


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 »**

C. P. J.


2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

AOUT 2007

SOMMAIRE

AOUT 2007

	Pages
0. Préambule-----	2
1. Un développement équilibré et maîtrisé de l'aménagement et de l'urbanisme communal pour les années à venir -----	3
2. Un objectif démographique, maîtrisé, de l'ordre de 1.000 habitants à l'horizon 2015 – 2017, soit + 200 habitants sur environ 12 ans-----	4
3. Diversifier le type d'habitat tout en renforçant l'identité et les caractéristiques du village et limiter le développement des hameaux -----	6
4. Répondre de manière adaptée en terme d'infrastructures, d'équipements, et de services aux besoins des populations -----	8
5. Protéger et développer les conditions d'exercice des activités agricoles, artisanales et industrielles -----	10
6. Prendre en compte la protection du patrimoine naturel et bâti, de l'environnement et du paysage -----	12



0. PREAMBULE

- ☞ **Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit les orientations de la politique d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de CHANEINS pour les années à venir, ceci dans le cadre de la Révision du Plan Local d'Urbanisme.**

- ☞ **Le P.A.D.D. répond aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 15 Décembre 2000, entrée en vigueur au 01 Avril 2001, et de la loi Urbanisme et Habitat entrée en vigueur au 02 Juillet 2003, ainsi qu'à l'article R.123.3. du Code de l'Urbanisme qui en expose le contenu : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L.110. et L.121.1., les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune,**
 - *notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale de l'environnement. »*

- ☞ **La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a clarifié le contenu du P.L.U. et la fonction du P.A.D.D. et des orientations d'aménagement.**
 - **Le P.A.D.D. a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Son importance n'est pas remise en cause. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.**
Le P.A.D.D. qui définit le projet communal, est la « clé de voûte du P.L.U. » :
 - **les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (règlement, zonage) doivent être cohérentes avec lui.**

 - **Les orientations d'aménagement sont facultatives. Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière :**
 - **les opérations de construction ou d'aménagement à venir dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.**

1. UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET MAITRISE DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME COMMUNAL POUR LES ANNEES A VENIR

- **Autant sur le plan quantitatif que qualitatif.**
- **Dans le respect des textes des nouvelles lois d'aménagement et d'urbanisme, et des réflexions à l'échelle intercommunale, avec lesquelles le Plan Local d'Urbanisme révisé doit être en conformité et en compatibilité.**
 - « Porter à Connaissance » qui indique les enjeux de l'Etat sur le territoire communal.
 - S.C.O.T. VAL-DE-SAONE-DOBES, le document « d'Orientations Générales » d'Août 2005 a été pris comme référence, en l'attente de l'approbation définitive intervenue ultérieurement.
 - Statuts et compétences de la Communauté de Communes CHANSTRIVAL.

➔ Ainsi, face à la pression foncière qui s'exerce sur les communes situées sur la R.D.17., axe CHATILLON-SUR-CHALARONNE – BELLEVILLE, la municipalité de CHANEINS souhaite programmer un développement « modéré et régulé » qui permette d'étoffer la Commune.

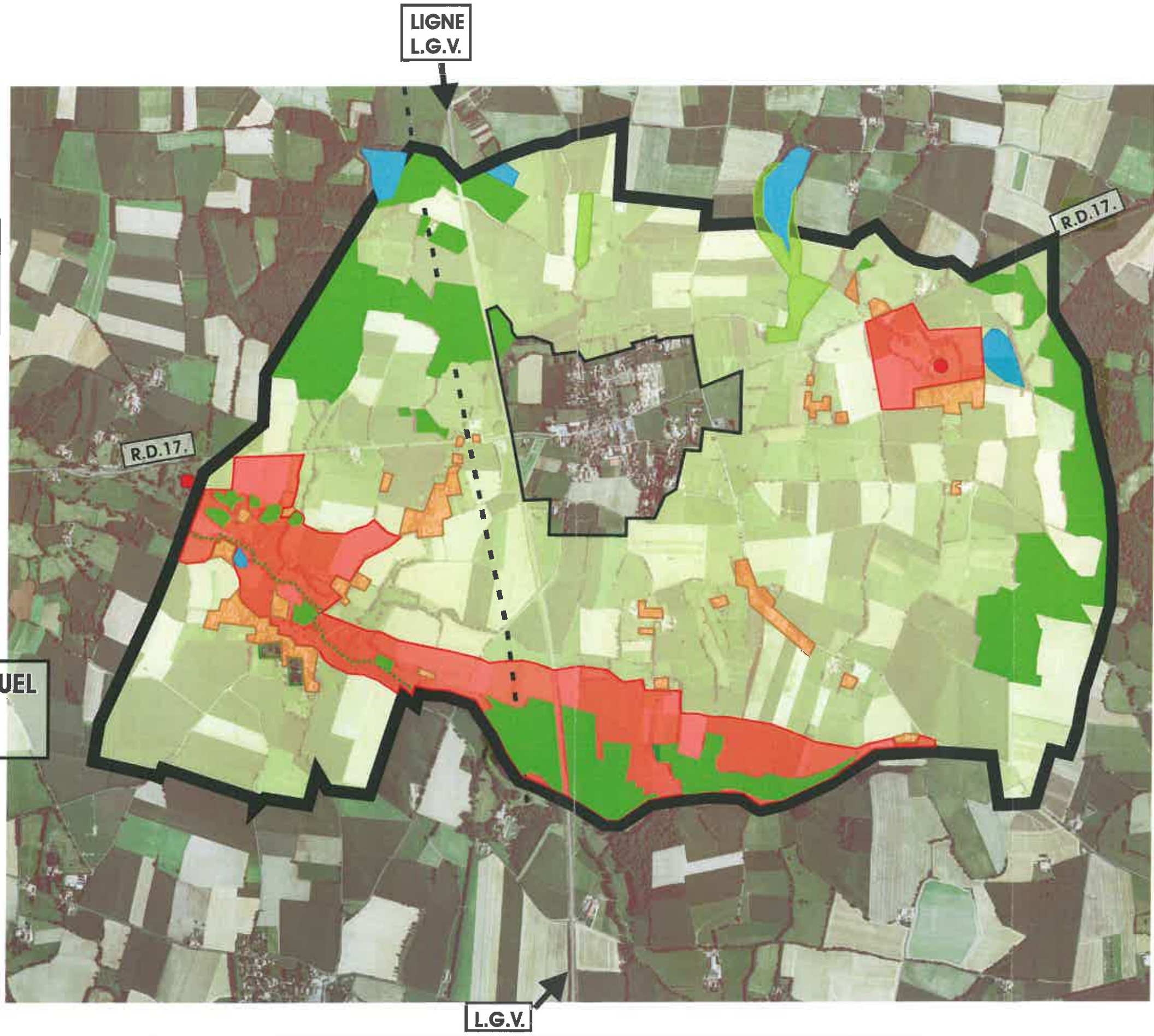
La vocation rurale des hameaux, et l'identité du village sont préservés par une mixité urbaine et sociale accompagnées des services nécessaires aux populations, des commerces de proximité et d'accueil d'entreprises génératrices d'emplois.

PRESERVATION :
 ■ : des sites sensibles
 ■ ■ : de l'environnement
 ■ : des sites de loisirs

**ETTOFFEMENT PONCTUEL
 DES HAMEAUX :** ■
 - du tissu bâti.

LE VILLAGE : □
 - voir les orientations
 d'aménagement sur
 le schéma de la plè-
 ce n°3 du dossier.

ESPACE RURAL : □
 - protection de l'activité
 agricole, + des secteurs
 non constructibles et
 d'autres n'autorisant pas
 les élevages industriels et
 canins / sites bâtis
 - conservation - remplace-
 ment des haies.



PARTI D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME. Vue I.G.N. 2002



2. UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE, MAITRISE, DE L'ORDRE DE 1.000 HABITANTS A L'HORIZON 2015 – 2017, SOIT + 200 HABITANTS SUR ENVIRON 12 ANS

➤ **Objectif en terme de compatibilité avec la D.T.A. et les objectifs du S.C.O.T. VAL DE SAONE – DOMBES (approuvé à Modifier), et de la mixité sociale souhaitée par la municipalité.**

- Objectifs du S.C.O.T. pris en compte : une norme de croissance démographique quantitative de l'ordre de 1 % par an.
- Mixité sociale : accueil de familles avec enfants qui recherchent du terrain à bâtir en lotissement, de jeunes et de jeunes couples dans des logements locatifs et des logements aidés, personnes âgées en M.A.R.P.A., (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées), demandeurs de patrimoine de bâti ancien à rénover,

➤ **Les objectifs du P.O.S. de 1997 sont en grande partie atteints.**

- « Assurer le renouvellement de la population et celui des effectifs scolaires et maintenir ainsi la vie dans les hameaux » : la population est passée de 570 habitants en 1996 à environ 800 habitants aujourd'hui (2005 et 2007), soit + 230 habitants en 9 ans et une moyenne de 25 habitants et ± 8 nouveaux logements par an. (Besoin estimé alors à 5 ou 6 logements pour renouveler la population.)
- Urbanisation des terrains en zone U.B. et 1.N.A.
- Acquisitions foncières bâties et non bâties par la municipalité pour maîtriser le développement : reste ≈ 3,2 ha à bâtir en U.B. à MONTESSUY, acquisition de bâtiments pour de futurs équipements publics et commerciaux, de terrains pour la réalisation d'ACTIPARC,...

➤ **Ainsi le P.L.U. révisé intègre, les terrains maîtrisés par la commune, ou qui vont l'être, et des terrains privatifs équipés en assainissement collectif. L'ajout du P.L.U. révisé porte seulement sur un terrain de 1,2 ha pour le développement futur à plus long terme afin d'atteindre l'objectif démographique 2015 – 2017, ainsi que sur la prévision de réserves foncières.**

☛ **L'objectif démographique de 1.000 habitants, et le taux de croissance souhaités seront atteints ainsi :**

- **le village :**

- 1 zone U.A. (ex. U.B. P.O.S.)
- 2 zones U.B. (P.O.S.) + 1.U.C.*
- 2 zones 1.N.A. (P.O.S.)
- 1 zone 1.A.U. (P.L.U.)

} + 150 habitants

• **les hameaux :**

- réduction à + 5 nouveaux logements en N.e. } + 15 habitants

* **N.B. :** Par rapport au P.O.S. précédent, l'évolution s'opère ainsi :

- très peu de constructions nouvelles dans les hameaux,
- au village, une possibilité d'environ + 20 logements (logements aidés et individuels par lots),
- et des secteurs où la commune est propriétaire (Montessuy, Nord du terrain de sport), qu'elle maîtrise, et souhaite au fil des besoins densifier à MONTESSUY.

➔ CHANEINS, hors D.T.A., mais partie prenante du S.C.O.T., fait un effort pour tendre vers les taux de croissance préconisés pour ce type de commune.

3. DIVERSIFIER LE TYPE D'HABITAT TOUT EN RENFORCANT L'IDENTITE ET LES CARACTERISTIQUES DU VILLAGE ET LIMITER LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX

➤ **Diversifier le type d'habitat.**

- Logements locatifs.
- Logements sociaux.
- Accession à la propriété.
- M.A.R.P.A.
- Habitat individuel.
- Habitat groupé.
- Maisons de rue.
- Habitat collectif.
- Opérations mixtes.

➤ **Renforcer l'identité et les caractéristiques du village.**

- Etoffement du bourg par de l'habitat dense dans le centre et le long des voies (maisons de rue).
- Urbanisation plus aérée sur l'arrière des terrains.

➤ **Poursuivre une politique d'acquisition foncière et instaurer le D.P.U. sur l'ensemble des terrains urbanisables du P.L.U. révisé.**

- Pour maîtriser le développement : disposer des opportunités nécessaires à l'aménagement d'équipements publics et au développement économique.
- Pour l'habitat : la maîtrise du foncier facilitera la réalisation des objectifs de mixité et de diversification des types de constructions. Elle est complétée d'emplacements réservés au bénéfice de la commune, nécessaires à des objectifs forts. (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées, espaces de stationnements, passages piétons, etc...).

➤ **Modérer le développement des hameaux.**

- A l'extension, normée et limitée, des constructions en place.
- A la création, ciblée, de logements dans le bâti ancien « désaffecté », et de qualité patrimoniale.
- A la construction des terrains intégrés au tissu bâti des hameaux : soit + 5 constructions, reconduction des hameaux du P.O.S., réexaminée, avec ajout de l'inclusion de terrains interstitiels.

➤ **Prévision de diversification des logements par le P.L.U. révisé.**

Le village :

- Individuel isolé = zone U.B. : résiduel.
- Maisons de village, collectif : 1,4 ha.
- M.A.R.P.A. = zones U.A., U.C. ≈ 20 logts.
- Lotissements = zone 1.A.U. : 5,7 ha.
≈ 42 c^{ns} (1).

t = 62 logts

Les hameaux :

- Extension des habitations existantes.
- Changement d'affectation, pour de l'habitation, des bâtiments agricoles désaffectés : ponctuel.
- Autorisations de 5 constructions nouvelles

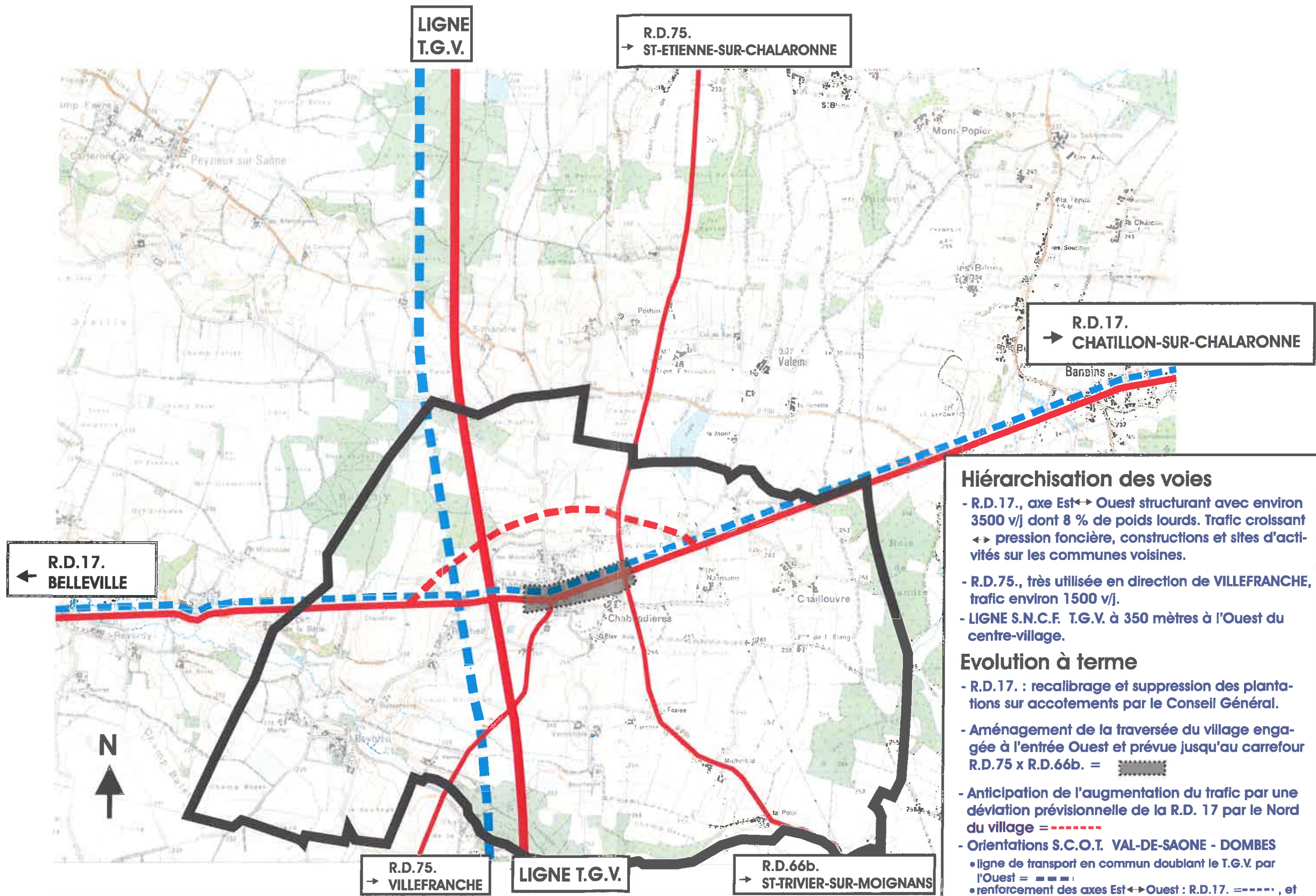
t = 5 c^{ns}

(1.) Le nombre de logements est estimé sur la base des surfaces pratiquées dans ce secteur, mais peut être densifié par le P.L.U. .

➤ **Renforcement de l'identité et des caractéristiques du village. Préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager,**

- Par des C.O.S. adaptés aux choix de diversification des logements liés à l'identité du village : non règlementé en zone centrale du bâti ancien ; 0,25 sur la périphérie bâtie de type pavillonnaire ; 0,50 pour une densification par des logements de type « collectif ».
- Par des plans de composition globaux exposant la future structure du village.
- Par des espaces verts publics dans chacun des quatre « quartiers » du village créés par le carrefour R.D.75 x R.D.17. .
- Par un maillage de cheminements piétons reliant les quartiers aux espaces et aux équipements publics.
- Par un écran végétal boisé tout au long de l'emprise Ouest du T.G.V. qui jouxte le village.

➔ Le P.L.U. révisé conforte et renforce les options du P.O.S., la municipalité se donnant les moyens de réaliser ses projets d'évolution du village par le biais d'acquisitions foncières.



LIGNE
T.G.V.

R.D.75.
→ ST-ETIENNE-SUR-CHALARONNE

R.D.17.
→ CHATILLON-SUR-CHALARONNE

R.D.17.
← BELLEVILLE

R.D.75.
→ VILLEFRANCHE

LIGNE T.G.V.

R.D.66b.
→ ST-TRIVIER-SUR-MOIGNANS

Hierarchisation des voies

- R.D.17., axe Est ↔ Ouest structurant avec environ 3500 v/j dont 8 % de poids lourds. Trafic croissant ↔ pression foncière, constructions et sites d'activités sur les communes voisines.
- R.D.75., très utilisée en direction de VILLEFRANCHE, trafic environ 1500 v/j.
- LIGNE S.N.C.F. T.G.V. à 350 mètres à l'Ouest du centre-village.

Evolution à terme

- R.D.17. : recalibrage et suppression des plantations sur accotements par le Conseil Général.
- Aménagement de la traversée du village engagée à l'entrée Ouest et prévue jusqu'au carrefour R.D.75 x R.D.66b. = [dotted line symbol]
- Anticipation de l'augmentation du trafic par une déviation prévisionnelle de la R.D. 17 par le Nord du village = [dashed line symbol]
- Orientations S.C.O.T. VAL-DE-SAONE - DOMBES
 - ligne de transport en commun doublant le T.G.V. par l'Ouest = [dotted line symbol]
 - renforcement des axes Est ↔ Ouest : R.D.17. = [dashed line symbol], et liaison BELLEVILLE - ST-TRIVIER, pour diminuer la fréquentation des axes Nord-Sud et rabattement vers les gares.

HIERARCHISATION DES VOIES ET EVOLUTION A TERME. I.G.N. 1/2500e

4. REpondre de Maniere Adaptee en Terme d'Infrastructures, d'Equipements, et de Services aux Besoins des Populations

➤ Voirie.

- Emprise de 200 mètres en zone naturelle non constructible, A1, à l'Ouest du T.G.V. **pour une future voie réservée exclusivement aux transports en commun** ↔ prévision en compatibilité avec le S.C.O.T. ; si cette option devait être remise en cause, le P.L.U. révisé s'adaptera en fonction de l'évolution.
- **Projet, à long terme, d'une déviation de la R.D.17. par le Nord du village** : pour ce faire, l'axe d'un tracé prenant appui sur la R.D.17. à l'Est et à l'Ouest du village sera reporté sur le P.L.U. . Les terrains non bâtis, compris entre cet axe, la R.D.17. et le Nord du village, seront préservés en zone agricole, A.1., non constructible.
- **La création d'un « tourne-à-gauche » dans le cadre de l'aménagement de la R.D.17.** dans la traversée du village, permettra de desservir à la fois les terrains constructibles au Nord et au Sud de cette voie.
- **La zone d'activités « para-agricoles » créée à l'entrée Sud-Est du bourg** n'aura pas d'accès direct sur la R.D.17., mais par la R.D.66b. .
- **Un nouveau plan d'alignement est instauré** : il se substituera à celui présenté dans le P.O.S. approuvé en Janvier 1997, et deviendra applicable avec l'approbation du P.L.U. révisé.

➤ Déplacements doux.

- **Cheminements piétons** : issus du P.O.S., les objectifs de liaisons entre quartiers, sont pour l'essentiel réalisés. Ils sont complétés dans le P.L.U. par trois tracés : R.D.17. ↔ terrains communaux pour espaces verts et de loisirs, liaison E.R. n°7 à n°8, liaison avec l'E.R. n°4.

➤ Equipements et services.

- **Ecole** : la capacité d'accueil est adaptée aux besoins et peut être développée sur les espaces communaux attenants aux écoles et dans les locaux acquis par la commune.
- **Equipements annexes à l'école à renforcer** : restaurant scolaire aménageable dans la salle des fêtes actuelle.
- **Centre aéré – Halte garderie à créer** : à l'étude et en projet dans les bâtiments de l'ancienne école privée devenue propriété communale.
- **Salle des fêtes à agrandir** : dans le local polyvalent à aménager, ou création éventuellement d'un nouveau bâtiment sur le terrain prévu, en U.B., face à ActiParc.
- **Salle multisport, à aménager** : adaptation des locaux aux normes de sécurité et d'équipements (sanitaires, vestiaires, réserve).
- **Lagune** : nouveaux raccordements estimés possibles par le Zonage d'Assainissement, au vu des mesures réelles de débit et de pollution réalisées par la SDEI, un terrain communal voisin est prévu pour l'éventuelle extension, devant porter la capacité théorique totale à moyen terme dans l'ordre de 850 E.H., dans l'hypothèse où la quasi totalité des nouveaux foyers seraient en assainissement collectif.

- **Emplacements réservés, prévisions pour les besoins** : création de voirie, d'espaces verts, de bassins de rétention, d'accès à l'étang Prêle, prévus par le P.O.S., à réaliser, conservés, + création pour la diversification des types de logements dans le centre (personnes âgées, jeunes et jeunes couples), pour de nouveaux stationnements (sur la R.D.17., face au local polyvalent et rue des Verchères), une liaison piétonne entre la R.D.17. et l'école, pour un site de remblais destiné aux matériaux inertes, et pour un site de loisirs et de pêche sur la rive droite de la Callone.

→ Les terrains non communaux, nécessaires à la réalisation des équipements publics annoncés, sont inscrits en emplacements réservés au bénéfice de la commune.

5. PROTÉGER ET DÉVELOPPER LES CONDITIONS D'EXERCICE DES ACTIVITÉS AGRICOLES, ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

- **Préserver et/ou améliorer les conditions d'exercice des sièges d'exploitation et les terrains agricoles utilisés.**
 - Par une distance de protection minimale de 100 mètres, réciproque, appliquée entre les bâtiments abritant des animaux et les constructions occupées (et occupables) par des tiers.
 - Par une intégration en milieu urbain et un zonage approprié, de la partie des terrains attenant au siège d'exploitation située à l'entrée Est du village à Chabaudières, susceptible de se délocaliser.

- **Conforter la politique d'accueil des activités sur le site d'ActiParc, et prévoir de le développer par une extension au Nord en direction de l'axe de la déviation prévisionnelle de la R.D.17. (traitement paysager Nord-Ouest du bourg réalisé).**

- **Saisir les opportunités de délocalisation d'activités agricoles et d'entreprises installées au centre du village, au profit du centre d'activités d'ActiParc, et de l'utilisation des terrains libérés pour une diversification de l'habitat.**
 - Le site agricole N.C. du P.O.S. au Nord-Ouest du village, voisin d'ActiParc, a été transformé en réserve foncière, 2.A.U., du P.L.U., avec un futur espace vert « de quartier » ; plus un espace « tampon » vert et boisé : N. avec espace boisé classé, y compris également pour isoler la ligne L.V.G. de l'ActiParc.
 - Le site U.X. du P.O.S. couvrant les entreprises du centre village sur la R.D.17. a été intégré à la zone U.A. du P.L.U., (délocalisation ultérieure probable sur ActiParc, mais autorisation de développement sur place, sous conditions, en l'attente pour ne pas gêner les activités).

- **Encourager l'implantation de commerces de proximité et de services.**
 - Par la mise à disposition de locaux propriété de la commune.

- **Répondre à la demande d'installation d'une activité « para-agricole », (entreprise de matériel agricole : vente et réparation), sur la R.D.17. .**
 - Les conditions d'implantation à l'entrée Sud-Est du village sur la R.D.17., dans la continuité de Cérégrain, ont été mises au point, tant du point de vue de la sécurité (accès, recul par rapport aux voies), que de l'intégration paysagère (entrée Est du village de CHANEINS) avec alignement d'arbres par rapport à la zone agricole, plantations en bordure de voie, par rapport aux zones urbaines, voisines existantes et projetées, et traitement végétal de la façade sur la R.D.17. (hors arbres à hautes tiges).
 - L'activité à produire, de vente et de réparation de matériel agricole est peu productrice de rejet et d'utilisation d'eau. Pas de possibilité de raccordement gravitaire à la lagune et un coût disproportionné, qui déclencherait, d'autre part une demande de constructibilité de nombreux terrains voisins, éloignés du centre. Situation revue en cas d'évolution ou de changement d'affectation.

→ La municipalité intervient pour mettre à disposition de l'économie locale, des moyens en foncier et en locaux.

6. PRENDRE EN COMPTE LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

- **Protection du patrimoine bâti, N., non constructible.**
 - La protection par le P.O.S. de 1997 du site du **château de CHAILLOUVRES** est reconduite, et les haies d'intérêt identifiés seront conservées.
 - Une protection du cône de vue, très direct en limite communale de MONTCEAUX, sur le **château de La Bâtie** est instaurée.

- **Protection du patrimoine naturel, N., non constructible.**
 - **La vallée de la Callone** est protégée dans son intégralité, dans le prolongement du cône de vue, élargi, sur le château de La Bâtie, jusqu'au site Natura 2000 de La Pote en limite de ST-TRIVIER-SUR-MOIGNANS.
 - **Les masses boisées classées** : une mise à jour de classement des boisements a été opérée avec classement des arbres en bordure de la Callone.
 - **Conservation-remplacement des haies** : elles ont été reportées sur le plan de zonage après identification et décision de protection.

- **Identification des sites de sports et de loisirs, N.I. .**
 - Le terrain de sport communal au village.
 - Le terrain, privatif, d'U.L.M. .
 - Le terrain Aux Petites Filles pour accès à l'Etang Prêle.
 - Un site retenu à Sous Bassereins pour la pêche et les loisirs au droit de la Callone.

- **Identification des secteurs affectés par le bruit : ligne S.N.C.F. 752 (T.G.V.), catégorie 1, reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique et le zonage.**
 - La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres comptés de part et d'autre de l'infrastructure (rail extérieur). Les bâtiments à construire dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

- **Préservation vis-à-vis d'éventuelles nuisances liées à des activités agricoles industrielles et à des élevages canins au regard des sites bâtis.**
 - Par des secteurs, A.2., axés nord-Sud, en fonction des vents dominants à proximité de ces sites où ces activités ne sont pas autorisées, mais le sont dans le reste de la zone agricole A .

- **Prise en compte des risques technologiques = CHANEINS n'est pas véritablement concernée.**
 - La zone de vigilance à risques irréversibles, Z2, de l'oléoduc de défense TRAPIL, MARSEILLE – LANGRES, touche à peine l'extrême limite Sud-Est de la commune.

- **Création d'une zone de remblais pour matériaux inertes, à Bois d'Y, au Nord-Ouest du village au droit de la L.G.V. .**
 - Une bande boisée classée sera conservée afin de « masquer » ce site de dépôt.

➔ Les zones N. à protéger sont inconstructibles. Les autorisations nécessaires sont données en N.I. pour les activités sportives et de loisirs. Des secteurs N.e., limités, ont été créés sur les constructions, dans la zone protégée N. et dans la zone agricole à préserver A. .

