    | _retrait 0à5m (15m/RD17)<br>_sur limites 3 m mini<br>_pas de CES_ COS 0,25<br>_ht 12 m et 9m (pour hat indiv, groupé, lotisst)                     |                             | 19 467,47           | 2                                      | 2            | 16-438  | 19 467,47        | 49                |                  | 117            |                |                                   |            | 49           | 117        |            |
| <b>2AU</b>    | _retrait 0à5m (15m/RD17)<br>_sur limites 3 m mini<br>_pas de CES_ COS 0,25<br>_ht 12 m et 9m (pour hat indiv, groupé, lotisst)                     | 68 600,00                   | 68 612,16           | 1                                      | 3            | 160 -838-896 884-40-220-221a/b  | 68 612,16        | 170               |                  | 408            |                |                                   |            | 170          | 408        |            |
|               |  |                             | <b>88 079,63</b>    |  |              |   | <b>88 079,63</b> | <b>219</b>        |                  | <b>525</b>     |                |                                   |            | <b>219</b>   | <b>525</b> |            |
| PLU approuvé  |  |                             |                     | Reste encore à construire dans la zone |              |   |                  | Projection 1      |                  |                |                | Projection 2                      |            |              |            |            |
|               |  |                             |                     |  |              |   |                  | <b>17,50 hect</b> | <b>353</b>       | <b>331</b>     | <b>795</b>     | <b>793</b>                        |            |              | <b>331</b> | <b>792</b> |
| <b>TOTAUX</b> |  |                             |                     |  |              |   |                  |                   |                  |                |                |                                   |            |              |            |            |

- **27 %** de la capacité constructible totale est en zones U et **6%** en zone Ne
- **15 %** de la capacité constructible totale est en zones 1 AU et **52%** en zone 2 AU
- Malgré une capacité résiduelle qui représente **112 logements** (15 ans environ en zone U et Ne), il s'est construit **7,5 logements** par an ; soit un rythme sensiblement identique à l'objectif du SCoT

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de  
**CHANEINS**

DEPARTEMENT DE L'AIN

|           |                 |      |
|-----------|-----------------|------|
| Prescrite | le 27 Février   | 2004 |
| Arrêtée   | le 15 Septembre | 2006 |
| Approuvée | le 21 Septembre | 2007 |

**« Vu pour rester annexé à la délibération du 21 Septembre 2007 :  
le Maire »**

*qu*



## 1. RAPPORT DE PRESENTATION

**AOUT 2007**

# SOMMAIRE

AOUT 2007

|   | Pages     |
|---|-----------|
| <b>0. Présentation de la commune -----</b>  | <b>3</b>  |
| <b>I. PREAMBULE -----</b>   | <b>5</b>  |
| <b>1. La politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune -----</b>   | <b>6</b>  |
| <b>2. Le cadre juridique du dossier -----</b>   | <b>8</b>  |
| -----   | 9         |
| Articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme -----  | 10        |
| Synthèse de la procédure du Code de l'Urbanisme : 3 phases -----  | 11        |
| Contenu du dossier : Les articles R.123.1 à R.123.14 du Code de l'Urbanisme -----   | 12        |
| Appellation des zones, du P.O.S. au P.L.U. : articles R.123.5 à 8 du Code de l'Urbanisme -----                            | 13        |
| <b>II. DIAGNOSTIC -----</b>   | <b>14</b> |
| <b>3. Les données communales générales et leur évolution -----</b>  | <b>15</b> |
| 3.1. Le contexte général de la commune -----  | 15        |
| 3.2. La situation démographique -----   | 16        |
| 3.3. Le logement et la construction -----   | 17        |
| 3.4. L'emploi et les activités économiques -----  | 18        |
| 3.5. Les équipements publics -----  | 19        |
| 3.6. Voirie, liaisons et déplacements -----   | 19        |
| 3.7. Servitudes d'utilité publique -----  | 20        |
| <b>4. Analyse de l'état initial de l'environnement et du paysage -----</b>  | <b>21</b> |
| 4.1. L'environnement naturel -----  | 21        |
| 4.2. Les risques technologiques, les pollutions et nuisances -----  | 23        |
| 4.3. L'environnement bâti et le patrimoine -----  | 24        |
| 4.4. Le paysage -----   | 24        |
| <b>Synthèse des enjeux du diagnostic en vue d'établir le projet de la commune -----</b>                                   | <b>26</b> |
| <b>III. LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PROJET COMMUNAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE -----</b>       | <b>29</b> |
| <b>5. Evaluation des objectifs communaux au regard des enjeux identifiés par le diagnostic -----</b>                      | <b>30</b> |
| <b>6. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement -----</b>   | <b>33</b> |
| <b>7. Les choix retenus pour la délimitation des zones -----</b>  | <b>35</b> |
| <b>8. Exposé des motifs de la réglementation du P.L.U. et des changements apportés aux règles du P.O.S. de 1997 -----</b> | <b>37</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| 9. Prise en compte des prescriptions nationales et des orientations du S.C.O.T. VAL-DE-SAONE – DOMBES en voie d'approbation (approuvé depuis) ----- | 39        |
| <b>IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DU PAYSAGE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE --</b>                        | <b>41</b> |
| 10. Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement et le paysage -----   | 42        |
| <b>V. TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES DES ZONES-----</b>  | <b>43</b> |

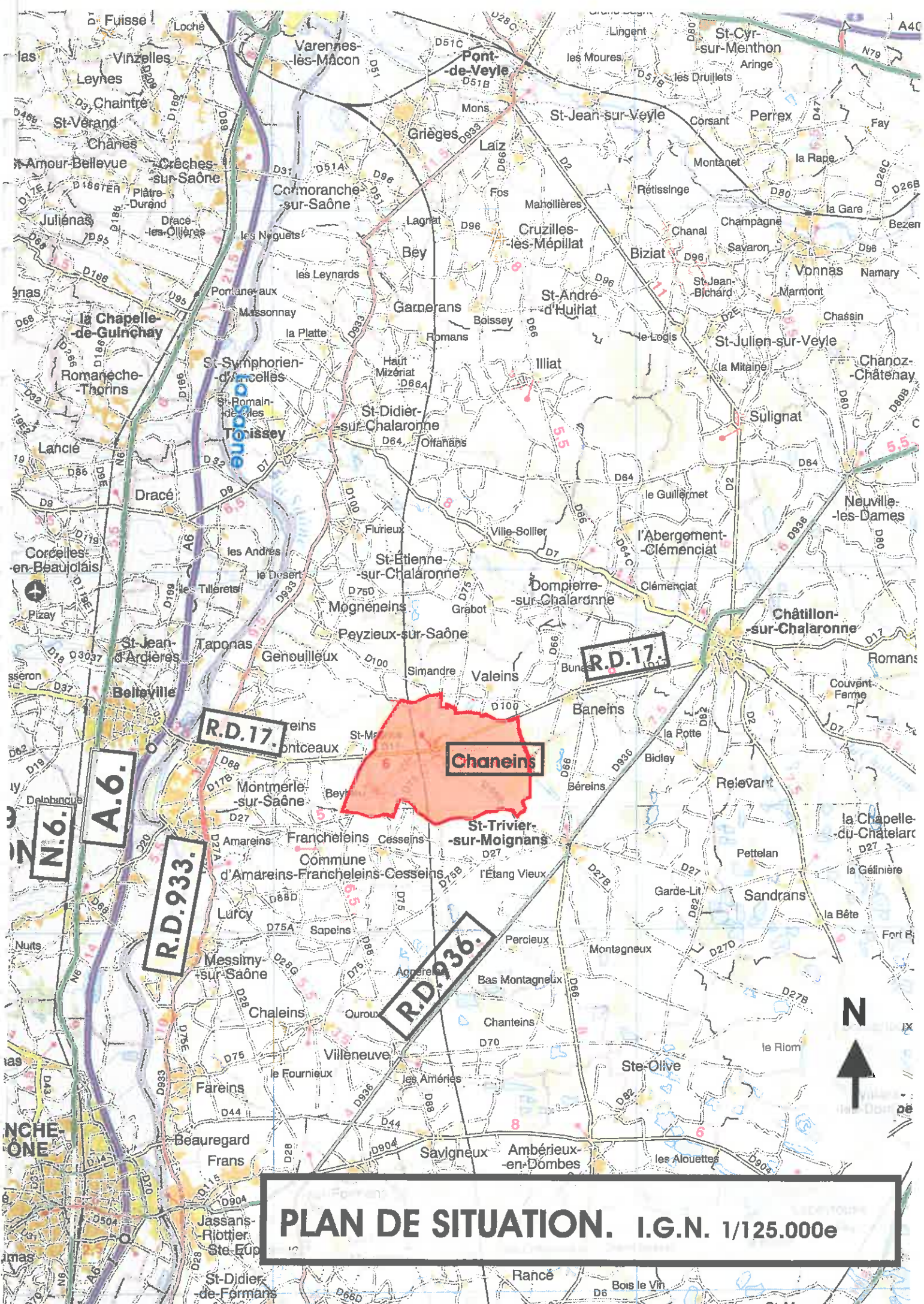


## 0. PRESENTATION DE LA COMMUNE

---

- ☛ **CHANEINS est une commune dont la population est estimée actuellement à 800 habitants sur une superficie de 1.263 hectares.**
  
- ☛ **La commune appartient à la limite Ouest du PLATEAU DOMBISTE, à l'approche (≈ 3 km), de la COTIERE DU VAL-DE-SAONE :**
  - quelques étangs en eau : Prêle commun avec VALEINS, Vavre avec MONTCEAUX, En Ruelle avec PEYZIEUX, Chaillouvres, Sous Bassereins,
  - le territoire est entaillé au Sud, d'Est en Ouest, par la Callone, affluent de la Saône,
  - des masses boisées homogènes de l'ordre de 10 % de la superficie communale : sur les franges Ouest, Est et Sud du territoire.
  
- ☛ **Un village situé sur la R.D.17., axe routier Est ↔ Ouest aujourd'hui « secondaire », mais avec un trafic croissant : liaison CHATILLON-SUR-CHALARONNE ↔ MONTMERLE-SUR-SAONE ↔ BELLEVILLE qui permet de rejoindre les voies structurantes Nord – Sud,**
  - MACON – LYON dans le VAL-DE-SAONE : R.D.933., A.6. (par BELLEVILLE), N.6.,
  - BOURG – LYON par la DOMBES : la R.D.1083. .

*Et des voies moins importantes assurent des liaisons très utilisées localement avec VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (R.D.75.), et ST-TRIVIER-SUR-MOIGNANS (R.D.66b.).*
  
- ☛ **Une large participation à l'intercommunalité,**
  - Syndicat Intercommunal des Eaux de MONTMERLE et ENVIRONS,
  - Communauté de Communes CHANSTRIVAL avec ST-TRIVIER-SUR-MOIGNANS et VALEINS,
  - Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) VAL-DE-SAONE – DOMBES, actuellement approuvé,
  - Contrat de Développement RHONE-ALPES (C.D.R.A.), en cours d'élaboration.
  
- ☛ **Une structuration urbaine organisée selon trois pôles « principaux », plus cinq pôles secondaires, desservis par les trois voies locales citées :**
  - le VILLAGE, implanté initialement au carrefour R.D.17. x R.D.75., s'est développé en direction de l'Est en raison de la présence de la ligne du L.G.V. à 300 mètres à l'Ouest du centre,
  - deux hameaux plus importants : LE ROCHER, séparé du VILLAGE par la ligne S.N.C.F., et BEYBLEU – MERLE au Sud-Ouest qui surplombent la vallée de la Callone,
  - cinq hameaux de moindre importance : d'Est en Ouest, CHAILLOUVRES et son château de briques rouges, CHASSIGNOLAN, EN NARMAND, CHAMP FAMIN, LES VERMILLIERES. On note en limite Ouest du territoire la ferme du château de LA BATIE implanté sur MONTCEAUX.



**PLAN DE SITUATION. I.G.N. 1/125.000e**

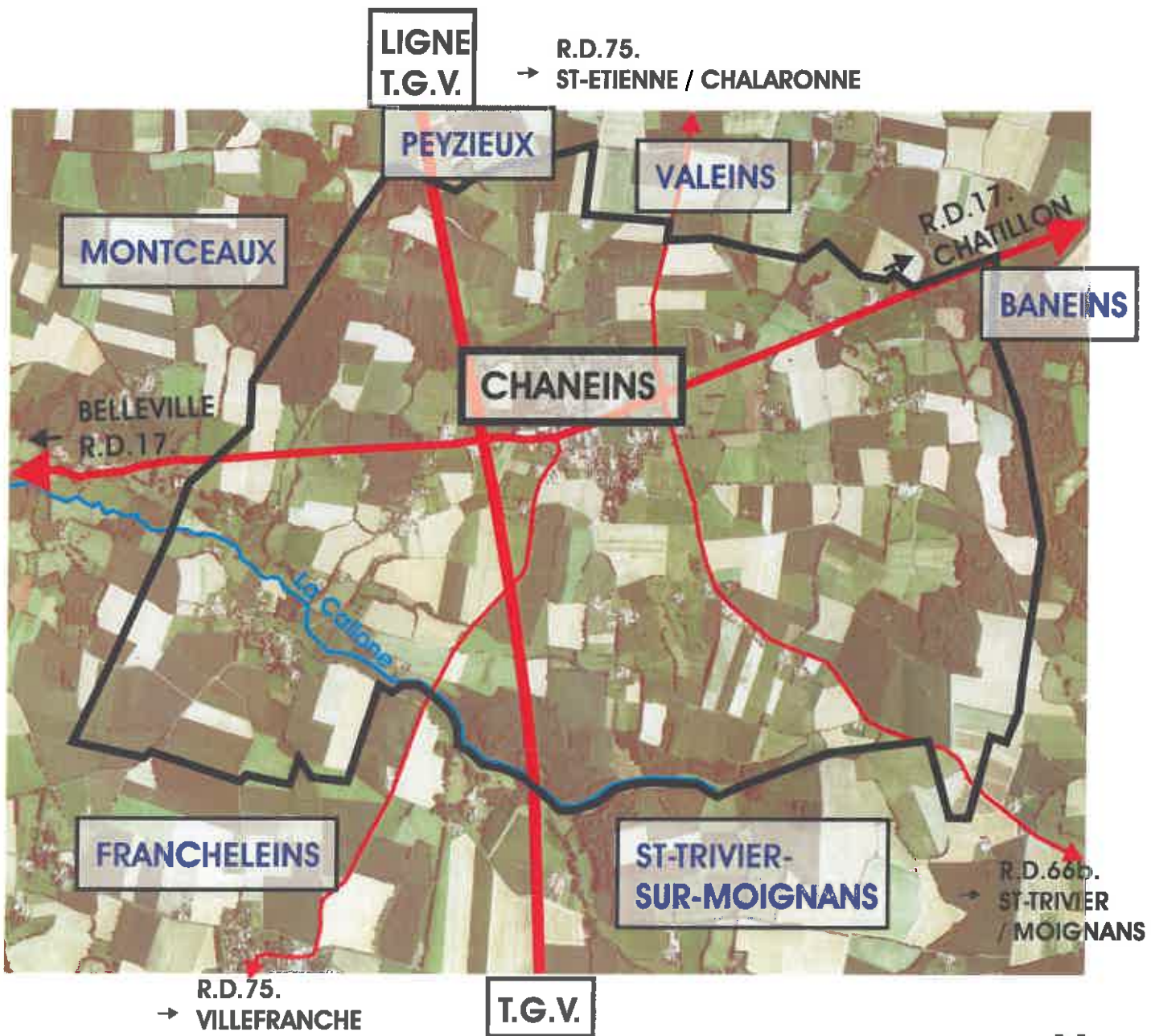
☛ **Une vocation initialement rurale, qui perdure, mais a évolué et s'est élargie vers une fonction résidentielle et multifonctionnelle qui se développe, avec,**

- la mise en place par la collectivité d'une politique d'acquisition foncière et immobilière pour réaliser les équipements publics et services nécessaires à la population accueillie, mettre des terrains et des locaux à disposition pour la création d'entreprises et de commerces, et disposer d'un capital foncier « régulateur » de la construction en cas de besoin,
- la création du site d'activités ACTIPARC,
- la projet de création d'un site de loisirs et de tourisme : intercommunal autour de l'étang Prêle avec VALEINS, et d'un site local de pêche et loisirs aux abords de la Callone à SOUS BASSEREINS.

☛ **Le devenir de CHANEINS passe par les orientations d'aménagement du S.C.O.T. VAL DE SAONE – DOMBES qui renforcent et structurent le pôle urbain secondaire de MONTMERLE\*.**

**Quatre bourgs relais déterminent quatre pôles urbains s'appuyant sur des Bassins de Vie en fonction des infrastructures et des pôles d'emplois, qui sont des éléments essentiels de l'aménagement du territoire et de la vie locale,**

- **améliorer les équipements** : nouveau collège dans le bassin de vie de MONTMERLE,
  - **une stratégie de développement économique** : revaloriser les zones d'activités de 1<sup>ère</sup> génération dont MONTMERLE ; hiérarchiser les sites d'activités (hors commerces) dans une logique de développement intercommunal pour mieux gérer les délocalisations P.M.E. – P.M.I. sur des sites adaptés sans nuisances pour les riverains, dont ACTIPARC à CHANEINS,
  - **rééquilibrer l'offre commerciale pour diversifier et accompagner l'évolution démographique** : implantation d'une surface commerciale dans la Bassin de Vie de MONTMERLE ; préservation et promotion du cadre de vie par une offre commerciale de proximité dans le centre des villages,
  - **améliorer les échanges du territoire avec le voisinage, notamment en transport en commun (= principe d'ouverture du territoire)** : programmation d'une voie nouvelle en transport en commun parallèle à la ligne du L.G.V., à l'Ouest, irriguant l'ensemble du territoire ; amélioration des échanges Est ↔ Ouest, DOMBES - PLAINE DE L'AIN – VAL DE SAONE - BEAUJOLAIS, par l'aménagement d'un véritable axe MONTMERLE – ST-TRIVIER-SUR-MOIGNANS en direction de VILLARS-LES-DOMBES et de MEXIMIEUX.
- \* **Approbation du S.C.O.T. intervenue depuis (et Modification projetée).**



**VUE AERIENNE DE CHANEINS. I.G.N. 2002**

## ***I. PREAMBULE***

# 1. LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA COMMUNE

---

☛ **Les documents d'urbanisme communaux : un premier Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1991, suivi d'une Révision approuvée en 1997, et une nouvelle Révision prescrite sous forme de Plan Local d'Urbanisme le 27 Février 2004,**

- la commune a élaboré un premier Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) qui a été approuvé le 17 Mai 1991,
- mis en Révision par délibération du 14 Octobre 1994, il a été approuvé le 24 Janvier 1997,
- la Révision du P.O.S. approuvée en 1997, a été mise en Révision le 27 Février 2004 sous forme de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) : la commission de travail a dû intégrer, et faire accepter, les incidences des nouvelles lois d'aménagement et d'urbanisme, et en particulier les lois Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 Décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 Juillet 2003.

☛ **Les objectifs du P.O.S. révisé de 1997 et le bilan dressé en 2005 pour le P.L.U. révisé : des objectifs largement atteints.**

| <u>Objectif P.O.S. de 1997</u>  | ➔ | <u>Bilan du P.L.U. en 2005</u>   |
|---|---|--|
| • Pallier la rétention foncière, pouvoir faire des offres, disposer de ressources communales.   | ➔ | Acquisitions foncières et immobilières pour la mise sur le marché de terrain à bâtir : reste 3 ha à MONTESSUY pour « réguler » la construction ; bâtiments pour de futurs équipements publics, entreprises et commerces : terrains pour la réalisation d'ACTIPARC. |
| • Assurer le renouvellement de la population et des effectifs scolaires : besoin 5 à 6 logements par an et + 15 à + 18 habitants en moyenne annuelle. | ➔ | 570 habitants en 1996 et ≈ 800 en 2005 : + (230 / 9 ans) = ≈ + 25 habitants par an et ≈ + 8 à 10 logements par an.   |
| • Diversifier l'offre de logements par quelques locatifs.   | ➔ | 11 logements locatifs ont été réalisés. Un projet est en cours de discussion pour le centre-village.   |
| • Prévoir des espaces verts et de loisirs dans chacun des quatre « quartiers » du village.  | ➔ | Objectif atteint, et un même projet est envisagé au droit de la réserve foncière inscrite à l'entrée Est.  |
| • Etablir des liaisons piétonnes entre ces quartiers et les espaces et équipements publics.   | ➔ | Largement engagé et en voie d'achèvement par des emplacements réservés prévus comme pour les autres équipements projetés.  |
| • Traiter l'aspect paysager du bourg en particulier l'espace « tampon » planté vis-à-vis du T.G.V. .  | ➔ | Politique engagée et à poursuivre ; plus traitement de l'aspect paysager à achever dans les différents quartiers, et à engager lors de l'urbanisation de l'entrée Est.   |

☛ **Les objectifs de la Révision du P.L.U. prescrite en 2004.**

- Un constat : « Les projets du P.O.S de 1997 ont été réalisés, de nouvelles bases sont adoptées avec un objectif constant de réserves foncières. ».
- Un objectif démographique de l'ordre de 1.000 habitants d'ici à 2015 / 2017 (sur 10/12 ans), et ± 8 de nouveaux logements par an,
  - soit, ≈ + 200 habitants, de l'ordre moyen d'une vingtaine par an, et la production à terme de + 70 à + 80 logements (hors réserves foncières, 2.A.U.),
  - c'est-à-dire, avoir suffisamment de population pour que les équipements fonctionnent, équipements créés et en projet.
- Ne pas avoir un développement trop fort : le moduler en usant des facilités de procédure de Modification et de Révision Simplifiée du P.L.U. .
- Développer le village : il n'y a plus de terrain à bâtir, sauf les terrains communaux de MONTESSUY (6 ha acquis, restent ≈ 3,2 ha à bâtir), et quelques parcelles interstitielles dans le tissu bâti :
  - étoffer le Nord et le Sud : par une réserve foncière créée « Aux Manettes » au Nord, par des terrains potentiellement disponibles dans le prolongement de la voie de desserte du terrain de sport aux « Vermillières » au Sud (à raccorder à la lagune),
  - prévoir ultérieurement le plus possible un étoffement Nord-Sud,
  - favoriser les délocalisations des entreprises implantées sur la R.D.17. au centre du village sur ActiParc, (le développement sur le site actuel reste autorisé).
- Conserver l'identité et l'esprit du village, en montant un projet d'habitat diversifié,
  - mixité des logements dans le village : maisons de rue dans le centre (ancien) et en bordure des voies principales (R.D.17. sur terrains communaux), et urbanisation plus aérée à l'arrière,
  - avec des espaces verts et de loisirs « de quartiers », reliés entre eux et avec les équipements publics par des cheminements piétons,
  - en poursuivant la politique « d'isolement » vert de la L.G.V. par rapport à l'Ouest du village, y compris d'ActiParc, avec de nouvelles plantations,
  - en prévoyant les emplacements réservés au bénéfice de la commune, nécessaires pour parachever le programme d'équipements publics répondant aux besoins des populations en place et à accueillir (para-scolaire, sportif, essentiellement).
- Continuer la politique d'aide à l'installation de commerces et d'entreprises dans les locaux et sur les terrains acquis par la commune.
- Prévoir une déviation prévisionnelle de la R.D.17. (traversée du village), par le Nord : anticiper la hausse du trafic sur la R.D., en liaison avec le développement du village, et celui du site d'ACTIPARC.

☛ **Les études préexistantes, conjointes, et quelques documents utilisés pour l'étude du P.L.U. révisé.**

- P.O.S. approuvé en 1991.
- Révision approuvée en 1997.
- « Porter à Connaissance » de l'Etat, de Septembre 2004.
- Carte des exploitations agricoles dressée avec les représentants de la profession pour les réunions thématiques « Agriculture ».
- Axe de déviation prévisionnelle de la R.D.17. par le Nord du village.
- Esquisse générale et plan de piquetage des lotissements « De la Croix Blanche », « Le Clos du Vieux Chêne », et projet d'aménagement d'ACTIPARC Nord, par le Cabinet MARVIE – BONNET, géomètres à TREVOUX.
- Aménagement de la R.D.17. : plan topographique du Cabinet DEFAY, géomètre à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, et B.E. ARCHIGRAPH à BOURG.
- Zonage d'Assainissement : GINGER ENVIRONNEMENT. Novembre 2005.
- S.C.O.T. VAL-DE-SAONE – DOMBES. Document d'Orientation Générales d'Août 2005.
- Avis de la Direction Départementale de l'Equipement, Service Aménagement et Urbanisme,
  - 1. sur le P.A.D.D.,
  - 2. sur le « dossier-minute »
 } « calage » du contenu du dossier en fonction de l'avis interne de ce service, avant l'arrêt du projet de P.L.U. révisé par le conseil.

## 2. LE CADRE JURIDIQUE DU DOSSIER

---

- ☞ ***L'esprit de la loi : les articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme ; la prise en considération des lois exposées dans le « Porter à Connaissance » de Septembre 2004, ainsi que les Projets d'Intérêt Général et les Servitudes d'Utilité Publique,***
  - les articles L.110 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme sont des prescriptions nationales à caractère législatif qui s'imposent aux communes
  - le « Porter à Connaissance », consultable en mairie, contient
    - les prescriptions nationales : articles L.110 et L.121.1, lois d'aménagement et d'urbanisme
    - les Projets d'Intérêt Général (R.A.S. pour le moment)
    - les Servitudes d'Utilité Publique, des informations diverses, et les zones de vigilance liées aux risques technologiques,**il doit être tenu à la disposition du public** et il est, en tout (les pièces ci-dessus avec les annexes informatives, ou en partie, cf. les pièces ci-dessus **annexé au dossier d'enquête publique**
  
- ☞ ***L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est légiférée par l'article L.123 du Code de l'Urbanisme, et son contenu défini par l'article R.123 du décret d'application : le dossier du P.L.U. est plus complet que celui du P.O.S en ce qu'il doit traduire un « projet communal » de développement à long terme.***
  
- ☞ ***La procédure de Révision du P.L.U. : les articles L.123.5 à L.123.12 et R.123.15 à R.123.19, dont une concertation de la population pendant toute la phase d'étude,***
  - comporte toujours 3 étapes par rapport au P.O.S.
    - 1. élaboration du projet, puis arrêt par le conseil municipal
    - 2. consultation des personnes publiques sur le projet arrêté
    - 3. enquête publique, puis approbation par le conseil
  - **mais diffère en raison**
    - d'une concertation de la population pendant toute la phase d'étude (1), concertation sur laquelle le conseil doit tirer le bilan, au plus tard lors de l'arrêt du projet par le conseil municipal
    - d'une absence de réunion de travail après la consultation des services pour examen des avis → l'enquête publique ne peut logiquement être ouverte qu'après un avis favorable sur le dossier.
  
- ☞ ***Appellation et contenu (« comparatif ») des zones du P.O.S. et du P.L.U. : les articles R.1235.5 à R.123.8 du Code de l'Urbanisme, cf. le tableau joint à la dernière page de ce rapport.***

*Article L 110 : "le patrimoine français est le patrimoine de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".*

*Article L 121.1 : "les Schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

- ↳ l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- ↳ la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- ↳ une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

## PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLES L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme

Fondement du contenu du document d'urbanisme

Synthèse des idées « force »

### ARTICLE L.110

\* Chaque collectivité publique est le gestionnaire et le garant du patrimoine dans le cadre de ses compétences. Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leur décisions d'utilisation de l'espace afin de,

- **Aménager** : - le cadre de vie.
- **Assurer** : - aux populations résidentes et futures,  
- des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports,  
- répondant à la diversité des besoins et des ressources.
- **Assurer** : - la protection des milieux naturels et des paysages,  
- la sécurité et la salubrité publique.
- **Promouvoir** : - l'équilibre entre population des zones urbaines et rurales.

### ARTICLE L.121.1.

\* La loi confirme les principes qui s'imposent aux documents d'urbanisme : S.C.O.T., P.L.U., C.C., déterminent les conditions permettant d'assurer,

- **Equilibre** : entre } - développement urbain et rural,  
et } - protection des espaces agricoles, naturels, paysagers, forestiers.
- **Diversité** : des fonctions urbaines } - satisfaire besoins présents et futurs,  
et mixité sociale } - habitat, activités économiques, sportives, culturelles,  
- équilibre entre emploi et habitat, moyen de transports, gestion des eaux.
- **Respect de** : } - gestion économe et équilibrée de l'espace,  
**l'environnement** } - maîtrise de l'expansion urbaine,  
- sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis et préservation de la qualité : air, eau, sols, sous-sols,  
- prévention des risques naturels, technologiques, pollutions et nuisances.

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Synthèse de la procédure du Code de l'Urbanisme : 3 phases

|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>1.</b> | <p><b>ETUDE DU PROJET<br/>ET<br/>CONCERTATION DE LA<br/>POPULATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Délai</li> <li>• Réunions</li> </ul> <p style="margin-left: 150px;">} à déterminer<br/>avec la<br/>commune</p>         | <p>← Prescription du P.L.U. et des modalités de la concertation</p> <p style="text-align: center;">→ P.A.D.D. entériné par le conseil</p> <p style="text-align: center;">↕ (2 mois minimum)</p> <p style="text-align: center;">→ Transmission à la D.D.E. d'un dossier « en minute » pour avis interne</p> <p style="text-align: center;">→ Arrêt du projet par le conseil qui tire aussi le bilan de la concertation</p> |
| <b>2.</b> | <p><b>CONSULTATION DES<br/>PERSONNES PUBLIQUES<br/>SUR LE PROJET ARRETE<br/>PAR LE CONSEIL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durée : 3 mois</li> <li>• Examen (informel) des avis avant l'E.P. = plus de réunion</li> </ul> |   |
| <b>3.</b> | <p><b>ENQUETE PUBLIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durée : 1 mois</li> <li>• Rapport du CE : 1 mois maximum</li> <li>• Réunion : 1 d'examen avis + requêtes</li> </ul>  | <p>← Arrêté municipal de mise à l'enquête publique du dossier</p> <p style="text-align: center;">→ Approbation du dossier par le conseil + Diffusion du dossier approuvé</p>  |

**N.B. :** Le P.L.U. révisé devient exécutoire 1 mois + 1 jour après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, et pour une commune sans S.C.O.T., 1 mois après la transmission de la délibération d'approbation en Préfecture.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

CONTENU DU DOSSIER : Les articles R.123.1 à R.123.14 du Code de l'Urbanisme

## **Le Plan Local d'Urbanisme comprend :**

**Le rapport de présentation** qui expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, et la délimitation des zones.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement.

**Les Orientations d'Aménagement** qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs.

**Le Règlement** qui délimite les zones urbaines (U.), les zones à urbaniser (A.U.), les zones agricoles (A.) et les zones naturelles et forestières (N.), et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones, en particulier l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives.

## **Le document graphique** qui fait apparaître :

- les espaces boisés,
- les secteurs soumis à des conditions spéciales,
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol,
- les emplacements réservés,
- les secteurs dans lesquels la reconstruction sur place peut être imposée ou autorisée,
- les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition,
- les périmètres permettant de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement,
- les éléments de paysage, les quartiers, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur.

## **Les annexes** qui indiquent, à titre d'information :

- les secteurs sauvegardés,
- les zones d'aménagement concerté,
- les zones de préemption,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé,
- les zones délimitées à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir,
- les périmètres de développement relatifs aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières,
- les périmètres miniers,
- les périmètres d'exploitation de carrières,
- le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable,
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité peut surseoir à statuer,
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé,
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées,
- les servitudes d'utilité publique ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier,
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues,
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets,
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes,
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie,
- le plan de prévention des risques naturels prévisibles et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques,
- les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112.2 du Code Rural.



## ***II. DIAGNOSTIC***

### 3. LES DONNEES COMMUNALES GENERALES ET LEUR EVOLUTION

---

#### 3.1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE

- **Une double appartenance géographique et socio-économique : la frange entre le plateau dombiste et la Côtière du VAL-DE-SAONE, et une vocation rurale devenue également résidentielle, plus une économie qui se diversifie, sous la pression des agglomérations caladoises et lyonnaises,**
  - la vocation rurale perdue avec 11 sièges d'exploitation et une S.A.U.<sup>ée</sup> qui se maintient,
  - la population s'est accrue de  $\approx + 230$  personnes depuis le précédent P.O.S. (1996), au rythme moyen de  $\approx 8$  à 10 permis de construire par an et d'environ + 25 habitants originaires de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, LYON et son agglomération,
  - 28 entreprises, (dont 4 commerces et 1 service privé), sont aujourd'hui en activité sur la commune, répartis entre différents sites et ACTIPARC Sud.
  
- **Participation à diverses structures communales,**
  - S.I.E. de MONTMERLE et environs, pour l'alimentation en eau potable,
  - Communauté de Communes CHANSTRIVAL, composée des communes de CHANEINS, SAINT-TRIVIER-SUR-MOIGNANS, VALEINS, qui s'est donné entre autres, pour compétence, l'aménagement de l'espace, (documents d'urbanisme : harmonisation des décisions en matière d'utilisation de l'espace, suivi de l'élaboration du S.C.O.T., VAL-DE-SAONE – DOMBES, participation à l'élaboration des actions d'intérêt communautaire inscrites au C.D.R.A.), et le développement économique (artisanat et industrie : promotion des zones et des projets créateurs d'emplois, soutien du commerce de proximité et mise à disposition de locaux favorisant la création de nouveaux commerces, et de points de vente pour les produits fermiers...),
  - Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.), VAL-DE-SAONE – DOMBES, dont l'enquête publique est achevée. Dossier aujourd'hui approuvé et en projet de Modification,
  - Contrat de Développement Rhône-Alpes (C.D.R.A.), en cours d'élaboration.
  
- **Positionnement de CHANEINS dans les orientations générales du S.C.O.T. VAL-DE-SAONE – DOMBES : CHANEINS participe des projets pour le Bassin de Vie de MONTMERLE-SUR-SAONE, pôle urbain dit « secondaire »,**
  - au niveau du territoire de CHANEINS,
    - amélioration de la liaison Est  $\leftrightarrow$  Ouest par la R.D.17. GUEREINS – CHATILLON-SUR-CHALARONNE, destinée à favoriser le rabattement sur les gares de BELLEVILLE – VILLARS – MARLIEUX, et à contrecarrer la tendance à la croissance des échanges Nord  $\leftrightarrow$  Sud,
    - rééquilibrage quantitatif et qualitatif de l'offre de logements : au moins un ¼ des nouvelles capacités en logements par réinvestissement des tissus existants, et inscription de toute opération future en continuité des espaces bâtis existants,
    - conforter le site d'activités, ACTIPARC, de rang intercommunal (P.M.E. – P.M.I.),

- **préserv**er et **promouvoir** une offre commerciale de proximité, nouvelle ou complémentaire à l'existant dans le centre village,
- **protéger** et **mettre en valeur** le patrimoine local naturel et bâti, et développer l'hébergement touristique sous toutes ses formes, dont l'agro-tourisme,
- **au niveau du Bassin de Vie de MONTMERLE,**
  - **amélioration des échanges Est ↔ Ouest** par l'aménagement d'un axe MONTMERLE – ST TRIVIER-SUR-MOIGNANS, en direction de BELLEVILLE et de VILLARS-LES-DOBES – ST ANDRE-DE-CORCY et MEXIMIEUX,
  - **rééquilibrer l'offre de logements** avec un objectif de 20 % de logements locatifs aidés pour chaque Bassin de Vie,
  - **conforter et valoriser tous les sites d'activités économiques existants** : engager un programme de réhabilitation - revalorisation des zones d'activités de première génération,
  - **rééquilibrer l'offre commerciale pour diversifier et accompagner l'évolution démographique** : implantation de surfaces commerciales pour répondre aux besoins,
  - **développer le tourisme nautique**, y compris un port de plaisance et une halte nautique ; une voie verte le long de la Saône ; un nouveau cheminement vert en coteau ou sur le plateau avec vue sur la SAONE et le BEAUJOLAIS ; renforcer l'hébergement touristique,
- **au niveau de l'ensemble du territoire du S.C.O.T.,**
  - **prendre des mesures en faveur des modes de transport alternatifs à l'automobile**, de la qualité de l'environnement, et diminuer les circulations automobiles internes au territoire et en direction de l'agglomération de LYON ↔ mesures prises pour la réalisation d'une nouvelle voie de Transport en Commun parallèle à la ligne L.G.V. (Ouest).

### 3.2. LA SITUATION DEMOGRAPHIQUE

- **Stagnation démographique (≈ 400 habitants) jusqu'aux années 1980. Début d'une période de croissance (cf. le 1<sup>er</sup> P.O.S. approuvé en 1991) : + 82 habitants entre 1990 et 1999.**  
Très forte croissance depuis 1999 (cf. la Révision du P.O.S. approuvée en 1997) : + 230 habitants en 2006 (= 800 habitants ↔ la population a ≈ doublé depuis le début des années 80).
- **Effet majeur du solde migratoire, par l'arrivée d'une population à la recherche de terrains à bâtir, en provenance des agglomérations de VILLEFRANCHE et de LYON.**

|                        | Taux de variation annuelle % | Solde migratoire % | Solde naturel % |
|------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------|
| - 1975 : 376 habitants | > + 44 : + 1,6               | + 1,3              | + 0,6           |
| 1982 : 420 habitants   | > + 58 : + 1,6               | + 1,0              | + 0,3           |
| 1990 : 478 habitants   | > + 82 : + 1,7               | + 1,4              | + 0,6           |
| 1999 : 560 habitants   | > + 280 : + 6,4              | ++                 | +               |
| 2006 : 800 habitants   |                              |                    |                 |

- **Conséquence réelle sur le rajeunissement des effectifs :**
  - **1999** : - de 20 ans : 30,2 % (AIN : 26,2 %, Rhône-Alpes : 27,9 %),  
**2006** : estimation en hausse à 31,1 %,
  - **1999** : + de 74 ans : 4,3 % (AIN : 6,7 %, Rhône-Alpes : 7,1 %).
- **Une nécessité en 2006 : avoir suffisamment de population pour que les équipements fonctionnent, or peu à « plus » de terrain à bâtir dans le P.O.S..**

### 3.3. LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION

- Une évolution du nombre de logements liée à la croissance démographique : + 67,5 % de logements (+ 127) et + 93 % de résidences principales (+ 132) depuis le début des années 80 (↔ le nombre de résidences principales a pratiquement doublé en 24 ans, tandis que celui des résidences secondaires et des logements vacants diminue peu à peu.

|                        | Total Taux de variation % |                 | Résidences principales t.v. % |                 | Résidences secondaires | Logements vacants |
|------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| - 1975 :               | 173                       | > + 15 : + 8,7  | 123                           | > + 19 : + 15,4 | 32                     | 18                |
| 1982 :                 | 188                       | > + 23 : + 12,2 | 142                           | > + 26 : + 18,3 | 30                     | 16                |
| 1990 :                 | 211                       | > + 18 : + 8,5  | 168                           | > + 26 : + 15,4 | 29                     | 14                |
| 1999 :                 | 229                       | > + 85 : + 27,4 | 194                           | > + 90 : + 46,3 | 21                     | 14                |
| 2006 :<br>(estimation) | ≈ +<br>300                |                 | 274                           |                 | 18                     | 12                |

- **Un parc logement et de résidences principales (R.P.) fortement caractérisé :**
- 91 % de résidences principales,
  - 90 % de maisons individuelles, et 11 logements en immeuble collectif / R.P. : une diversification à assurer pour répondre aux besoins,
  - 90 % de logements de 3 pièces et plus / R.P. : peu de petits logements pour personnes seules, âgées, jeunes et jeunes couples,
  - 55 % des résidences principales datent d'avant 1915, et 51 % d'après 1982,
  - 2,5 % des résidences sans confort et 1,5 % sans chauffage central : un potentiel réhabilitable ( ? ) à mettre en lien avec les logements qui restent vacants (≈ 12 ?).
- **Une construction, très majoritaire au village, et ≈ 120 logements sur la même période (24 ans : 1982 – 2006), sur une superficie de terrain consommée de 13 - 14 hectares** (base moyenne : 1.200 m<sup>2</sup>/logement, moins les logements locatifs, plus le traitement non collectif des E.U. dans une partie du village et dans les hameaux = superficie voire supérieure à 1.200 m<sup>2</sup>).
- **Une moyenne globale de 4 - 5 permis par an, variante sur trois périodes :**
- 1982 – 90 : 2,2
  - 1990 – 99 : 3,1
  - 1999 – 06 : 8 à 10,0. Confirmation avec les derniers lotissements ; et observation d'une S.H.O.N. par logement de 115 à 130 m<sup>2</sup>.
- **Un constat et des besoins :**
- une capacité résiduelle en terrain à bâtir du P.O.S. de 1997 réduite : très peu de « dents creuses » au village, et ≈ 3,2 ha de terrains communaux à MONTESSUY,
  - la nécessité de produire 70 à 80 logements à terme pour atteindre l'objectif démographique fixé pour 2015 – 2017 (hors réserves foncières, 2.A.U.),
  - une superficie de terrain nécessaire en conséquence de 7 à 8 hectares, – théorique et sans rétention foncière incluse –, (base moyenne « pratiquée » par logement incluant individuel, lotissement, collectif en location et en accession, construction – limitée – dans les hameaux),
  - diversifier les types de logements, ce qui va de pair avec les intentions de la commune :
    - garder l'identité du village : maisons de rue dans le centre village et le long des voies, (terrains communaux sur la R.D.17.) et urbanisation plus aérée, type lotissement sur l'arrière,
    - conserver les terrains communaux de MONTESSUY comme « régulateur » de la construction et de la diversification des logements,
    - moduler le développement face à la pression foncière.

- Coordonner les besoins identifiés avec les orientations du S.C.O.T. par catégorie de besoin, avec, à l'horizon 2015, l'objectif moyen par Bassin de Vie :
  - 20 % de logements locatifs aidés, du social à l'intermédiaire,
  - 10 % de logements en accession sociale : accession des ménages modestes,
  - 20 % en accession aidée intermédiaire : installation de ménages moyens, actifs,
  - 50 % en marché libre.

### **3.4. L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES**

- Un taux d'activité en forte hausse avec la croissance démographique : + 4,5 points entre 1990 (37,6 %) et 1999 (42,1 %), et supérieur en 2006 avec + 230 nouveaux habitants.
- On dénombrait 236 actifs ayant un emploi en 1999, et un taux de chômage de 8,5 %. On peut estimer à 330 – 350 le nombre d'actifs employés en 2006.
- Le nombre d'emplois sur la commune peut être aujourd'hui estimé à 55 – 60,
  - 40, entreprises, commerces, service,
  - 15-20, agricoles.
- CHANEINS compte 28 entreprises installées aujourd'hui sur la commune, dont 4 commerces (2 restaurants, 1 boulangerie – pâtisserie – tabac – presse, et 1 coiffeur), une activité de service médical (orthophoniste), ainsi que 12 sièges d'exploitation (dont 4 doubles actifs, plus 5 retraités ayant conservé une activité).
- Le pourcentage d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune (= les migrations alternantes) a très sensiblement évolué depuis le début des années 80 :
  - + 29,6 % entre 1982 (34,2%) et 1990,
  - + 20,1 % entre 1990 (63,8 % et 1999 (83,9 %),
  - on peut estimer que la part des migrations alternantes peut atteindre ≈ 80 % en 2006.
- CHANEINS dispose d'un site d'activités, ActiParc, (Nord et Sud), d'actuellement 6,5 ha, initié par la collectivité, et reconnu d'intérêt intercommunal pour les P.M.E. – P.M.I. par le S.C.O.T. VAL-DE-SAONE – DOMBES. La municipalité souhaiterait voir aboutir son projet politique de délocalisation sur ce site des entreprises installées dans le centre du village au droit de la R.D.17., ainsi que la délocalisation du siège d'exploitation sis à l'entrée Est du village à CHABAUDIERES, sur un site plus adapté.
- L'axe de déviation prévisionnelle de la R.D.17. par le Nord du village, projeté à long terme par la collectivité, permettrait une desserte routière mise à l'écart de la traversée du village et un élargissement d'ActiParc.

### 3.5. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Superstructures : CHANEINS dispose des équipements essentiels (1), programme le renforcement et la création de ceux qui sont nécessaires (2), et prévoit de compléter ses acquisitions.**

|   |   |
|---|---|
| <p>(1) - local pompiers et local technique<br/>- école maternelle et primaire : 151 enfants</p> | <p>(2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- capacité développable dans les espaces attenants et les locaux communaux,</li> <li>+ restaurant scolaire aménageable dans la salle des fêtes actuelle,</li> <li>+ centre aéré et halte-garderie dans les bâtiments de l'ancienne école privée devenue communale.</li> <li>- salle des fêtes à agrandir dans le local polyvalent à aménager, ou création éventuelle d'un nouveau bâtiment voisin d'ActiParc,</li> <li>- lagune : terrain communal prévu pour une extension de capacité.</li> </ul> |
|---|---|

- **Infrastructures : A.E.P., E.U., E.P., déchets : de la gestion courante pour l'alimentation en eau potable ; une lagune de 350 E.H. au village estimée avoir des possibilités de raccordement (cf. les mesures de débit et de pollution : Zonage d'Assainissement, GINGER ENVIRONNEMENT 11/2005) et un terrain communal au Nord prévu pour l'augmentation de sa capacité de traitement ; [les hameaux sont traités par systèmes individuels sur sols peu favorables à l'infiltration] ; des terrains acquis (au village) ou en réserve (bassin versant au droit de la Callone) pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement ; et traitement des déchets, SYTRAVAL.**

- A.E.P. par le S.I.E. de MONTMERLE et ENVIRONS,
- E.U. : au village, lagune d'une capacité de 350 E.H. et charge théorique actuelle raccordée de 553 E.H. ; [systèmes non collectifs en limite Nord, Est et Sud-Est du bourg (≈ 5 habitations) et dans les hameaux et les écarts],
- E.P. : p.177 à CHANEINS-OUEST acquise pour espace vert – bassin de rétention, et deux emplacements réservés à reconduire sous le hameau de BEYBLEU pour la collecte des eaux du bassin versant,
- Ordures ménagères : traitées par SYTRAVAL à VILLEFRANCHE,
- Matériaux inertes : un site à réserver sur le secteur du Bois d'Y en prévision de la fermeture du site des Petites Filles.

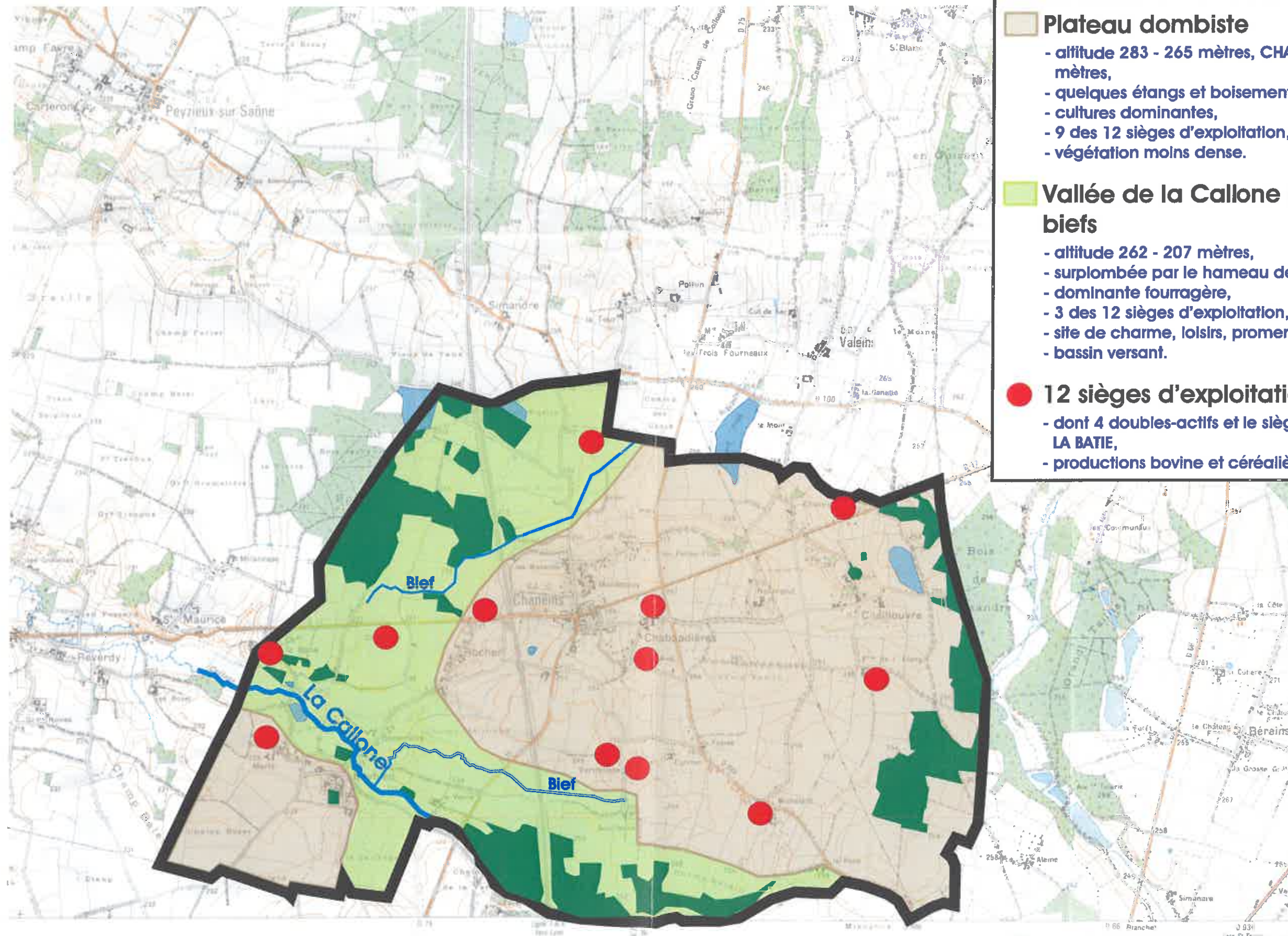
### 3.6. VOIRIE, TRANSPORTS, DEPLACEMENTS

- **Une liaison aisée et à courte distance des axes routiers majeurs du VAL-DE-SAONE (LYON – MACON – PARIS) : R.D.933., A.6., N.6., par la R.D.17. axe Est ↔ Ouest principal traversant la commune.**
- **La R.D.17., axe de transit local, CHATILLON-SUR-CHALARONNE ↔ BELLEVILLE voit son trafic augmenter avec le desserrement des agglomérations caladoises et lyonnaises et l'attrait des Bassins d'Emplois. Elle fait actuellement l'objet d'un recalibrage et de la suppression des plantations sur accotements.**

- Traversant le village de part en part, elle nécessite un aménagement pour renforcer son caractère urbain : des travaux, à poursuivre, sont engagés sur la section Est, avec, un traitement du carrefour d'entrée du village avec les R.D.75. et 66b., une bande verte plantée de 12 mètres en façade Nord et un tourne-à-gauche qui sécurisera le débouché du quartier de MONTESSUY et, à long terme celui de CHABAUDIÈRES.
- Deux autres voies secondaires sont très empruntées : la R.D.75. en direction de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, et la R.D.66b. en direction de SAINT-TRIVIER-SUR-MOIGNANS et LYON.
- Un réseau de cheminements piétons parcourt les quatre pôles du village reliant les quartiers aux espaces et aux équipements publics : MONTESSUY ↔ Place publique ↔ espaces verts de loisirs Ouest ↔ Centre Est ↔ terrain de sport... Il est prévu de le compléter.
- Transports en commun : ramassage scolaire.
- La ligne de la L.G.V. « surplombe » l'Ouest du village à 350 mètres du carrefour central : depuis 10 ans la commune a engagé une action de végétalisation et de plantation « isolantes » vis-à-vis du village. Elle en supporte seule l'effet financier concernant le foncier, les plantations et l'entretien.

### 3.7. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- Elles s'appliquent déjà au territoire communal, et seront reconduites par le P.L.U. révisé :
  - monument historique inscrit à l'inventaire supplémentaire : le château de LA BATIE sur MONTCEAUX : le périmètre de protection touche l'extrême limite Centre-Ouest du territoire,
  - oléoduc de défense OTAN, FOS-SUR-MER – LANGRES : traverse du Nord au Sud le territoire en limite Est non bâtie,
  - canalisation de gaz ETREZ – ARS-SUR-FORMANS Ø 600 mm, sur la commune de ST TRIVIER-SUR-MOIGNANS : pas de servitude applicable mais des incidences (très ponctuelles) du point de vue des risques technologiques,
  - lignes électriques T.H.T., 400 KV ST VULBAS – VIELMOULIN, et 225 KV BOISSE – JOUX – MACON : traversée Nord-Est – Sud-Est du territoire, hameau de NARMAND concerné à l'Est,
  - faisceau hertzien MOGNENEINS – ST-CYR-AU-MONT-D'OR : couloir de 300 mètres en limite Sud-Ouest du territoire, hameau de MERLE concerné,
  - câble de télécommunications F058 ou F0 02/01 : sur la R.D.66b.,
  - ligne S.N.C.F. 752, T.G.V. : à 350 mètres à l'Ouest du centre village,
  - Natura 2000 : le site de LA POTE, en limite Sud-Est du territoire,
  - et, institution d'un nouveau plan d'alignement par rapport à celui du P.O.S. approuvé le 24 Janvier 1991.



- Plateau dombiste**
  - altitude 283 - 265 mètres, CHANEINS 273 - 252 mètres,
  - quelques étangs et boisements de proximité,
  - cultures dominantes,
  - 9 des 12 sièges d'exploitation,
  - végétation moins dense.
  
- Vallée de la Callone et ses biefs**
  - altitude 262 - 207 mètres,
  - surplombée par le hameau de BEYBLEU,
  - dominante fourragère,
  - 3 des 12 sièges d'exploitation,
  - site de charme, loisirs, promenade, tourisme,
  - bassin versant.
  
- 12 sièges d'exploitation agricoles**
  - dont 4 doubles-actifs et le siège du château de LA BATIE,
  - productions bovine et céréalière.

**MORPHOLOGIE NATURELLE. I.G.N. 1/2500e**

## 4. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

---

### 4.1. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

- **Les composantes du site : la frange du plateau DOMBISTE en direction de la Côtière du VAL-DE-SAONE, en pente orientée Nord-Est → Sud-Ouest (bassin versant Chalaronne – Callone), et entaillée au Sud par la Callone affluent de la Saône et au Nord par le bief de la Petite Callone,**
  - L'altitude varie de 283 mètres à CHAILLOUVRES (château d'eau), à 207 mètres au droit de la Callone.
- **Géologie : la formation du plateau dombiste, en surface donne naissance à des étangs dans les limons non perméables des creux topographiques (étangs Prêle, Vavre, En Ruelle, Sous Bassereins, Chaillouvres). La campagne de sondage du Zonage d'Assainissement (Etude GINGER ENVIRONNEMENT, Novembre 2005), fait apparaître des sols argilo-limoneux, à et argilo-sableux, imperméables et défavorables à l'infiltration**
  - surface dominante en limons décalcifiés de la DOMBES,
  - points hauts et surfaces « accidentées » globalement : plaques morainiques caillouteuses ou sableuses,
  - fond de vallée de la Callone, en limons alluvionnaires.
- **Les eaux : un réseau hydraulique peu dense avec la Callone ; zone sensible aux pollutions (nitrates, particules en suspension) ; des bassins écrêteurs prévus sur le bassin versant au Sud-Ouest au droit du bourg et des hameaux de BEYBLEU et BASSEREINS,**
  - qualité des eaux de la Callone en 2003 (source : Zonage d'Assainissement, GINGER ENVIRONNEMENT. 11/2005.) : très bonne à bonne, sauf en nitrates (moyen), et particules en suspension (médiocre),
  - contrat de rivière CHALARONNE,
  - quelques étangs en eau (cités plus haut), dont l'étang Prêle commun avec la commune de VALEINS qui fait l'objet d'une intention de projet intercommunal de site de loisirs ; et un autre projet communal, de création d'un étang de loisirs et de pêche au droit de la Callone sous le hameau de MERLE – BEYBLEU.
- **Trois types de boisements peuvent être globalement identifiés : trois masses homogènes aux franges Est, Sud, et Nord-Ouest sur environ 10 % de la commune ; des alignements d'arbres le long de la Callone ; et des arbres de parc. L'intérêt qu'ils présentent pour le site conduit à proposer leur classement,**

- environ 130 ha séparés en 3 masses : bois de Luisandre et des Communaux à l'Est, de Tavernost au Sud, et d'Y au Nord-Ouest, dont 113 ha classés par le P.O.S. de 1987 avec un projet, à compléter en partie, de plantation de 3,5 ha le long du T.G.V. pour isoler le village à l'Ouest,
  - alignement à peu près continu le long de la Callone, ainsi que sur le chemin de la Croix de l'Orme jusqu'au hameau de CHAILLOUVRES,
  - des arbres de parc de propriétés : à CHABAUDIÈRES au bourg, (1) au hameau de BEYBLEU (2).
- **Les haies apparaissent (cf. la vue aérienne), plus nombreuses sur les sites « accidentés » du territoire : la « vallée » de la Callone au Sud, et plus « rares » sur les plateaux Nord et Centre-Est : rapport supposé avec le pourcentage de terres labourables comparé aux surfaces en herbe sur la commune (≈ 2/3 - 1/3 selon le R.G.A. 2000) : phénomène qui incite à prévoir leur protection.**
- **L'agriculture qui reste très présente avec une surface agricole utilisée qui couvre 70 % du territoire et 12 sièges d'exploitation (dont 4 doubles-actifs), dont 2 au village, les autres isolés pour la plupart. L'élevage bovin, dominant, génère des distances, réciproques, de protection vis-à-vis des bâtiments occupés par des tiers qui ont des incidences peu nombreuses en raison de l'implantation des sièges, sauf au village. Cependant, des secteurs, axés nord-Sud, en fonction des vents dominants, ont conduit à la non-autorisation des élevages industriels et canins pour protéger des nuisances, les sites bâtis, en particulier du village, du hameau de BEYBLEU, et de CHAILLOUVRES,**
- un bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial identifié à CHASSIGNOLAN bénéficie de l'autorisation de changement d'affectation en logements,
  - un des deux sièges d'exploitation, à l'entrée Est du village face au quartier de MONTESSUY, susceptible de délocalisation, permet d'envisager dans le présent projet, un changement d'affectation du foncier pour le long terme.
- **Le patrimoine naturel : CHANEINS est dans l'aire de la Z.N.I.E.F.F. des Etangs de LA DOMBES (type 2), de l'inventaire des Z.I.C.O. sur la région de LA DOMBES, et le site de LA POTE est identifié NATURA 2000 : ce dernier site identifié est à protéger,**
- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique , Faunistique et Floristique de type 2 sur les Etangs de LA DOMBES, (n° 0115) couvre le vaste plateau dombiste, l'une des cinq plus grandes zones humides de France : objet d'une renommée internationale sur le plan cynégétique et ornithologique : il s'agit d'une zone naturelle « intéressante » dont l'équilibre général doit être préservé, mais qui n'induit pas de dispositions particulières pour le projet de P.L.U.,
  - la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (n° RA01) identifie, le périmètre d'intérêt ornithologique sur LA DOMBES,
  - le site de LA POTE couvre environ 6 hectares en limite Sud de SAINT-TRIVIER-SUR-MOIGNANS.

## 4.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES, LES POLLUTIONS ET NUISANCES

- **Les risques technologiques sont liés à l'Oléoduc MARSEILLE – LANGRES Ø 323,8 mm (risque : surpression), et au gazoduc ETREZ – ARS-SUR-FORMANS Ø 600 mm (risque : thermique),**  
: des effets minorés en raison de la localisation des ouvrages.
  - informations communiquées aux Maires par le Préfet et à porter à destination des populations : par le « Dossier Départemental des Risques Majeurs » (diffusé en 2001), et le document « Prise en compte des risques induits par les canalisations de transport de produits chimiques » (diffusé début 2004),
    - ces canalisations bénéficient de servitudes d'utilité publique (S.U.P.) qui visent à garantir l'intégrité de l'ouvrage, dont une zone non aedificandi en domaine privé,
    - elles sont soumises à des règlements techniques de sécurité,
    - elles génèrent des contraintes dans les zones de vigilance (Z1 : effets mortels, Z2 : effets irréversibles), destinées à la protection des populations en cas d'accident :
      - limitation de la densification urbaine dans les zones de vigilance,
      - pas de construction ni d'extension des Etablissements Recevant du Public (E.P.R.) des catégories 1 à 4, ainsi que des Etablissement de plein air de 5<sup>ème</sup> catégorie, dans la zone de risque mortel,
      - limitation des bâtiments destinés à accueillir du public,
      - N.B. : toutefois, dans le cas où un dallage serait mis en place, le calcul de la zone à risques pourra être remplacé par une fuite réduite correspondant à une fissure ou à une corrosion du tube, et la restriction concernant les E.P.R. sera limitée à la zone correspondant aux effets mortels de ce nouveau scénario,
  - **incidences pour la commune :**
    - oléoduc de défense : en zone agricole en limite Est et à 350 mètres de la première construction,
      - pas de distance des zones de vigilance annoncées dans les documents cités ci-dessus : consulter directement TRAPIL. Pas d'extension des sites bâtis les plus proches de cet ouvrage prévus,
    - gazoduc ETREZ – ARS-SUR-FORMANS : effets mortels 230 mètres (Z1), blessures irréversibles 420 mètres (Z2),
      - la canalisation et la zone Z2 sont la commune de SAINT-TRIVIER-SUR-MOIGNANS, Z2 touche une emprise de 60 m x 30 m de profondeur en zone agricole, à 840 mètres de la première habitation.
- **Pollutions : le département de l'AIN a été déclaré zone à risque d'exposition au plomb,**
  - par arrêté préfectoral du 02 Mai 2001, prenant en compte la toxicité du plomb pour la santé publique, et son utilisation dans le bâtiment jusqu'en 1948 ↔ état des risques, et ses conséquences administratives.
- **Bruit induit par la ligne S.N.C.F. du T.G.V., n° 752 catégorie 1-200 m : dans les secteurs affectés par le bruit, de 300 mètres mesurés à partir du rail extérieur de la voie la plus proche, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs,**
  - ces distances sont reportées, à la fois sur le plan de zonage et sur le plan des servitudes.

### 4.3. L'ENVIRONNEMENT BÂTI ET LE PATRIMOINE

- Une structure du bâti regroupée en 3 types de sites : le village très homogène, sept hameaux dont deux principaux avec une vingtaine de constructions : LE ROCHER et BEYBLEU, les autres de moindre importance, et une dizaine de constructions anciennes isolées dont cinq sièges d'exploitation
  - le bourg, avec le noyau d'origine implanté au carrefour des routes de BELLEVILLE et de VILLEFRANCHE, regroupe la plus grande part de la population ainsi que la plupart des activités et les services publics ; il s'est développé en grande partie sous forme de lotissements au Nord et au Sud de la R.D.17. mais à l'écart de la ligne de la L.G.V. à l'Ouest à 350 mètres seulement de distance du centre ; la collectivité développe, au regard des nuisances, un « espace-tampon » à l'Ouest boisé entre la ligne S.N.C.F. et le site d'activités ActiParc, et les sites naturels et bâtis au Sud de la R.D.17. . Les contraintes naturelles et autres, et le mode de développement adopté ont abouti à une organisation structurée et contrôlée, à poursuivre : L.G.V. à l'Ouest, R.D.75. et 66b. à l'Est, terrains agricoles utilisés au Sud et au Nord ↔ l'évolution « naturelle » du développement conduit à utiliser les espaces disponibles « à l'intérieur » de ce périmètre.
  - les hameaux : LE ROCHER, séparé du bourg par la L.G.V. s'est développé sur une ligne de crête sur le bassin versant CHALARONNE – CALLONE ; BEYBLEU – MERLE surplombe, au Sud, la vallée de La Callone ; quatre autres « hameaux » de plus ou moindre « importance », regroupent de l'habitat ancien restauré, plus quelques nouvelles constructions nouvelles, sont réparties sur le territoire : CHAILLOUVRES, NARMAND, CHAMP FAMIN (constructions récentes sur la R.D.66b.), LES VERMILLIERES,
  - l'habitat isolé est ancien, restauré, et se remarque surtout au droit de la vallée de La Callone.
- Des qualités architecturales et patrimoniales : un habitat au village et dans les hameaux qui reste regroupé, un bâti dombiste généralement réhabilité, quelques pigeonniers, de grands volumes dans des parcs à BEYBLEU, et à CHAILLOUVRES, sur un promontoire, le château de briques rouges, identifié château fort, Haut Moyen Age et bâtiment d'époque moderne, avec son ancien siège d'exploitation et quelques grands arbres qui jouxtent la propriété, des calvaires,...
  - d'autres sites archéologiques identifiés : l'église de l'Assomption, Moyen Age classique et époque contemporaine, et au Sud du « hameau » de CHABAUDIÈRES (= quartier Est du village), une motte castrale à Châteauvieux.

### 4.4. LE PAYSAGE

- Deux grandes unités paysagères : le plateau dombiste dominant le territoire, et l'entaille des vallées de la Callone et de son bief à l'Ouest,
  - le plateau dombiste, à dominante de culture présente un paysage ondulé, relativement végétalisé en raison du mode d'exploitation, avec des vues larges et ouverts,
  - les vallées de la Callone et de son bief ont le charme d'un relief accentué, de la présence de l'eau et d'une végétation plus fournie : l'espace est plus « clos », les sites sensibles nombreux.

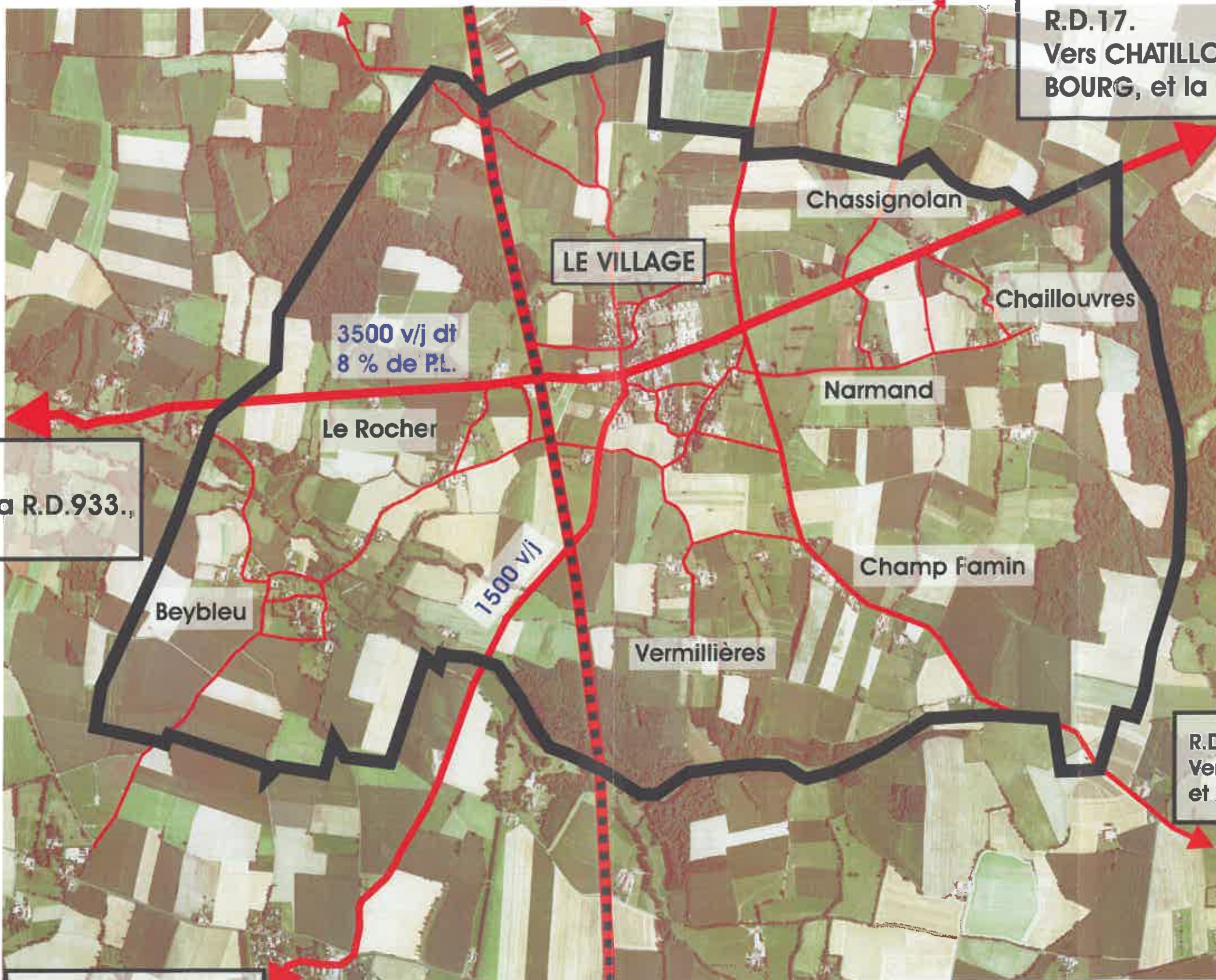
Vers PEYZIEUX  
par la R.D.100.

**LIGNE T.G.V.**

Vers PEYZIEUX  
par la R.D.100.

Vers VALEINS

**R.D.17.**  
Vers CHATILLON-SUR-CHALARONNE,  
BOURG, et la R.D.1083.



**R.D.17.**  
Vers BELLEVILLE, la R.D.933.,  
l'A.6. et la R.N.6.

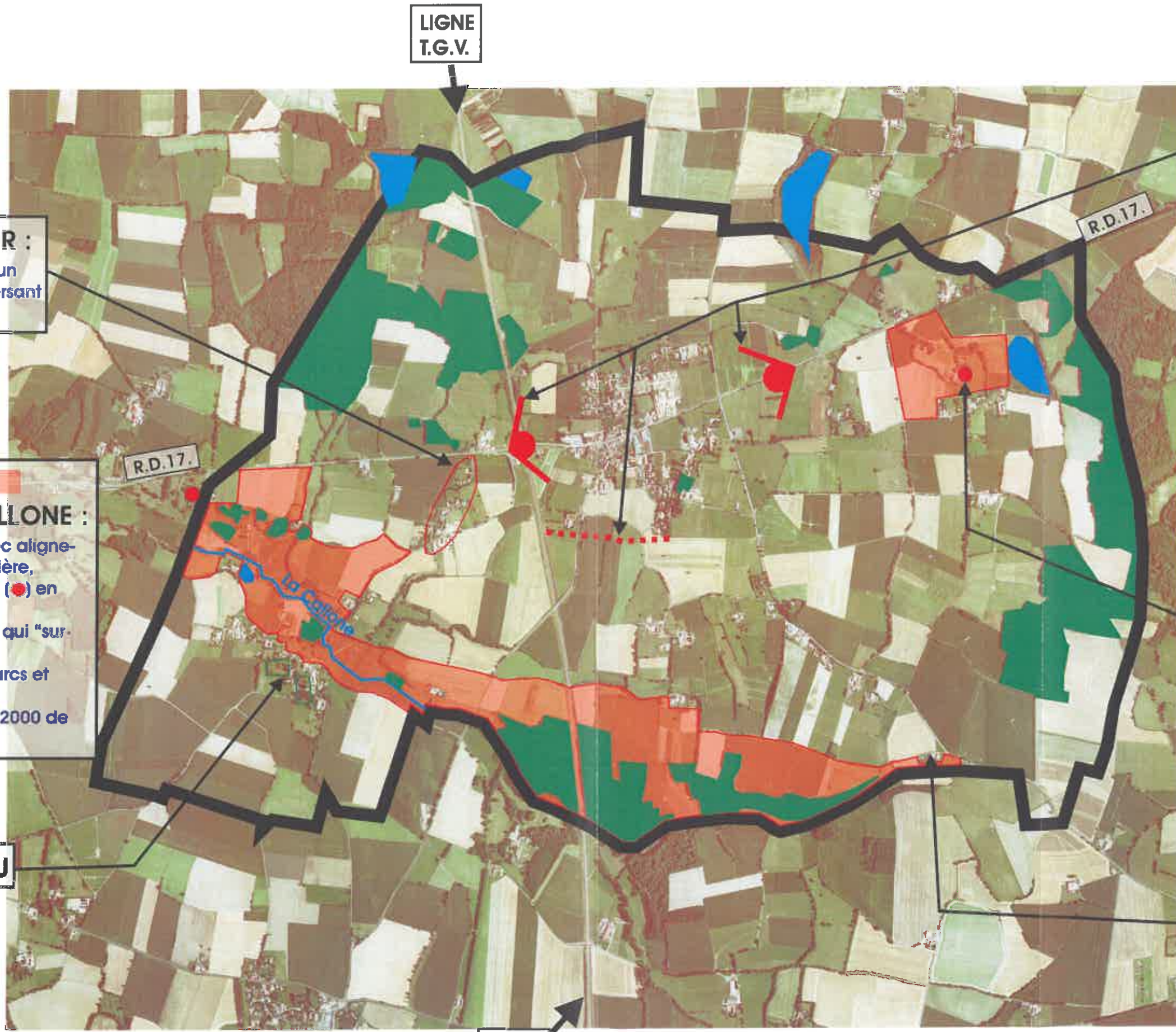
**R.D.66b.**  
Vers ST-TRIVIER-SUR-MOIGNANS  
et la R.D.936.

**R.D.75.**  
Vers VILLEFRANCHE,  
la R.D.933., l'A.6. et  
la R.N.6.

**LIGNE T.G.V.**

**STRUCTURATION URBAINE. I.G.N. 2002**

- **Identification des sites sensibles : au village, dans les hameaux, les vues depuis les principaux axes de circulation, R.D.17. et 75., la vallée de la Callone,**
- **le village :**
    - **entrée Ouest** sur la R.D.17. : l'espace compris entre la ligne S.N.C.F. et les premières constructions : végétalisation engagée à poursuivre,
    - **entrée Est** sur la R.D.17. : vue très dégagée sur terrain « plat » depuis la R.D.17. en parfaite ligne droite : entrée du village à signifier fortement ; urbanisation stoppée aux R.D.75. et 66b. et traitement paysager du projet d'activité « para-agricole » en continuité de CEREGRAIN ; type d'urbanisation et de volumes bâtis pour « créer du village », type « maisons de rue » et non de l'habitat diffus ; traitement de la R.D. et de ses abords (en cours d'aménagement avec végétalisation et re-plantation), en section Ouest d'abord jusqu'au Chemin Neuf, puis jusqu'au carrefour R.D.75 x R.D.66b.,
    - **limite espace bâti – espace agricole au Sud** : rupture franche actuelle (terrain de sport, V.C. n°2) à reconduire avec l'extension de l'urbanisation : végétaliser et planter,
    - **traitement urbain de la traversée du village par la R.D.17.** : en cours dans sa section Ouest entre les deux places publiques,
  - **site du château de CHAILLOUVRES,**
    - le château et ses dépendances encadrés d'arbres sur un point haut au fond d'une allée en partie plantée, à laquelle on accède depuis la R.D.17. : **conserver les abords naturels de ce site en l'état,**
  - **site du hameau de BEYBLEU**
    - généralement grandes propriétés avec quelques parcs en situation de surplomb sur la vallée de la Callone : conserver les aspects les plus remarquables de ce cadre naturel de qualité,
  - **vues depuis les R.D.17. et 75. :** sur un relief peu marqué, **les vues sont larges et jointaines, soit une urbanisation à regrouper au maximum dans les pôles bâtis aperçus, et pour la R.D.66b., stopper le processus linéaire engagé sur 600 mètres (CHAMP FAMIN),**
  - **vallée de la Callone : intérêt marqué de ce site signalé, depuis le château de LA BATIE (en limite Ouest de CHANEINS sur MONTCEAUX) jusqu'au site NATURA 2000 de LA POTE en limite Sud-Est de SAINT-TRIVIER-SUR-MOIGNANS : une protection à instaurer et compte-tenu de la qualité du site, un intérêt particulier pour le développement d'une activité de loisirs et promenade.**
- **La végétation arborée et les haies : une relative « rareté » des masses boisées, (10 % du territoire), ainsi que des haies sur la partie en culture du plateau, mais une présence plus affirmée dans la vallée de la Callone, qui contribue à son intérêt paysager : pour ces raisons, une protection à instaurer, de même que sur les arbres de parcs, les plantations boisées réalisées et projetées aux abords de la L.G.V. au village, et les plantations à réaliser pour le traitement de l'entrée Est et de la traversée du village.**



**HAMEAU LE ROCHER :**  
 - site en ligne de crête sur un point haut sur le bassin versant de La Callone.

**GRAND PAYSAGE, LA VALLEE DE LA CALLONE :**  
 - dépression de la vallée avec alignement boisé le long de la rivière,  
 - site du château de LA BATIE (●) en limite sur MONTCEAUX,  
 - site du hameau de BEYBLEU qui "surplombe" au Sud la vallée,  
 - site végétalisé et arboré, parcs et arbres de parcs à BEYBLEU,  
 - prolongé sur le site NATURA 2000 de LA POTE (S.E.).

**HAMEAU DE BEYBLEU**

**LE VILLAGE :**  
 - traitement de l'entrée Est :  
 • alignement boisés sur la R.D.17.,  
 • interface planté entre la zone agricole et le site d'activités para-agricole,  
 • maisons de rue de part et d'autre de la R.D.17.,  
 - traitement de l'entrée Ouest :  
 • isolement végétal et boisé le long du T.G.V. par rapport au village,  
 - Sud : traitement de la limite avec la zone agricole.

**CHAILLOUVRES :**  
 - protection de ce site sur point haut avec son château de briques rouges et les communs,  
 - accessible depuis une allée, en partie boisée, depuis la R.D.17.,  
 - "domine" le petit hameau de CHAILLOUVRES au Sud.

**LA POTE :**  
 - Site NATURA 2000

LIGNE T.G.V.

**LES SENSIBILITES PAYSAGERES. Vue I.G.N. 2002**



## SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC EN VUE D'ETABLIR LE PROJET DE LA COMMUNE

*Etabli au regard des principes fondamentaux de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme, qui précise les finalités des documents d'urbanisme :*

- *équilibre dans les différents types de développement,*
- *diversité des fonctions urbaines,*
- *mixité sociale dans l'habitat,*
- *utilisation économe de l'espace.*

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>☛ <b>CHANEINS dans son environnement inter-communal.</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la R.D.17. axe CHATILLON – BELLEVILLE, Bassins d'emplois : pression foncière.</li> <li>- Communauté de Communes ChanStriVal.</li> <li>- S.C.O.T. VAL-DE-SAONE – DOMBES en voie d'approbation (approuvé)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>A maîtriser.</i></li> <li>→ <i>Projet touristique et de loisirs avec VALEINS autour de l'étang Prêle ; développement des activités avec ST-TRIVIER.</i></li> <li>→ <i>Prendre en compte le pôle urbain secondaire de MONTMERLE.</i></li> </ul>   |
| <p>☛ <b>Politique d'aménagement et d'urbanisme.</b></p>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- P.O.S. de 1991 révisé en 1997.</li> <li>- Zonage d'Assainissement étudié.</li> <li>- Aménagement en cours, de la R.D.17. dans la traversée du village.</li> <li>- Déviation prévisionnelle de la R.D.17. par le Nord du village.</li> <li>- Pré-étude d'un projet de logements sociaux dans le centre village.</li> <li>- Politique d'acquisition foncière et immobilière pour activités et équipements publics et privés.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Objectifs atteints et peu de terrain à bâtir.</i></li> <li>→ <i>Un projet communal initial à parachever dans ses différentes composantes : [logements diversifiés, services et équipements adaptés, création d'emplois sur place par mise à disposition de locaux et de terrains, conservation de l'identité du village, structuration, développement d'un projet de tourisme et loisirs...].</i></li> <li>→ <i>Prévoir le même processus à long terme.</i></li> </ul> |
| <p>☛ <b>Développement communal.</b></p>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas subir la pression foncière.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Phaser le développement en 2 étapes : celle du P.L.U. révisé, et créer des réserves foncières à urbaniser progressivement selon les besoins.</i></li> </ul>  |
| <p>☛ <b>Situation démographique.</b></p>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un niveau de croissance à conserver pour avoir suffisamment de population pour que les équipements fonctionnent.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Objectif 1.000 habitants d'ici à 2015 - 2017 = de l'ordre de + 200 habitants (hors réserves foncières).</i></li> </ul>   |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>☛ <b>Parc logements et construction</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prédominance de maisons individuelles et de grands logements.</li> <li>- 11 logements locatifs et pas de petits logements pour personnes seules et jeunes couples.</li> <li>- ≈ 3,2 ha de terrains communaux disponibles à MONTESSUY, comme « régulateurs » de la construction.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Dégager du terrain à bâtir pour le P.L.U révisé, et initier dès à présent une opération de logements locatifs par la collectivité dans le centre village pour les personnes seules, jeunes, âgées et les jeunes couples.</li> <li>→ Prévoir d'acquérir du foncier pour des réserves foncières à créer afin de parachever la diversification, tout en conservant l'identité du village : maisons de rue dans le centre et le long des voies.</li> </ul>   |
| <p>☛ <b>Développement économique</b></p>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agriculture pérenne et un projet de délocalisation hors village.</li> <li>- ActiParc Sud aménagé disponible, ActiParc Nord en cours d'aménagement.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Conditions d'exploitation à protéger.</li> <li>→ Délocalisation des entreprises du centre village ; des terrains équipés pour l'accueil de nouvelles activités ; intercommunalité du site pour P.M.E. - P.M.I. confirmée par le S.C.O.T..</li> </ul>   |
| <p>☛ <b>Niveau d'équipements publics</b></p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des équipements actuellement « suffisants » : école, locaux techniques, capacité de la lagune.</li> <li>- Des projets de renforcements : para-scolaires, salle des fêtes, lagune éventuellement.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Capacité de développer dans des locaux ou sur des terrains communaux, en fonction des besoins.</li> </ul>  |
| <p>☛ <b>Voirie, transport, déplacements</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement, par section, de la traversée du village par la R.D.17. : traitement sécuritaire et urbain nécessaire.</li> <li>- Déplacements doux largement mis en place au niveau du village.</li> <li>- Transport en commun à développer.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Travaux engagés.</li> <li>→ Actions « complémentaires » pour les parachever.</li> <li>→ Avec l'intercommunalité, et / ou par conventions avec les communes concernées par l'axe Châtillon ↔ Belleville.</li> </ul>   |
| <p>☛ <b>Milieu naturel.</b></p>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plateau DOMBISTE et frange de la Côtière du VAL-DE-SAONE entaillée par le ruisseau La Callone.</li> <li>- Sols globalement imperméables à l'infiltration.</li> <li>- Qualité des eaux de La Callone à améliorer (nitrates, particules en suspension).</li> <li>- Boisements sur 10 % du territoire : 3 masses homogènes en limite communale ; arbres de parc (le village, BEYBLEU).</li> <li>- Hales plus « rares » en site de culture du plateau dombiste que dans la vallée de la Callone.</li> <li>- 70 % du territoire en surface agricole utilisée par 12 exploitants ; production bovine et céréalière, terres cultivées sur le plateau, fourrage sur le bassin versant sur la rivière.</li> <li>- Z.N.I.E.F.F. de type 2 et Z.I.C.O. sur les étangs et la DOMBES ; site NATURA 2000 à LA POTE (6 ha).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Deux composantes très différenciées, d'égale richesse à protéger.</li> <li>→ Etangs dans les creux topographiques. Sols défavorables à l'assainissement non collectif.</li> <li>→ Zone sensible à l'eutrophisation.</li> <li>→ Cette « rareté » leur donne une valeur à conserver, et l'intérêt pour le site de la Callone est réel : à protéger.</li> <li>→ Protection économique à assurer.</li> <li>→ Activités agricoles industrielles et élevage canin à localiser en fonction des vents dominants pour protéger les sites bâtis des nuisances.</li> <li>→ Pas d'incidence environnementale, mais le site de LA POTE prolonge celui de la vallée de La Callone à protéger.</li> </ul> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>☛ <b>Patrimoine bâti.</b></p>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Village regroupé, structuré et organisé, avec la prise en compte des contraintes décrites.</li> <li>- Hameaux d'importance différente ; un habitat regroupé.</li> <li>- Quelques constructions isolées.</li> <li>- Habitat ancien dombiste de caractère, généralement réhabilité.</li> <li>☐ Château de briques rouges de CHAILLOUVRES, et ses dépendances avec accès par une allée (en partie) boisée.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Poursuivre le développement dans la même optique.</i></li> <li>→ <i>Regroupement à ne pas dénaturer.</i></li> <li>→ <i>Ne pas y créer de nouvelles constructions.</i></li> <li>→ <i>A ne pas dénaturer.</i></li> <li>→ <i>Protéger le site et les abords jusqu'à la R.D.17. .</i></li> </ul>  |
| <p>☛ <b>Valeurs paysagères.</b></p>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux grandes unités : le plateau dombiste qui offre des vues larges et lointaines peu masquées par du bâti ou des boisements ; et le creux boisé de la vallée de la Callone propice à la promenade et aux loisirs.</li> <li>- Des sites sensibles identifiés : entrées Est et Ouest sur la R.D.17., et périphérie Sud du bourg ; sites de CHAILLOUVRES, de BEYBLEU, vallée de la Callone, larges vues offertes depuis les principales voies de communication.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>« Risque » de dénaturation plus important.</i></li> <li>→ <i>Espace plus « clos », « protégé », de charme, à préserver.</i></li> <li>→ <i>Des actions ponctuelles adaptées à entreprendre pour ne pas dénaturer ces sites : par les choix du P.L.U., par des actions d'accompagnement.</i></li> </ul>   |
| <p>☛ <b>Risques technologiques pollutions, nuisances.</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Oléoduc de défense MARSEILLE – LANGRES, et gazoduc ETREZ – ARS-SUR-FORMANS.</li> <li>- Département de l'AIN déclaré zone à risque d'exposition au plomb.</li> <li>- Secteurs affectés par le bruit induits par la ligne T.G.V. .</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Localisation des ouvrages ou des zones de vigilance qui « minorent » largement les incidences de la prise en compte des risques technologiques (limite communale, terrain agricole).</i></li> <li>→ <i>Prise en compte de l'état des risques pour les bâtiments jusqu'en 1948.</i></li> <li>→ <i>300 mètres mesurés à partir du rail extérieur de la voie la plus proche : isolement acoustique des bâtiments.</i></li> </ul> |

**III. LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION  
DU PROJET COMMUNAL D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

## 5. EVALUATION DES OBJECTIFS COMMUNAUX AU REGARD DES ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

| Objectifs initiaux de 2004  | Evaluation en 2006 en fonction des enjeux identifiés par le diagnostic  |
|---|---|
| <p>☛ <b>Projet du P.O.S. de 1997 réalisés : partir sur d'autres bases et faire des réserves foncières.</b></p>  | <p>→ <b>Parachever le projet initial tout à fait dans la ligne,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de l'équilibre des types de développement,</li> <li>• de diversité des fonctions urbaines,</li> <li>• de mixité sociale et de l'habitat.</li> </ul> <p>→ <b>Poursuivre la politique d'acquisition foncière engagée,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour la réalisation d'opérations à court terme : opération communale dans le centre pour les personnes âgées, jeunes, et jeunes couples, avec déjà la prévision d'un projet d'urbanisme,</li> <li>• pour constituer des réserves foncières pour le long terme.</li> </ul> |
| <p>☛ <b>Un objectif démographique de 1.000 habitants d'ici à 2015 – 2017, soit de l'ordre de + 200 habitants sur 10 à 12 ans, et ≈ 80 nouveaux logements.</b></p>           | <p>→ <b>Phaser avec 2 échéances :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• celle annoncée du P.L.U. révisé,</li> <li>• Estimation de + 100 à + 130 habitants, avec l'ouverture ultérieure et progressive à l'urbanisation des réserves foncières.</li> </ul>  |
| <p>☛ <b>Avoir suffisamment de population pour que les équipements fonctionnent.</b></p>   | <p>→ <b>Une programmation adaptée d'équipements et de services est engagée pour les besoins de cette population plus nombreuse et globalement plus jeune : la commune dispose des locaux et de foncier pour la mener à bien.</b></p>  |
| <p>☛ <b>Ne pas avoir un développement trop fort : le moduler en usant des facilités de procédure offertes par la Modification et la Révision Simplifiée du P.L.U. .</b></p> | <p>→ <b>L'objectif à atteindre par le P.L.U. révisé, de + 200 habitants, concerne un programme, mixte, de logements à créer.</b></p> <p>→ <b>Les réserves foncières à créer pour le long terme peuvent être ouvertes de manière « fractionnée » à l'urbanisation dans la mesure où elles respectent un schéma d'organisation global des sites prévus, avec une mixité confirmée.</b></p>  |

- ☛ Développer le bourg : peu ou pas de terrain à bâtir sauf quelques parcelles interstitielles et les terrains communaux « régulateurs » de l'urbanisation à MONTESSUY,
    - étoffer le Nord et le Sud du village,
    - ultérieurement, développer le plus possible la direction de CHATILLON,
    - voir les possibilités de délocalisation des entreprises implantées dans le centre sur ActiParc, « libérant » ainsi des terrains bien situés au village.
  - ☛ Conserver l'identité et l'esprit du village en montant un projet d'habitat diversifié :
    - mixité des logements du village : habitat groupé « maisons de rue » dans le centre et en bordure des voies principales, (R.D.17), et urbanisation plus aérée à l'arrière,
    - espaces verts de loisirs par « quartiers » reliés entre eux et avec les équipements publics par des chemins piétons,
    - politique d'isolement vert de la L.G.V. par rapport à l'Ouest du village,
    - précision d'emplacements réservés au bénéfice de la commune pour parachever le programme d'équipements et de services publics répondant aux besoins des populations (para-scolaire, sportif, essentiellement...).
  - ☛ Continuer la politique d'aide à l'installation de commerces et d'entreprises dans les locaux et sur les terrains acquis par la commune.
  - ☛ Penser à une déviation prévisionnelle de la R.D.17. par le Nord du village : en prévision d'une hausse du trafic sur la R.D., du développement du village et d'ActiParc.
- *Dégager du terrain à bâtir en tenant compte des contraintes identifiées autour du village, et dans la continuité organisationnelle du P.O.S. précédent : un capital foncier communal (≈ 3,2 ha) intéressant à l'Est jusqu'à la R.D.66b. .*
  - *Du terrain agricole, enclavé au Nord-Ouest, qui a tout à fait sa place en réserve foncière, et un étoffement au Sud qui ne porte pas atteinte aux intérêts agricoles.*
  - *Réserve foncière le long et au Sud de la R.D.17. sur les terrains de l'exploitation agricole susceptible de délocalisation (face au site en partie bâti de MONTESSUY).*
  - *Action très souhaitable qui peut demander du temps pour aboutir : les possibilités de développement des entreprises ont été conservées.*
  - *Option générale qui va dans le sens des actions engagées, mais nécessite d'être renforcé au fil des années.*
  - *Bonne situation à l'entrée Sud-Est du village sur la R.D.17. : long terme, et façade des terrains communaux de MONTESSUY.*
  - *En grande partie réalisés : à conforter ponctuellement, et espaces verts à réaliser sur la réserve foncière à l'entrée Sud-Est : long terme.*
  - *A poursuivre : classement des arbres plantés et des projets de plantation.*
  - *Complément d'équipements prévus en continuité avec le P.O.S. précédent : la commune a acquis les terrains et les locaux nécessaires à ces réalisations.*
  - *Il s'agit d'une volonté politique communale nécessitant des interventions adaptées au cas par cas, qui facilitera le développement économique de la commune.*
  - *Ce projet, à long terme, permettra de développer ActiParc, et de sécuriser la traversée du village en l'allégeant des véhicules desservant ce site d'activités, ainsi que le site, en développement, de Châtillon-sur-Chalaronne.*

➔ **Plus prise en compte des enjeux du milieu naturel ①, du patrimoine bâti ②, du paysage ③, ainsi que des risques technologiques, pollutions et nuisances ④.**

①

- ➔ **Sols imperméables propices à la création d'étangs mais défavorables à l'assainissement non collectif (filère reconstituée avec un exutoire).**
- ➔ **Amélioration de la qualité de l'eau de La Callone.**
- ➔ **Relative « rareté » des boisements, des haies sur le plateau agricole, à la différence de la vallée de la Callone = à prendre en compte pour instaurer leur protection : classement des boisements, conservation - remplacement des haies.**
- ➔ **Préservation des terrains agricoles utilisés et des conditions d'exploitation d'une activité agricole pérenne : distances réciproques bâti / exploitations, et sites choisis pour les activités de type industriel.**

②

- ➔ **Protéger le patrimoine urbain et bâti dans ses différentes composantes :**
  - regroupement et structuration du bourg,
  - regroupement des hameaux et frein à l'urbanisation sur la R.D.66b. (CHAMP FAMIN),
  - qualité des réhabilitations du patrimoine domestique à ne pas dénaturer (palette chromatique),
  - protection du site et des abords naturels et boisés du château de CHAILLOUVRES.

③

- ➔ **Protection paysagère du site de la vallée de la Callone : du château de LA BATIE à BEYBLEU, jusqu'au site NATURA 2000 de LA POTE, inclus.**
- ➔ **Vigilance sur la localisation et la qualité de l'urbanisation sur les sites identifiés sensibles, au village, et dans les hameaux.**

④

- ➔ **Pas d'incidences des zones de vigilance induites par les risques technologiques relatives à l'OCD1 et au gazoduc sur l'urbanisation. Pour d'éventuelles constructions agricoles dans le champ de l'oléoduc : consulter TRAPIL.**
- ➔ **Prise en compte de l'état des risques d'exploitation au plomb pour les bâtiments jusqu'en 1948 (Dept. AIN).**
- ➔ **300 mètres de secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du rail extérieur de la voie la plus proche de la L.G.V. où les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique.**

## 6. LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

---

***Au vu de la synthèse des enjeux du diagnostic et après évaluation des objectifs communaux initiaux, les orientations se dégagent selon les dix axes suivants :***

- ☛ ***Coordonner le projet communal avec les orientations du S.C.O.T. VAL-DE-SAONE – DOMBES, approuvé, en voie de Modification, pour le Bassin de Vie de MONTMERLE,***
  - un des quatre pôles urbains, secondaire pour MONTMERLE.
- ☛ ***Maîtriser la pression foncière croissante qui s'exerce en raison de la position de CHANEINS,***
  - sur la R.D.17., axe BELLEVILLE – MONTMERLE ↔ CHATILLON-SUR-CHALARONNE – BOURG.
- ☛ ***Phaser le développement projeté, ≈ + 200 habitants d'ici à 2015 – 2017,***
  - celle du P.L.U. révisé : ≈ + 200 habitants et ≈ + 80 logements,
  - et, prévision de réserves foncières pour une urbanisation ultérieure progressive : ≈ + 100 + 130 habitants.
- ☛ ***Poursuivre la politique d'acquisition foncière et immobilière qui permet de maintenir, de mettre à disposition, et de réguler,***
  - la production de logements,
  - la délocalisation, et l'implantation d'activités, de commerces,
  - la réalisation des équipements et services nécessaires aux populations en temps voulu.
- ☛ ***Poursuivre et développer le projet communal initié par le P.O.S. de 1997 dans l'esprit des lois Solidarité et Renouvellement Urbains et Urbanisme et Habitat,***
  - développer le village en conservant son identité : prévoir l'aménagement par « quartiers » disposants d'espaces verts publics ; établir des liaisons viaires et piétonnières entre ces quartiers et les espaces et équipements publics ; sécuriser la R.D.17. dans la traversée du village par un traitement urbain ; aménager un « espace-tampon » vert et planté pour isoler l'Ouest du village de la ligne L.G.V. ; et développer le site d'ActiParc,
  - maintenir la vie dans les hameaux, mais limiter leur développement.
- ☛ ***Dégager le terrain à bâtir nécessaire à la croissance projetée réserves foncières comprises, et renforcer le processus de diversification des logements engagé,***
  - les terrains communaux de MONTESSUY (≈ 3,2 ha) devant jouer le rôle de « régulateur », en cas de besoin,
  - la diversification des logements (types, destinataires) devant se poursuivre en direction des personnes seules, âgées et jeunes, et des jeunes couples, sur des parcelles résiduelles du tissu central du village et le long des voies comme la R.D.17., Nord (communal) et Sud (réserve foncière après délocalisation de l'exploitation agricole en place), à l'entrée Est pour « créer du village ».

☛ **Améliorer les capacités de déplacements,**

- sécurisation, traitement urbain de la traversée du village, en cours,
- déviation prévisionnelle de la R.D. 17. par le Nord du village, à long terme,
- déplacements doux au village à « mailler » par liaisons complémentaires,
- développement, création, de transports en commun : Est-Ouest avec l'intercommunalité ou par conventions avec les communes concernées par l'axe CHATILLON – BELLEVILLE, ou Nord-Sud dans le cadre du S.C.O.T. par un axe Ouest le long de la L.G.V. .

☛ **Préserver le patrimoine naturel et le paysage,**

- végétation arborée à surface limitée (10 % du territoire) : classement,
- haies et alignements d'arbres sont une des richesses de la vallée de la Callone : conservation - remplacement,
- plus rares sur le plateau agricole dombiste, leur conservation s'avère particulièrement nécessaire,
- pérenniser l'activité agricole qui couvre 70 % du territoire,
- protéger et valoriser le capital paysager de la Callone : promenade, loisirs, tourisme, pêche,
- intégrer dans les projets les vues larges qui s'offrent depuis le plateau dombiste,
- s'assurer de la qualité de l'urbanisation et de l'aménagement sur quelques sites sensibles identifiés au village et dans les hameaux : composition, volumes, palette chromatique.

☛ **Valoriser le patrimoine bâti,**

- qualité des réhabilitations du bâti ancien : dont palette chromatique,
- maintien de la qualité du regroupement et de l'organisation du village par étoffement de ses emprises,
- maintien du regroupement bâti des hameaux, et préservation du site de CHAILLOUVRES et de BEYBLEU.

☛ **Prendre en compte les risques, nuisances et pollutions,**

- éventuelles constructions agricoles aux « abords » de l'oléoduc de défense : consulter TRAPIL,
- risque d'exposition au plomb pour les bâtiments jusqu'en 1948 : consulter l'arrêté préfectoral,
- secteurs affectés par le bruit induit par le T.G.V. : voir les mesures d'isolement acoustique des bâtiments dans l'arrêté préfectoral annexé.

## 7. LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

---

### ☛ Les zones d'habitat

#### • La zone U.A. :

Couvre le centre du bâti ancien du village, noyau d'origine, formé au carrefour R.D.17. x R.D.75. x V.C. de PEYZIEUX, comprenant l'essentiel des équipements et commerces,

- pas ou peu de terrain résiduel à bâtir, mais possible extension de l'existant,
- projet de logements aidés pour jeunes et personnes âgées sur un terrain nu,
- inclue les entreprises sur la R.D.17., susceptibles de délocalisation sur ActiParc.

#### • La zone U.B. :

Couvre les terrains bâtis et non bâtis périphériques autour du centre ancien, particulièrement développés au Nord-Est et au Sud-Est de la R.D.17., la ligne L.G.V. induisant une contrainte dissuasive, ceci avec une urbanisation plus aérée, de type pavillonnaire, de l'ordre moyen de 1.200 m<sup>2</sup> par lot,

- sachant qu'il ne reste que quelques parcelles isolées à bâtir dans ce tissu, plus 3,2 ha de terrains communaux à MONTESSUY, devant servir à réguler la construction et à diversifier, en partie, l'habitat,
- la densification des logements est prévue par une réglementation adaptée,
- chaque « quartier » comprend un espace vert public et ces quartiers sont reliés par un maillage routier et des chemins piétonniers en direction des espaces et les équipements publics.

#### • La zone U.C. :

Couvre la partie des terrains communaux de MONTESSUY, le long de la R.D.17. à l'entrée Nord-Est du village, où la collectivité prévoit une partie de la réalisation des logements aidés,

- le site est intégré dans le plan de composition global de MONTESSUY, avec un espace vert « de quartier » et un traitement végétalisé le long de la R.D.17., ainsi que l'aménagement du carrefour avec la R.D.75. .

#### • La zone 1.A.U. :

Concerne 3 sites : • reconduction d'un reliquat, privatif, du P.O.S. de 1997 à MONTESSUY (≈ 1 ha), • transformation d'un reliquat constructible individuellement avec assainissement autonome au P.O.S., en zone à schéma d'organisation d'ensemble avec assainissement collectif au Sud-Ouest du bourg (≈ 1,2 ha), • et création en étoffement de ce dernier site d'une nouvelle zone (≈ 1,2 ha) pour augmenter la capacité à bâtir, réduite du P.O.S. .

- la constructibilité de ces terrains entre dans le « Schéma d'Organisation » du village prévu par le P.L.U. révisé,
- la même densification des logements y est rendue possible qu'en zone U.B. .
- N.B. : le dernier site (de 1,2 ha) annoncé, est le seul ajout en terrains constructibles par le P.L.U. révisé / P.O.S. de 1997 ; les terrains nus jouxtant au Nord le terrain de sport (U.B.) sont communaux et prévus pour de futurs équipements.

### ☛ La zone ferroviaire

#### • La zone U.S. :

Il s'agit de la zone d'activités spécialisée réservée au service public ferroviaire, correspondant à la présence de la ligne de la T.G.V. traversant le territoire communal du Nord au Sud,

- la réglementation adaptée, proposée par la S.N.C.F., correspond aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la fonction.

### ☛ **Les zones à vocation d'activités**

#### • **La zone 1.A.U.X. :**

**C'est le site d'activités, ActiParc, (Sud et Nord) situé le long de l'axe de la L.G.V. à l'Ouest du village, équipé en partie (Sud) et en voie d'équipement (Nord),-**

- pour recevoir des activités artisanales et industrielles,
- avec prévision d'un « espace-tampon » végétalisé et boisé de 20 mètres de large vis-à-vis de la réserve foncière pour urbanisation future voisine, un nouveau bâtiment de salle des fêtes pouvant éventuellement venir prendre place, en cas de besoin, sur une parcelle en U. voisine d'ActiParc Sud.

#### • **La zone 1.A.U.X.a. :**

**Est destinée à l'implantation d'activités artisanales et commerciales « para-agricoles » liées à CEREGRAIN, de vente et de réparation de matériel agricole, peu productrices de rejet et d'utilisation d'eau, avec assainissement non collectif aujourd'hui, ceci pouvant évoluer en cas de transformation de l'activité,**

- une intégration paysagère de ce projet à l'entrée Est du bourg est prévue tant à l'égard des sites urbains que des sites naturels voisins : plantation d'arbres dans le cadre de l'aménagement de la R.D.17., et prévision de plantation « en interface » avec la zone agricole à l'Est, et le village à l'Ouest.

### ☛ **Les zones naturelles**

#### • **La zone 2.A.U. :**

**Est prévue pour l'extension future du village : en prolongement du bâti Nord-Ouest, Sud-Ouest, et au Sud-Est de la R.D.17., après délocalisation du siège d'exploitation agricole en place,**

- ces zones conservent leur caractère naturel, peu ou non équipé, dans le cadre du présent P.L.U. révisé.

#### • **La zone 2.A.U.X.a. :**

**Est une extension prévue pour la zone activités para-agricoles, 1.A.U.X.a., également avec assainissement non collectif, sauf évolution de l'activité.**

#### • **La zone A. :**

**Correspond à la zone agricole exploitée à protéger.**

**Elle comprend un secteur A.1. non constructible entre la déviation prévisionnelle de la R.D.17. par le Nord, du village et la voie actuelle.**

**Elle comprend également deux secteurs A.2., axés Nord-Sud, en fonction des vents dominants, n'autorisant pas les élevages agricoles industriels et canins, en vue de protéger des nuisances les sites bâtis du village et de certains hameaux.**

#### • **La zone N. :**

**Est une zone de protection stricte des espaces naturels et sites à préserver pour leur intérêt environnemental et paysager : vallée de la Callone, site du château de Chaillouvres, site Natura 2000 de La Pote, espaces boisés classés.**

**Elle comprend des secteurs N.e. qui couvrent les hameaux, à constructibilité limitée, et les constructions isolées non liées à l'agriculture,**

- où la S.H.O.N. des constructions peut être augmentée dans des limites normées, et 5 constructions nouvelles sont autorisées dans les hameaux.

**Les secteurs N.i. ont vocation d'accueillir les sites liés aux loisirs, au tourisme, à la pêche, à la détente.**

## 8. EXPOSE DES MOTIFS DE LA REGLEMENTATION DU P.L.U. ET DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES DU P.O.S. DE 1997

| P.O.S. révisé de 1997  | Révision du P.L.U.  |  |   |  |  |  |   |
|--|---|--|---|--|--|--|---|
| ☛ <b>Zones urbaines :</b>  |   |  |   |  |  |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La zone U</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Vocation (art. 1, 2)</u></b><br/>           autorisation de constructions denses des secteurs avec assainissement non collectif.           <table border="0" style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">           - supprimé,<br/>           - l'E.R. n°8 (= servitude) est réservé à des logements aidés, locatifs ou en accession en zone U.A., et 20 % des terrains communaux de MONTESSUY doivent être réservés à ce même type de logements en zone U.C.,         </td> </tr> </table> </li> <li>• <b><u>Viabilité (art. 3 et 4)</u></b><br/>           assainissement non collectif sur 2.200 m².           <table border="0" style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">           - suivre les préconisations du Zonage d'Assainissement,         </td> </tr> </table> </li> <li>• <b><u>Trame urbaine (art. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suppression des superficies minimales constructible avec et sans assainissement collectif,</li> <li>- adaptation des pentes des toits de 40 % à 50 % à 35 %, 45 %, et s'inspire du nuancier issu du S.I.V.O.M. de « la DOMBES à la BRESSE » déposé en mairie,</li> <li>- instauration d'espaces libres communs d'un seul tenant ou de mail planté pour les opérations de surface comme les terrains communaux de MONTESSUY,</li> <li>- adaptation du C.O.S. à la diversification des logements : non règlementé en U.A., 0,25 en U.B. et 1.A.U. et 0,50 en U.C.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• <b>La zone 1.A.U.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Vocation (art. 1, 2)</u></b> <table border="0" style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">           - élargie à la mixité des fonctions urbaines,<br/>           - opérations compatibles avec le schéma des orientations d'aménagement pour le village,<br/>           - autorisation non quantifiée, de logements aidés sur terrains privés.<br/>           - suivre les préconisations du Zonage d'Assainissement.         </td> </tr> </table> </li> <li>• <b><u>Viabilité (art. 3 et 4)</u></b></li> <li>• <b><u>Trame urbaine (art. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pas de tranches par opération et suppression des superficies minimales constructibles,</li> <li>- aspect des constructions : mêmes règles qu'en U.B.,</li> <li>- espaces libres communs plantés : mêmes règles qu'en U.B.,</li> <li>- adaptation des C.O.S. à la densification des logements : 0,25.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> |   |  | - supprimé,<br>- l'E.R. n°8 (= servitude) est réservé à des logements aidés, locatifs ou en accession en zone U.A., et 20 % des terrains communaux de MONTESSUY doivent être réservés à ce même type de logements en zone U.C., |  | - suivre les préconisations du Zonage d'Assainissement,  |  | - élargie à la mixité des fonctions urbaines,<br>- opérations compatibles avec le schéma des orientations d'aménagement pour le village,<br>- autorisation non quantifiée, de logements aidés sur terrains privés.<br>- suivre les préconisations du Zonage d'Assainissement. |
|  | - supprimé,<br>- l'E.R. n°8 (= servitude) est réservé à des logements aidés, locatifs ou en accession en zone U.A., et 20 % des terrains communaux de MONTESSUY doivent être réservés à ce même type de logements en zone U.C.,   |  |   |  |  |  |   |
|  | - suivre les préconisations du Zonage d'Assainissement,   |  |   |  |  |  |   |
|  | - élargie à la mixité des fonctions urbaines,<br>- opérations compatibles avec le schéma des orientations d'aménagement pour le village,<br>- autorisation non quantifiée, de logements aidés sur terrains privés.<br>- suivre les préconisations du Zonage d'Assainissement. |  |   |  |  |  |   |
| ☛ <b>Zones d'activités :</b>   |   |  |   |  |  |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La zone U.X.</b> <table border="0" style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">           - supprimée pour délocalisation sur ActiParc, intégration à U.B.,         </td> </tr> </table> </li> <li>• <b>La zone 1.A.U.X.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Vocation (art. 1, 2)</u></b><br/>           habitation pour gardiennage.           <table border="0" style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">           - même type,<br/>           - activité para-agricole en 1.A.U.X.a. liée à CEREGRAIN (vente et réparation de matériel agricole),<br/>           - plus logement de 80 m² maxi intégré au bâtiment d'activité.         </td> </tr> </table> </li> </ul> </li> </ul>  |   |  | - supprimée pour délocalisation sur ActiParc, intégration à U.B.,   |  | - même type,<br>- activité para-agricole en 1.A.U.X.a. liée à CEREGRAIN (vente et réparation de matériel agricole),<br>- plus logement de 80 m² maxi intégré au bâtiment d'activité. |  |   |
|  | - supprimée pour délocalisation sur ActiParc, intégration à U.B.,   |  |   |  |  |  |   |
|  | - même type,<br>- activité para-agricole en 1.A.U.X.a. liée à CEREGRAIN (vente et réparation de matériel agricole),<br>- plus logement de 80 m² maxi intégré au bâtiment d'activité.  |  |   |  |  |  |   |

- **Viabilité (art. 3 et 4)**

débouché unique sur la R.D.17..

- assainissement non collectif, en raison de l'activité prévue,
- idem,
- accès de 1.A.U.X.a. par la R.D.66b..

- **Trame urbaine (art. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)**

- suppression des superficies minimales constructible de 1.200 m<sup>2</sup>,
- recul des constructions de 20 m / axe R.D.17. et 66b.,
- pas de modification des règles de prospect obligatoires,
- emprise au sol des bâtiments de 60 % de la surface du terrain maintenue,
- hauteur des constructions maintenue à 12 et 15 mètres pour les silos,
- intégration paysagère des sites / l'environnement bâti et par un « espace-tampon » boisé pour ACTIPARC de 20 mètres et un traitement végétal et planté pour 1.A.U.X.a. / au village et à la zone agricole .

☛ **Zones naturelles :**

- **La zone agricole A.**

- **Vocation (art. 1, 2)**

extension des constructions non liées à l'activité agricole.

- transfert de ces constructions en secteurs N.e. avec extension de la S.H.O.N. de l'existant et autorisation de 5 constructions nouvelles dans le tissu des hameaux,
- autorisation des constructions liées au service public et d'intérêt collectif,
- 1 bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial identifié pouvant changer d'affectation,
- zone-tampon de 100 mètres entre les bâtiments agricoles avec assainissement et la limite des zones urbaines.
- sites de loisirs transférés en N.I. .
- création des secteurs A.2. n'autorisant pas, pour raisons de nuisances / bâti, les activités industrielles et canines.

- **Viabilité (art. 3 et 4)**

- suivre pour l'assainissement non collectif les préconisations du Zonage d'Assainissement.

- **Autres modalités**

- suppression superficie pour construire avec assainissement non collectif,
- maintien des règles de recul / voies autres que les R.D. : de 10 mètres pour les habitations / axe et 15 mètres / axe pour autres usages.

- **La zone N. protégée**

- comprend les règles pour les secteurs N.e., ex. N.C.a.,
- la protection, mais l'aménagement des communs du château de CHAILLOUVRES, de la vallée de la Callone et du site Natura 2000 de LA POTE.
- le transfert de tous les secteurs liés aux sports, loisirs, tourisme,
- compatibilité avec les préconisations du Zonage d'Assainissement.

## 9. PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS NATIONALES ET DES ORIENTATIONS DU S.C.O.T. VAL-DE-SAONE – DOMBES

---

☛ *L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme, prescription nationale,*

La loi confirme les principes qui s'imposent aux documents d'urbanisme, le P.L.U. détermine les conditions permettant d'assurer :

### - L'équilibre,

- entre développement urbain et rural, → Urbanisation concentrée au bourg.
- et protection des espaces agricoles, naturels, paysagers et forestiers. → Etoffement ponctuel des hameaux (+ 5 constructions).

### - Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale

- satisfaire les besoins présents et futurs, habitat, activités économiques, sportives et culturelles, → Assurés au niveau communal et des Bassins de Vie..
- équilibre entre emploi et habitat, moyens de transport, gestion des eaux. → Le P.L.U. prévoit un développement pour 2012 – 2015, le développement d'ActiParc, la diversification des logements, des transports en commun avec l'intercommunalité, des bassins écreteurs des eaux au bourg et sur le bassin versant.

### - Respect de l'environnement

- gestion économe et équilibrée de l'espace, → Des terrains à bâtir qui correspondent à un projet maîtrisé en 2 phases.
- maîtrise de l'expansion urbaine, → Regroupement de l'urbanisation autour des pôles bâtis.
- sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis, → Limité à CHANEINS, sauf secteurs affectés par le bruit de la L.G.V. au village.
- prévention des risques naturels, technologiques, pollutions et nuisances.

☛ **Les orientations du S.C.O.T. VAL-DE-SAONE – DOMBES : participation aux projets pour le Bassin de Vie de MONTMERLE.**

**N.B. : S.C.O.T. approuvé, en voie de Modification.**

- Amélioration des liaisons Est-Ouest, pour favoriser le rabattement sur les gares, et contrecarrer la tendance aux échanges Nord-Sud. → Traitement de la R.D.17., engagé.
- Rééquilibrage quantitatif et qualitatif de l'offre de logements. → Un projet de développement maîtrisé, conserver l'identité du village.
- Conforter le site d'activités, ACTIPARC de rang intercommunal (P.M.E. – P.M.I.). → Projet d'extension.
- Préserver et promouvoir une offre commerciale de proximité dans le centre des villages. → Une politique d'acquisition de locaux pour ce faire.
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti. → Protection agricole et des sites naturels et bâtis identifiés.
- Rééquilibre de l'offre de logements avec un objectif de 20 % de logements locatifs aidés par Bassin de Vie. → La diversification du logement projetée par le P.L.U. va dans ce sens.
- Développer l'hébergement touristique sous toutes ses formes dont l'agro-tourisme. → Projet sur l'étang Prêle avec VALEINS, projet communal sous BEYBLEU au droit de La Callone.

**IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U.  
SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE  
DU PAYSAGE. EVALUATION ENVIRON-  
NEMENTALE**

## 10. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

| Identification  | Incidences du P.L.U.   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>☛ 2 sites : dombiste, vallée de la Callone.</li> <li>☛ Soils globalement imperméables à l'implantation : étangs, assainissement.</li> <li>☛ Qualité des eaux à améliorer.</li> <li>☛ Relative « rareté » des boisements, et des haies sur le plateau agricole, mais richesse de la vallée de la Callone.</li> <li>☛ Agriculture pérenne et délocalisation d'un siège au bourg en vue.</li> <li>☛ Patrimoine naturel : Z.N.I.E.F.F. de type 2, Z.I.C.O., Natura 2000.</li> <li>☛ Risques technologiques, nuisances.</li> <li>☛ • Qualités du bourg : regroupé, structuré, organisé.</li> <li>• Hameaux à développement limité.</li> <li>• Sites sensibles identifiés à protéger ou à traiter.</li> <li>• Vues depuis les axes de circulation sur le plateau.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Préservation du plateau agricole.</li> <li>→ Protection de la vallée de la Callone.</li> <li>→ Assainissement non collectif limité et préconisations du Zonage d'Assainissement.</li> <li>→ Actions intercommunales.</li> <li>→ Protection instaurée à ce double titre : espaces boisés classés, et haies à conserver – remplacer.</li> <li>→ Préservation des terrains et des conditions d'exploitation. Localisation des sites autorisant les activités industrielles et canines.</li> <li>→ Pas d'incidence majeure des Z.N.I.E.F.F. et Z.I.C.O. en zone agricole, mais rattachement de NATURA 2000 (LA POTE) à la protection de la vallée de la Callone.</li> <li>→ Mesures acoustiques à prendre pour les bâtiments dans les sections affectées par le bruit de la L.G.V. à 300 mètres du bourg.</li> <li>→ Risque d'exposition au plomb à prendre en compte (tout 01).</li> <li>→ Construction agricole au droit de l'oléoduc : consulter TRAPIL.</li> <li>→ Projet initié par le P.O.S. à développer dans le même esprit.</li> <li>→ Y maintenir la vie (+ 5 constructions).</li> <li>→ Chaillouvres, Beybleu, entrées Est et Ouest du village, vallée de la Callone, la Pote.</li> <li>→ Etoffement du bâti en place, mais pas de nouveau site urbain.</li> </ul> |

## V. TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES DES ZONES (en ha)

| P.O.S. approuvé le<br>17 Mai 1991     | Révision du P.O.S.<br>approuvée le<br>24 Janvier 1997                               | Révision du P.L.U.            |
|---------------------------------------|---|-------------------------------|
| <b>ZONES URBAINES (ha) :</b>          |   |                               |
| U.B. : 23,00 ha                       | U.B. : 30,00 ha   | U.A. : 5,90 ha(1-2)           |
|                                       | U.B.a. : 6,70 ha  | U.B. : 4,00 ha (1)            |
| U.X. : 2,50 ha                        | U.X. : 2,40 ha  | U.C. : 1,00 ha (1)            |
| <b>EMPRISE FERROVIAIRE (ha) :</b>     |   |                               |
| U.S. : 12,00 ha                       | U.S. : 12,00 ha   | U.S. : 12,23 ha               |
| <b>ZONES NATURELLES (ha) :</b>        |   |                               |
| 1.N.A. : 6,50 ha                      | 1.N.A. : 1,70 ha  | 1.A.U. : 3,60 ha (1)          |
| 1.N.A.X. : 6,20 ha                    | 1.N.A.X. : 6,50 ha  | 1.A.U.X. (ActiParc) : 7,49 ha |
| -                                     | -   | 1.A.U.X.a. : 3,07 ha (3)      |
| 2.N.A.X. : 0,90 ha                    | -   | 2.A.U.X.a. : 1,20 ha (3)      |
| -                                     | 2.N.A. : 6,20 ha  | 2.A.U. : 6,86 ha              |
| N.C. : 1.167,90 ha                    | N.C. : 1.148,20 ha  | A. : 902,62 ha                |
| -                                     | -   | A.1. : (dont A1 (4)           |
| N.C.a. : 16,00 ha                     | N.C.a. : 21,30 ha   | A.2. : + A2) (5)              |
| N.C.t. : 10,00 ha                     | N.C.t. : 10,00 ha   | -                             |
| N.D. : 18,00 ha                       | N.D. + N.D.I. : 27,50 ha  | N. : 234,65 ha                |
| -                                     | -   | N.e. (Hameaux) : 32,34 ha (1) |
| -                                     | -   | N.I. : 18,46 ha (6)           |
| <b>TOTAL</b> 1.263,00 ha              | <b>1.263,00 ha</b>  | <b>1.263,00 ha</b>            |
| dont espaces boisés classés 113,00 ha | 113,00 ha   | 153,27 ha                     |
|                                       | + ≈ 3,50 ha à planter par la commune sur les E.R. n <sup>os</sup> 9, 10, 11, 12, 14 |                               |

- (1) **Capacité d'accueil** : de l'ordre de ≈ + 80 logements et ≈ + 200 habitants, d'ici à 10 / 12 ans ↔ logements individuels, lotissements, logements aidés (locatifs et en accession à la propriété), et 5 constructions nouvelles dans les hameaux.
- (2) **Intégration du site d'activités du centre – village, à la zone U.A.** en prévision d'une délocalisation sur ACTIPARC, 1.A.U.X. .
- (3) **Création d'un site d'activités para-agricoles avec prévision pour une future extension.**
- (4) **A.1., espace agricole « tampon » vis-à-vis du bourg, non constructible / L.G.V. (= ligne de transport en commun : prévision S.C.O.T.).**
- (5) **A.2., espace agricole n'autorisant pas les activités Industrielles et canines pour cause de nuisance.**
- (6) **N.I., couvre tous les espaces liés à la détente, aux sports et aux loisirs.**

