

Rapport de présentation



DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

“Vu pour être annexé
à la délibération du
21 janvier 2014”

Le Maire, M. DUPRE

Prescription de la révision du PLU : 16 décembre 2008

Arrêt du PLU : 16 avril 2013

Approbation du PLU : 21 janvier 2014

SOMMAIRE

I.	Principes généraux	8
II.	Le contenu du PLU.....	9
III.	La procédure.....	12
IV.	Présentation générale et synthétique de la commune.....	12
A.	Situation / localisation.....	12
B.	Contexte administratif.....	13
C.	Organisation générale de la commune	14
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....		15
I.	CONTEXTE ADMINISTRATIF ET ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL	16
A.	Contexte institutionnel	16
B.	La compatibilité avec les différentes politiques publiques	18
II.	DYNAMIQUE SOCIODEMOGRAPHIQUE	26
A.	La croissance démographique	26
B.	Structure par âge et par sexe.....	26
C.	Composition des ménages.....	27
D.	Population active	28
III.	LE LOGEMENT ET L'HABITAT	29
A.	Evolution et composition du parc de logements.....	29
B.	Caractéristiques des résidences principales.....	30
C.	Analyse des demandes de permis de construire	31
D.	Le parc social.....	32
IV.	ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES	33
A.	Activités économiques.....	33
1.	Emplois – Population active	33
2.	Caractéristique des entreprises.....	34
3.	Commerces et services	35
B.	Activité agricole	35
1.	Les activités agricoles en générale.....	36
2.	Situation géographique des exploitations.....	36
3.	Exploitation des étangs	39
4.	Les produits référencés sur la commune	40
V.	SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	41
VI.	INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS	42
A.	Réseau routier.....	42
B.	Voie ferrée	43
C.	Desserte de transport en commun et ramassage scolaire	44
D.	Modes de déplacements doux	44
VII.	RESEAUX TECHNIQUES	45
A.	Alimentation en eau potable	45
B.	Assainissement.....	45
1.	Eaux usées	45
a)	Assainissement collectif.....	45
b)	Assainissement autonome	45
2.	Eaux pluviales	46
C.	Réseaux énergétiques et de télécommunication	47
D.	Ordures ménagères.....	48
E.	Défense incendie	50
VIII.	RISQUES ET NUISANCES	53
A.	Les risques naturels.....	53

1.	Risque d'inondation	53
2.	Risques géologique	53
3.	Risques d'érosion.....	53
4.	Aléa retrait/gonflement des argiles.....	53
5.	Risques sismiques	54
B.	<i>Les risques technologiques et nuisances</i>	<i>54</i>
1.	Canalisations de transport de matières dangereuses.....	54
2.	Transport de matières dangereuses par voie routière	56
3.	Réseau de transport d'électricité	56
4.	Risques technologiques.....	56
5.	Bruit.....	57
6.	Installations classées.....	58
7.	Sites et sols pollués	58
8.	Zones vulnérables aux nitrates définies en 2007	58
9.	Zones sensibles à l'eutrophisation.....	58
10.	Zone sensible aux phytosanitaires.....	59
11.	Exposition au plomb.....	61
12.	Air.....	62
13.	Effet de serre	64
14.	Potentialité en énergie renouvelable	64
15.	Carrières	65
16.	Mines.....	65
17.	Cavités souterraines abandonnées.....	65
C.	<i>Les Servitudes d'Utilité Publique – SUP</i>	<i>65</i>
D.	<i>Patrimoine archéologique et monuments historiques</i>	<i>66</i>
1.	Histoire.....	66
2.	Patrimoine archéologique.....	66
3.	Monuments historiques.....	67

PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT69

I.	MILIEU NATUREL.....	70
A.	<i>Topographie – Relief</i>	<i>70</i>
B.	<i>Climatologie.....</i>	<i>71</i>
C.	<i>Géologie.....</i>	<i>72</i>
D.	<i>Hydrographie</i>	<i>74</i>
1.	Un aquifère-réservoir, vulnérable aux pollutions.....	74
a)	Qualité de la masse d'eau souterraine : formations plioquaternaires Dombes - Sud 75	
b)	Qualité de la masse d'eau souterraine : Miocène de Bresse.....	75
2.	Alimentation en eau potable.....	76
3.	Le contrat de rivière.....	77
E.	<i>Ecosystèmes, faunes, flores : une richesse biologique à protéger tout comme les espaces naturels sensibles</i>	<i>78</i>
1.	Les Zones Naturelles d'intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF).....	79
a)	Une ZNIEFF de type I : Etangs de la Dombes (n° 01090002) :.....	79
b)	Une ZNIEFF de type II :.....	82
2.	Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).....	83
3.	Natura 2000.....	86
4.	Les autres espaces de valeurs.....	88
a)	Les forêts gérées par l'ONF et boisements communaux	88
b)	Les zones humides :.....	88
c)	Les tourbières:.....	90
F.	<i>Trame verte et bleue</i>	<i>91</i>



5.	Composition	91
6.	Objectifs	92
7.	Trame verte et bleue de Condeissiat	92
	a) Les réservoirs de biodiversité.....	92
	b) Les sous-trames.....	93
	c) Les espaces perméables.....	94
	d) Les corridors	95
8.	Intégration de la TVB dans le PLU.....	95
	a) Dans le PADD :.....	95
	b) Dans les OAP :.....	95
	c) Dans le zonage, les prescriptions graphiques et le règlement:.....	96
II.	LES CARACTERISTIQUES DU GRAND PAYSAGE	98
A.	Unité paysagère – Plateau de la Dombes.....	98
B.	L'occupation des sols.....	100
C.	Les unités paysagères.....	102
	1. Unité paysagère de la Dombes.....	103
	2. Unité paysagère du village de Condeissiat.....	103
D.	Les valeurs paysagères.....	113
	1. Les valeurs paysagères.....	113
	2. Les valeurs dépréciantes	114
E.	Les enjeux paysagers.....	114
	1. L'auréole de la Dombes.....	115
	2. L'aire de paysage agricole	115
	3. L'aire de protection du noyau villageois	115
	4. Aires d'extension d'habitat non préjudiciables au paysage	116
	5. Aires d'ouverture au village.....	116
	6. Préservation des étangs.....	116
PARTIE 3 : LES ENJEUX ET DISPOSITIONS DU P.L.U.		118
I.	LES ATOUTS ET FRAGILITES DU TERRITOIRE	119
II.	ANALYSE DU POS ET SES OBJECTIFS.....	120
A.	Les objectifs inscrits au POS de 2001.....	120
	1. Adapter le POS à la situation communal existante.....	120
	2. Renforcer l'urbanisation de cœur de village de part et d'autre de la RD n°26	120
	3. Organiser au mieux les nouvelles zones d'habitat	120
	4. Assurer correctement l'accueil des nouvelles activités	120
	5. Prendre en compte la réalisation de nouveaux équipements	120
	6. Protéger l'activité agricole, tout en préservant l'espace agricole.....	121
	7. Protéger les richesses naturelles de la commune	121
	8. Permettre le développement de l'économie touristique	121
	9. Aménager la traversée du village	121
	10. Engager et initier le schéma directeur d'assainissement de la commune.....	121
B.	Les capacités d'accueil du POS 2001	121
C.	Les capacités résiduelles de remplissage de l'ancien POS	122
III.	JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	123
A.	Le premier axe - Accompagner l'évolution démographique conjuguant le renouvellement urbain et le développement de l'habitat.....	123
	1. Contenir le processus d'extension urbaine sur le bourg.....	123
	2. Offrir une mixité sociale.....	125
	3. Proposer une offre diversifiée de logements sur la commune.	126
	4. Privilégier des formes moins consommatrices de foncier et à caractère « bioclimatique ».....	126



5.	Maintenir la cohérence entre le développement démographique et la capacité des réseaux	126
B.	<i>Le 2^{ème} axe du PADD : Garantir la qualité du cadre de Vie</i>	<i>127</i>
1.	Accentuer les modes de déplacements doux et impulser des pratiques éco-responsables en matière de déplacements	127
2.	Assurer le développement des communications numériques	128
3.	Conserver la richesse du tissu commercial de proximité	128
C.	<i>Le 3^{ème} axe du PADD : Encourager le dynamisme économique local</i>	<i>128</i>
1.	Maintien de la zone d'activités	128
2.	Affirmation du Golf	129
3.	Maintien et développement de l'activité agricole	129
D.	<i>Le 4^{ème} axe du PADD : Protéger les richesses naturelles et conforter l'identité communale</i>	<i>129</i>
1.	Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune – Préserver et remettre en bon état la trame verte et bleue	129
2.	Mettre en valeur les éléments remarquables du bâti.	130
D.	<i>Le 5^{ème} axe du PADD : Prendre en compte les nuisances et les risques</i>	<i>130</i>
1.	Diminuer les nuisances vis-à-vis de la population.	131
2.	Gestion des eaux pluviales.	131
3.	Composer avec les risques.	131
IV.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE CETTE CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	133
A.	<i>Analyse de la consommation d'espaces</i>	<i>133</i>
B.	<i>Justification des objectifs de modération de consommation et lutte contre l'étalement urbain</i>	<i>133</i>
V.	LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	135
A.	<i>La compatibilité du PLU avec les documents supérieurs</i>	<i>135</i>
1.	Les dispositions globales d'aménagement	135
2.	La cohérence avec le SCOT Bourg Bresse Revermont	135
a)	Stratégie Spatiale d'aménagement	136
b)	Gestion des eaux usées et eaux pluviales	137
c)	Préservations des espaces naturels et agricoles et la ressource en eau	137
3.	Parti d'aménagement	138
4.	Les servitudes d'utilité publique	139
B.	<i>Motifs de délimitation des zones et des règles</i>	<i>139</i>
1.	Les zones urbaines	139
a)	Zone UA	139
b)	Zone UB	139
c)	Zone Ug	140
d)	Zone UX	141
2.	Les futures zones à urbaniser	141
a)	Les zones 1AU	142
b)	La zone 2AU	143
c)	La zone 1AUx	143
3.	Les zones agricoles	143
a)	La zone A	144
b)	La zone Ah	145
c)	La zone As	145
4.	Les zones naturelles	145
a)	La zone N	147
b)	La zone Nco	147
c)	La zone Ne	148



d) La zone Ng	149
e) La zone Nh.....	150
f) La zone NL	150
5. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	151
6. Le patrimoine repéré au titre de l'article L. 123-1-5 7° du CU	153
a) Patrimoine bâti :	153
b) Patrimoine végétal :.....	154
7. Servitude de Mixité sociale	158
C. <i>Echéancier des zones à urbaniser</i>	159
1. Zones 1AU : secteurs de « Maison Blanche » et « Champ de la Croix » :	159
2. Zone 2AU : secteur de « Coirond »:	159
D. <i>Les emplacements réservés</i>	160
E. <i>Evolution des surfaces</i>	163
PARTIE 4 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT	167
A. <i>INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS</i>	168
B. <i>INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRICOLES</i>	171
C. <i>INCIDENCES SUR L'EAU</i>	172
D. <i>INCIDENCES SUR L'AIR ET LES ENERGIES</i>	173
E. <i>INCIDENCES SUR LE PAYSAGE</i>	174
PARTIE 5 : INDICATEURS ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DU PLU.....	176
A. <i>CADRE REGLEMENTAIRE</i>	177
B. <i>INDICATEURS POUR EVALUER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.</i>	177



TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Présentation générale de la commune de Condeissiat	12
Figure 2 : Carte des membres de l'EPF de l'AIN. Source : EPF de l'Ain	18
Figure 3 : Armature territoriale du SCOT BBR – Source : SCOT	20
Figure 4 : Carte de synthèse du SCOT BBR – Source : SCOT BBR.....	22
Figure 5: Cartographie du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse – Source: www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr	24
Figure 6 : Logements autorisés sur la commune entre 2001 et 2012 – Source Sit@del 2	32
Figure 7 : Occupation des sols Continuum agricole extensif et lisières– Source : Région Rhône Alpes – 2012	36
Figure 8 : Situation des exploitations agricoles.....	38
Figure 9 : Appellations AOC- AOP et IGP sur la commune – Source www.inao.gouv.fr - 2012	40
Figure 10 : Réseau routier sur Condeissiat – Source : www.geoportail.gouv.fr	43
Figure 11 : Extrait de la carte des transports par car dans l'Ain – Source : Département de l'Ain	44
Figure 12 : Déploiement de la fibre optique dans l'Ain – Source : SIEA	47
Figure 13 : Plan AEP et poteaux incendie.....	52
Figure 14 : Commune de Condeissiat – Aléa retrait gonflement des argiles. Source : www.argiles.fr 53	
Figure 15 : Phénomène de retrait/gonflement	54
Figure 16 : Extrait carte des canalisations de transport de produits chimiques et énergétiques dans l'Ain – Source : DDT 01.....	55
Figure 17 : Classement sonore des infrastructures routières – Source DDT AIN.....	57
Figure 18 : zones sensibles à l'eutrophisation – Arrêté du 9 février 2010 - Extrait – Source : www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr	59
Figure 19 : zones prioritaires pesticides eaux superficielles. Source CROPP – DRAAF/SRAL - 2012	60
Figure 20 : schéma de fonctionnement d'une tampon enherbée vis-à-vis de l'interception des pesticides.....	61
Figure 21 : Indice de la qualité de l'air sur Condeissiat au mois d'octobre 2012 et février 2013. Source : Transalpair.	63
Figure 22 : Sites archéologiques recensés (Mars 2009) – Source DRAC.....	67
Figure 23 : Topographie de la commune de Condeissiat.....	70
Figure 24 : Diagramme ombrothermique de la station de Marlieux – période 1961 – 1990	71
Figure 25 : Rose des vents à Ceyzeriat et Saint Georges de Reneins.....	72
Figure 26 : Carte géologique – Source : www.brgm.fr	73
Figure 27 : Source : www.sierm.eaurmc.fr	75
Figure 28 : Source : www.sierm.eaurmc.fr	76
Figure 29 : ZNIEFF de type 1 – Source : carmen.application.developpement , Service: DREAL Rhone-Alpes.....	80
Figure 30 : Leucorrhine à gros thorax (présence sur la commune).....	81
Figure 31 : Isoeto-nanojuncetea et faux nénuphar (présence sur la commune)	81
Figure 32 : Cuivrée des marais et triton crêté (présence sur la commune).....	81
Figure 33 : ZNIEFF de type 2 – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr , Service: DREAL Rhone- Alpes.....	82
Figure 34 : Zone ZICO – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr , Service: DREAL Rhone- Alpes.	84
Figure 35 : Blongios nain – Aigrette garzette – Petit gravelot.....	85
Figure 36 : Guifette moustac – Vanneau huppé – Barge à queue noire.....	85
Figure 37 : Héron pourpré – Busard des roseaux.....	85
Figure 38 : Natura 2000 SIC et ZPS – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr , Service: DREAL Rhone- Alpes.....	86
Figure 39 : Inventaire des zones humides (CG 01) – Source : http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr	89



Figure 40 : Schéma représentant plusieurs modèles de continuités écologiques, donc de future trame verte et bleue – Source : DREAL	91
Figure 41 : Trame écologique – Source : http://www.cartorera.rhonealpes.fr/ - 2013	93
Figure 42 : Continuum des milieux aquatiques – Source : http://www.cartorera.rhonealpes.fr/201394	94
Figure 43 : Réseaux écologiques – Source : http://www.cartorera.rhonealpes.fr/ - 2012.....	98
Figure 44 : La Dombes – Source : www.academiedeladombes.fr	99
Figure 45 : Carte de l'occupation des sols. Source : Agence 2BR	101
Figure 46 : Carte des unités paysagères – Source : d'après carte IGN Top 25 – 2001.....	102
Figure 47 : Continuum forestier - Source : http://www.cartorera.rhonealpes.fr/ - 2012	114
Figure 48 : Carte des enjeux paysagères – Source : d'après carte IGN Top 25 - 2001.....	115
Figure 49 : Un développement circonscrit au cœur de la tâche urbaine existante.....	125
Figure 50 : Etat 0 de Condeissiat – Source SCOT	136
Figure 51 : Logements autorisés sur la commune entre 2001 et 2012 – Source Sit@del 2	138
Figure 52 : Les zones urbaines.....	140
Figure 53 : Les zones à urbaniser.....	142
Figure 54 : Les zones agricoles	144
Figure 55 : Les zones naturelles.....	146
Figure 56 : Zone dédiée aux activités golfiques sous le POS et dans le PLU (périmètre rouge qui marque l'ancienne zone 1NAg et Ndg).	150
Figure 57 : Les Espaces Boisés Classés de la commune.	152
Figure 58 : Extrait plan avec repérage des éléments bâtis et végétales au titre de l'article L. 123-1-5 7 ° du Code de l'Urbanisme.....	157
Figure 59 : Plan de zonage du POS.	164
Figure 60 : Plan de zonage du PLU.....	165



PREAMBULE

I. Principes généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'aménagement à l'échelle de la commune de Condeissiat. Celui-ci est régi par les articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le PLU détermine, selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

II. Le contenu du PLU

Le PLU comporte plusieurs documents :

- **Un rapport de présentation**

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Ce rapport n'a pas de valeur réglementaire. Il constitue cependant un élément d'information pour le public et un élément d'interprétation du PADD et des autres pièces constitutives du PLU.

- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

C'est un document politique exprimant les objectifs et projet de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Il répond au principe de développement durable qui inscrit le P.L.U. dans des objectifs plus lointains que sa propre durée ; Le développement durable est défini comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs »

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » (articles L. 123-1-4 du code de l'urbanisme). Elles ont un rôle capital pour assurer une cohérence sur des projets d'aménagement qui s'inscrivent dans la durée ou sur des secteurs à réaménager.



« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

- **Un règlement**

Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans des zones délimitées. Le règlement peut ainsi régir :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites et soumises à des conditions particulières ;
- les conditions d'urbanisation (accès, voirie, desserte par les réseaux - eaux, assainissement, électricité - les caractéristique des terrains) ;
- les modes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- l'emprise au sol des constructions ;
- les hauteurs maximums ;
- l'aspect extérieur des constructions et le traitement de leurs abords ;
- les règles de stationnements ;
- les règles de plantations et de traitement des espaces libres ;
- la densité bâtie par l'instauration d'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS).
- ...

- **Des documents graphiques**

Ceux-ci font apparaître :

- Les différentes zones retenues (zones d'urbanisation, zones naturelles et forestières, espaces boisés, zones d'activités ...)



- Le tracé et les caractéristiques des principales voies de circulation à modifier ou à créer,
- Les emplacements réservés aux ouvrages et installations d'intérêt général,
- Les secteurs couverts par les risques naturels,
- Les secteurs couverts par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

- **Des annexes**

Elles comprennent un certain nombre d'indications ayant des valeurs soit informatives soit réglementaires (Servitudes d'Utilité Publique...)

Par ailleurs, le dossier de PLU comprend dans ses pièces, l'évaluation environnementale ainsi que la Grenellisation du PLU. Ces deux documents doivent se lire de manière complémentaire au présent rapport de présentation – L'ensemble des trois documents est indissociable.

III. La procédure

La transformation du POS initial date de 1989. La présente révision en PLU suit la procédure définie aux articles L.123-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Elle se déroule en plusieurs phases bien distinctes, comportant plusieurs étapes de concertation. Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le conseil municipal a prescrit la mise en révision de son PLU par délibération en date du 16 décembre 2008. Cette délibération définissait les modalités de la concertation préalable prévue à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme. La décision a été notifiée au préfet ainsi qu'aux différentes personnes publiques concernées par la procédure.

IV. Présentation générale et synthétique de la commune

A. Situation / localisation

Condeissiat est une commune du département de l'Ain en région Rhône-Alpes, dans le centre est du territoire Français métropolitain.

Proche de Bourg en Bresse, elle appartient à la Communauté de communes de Chalaronne Centre. Elle est ceinturée par les communes de Montracol, Saint André sur Vieux Jonc, Saint André le Bouchoux, Romans, Neuville les Dames, Chanoz-Chatenay et Chaveyriat.

La commune comptait 749 habitants en 2008 et est estimée aujourd'hui à 800 habitants. Ils se répartissent sur une superficie de 2106 hectares soit une densité de population de 38 habitants à l'hectare.

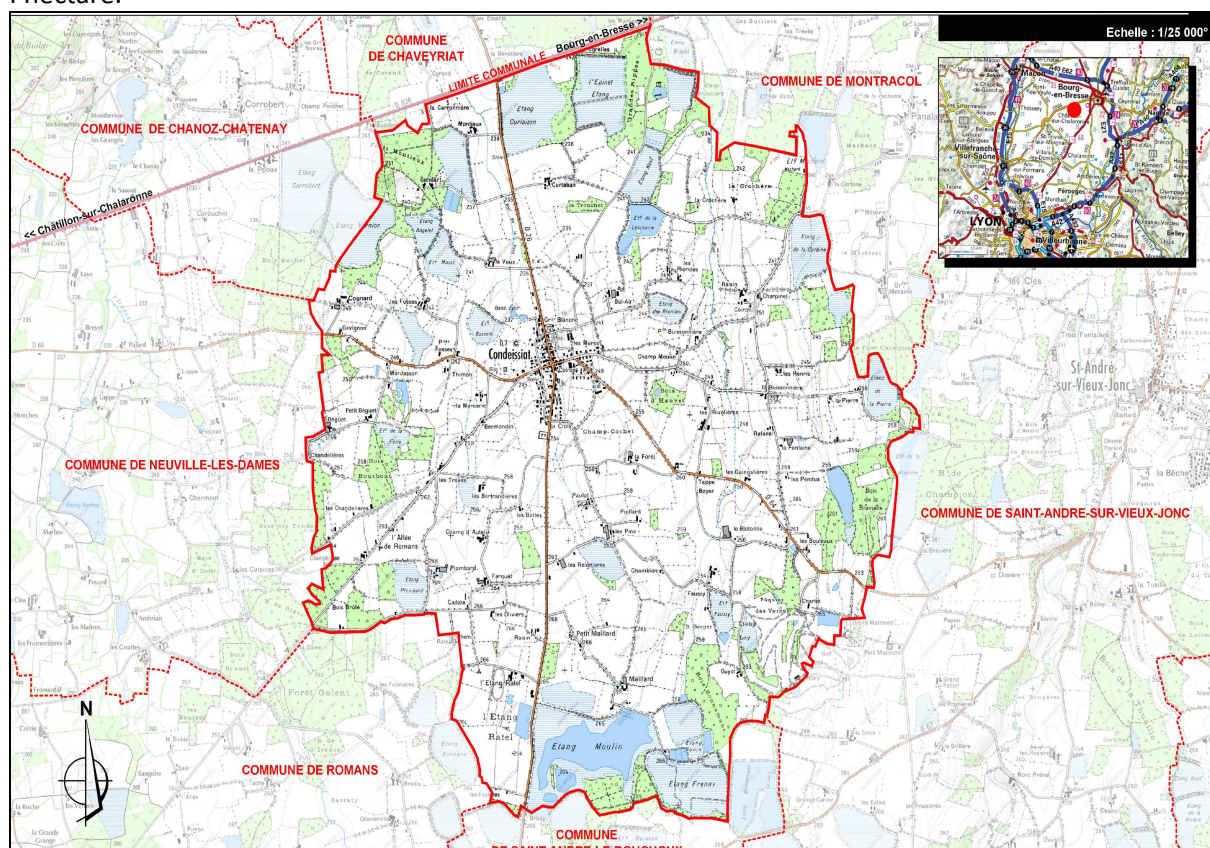


Figure 1 : Présentation générale de la commune de Condeissiat

B. Contexte administratif

La commune de Condeissiat fait partie :

- Du canton de Châtillon sur Chalaronne
- De l'arrondissement de Bourg-en-Bresse
- Elle se situe dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Bourg Bresse Revermont

Institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite loi SRU) du 13 décembre 2000 et organisé par le code de l'urbanisme, le SCOT est un outil de planification stratégique (pour une période de 10 à 20 ans) à l'échelle intercommunale.

Les SCOT remplacent les Schémas Directeurs (SD) et les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU).

Les SCOT visent à mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de déplacements, d'implantations commerciales et de grands équipements.

Le territoire de Condeissiat est compris dans le périmètre du SCOT du Bourg Bresse Revermont (BBR) qui a été approuvé le 14 décembre 2007 par arrêté. Le syndicat mixte Bourg Bresse Revermont qui assure l'application du SCOT a été créé en 2002.



Le PLU de Condeissiat devra être compatible aux orientations de ce document d'urbanisme de portée supérieure.

C. Organisation générale de la commune

Sur une superficie de 2106 hectares, le territoire communal de Condeissiat présente 300 hectares d'étangs (14% du territoire) et 250 hectares de bois (11,87% du territoire). L'habitat quand à lui occupe environ 3,33% de la surface communale. Condeissiat est donc une commune de transition entre la Dombes et la Bresse, à forte dominante rurale.

Le village de Condeissiat, légèrement excentré au nord-ouest sur le territoire communal, est le centre d'un réseau de voies de transit (à l'échelle de la commune) desservant l'ensemble des communes alentours.

Le village semble s'être développé autour de ses voiries de circulation en adoptant un schéma urbain linéaire, particulièrement le long de l'axe nord-sud où l'on retrouve les constructions les plus anciennes.

Ce développement le long des axes de circulation qui s'est poursuivi avec des habitations plus récentes et des lotissements, fait aujourd'hui de Condeissiat un village « carrefour ». Néanmoins, cette urbanisation linéaire peu étendue présente une certaine épaisseur, notamment par la présence d'une seconde rue bordée d'habitations, parallèle à la D 26.

A l'échelle du territoire communal le village apparaît comme un îlot bâti aux limites bien dessinées, ce qui lui confère une certaine unité et centralité.

L'ensemble des habitations, y compris celles des lotissements plus récents, présentent une orientation nord-sud qui reprend la pente naturelle du relief. On remarquera que les habitations agricoles isolées qui parsèment le territoire communal reconnaissent pour la plupart la même orientation. Cette orientation certainement guidée au sein du village par les voies de circulation, s'explique aussi certainement par un souci de bonne exposition des façades principales, en regard de la rigueur du climat.

Le bâti central, dont la richesse et l'identité s'exprime à travers la présence de quelques habitations à colombages encore apparents et par l'Eglise de St Julien, constitue le noyau ancien de Condeissiat.

Il offre un espace rue ouvert et animé par un recul varié des façades par rapport à l'alignement. L'orientation générale nord-sud des habitations génèrent des espaces rues très différents selon que l'on parcourt l'axe de circulation nord-sud ou l'axe est-ouest. Les constructions en arrière des axes de circulation présentent un tissu urbain plus ouvert lié notamment à leur typologie (villas quatre façades, lotissements). La partie ouest du village accueille les infrastructures communales (école et salle des fêtes) qui présentent des gabarits plus grands que les constructions traditionnelles, mais une typologie comparable et des espaces verts aménagés qui contribuent à leur bonne intégration paysagère.

Les lotissements récents qui se retrouvent à la périphérie sud et est de la couronne villageoise, présentent des gabarits et des typologies propres aux nouveaux modes d'habitat et se détachent du noyau villageois.

Les habitations isolées sont pour la grande majorité des constructions liés aux activités agricoles, ou l'étaient dans le passé, et sont presque toujours accompagnées de bâtiments agricoles. On retrouve ainsi de nombreux corps de fermes relativement bien conservés accompagnés de granges et de hangars. On note néanmoins l'existence de quelques habitations à vocation uniquement résidentielle le long des axes de circulation principaux, notamment en direction de Romans.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL



I. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL

A. Contexte institutionnel

Condeissiat appartient à plusieurs groupements intercommunaux :

- **Communauté de Communes Chalaronne - Centre** : Elle a été créée le 20/12/1994 et regroupe les communes de BANEINS, CHATILLON-SUR-CHALARONNE, CONDEISSIAT, DOMPIERRE-SUR-CHALARONNE, L'ABERGEMENT-CLEMENCIAT, CONDEISSIAT, RELEVANT, ROMANS, SAINT-ANDRE-LE-BOUCHOUX, SAINT-GEORGES-SUR-RENOM, SANDRANS, SULIGNAT. Notons, qu'elle a fusionné avec la Communauté de Communes Chanstrival, le 1^{er} janvier 2013

Ce groupement adhère au syndicat mixte de traitement des déchets ménagers et assimilés (ORGANOM) et au syndicat mixte de développement du bassin de Bourg-en-Bresse.

Le groupement est compétent pour :

- Aménagement de l'espace : création et réalisation de zone d'aménagement concerté (ZAC) – à titre obligatoire.
- Développement et aménagement économique : action de développement économique (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières... – à titre obligatoire.
- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciales, tertiaire, artisanale ou touristique – à titre obligatoire.
- Développement et aménagement social et culturel – activités culturelles ou socioculturelles (à titre facultatif) – construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs (à titre optionnel)
- Développement touristique : tourisme (à titre obligatoire)
- Environnement et cadre de vie – assainissement non collectif (à titre facultatif), autres actions environnementales (à titre optionnel), collectes des déchets des ménages et déchets assimilés (à titre optionnel), traitement des déchets des ménages et déchets assimilés (à titre optionnel)
- Logement et habitat : action en faveur du logement des personnes défavorisées par des opérations d'intérêt communautaire (à titre optionnel), action et aide financière en faveur du logement social d'intérêt communautaire (à titre optionnel), opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) (à titre optionnel), politique du logement social (à titre optionnel), programme local d'habitat (à titre optionnel)
- Sanitaire et social : action sociale (à titre optionnel)

- **Syndicat Veyle Reyssouze Vieux Jonc**, créé le 16 septembre 1947. Il regroupe 18 communes - POLLIAT, BUELLAS, MONTCET, SAINT DENIS LES BOURG, CURTAFOND, CONFRANCON, SAINT MARTIN LE CHATEL et VIRIAT, MONTRACOL, SAINT DIDIER D'AUSSIAT, CONDEISSIAT, MARSONNAS, SAINT SULPICE, VANDEINS, MEZERIAT, CRAS SUR REYSSOUZE, MALAFRETAZ et MONTREVEL EN BRESSE. Il a la compétence « environnement et cadre de vie » et gère le traitement, l'adduction et la distribution d'eau potable.

- **SIEA (Syndicat Intercommunal d'énergie et de e-communication)**, créé le 11/03/1950. Il regroupe 419 communes. Ce groupement est compétent pour :

- L'électrification : le contrôle de concession, les travaux de renforcement et d'extension de réseaux, les travaux d'effacement des réseaux, avec la mise en souterrain, en vue d'améliorer l'esthétique de l'environnement.
- L'éclairage public : les travaux d'extension et de modernisation des réseaux, l'entretien des réseaux, les actions de mise en valeur par l'éclairage.



- Les télécommunications : les travaux de génie civil de télécommunication, la redevance d'occupation du domaine public.
- La communication électronique : la maîtrise d'ouvrage des équipements, la gestion des services correspondants, le développement d'un réseau très haut débit.
- Le Système d'information géographique (SIG) : la mise en place du cadastre digitalisé, l'assistance technique apportée aux communes, les aides financières pour l'achat des matériels informatiques.
- Le gaz : le contrôle de concession, l'exercice des droits des communes auprès des concessionnaires, la passation de contrats de concession, les études de faisabilité des travaux d'extension de réseaux.

- **Syndicat mixte Bourg – Bresse - Revermont**: créé le 20/12/2002, Il regroupe 3 communes dont Condeissiat et 7 groupements : la communauté d'agglomération de Bourg-en-Bresse (15 communes), la communauté de communes de Montrevel-en-Bresse (14 communes), la communauté de communes de La Vallière (9 communes), la communauté de communes de Treffort-en-Revermont (12 communes), la communauté de communes des Bords de Veyle (6 communes), la communauté de communes du canton de Coligny (9 communes), la communauté de communes Bresse-Dombes-Sud-Revermont (6 communes). Ce groupement a la compétence du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT).

- **Le Syndicat Mixte Veyle vivante** : Ce groupement a été créé le 22/09/2003. Il regroupe 41 communes membres et la Communauté de Communes du Canton de Chalamont. Il est à l'origine du contrat de rivière Veyle qui aborde les sujets suivants :

- assainissement des communes,
- lutte contre les pollutions diffuses
- restauration et valorisation des milieux aquatiques,
- animation et communication.

Notons qu'à travers la Communauté de Communes Chalaronne-Centre, Condeissiat est adhérente au :

- **Syndicat mixte de développement du bassin de Bourg-en-Bresse (CAP 3B)** : Ce groupement a été créé le 22 mai 2006. Il regroupe 7 Communautés de Communes : Montrevel-en-Bresse, Bourg en Bresse Agglomération, Treffort en revermont, Chalaronne-Centre, Bords de Veyle, de la Vallière et Bresse Dombes Sud Revermont.

Les compétences de ce groupement sont les suivantes :

- Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale,
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique,
- Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières...).

- **Syndicat mixte de traitement des déchets ménagers et assimilés (ORGANOM)** – Ce groupement a été créé le 18/03/2002. Il regroupe 16 communautés de Communes. Le groupement est compétent pour le traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

- **Etablissement Public Foncier local de l'Ain** – Créé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2006, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain couvrait alors un périmètre de 175 Communes pour 341 285 habitants. Au 1^{er} janvier 2012, l'EPF de l'Ain compte parmi ses membres : 1 Communauté d'Agglomération, 15 Communautés de Communes, 39 Communes isolées, le Conseil Général et le Conseil Régional, soit 248 Communes pour 481 881 habitants, sur les 419 Communes et 588



853 habitants que compte le département de l'Ain. Notons que la commune de Condeissiat est adhérente depuis 2012.

L'Établissement Public Foncier de l'Ain est compétent pour réaliser pour le compte de ses membres, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières. La collectivité s'engage au préalable à racheter, auprès de l'EPF de l'Ain, le ou les terrains acquis par ce dernier après une durée de portage qui peut varier entre 4, 6 ou 8 ans. Cette démarche permet à la collectivité de réfléchir plus sereinement à l'évolution qu'elle souhaite donner à son territoire tout en maîtrisant les coûts du foncier qui lui sera livré.

L'Établissement joue également un rôle important de conseil auprès des collectivités, afin de les aider dans leurs acquisitions foncières, dans la mise en œuvre de leur politique foncière, dans l'identification des partenaires susceptibles de les accompagner.

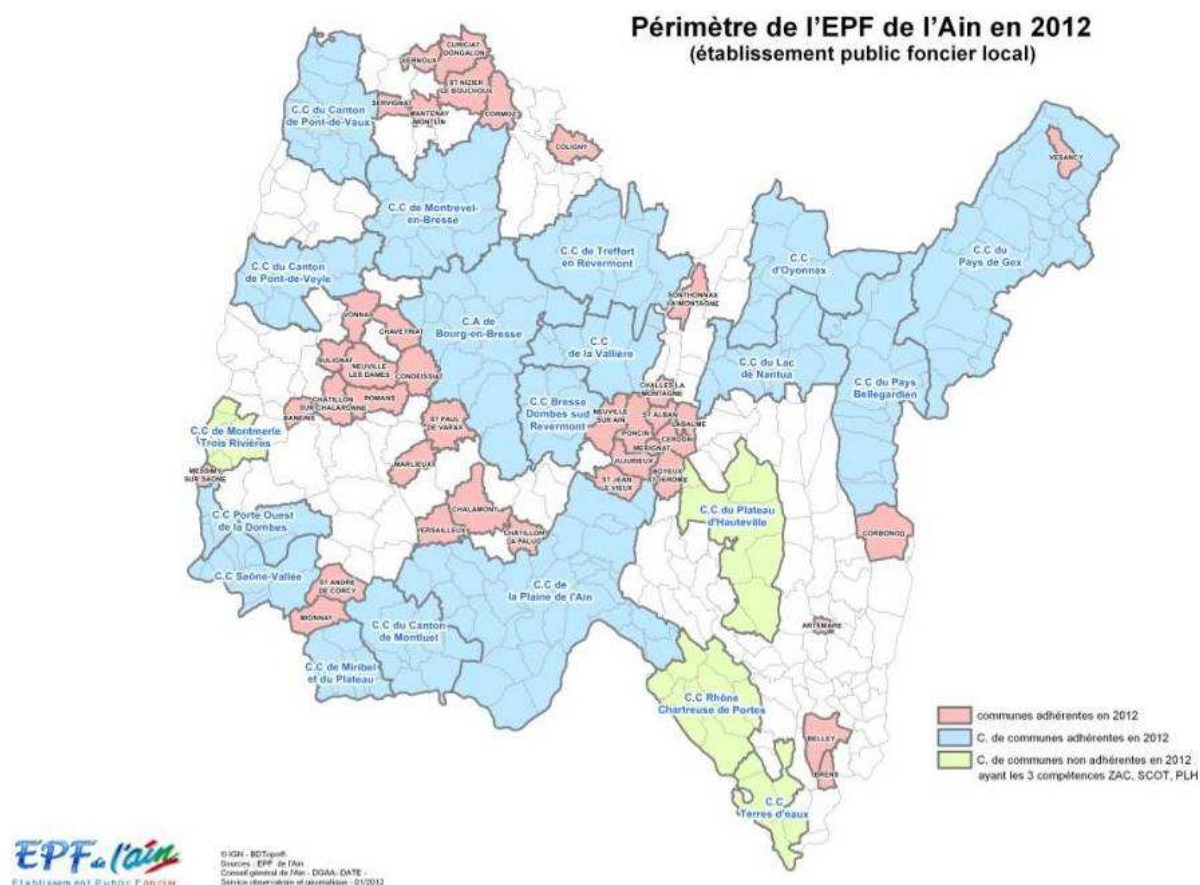


Figure 2 : Carte des membres de l'EPF de l'AIN. Source : EPF de l'Ain

B. La compatibilité avec les différentes politiques publiques

Le PLU de Condeissiat intègre les prescriptions et les recommandations des documents réglementaires et contractuels qui lui sont hiérarchiquement supérieurs.

a) Schéma de Cohérence Territoriale Bourg-Bresse-Revermont (SCOT BBR)

Le périmètre du SCOT Bourg-Bresse-Revermont couvre un territoire urbain, périurbain, mais aussi rural en pleine évolution et en forte croissance. Il s'agit d'un bassin de vie composé de trois identités distinctes : le Revermont, la Bresse, la Dombes avec un centre d'attraction, la Ville de Bourg-en-Bresse, préfecture de l'Ain. C'est un territoire dynamique et globalement bien desservi qui se

caractérise par une activité économique assez dense et riche en entreprises mais aussi un important patrimoine agricole, des espaces naturels et paysages de grande qualité et diversifiés sans oublier de nombreuses infrastructures.

Le Schéma de Cohérence Territoriale BBR a été approuvé le 20 décembre 2007. A cette époque le SCOT permet d'organiser collectivement le développement et de mettre en cohérence les politiques et les actions pour les 68 communes, comprenant 6 intercommunalités, dont L'agglo de Bourg-en-Bresse, et trois communes, soit près de 110 000 habitants au total. En 2007, par arrêtés préfectoraux, le périmètre du SCOT est modifié en raison de l'intégration de la CC Bresse Dombes Sud Revermont. Le SCOT organise depuis le développement d'un territoire composé de 7 intercommunalités, 74 communes soit une population de près de 115 000 habitants.

Celui-ci définit différentes prescriptions avec lesquelles le PLU de Condeissiat doit être compatible. Dans un premier temps les objectifs ont été les suivants :

- développement harmonieux du Bassin de Vie de Bourg-en-Bresse et équilibre entre secteur urbain et secteur rural ;
- favoriser le développement économique et touristique ;
- favoriser la diversité de l'habitat ;
- améliorer et prévoir les infrastructures routières et les transports collectifs ;
- protéger un environnement de qualité ;
- préserver les espaces naturels, les paysages et les activités agricoles de qualité ;
- valoriser le patrimoine local et éviter le mitage ;
- assurer la cohérence de développement avec les territoires limitrophes ;
- construire une image commune qui deviendra le référent en terme de développement stratégique du territoire.

Puis, le Comité Syndical a affiné ses objectifs lors de la séance du 21 janvier 2005, en vue de la consultation d'un bureau d'études pour mener l'élaboration du SCOT Bourg-Bresse-Revermont :

- Existence d'un pôle central affirmé, Bourg-en-Bresse, Préfecture du département de l'Ain, et de pôles secondaires, permettant d'assurer un maillage dans l'organisation du territoire ;
- dans le domaine des déplacements, l'offre de transport collectif ou de transport à la demande sera à promouvoir et à développer, ainsi que l'intermodalité en général ;
- en ce qui concerne le développement économique, le développement industriel devra être particulièrement favorisé par la mise en place de zones à vocation industrielle. La mise en place des conditions d'accompagnement (emploi, formation, services aux entreprises...) devra également être au cœur des préoccupations ;
- au niveau de l'agriculture, la réservation des zones à vocation agricole qui représentent les meilleures qualités agronomiques devra être approfondie dans le cadre de la consommation de l'espace et il s'agira également de favoriser le développement de pôles d'excellence (notamment pôles agro-alimentaires) ;
- la préservation de l'environnement devra être recherchée pour la qualité de l'eau, de l'air, des espaces naturels, du patrimoine ; et la réduction des nuisances sonores sera à étudier également. Ces éléments devront également être étudiés pour permettre une valorisation touristique du territoire, par un cadre de vie attractif ;
- les aspects liés à la constructibilité, à l'accueil des populations, à l'offre foncière en général (outils fonciers, réflexion sur la création d'un Etablissement Public Foncier) seront à étudier de façon approfondie en vue de trouver des solutions adaptées, au vu de la pression foncière ressentie de façon particulièrement importante depuis ces cinq dernières années sur l'ensemble du bassin de vie de Bourg-en-Bresse. La réhabilitation du bâti existant des centre-

bourgs et des centre-villes devra être favorisée, pour notamment éviter le mitage et la consommation d'espace et améliorer la qualité urbaine de ces zones ;

- une réflexion devra être menée concernant les équipements collectifs notamment structurants et leur implantation sur le territoire ;
- le développement durable doit être un fil conducteur permanent tout au long de la démarche, et dans le cadre de tous les domaines qui seront abordés, de manière transversale.

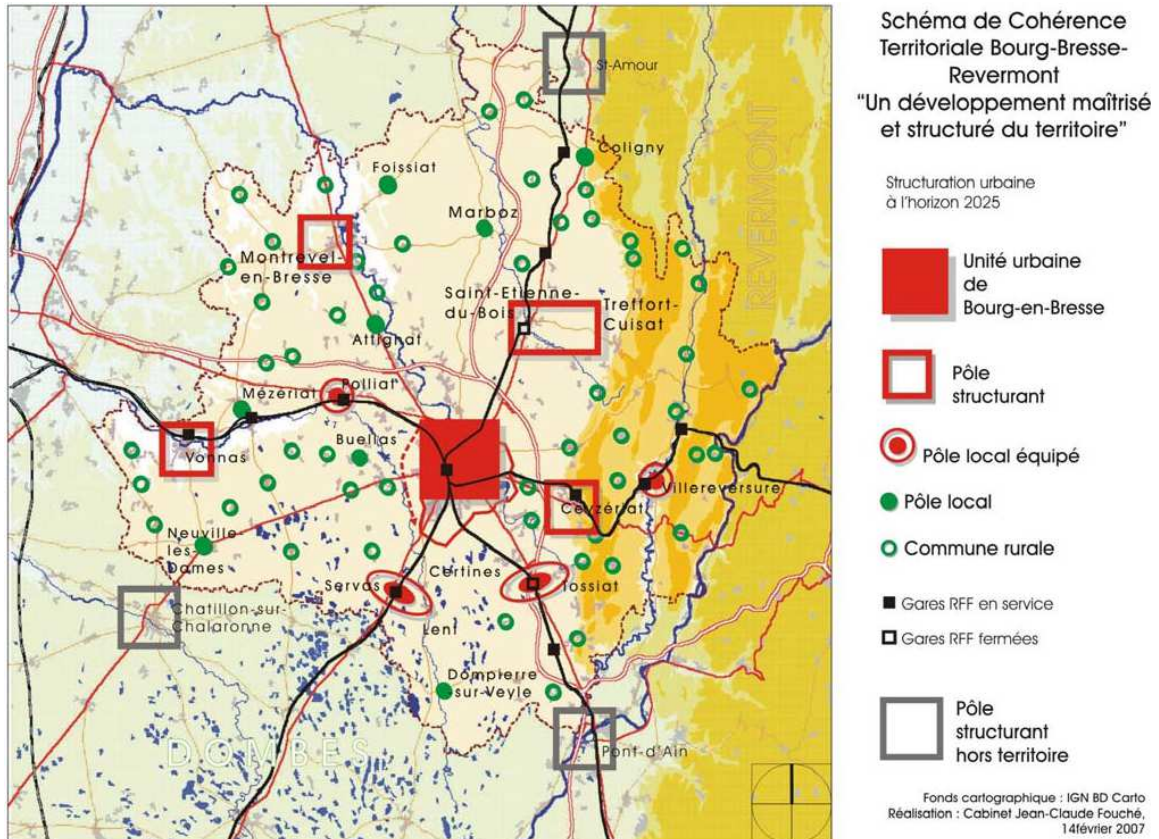


Figure 3 : Armature territoriale du SCOT BBR – Source : SCOT

Trois grands objectifs structurent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT lesquels sont déclinés en plusieurs orientations :

- **Développer le territoire en organisant sa croissance démographique et économique**
 - Générer une croissance démographique plus importante que celle qui serait attendue par la seule poursuite des tendances passées,
 - poursuite et le renforcement du développement économique du territoire.

Cet objectif stratégique repose sur la proximité de la métropole lyonnaise dont le territoire cherchera à tirer parti à deux titres :

- En attirant une population à la recherche d'un cadre de vie de qualité et dont la vie professionnelle pourra évoluer de Lyon vers le territoire,
- En nouant des partenariats économiques de nature à renforcer le tissu économique local.

- **Structurer le territoire autour d'une armature territoriale**

Aujourd'hui le territoire est marqué par le poids très important des 4 communes de l'unité urbaine regroupant la moitié de la population, pendant que toutes les autres communes sont de petite taille, inférieures à 2 500 habitants. Cette structure implique des dépendances fortes des habitants à la ville centre pour les services et les équipements publics et privés qu'elle offre. La croissance

démographique se répartit dans l'ensemble des communes conduisant à une diffusion de l'urbanisation dans les communes rurales et à une croissance forte des déplacements.

Le scénario retenu propose de rééquilibrer progressivement cette structure en donnant aux deux premiers niveaux de l'armature territoriale un poids qui leur permette de rayonner sur leur territoire d'influence respectif.

Le SCOT a donc pour objectif de conforter l'unité urbaine composée des 4 communes de Bourg-en-Bresse, Péronnas, Saint-Denis-lès-Bourg et Viriat, et de développer un réseau de pôles structurants : Ceyzériat, Montrevel-en-Bresse, le bipôle Saint-Etienne-du-Bois / Treffort-Cuisat et Vonnas.

Le maillage du territoire par des pôles locaux équipés, des pôles locaux et des communes rurales sera maintenu.

Cette structuration du territoire autour d'une hiérarchie territoriale est conçue de manière à lier simultanément l'urbanisation, les transports et tout particulièrement les transports publics, et enfin l'offre de services et d'équipements.

• **Maîtriser la consommation de l'espace et préserver les milieux naturels et les paysages**

Le territoire de Bourg-Bresse-Revermont est un territoire de qualité, avec une diversité de paysages caractéristiques. Les extensions urbaines diffuses sur le territoire, si elles se poursuivaient, tendraient à banaliser des morceaux de ce territoire.

C'est pour la qualité du cadre de vie pour les habitants et pour l'attractivité du territoire que ce grand objectif est inscrit au SCOT avec deux directions :

- Maintenir la qualité du territoire et de ses ressources : paysages, bâti, milieux naturels, eau...
- Privilégier des formes urbaines peu consommatrices d'espace.

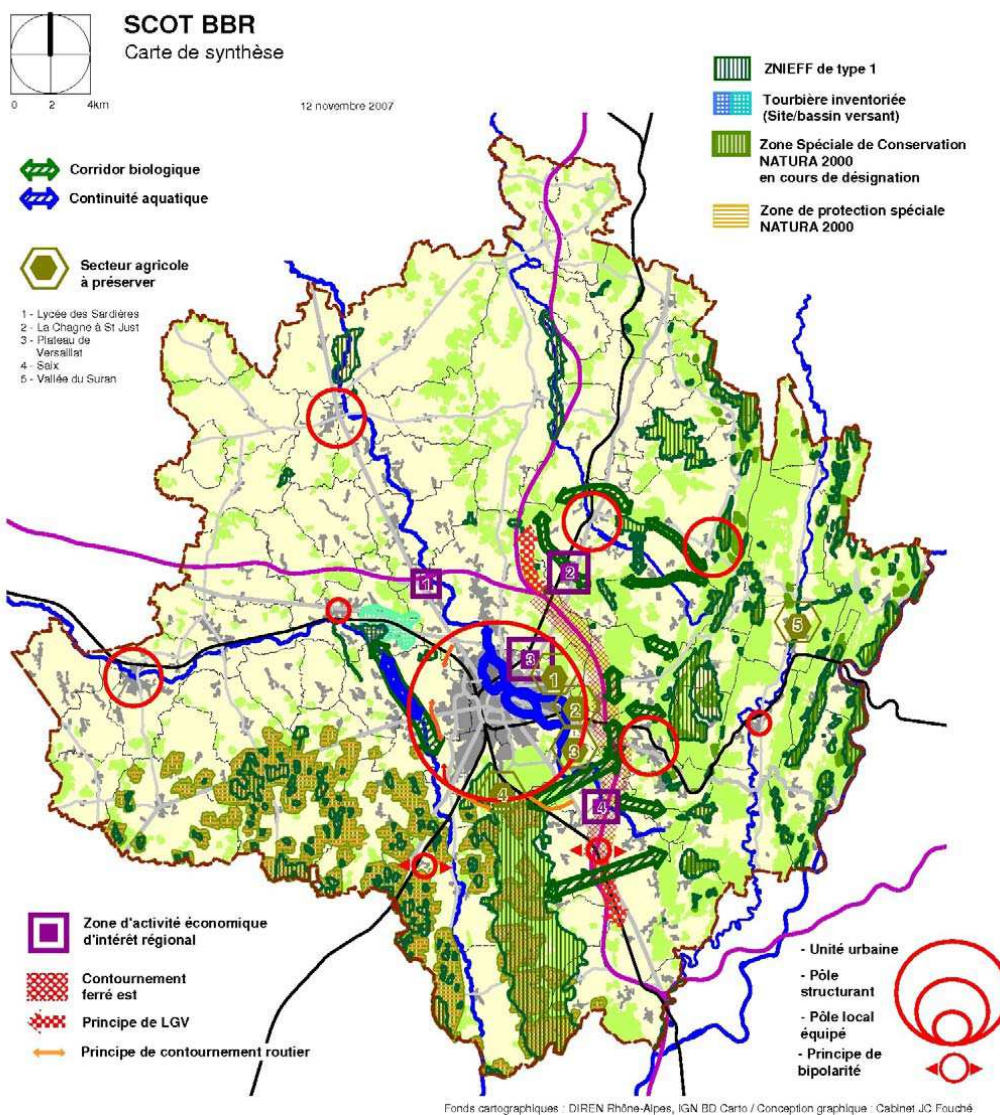


Figure 4 : Carte de synthèse du SCOT BBR – Source : SCOT BBR

Plus précisément, au niveau de la commune de Condeissiat, les objectifs de croissance démographique fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Bourg-Bresse-Revermont, sont basés sur une consommation d'espace de l'ordre de **8 hectares (valeur-cible) avec un taux de rétention foncière de 2, soit un potentiel d'inscription au PLU de 16 Ha en extension urbaine. Soit pour le phasage, 2 tranches de 4 ha : avec le taux de rétention de 2, la commune peut inscrire 8 Ha urbanisable immédiatement (à compter du 1^{er} janvier 2008) et jusqu'à 8 Ha en 2AU.**

Désireuse de définir un projet cohérent avec le développement qu'elle a connu depuis 2008 (environ 2.88 Ha urbanisés) et répondant aux enjeux de consommation raisonnée du foncier rural, la commune décide, au regard de ses possibilités d'extension dans le tissu urbain existant (environ 1.45 Ha) et d'un mode de développement inférieur au maximum (16 ha) proposé par le SCOT d'urbaniser 4.37 Ha de zones à urbaniser à court terme (zones 1AU) et 3.68 Ha de zones à urbaniser à long terme (zone 2AU)

La commune devra respecter une densité minimum de 10 logements à hectare. D'ici 2028, elle pourrait connaître une augmentation située entre + 200 et + 270 habitants soit une fourchette située entre + 95 et + 123 nouveaux logements. Concernant les logements sociaux, la commune devra atteindre la proportion de 15 % en tenant compte de l'existant. Ce développement de l'urbanisation devra être fait, en :

- Contenant le processus d'extension et en instaurant de nouvelles limites urbaines,
- Anticipant l'organisation de nouveaux quartiers,

- Renouvelant l'habitat (réhabilitations) et valorisant les constructions de qualité,
- Préservant le patrimoine architectural agricole.

D'autres thématiques seront à mettre en œuvre sur le territoire :

- Réflexion sur les modes doux,
- Protection et mise en valeur des espaces environnementaux sensibles,
- Mise en valeur des entrées de ville,
- Protection des espaces agricoles,
- Les dispositifs d'assainissement et de traitements des effluents doivent répondre aux prévisions démographiques et d'urbanisation,
- des mesures de gestion des eaux de ruissellement doivent accompagner tous les aménagements,
- Les commerces de base sont admis (type alimentation, journaux, pôles multiservices, écoles maternelle et primaire, relais d'assistantes maternelles, terrains de jeux...).

b) Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée-Corse

Le PLU intègre les grandes orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône-Méditerranées-Corse. Aucun SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) déclinant le SDAGE n'a été à ce jour approuvé.

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée-Corse, approuvé le 20 décembre 1996 par le préfet coordonnateur de bassin, est opposable à l'Etat, aux collectivités locales et aux établissements publics.

Approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, ce document a une certaine portée juridique puisqu'il est opposable à l'administration et détermine les orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux que l'administrateur devra intégrer dans son processus de décision. Le SDAGE, après avis du comité de bassin, devient ainsi le cadre légal et obligatoire de mise en cohérence des choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Le Code de l'environnement en France précise que le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une « gestion équilibrée » de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux.

- Délimite le périmètre des sous-bassins correspondant à une unité hydrographique,
- Fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans le bassin
- Définit les objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre

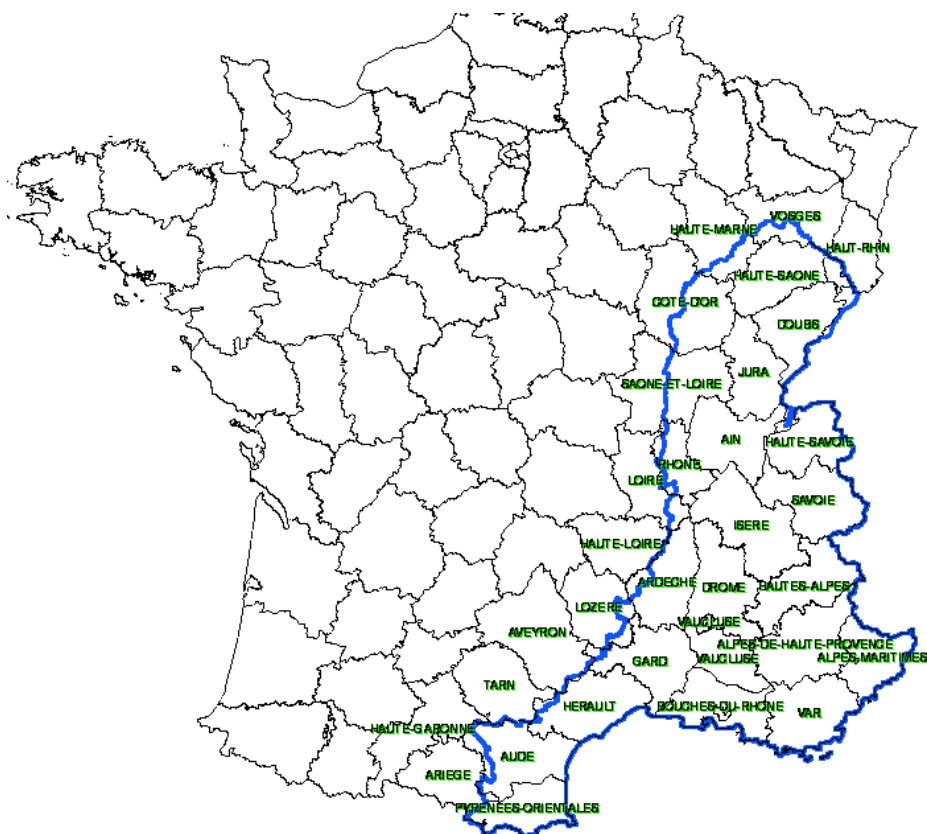


Figure 5 : Cartographie du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse – Source : www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr

Le SDAGE est élaboré à l’initiative du Préfet par le Comité de Bassin, qui définit 10 orientations fondamentales et précise les mesures opérationnelles ainsi que leur mise en œuvre :

- Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution
- Garantir une qualité d’eau à la hauteur des exigences des usagers
- Réaffirmer l’importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
- Mieux gérer avant d’investir
- Respecter le fonctionnement naturel des milieux
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
- Restaurer d’urgence les milieux particulièrement dégradés
- S’investir plus efficacement dans la gestion des risques
- Penser à la gestion de l’eau en termes d’aménagement du territoire
- Renforcer la gestion locale et concertée

Celui-ci a été traduit au niveau local par trois Contrats de Milieu : le Contrat de Milieu Rivières du Beaujolais, le Contrat de milieu Saône, corridor alluvial et territoires associés, et le Contrat de Milieu Val de Saône.

Un contrat de milieu est un accord technique et financier entre partenaires concernés pour une gestion globale, concertée et durable à l’échelle d’une unité hydrographique cohérente. Avec le SAGE, le contrat de milieu est un outil pertinent pour la mise en œuvre des SDAGE et des programmes de mesures approuvés en 2009 pour prendre en compte les objectifs et dispositions de la directive cadre sur l’eau. Il peut être une déclinaison opérationnelle d’un SAGE (le territoire ne dispose d’aucun SAGE). C’est un programme d’actions volontaire et concerté sur 5 ans avec engagement financier contractuel (désignation des maîtres d’ouvrage, du mode de financement, des échéances des travaux, etc).

Ces contrats sont signés entre les partenaires concernés : préfet(s) de département(s), agence de l'eau et les collectivités locales (conseil général, conseil régional, communes, syndicats intercommunaux ...).

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, le SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015 est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015.

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

II. DYNAMIQUE SOCIODEMOGRAPHIQUE

Nota Bene : Les données présentées sont issues du dernier recensement consolidé effectué par l'INSEE (année 2009) permettant d'avoir une exploitation statistique exhaustive.

A. La croissance démographique

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	519	510	496	581	649	757
Densité moyenne (hab/km ²)	24,0	23,6	22,9	26,8	30,0	35,0

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,3	-0,4	+2,0	+1,2	+1,6
- due au solde naturel en %	-0,5	+0,3	+0,4	+0,2	+0,9
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,2	-0,6	+1,5	+1,1	+0,6
Taux de natalité en ‰	13,9	15,5	16,9	10,7	15,5
Taux de mortalité en ‰	18,6	13,0	12,4	9,1	6,3

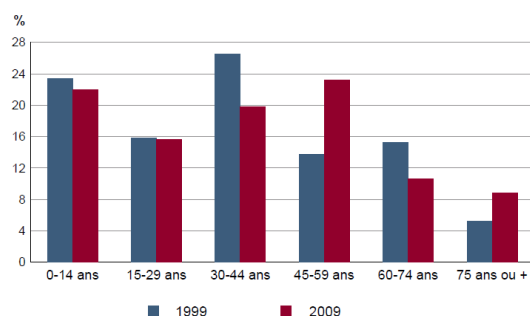
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

La commune de Condeissiat comptait 757 habitants au recensement 2009. De 1968 à 1982, on observe une certaine stabilité de la population et même une légère baisse entre 1975 et 1982. A partir de 1982, la population ne cesse d'augmenter. Entre 1999 et 2009, la population a augmenté de 108 habitants. Pendant cette période, la croissance annuelle moyenne a été de + 1.6 %. Cette augmentation s'explique en partie par un solde naturel significatif.

B. Structure par âge et par sexe

La tranche d'âge la plus représentative en 2009 est celle des 45-59 ans contre celle des 30-44 ans en 1999. Les tranches d'âge les moins représentatives sont les 60-74 ans et 75 ans ou +. Elles représentent environ plus de 13 % chacune de la population totale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.



Entre 1999 et 2009, on enregistre une baisse du nombre des 60-74 ans et une augmentation de celui des 75 ou +

Le nombre des 45-59 ans est en progression par rapport à 1999, tranche d'âge la plus représentative, elle représente environ 25% de la population totale. Les tranches d'âge de 0-14 ans et 30-44 ans sont en baisse par rapport à 1999.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2009

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	379	100,0	378	100,0
0 à 14 ans	87	23,0	79	20,9
15 à 29 ans	56	14,8	62	16,4
30 à 44 ans	72	19,0	78	20,6
45 à 59 ans	95	25,1	81	21,4
60 à 74 ans	37	9,8	43	11,4
75 à 89 ans	32	8,4	35	9,3
90 ans ou plus	0	0,0	0	0,0
0 à 19 ans	107	28,2	107	28,3
20 à 64 ans	220	58,0	204	54,0
65 ans ou plus	52	13,7	67	17,7

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

L'analyse des données permet de constater que la population de la commune est relativement bien équilibrée entre femmes et hommes. En 2009, on enregistrait 379 hommes pour 378 femmes. Ce léger déséquilibre s'explique par le déséquilibre observé dans les deux dernières tranches de population (75 à 89 ans et 90 ans ou plus)

En regroupant la population par tranche d'âge, on note qu'en 2009 :

- 28.26% des individus appartiennent à la tranche 0-19 ans, soit presque un tiers de la population communale,
- 56% des individus appartiennent à la tranche 20-64 ans
- 15.71% des individus appartiennent à la tranche d'âge 65 ans et plus.

Ainsi en 2009, l'indice de jeunesse (il correspond au nombre de jeunes de moins de 20 ans divisé par celui des personnes de plus de 60 ans) est de 1.45, ce qui traduit une population relativement jeune.

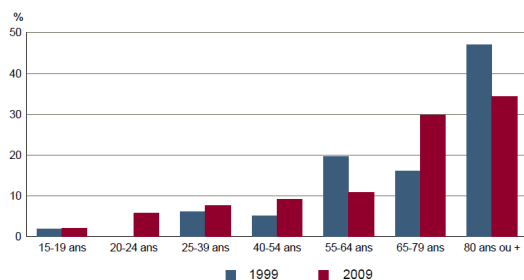
Les évolutions les plus marquées de la population de Condeissiat en termes de tranches d'âges tiennent en une baisse significative de la part des 30-44 une augmentation des 45-59 ans.

La commune devra adapter la typologie des logements à mettre en œuvre sur la commune afin d'offrir des possibilités de logement adaptées à la population. Avec une offre de logement diversifiée, la commune limitera une « évasion » de la jeune population, tout en veillant à une amélioration du cadre de vie, en requalifiant le bâti dégradé, en maintenant un bon niveau d'équipement public.

C. Composition des ménages

La part des ménages d'une personne est en hausse depuis 1999, exceptée pour les tranches d'âges 55-64ans et 80 ans et plus.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages

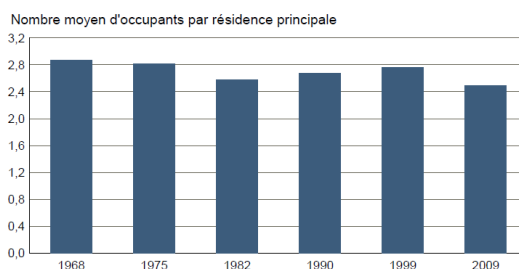


Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en diminution depuis 1999 et s'est établi à un peu plus de 2,4 personnes par ménage en 2009. Après la diminution de la fin des années 70, la taille des ménages n'avait cessé d'augmenter depuis.

La commune de Condeissiat est confrontée au phénomène de desserrement des ménages en lien notamment avec l'augmentation du nombre de familles mono-parentales, ce qui implique un besoin supplémentaire en logements.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

D. Population active

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	1999
Ensemble	472	399
Actifs en %	81,4	69,7
dont :		
actifs ayant un emploi en %	76,5	67,7
chômeurs en %	4,9	1,8
Inactifs en %	18,6	30,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,6	13,5
retraités ou préretraités en %	6,6	8,3
autres inactifs en %	5,5	8,5

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En 2009, 81,4 % de la population de Condeissiat était composée d'actifs ayant un emploi.

Les personnes à la recherche d'un emploi représentaient en 2009, 4,9 % de la population, contre 1,8% en 1999, soit un taux de chômage en forte augmentation. On constate globalement que l'évolution du taux de chômage à Condeissiat est allé en léger contre courant par rapport à l'évolution régionale et nationale. Notons qu'en 2012, comme partout ailleurs, le taux de chômage a dut augmenter.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2009	%	1999	%
Ensemble	366	100,0	270	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	85	23,2	76	28,1
dans une commune autre que la commune de résidence	281	76,8	194	71,9
située dans le département de résidence	245	66,9	169	62,6
située dans un autre département de la région de résidence	31	8,5	19	7,0
située dans une autre région en France métropolitaine	5	1,4	6	2,2
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En 1999, 28.1 % des habitants de Condeissiat travaillaient dans leur commune de résidence.

En 2009, on remarque que le nombre d'actifs travaillant et résidant à Condeissiat a diminué pour atteindre 23.2%.

Ce constat est d'ordre général sur la plupart des communes. De plus en plus souvent le lieu de travail et d'habitat est découplé.

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2009

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	190	100,0	176	100,0
Salariés	140	73,7	154	87,5
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	129	67,9	137	77,8
Contrats à durée déterminée	3	1,6	10	5,7
Intérim	2	1,1	3	1,7
Emplois aidés	0	0,0	1	0,6
Apprentissage - stage	6	3,2	3	1,7
Non salariés	50	26,3	22	12,5
Indépendants	26	13,7	17	9,7
Employeurs	24	12,6	4	2,3
Aides familiaux	0	0,0	1	0,6

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

La majeure partie des actifs de Condeissiat, soit environ 80%, sont salariés en contrat à durée indéterminée.

En 2009, environ 19.4% des actifs étaient indépendants ou employeurs.

III. LE LOGEMENT ET L'HABITAT

A. Evolution et composition du parc de logements

Les chiffres disponibles permettent d'observer les évolutions sur la commune concernant le parc de logements jusqu'en 2009.

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	214	220	217	252	268	335
Résidences principales	181	181	192	217	235	304
Résidences secondaires et logements occasionnels	23	22	16	20	17	15
Logements vacants	10	17	9	15	16	16

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Une augmentation conséquente du nombre de logements peut être remarquée depuis 1990. Le parc de logements était constitué de 252 logements en 1990, pour atteindre 335 logements en 2009 (soit une progression annuelle de + 1.73%)

Le nombre de résidences principales a progressé entre 1999 et 2009, en passant de 235 à 304, soit une progression de 1.54 % par an.

La part des résidences secondaires et logements occasionnels est quant à elle en diminution depuis 1982. En ce qui concerne le parc de logements vacants, on note tout d'abord une forte augmentation entre 1982 et 1990, puis une certaine stagnation depuis pour atteindre 16 logements vacants en 2009. Ceux-ci représentent environ 4.77% du parc de logements dans la commune.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	1999	%
Ensemble	335	100,0	268	100,0
Résidences principales	304	90,7	235	87,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	15	4,5	17	6,3
Logements vacants	16	4,8	16	6,0
Maisons	279	83,3	245	91,4
Appartements	56	16,7	19	7,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Il est intéressant de relever que la part des maisons individuelles a diminué entre 1999 et 2009, passant de 91.4% à 83.3%, ce qui témoigne de l'évolution et de la diversification des formes d'habitat sur la commune.

Le P.L.U. devra s'efforcer de maintenir cette tendance au profit d'une plus grande mixité des formes de logements, induisant également une plus grande économie d'espaces et une plus grande économie en équipements publics, tant dans leur réalisation que leur entretien dans le temps.

B. Caractéristiques des résidences principales

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%		Nombre de personnes	Nombre
Ensemble	304	100,0	757	235	100,0
Propriétaire	205	67,4	539	166	70,6
Locataire	89	29,3	204	59	25,1
dont d'un logement HLM loué vide	34	11,2	85	14	6,0
Logé gratuitement	10	3,3	14	10	4,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.



En 1999, les ménages propriétaires occupaient 70.6% des résidences principales et les locataires 25.1% dont 6% en HLM, alors que les personnes logées à titre gratuit ne représentent que 4,3%.

En 2009, les ménages propriétaires occupent 67.4% des résidences principales et les locataires 29.3% dont 11.2% en HLM, alors que les personnes logées à titre gratuit représentaient 3.3%.

Par ailleurs, il apparaît que l'itinéraire résidentiel est favorable à une certaine mobilité, compte tenu de la durée plus de 2 fois moins importante d'ancienneté d'emménagement pour les locataires que pour les propriétaires.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009	%	1999	%
Ensemble	304	100,0	235	100,0
1 pièce	1	0,3	4	1,7
2 pièces	20	6,6	15	6,4
3 pièces	48	15,8	47	20,0
4 pièces	90	29,6	71	30,2
5 pièces ou plus	145	47,7	98	41,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Ce tableau permet d'observer d'une part une diminution du nombre des logements de 4 pièces et moins dans l'ensemble des résidences principales.

La catégorie de logements ayant augmenté est celle des 5 pièces et plus et qui représente 47.7% du parc des résidences principales en 2009. Les grands logements sont donc largement prédominants sur la commune et ne répondent pas forcément aux besoins observés ces dernières années avec un certain vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages, le phénomène des familles mono-parentales.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2009

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	
Ensemble	304	100,0	757	4,6	1,9
Depuis moins de 2 ans	24	7,9	51	4,0	1,9
De 2 à 4 ans	50	16,4	138	4,3	1,6
De 5 à 9 ans	71	23,4	198	4,6	1,6
10 ans ou plus	159	52,3	370	4,8	2,1

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

On observe que plus de la moitié (52.3 %) des résidents de Condeissiat sont installés sur la commune depuis plus de 10 ans. Cette sédentarisation démontre l'attractivité de la commune dont le niveau d'équipement et de service n'est certainement pas étranger à ce phénomène.

C. Analyse des demandes de permis de construire

De 2002 à 2012 (soit en 10 ans), on comptabilise 94 logements commencés dans la commune, donc un rythme moyen de 9.4 nouveaux logements par an.

L'analyse du nombre de demandes de PC par année montre une irrégularité de la pression foncière, sans doute liée à la création de lotissements ou d'opérations de logements collectifs.

données	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements	Total surface en m ²
2002	1	0	0	0	1	182
2003	13	15	0	0	28	3074
2004	10	0	0	0	10	1739
2005	1	0	0	0	1	37
2006	6	0	0	0	6	749
2007	3	0	0	0	3	449
Sous-Total	34	15	0	0	49	6230
2008	2	0	0	0	2	133
2009	-	-	-	-	-	-
2010	0	0	0	0	0	0
2011	8	10	14	0	32	2974
2012	5	6	0	0	11	1187
Sous-Total	15	16	14	0	45	4294
TOTAL	49	31	14	0	94	10524

Figure 6 : Logements autorisés sur la commune entre 2001 et 2012 – Source Sit@del 2

D. Le parc social

Le parc locatif social s'établit à 60 logements aidés en, soit environ 17.29% des résidences principales.

En 2009, le parc des résidences principales était de 304 constructions. En 2028, il pourrait être situé dans une fourchette entre 442 et 470 logements. Soit un total d'environ 70 logements locatifs aidés maximum à atteindre en 2028, déduction des 60 logements déjà existants. Il restera donc environ 10 logements sociaux à construire d'ici 2028 sur l'ensemble de la commune.

Le SCOT Bourg Bresse Revermont fixe comme ambition d'atteindre le seuil de 15% de logements locatifs sociaux d'ici 2028.

De plus, dans ses grandes orientations, le SCOT préconise la diversification de l'offre d'habitat, tant en produits qu'en forme, pour répondre aux parcours résidentiels des ménages et en vue de favoriser la mixité intergénérationnelle.

Le locatif privé et social est un type de logement à développer, une insuffisance de ce type de logement étant nuisible à :

- L'installation des jeunes
- L'accueil des personnes plus âgées, après le départ des enfants,
- L'accueil des ménages à revenus moyens et modestes.

La mise en place d'une servitude de mixité sociale permettra à la commune d'affirmer sa volonté de développer l'offre en locatif social, avec des taux de 15 % et permettant ainsi à la commune de maintenir les 15% demandés par le SCOT.

IV. ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES

Le dynamisme économique du territoire est l'un des objectifs et simultanément l'une des conditions de la réussite du SCOT. Le SCOT favorisera ce dynamisme notamment en offrant de bonnes conditions d'accueil, compatibles avec la structuration du territoire retenue.

Le village de Condeissiat est un centre économique qui montre une certaine vitalité. L'économie de la commune est forte de d'une grosse dizaine d'entreprises, de plusieurs commerces et services de proximité, ainsi que d'une vingtaine d'exploitations agricoles.

A. Activités économiques

1. Emplois – Population active

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	1999
Ensemble	472	399
Actifs en %	81,4	69,7
dont :		
actifs ayant un emploi en %	76,5	67,7
chômeurs en %	4,9	1,8
Inactifs en %	18,6	30,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,6	13,5
retraités ou préretraités en %	6,6	8,3
autres inactifs en %	5,5	8,5

Le nombre d'actifs sur la commune a sensiblement augmenté entre 1999 et 2009 suivant la croissance démographique communale. Le taux d'activité a beaucoup augmenté pour passer de 69.7% à 76.5%. Le pourcentage de chômeurs a lui augmenté pour atteindre 4.9 % en 2009. Ces données démontrent un certain dynamisme sur le secteur de la Dombes ou l'offre d'emplois restait encore importante en 2009.

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2009

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	472	384	81,4	361	76,5
15 à 24 ans	83	47	56,6	41	49,4
25 à 54 ans	306	292	95,4	277	90,5
55 à 64 ans	83	45	54,2	43	51,8
Hommes	240	202	84,2	189	78,8
15 à 24 ans	38	25	65,8	21	55,3
25 à 54 ans	153	151	98,7	143	93,5
55 à 64 ans	49	26	53,1	25	51,0
Femmes	232	182	78,4	172	74,1
15 à 24 ans	45	22	48,9	20	44,4
25 à 54 ans	153	141	92,2	134	87,6
55 à 64 ans	34	19	55,9	18	52,9

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Notons comme de partout ailleurs, les hommes ont un taux d'activité supérieur à celui des femmes (84.2 % contre 78.4 %). Le taux d'activité de la tranche 25-54 ans, pour les hommes, est très élevé car il représente 98.7 %. Le taux d'activité est plus important au niveau communal qu'au niveau départemental.



EMP T5 - Emploi et activité

	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	148	133
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	366	271
Indicateur de concentration d'emploi	40,4	49,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,8	55,9

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales
lieu de résidence et lieu de travail.

RP : Recensement de la population

Le nombre d'emplois dans la zone a progressé entre 1999 et 2009, passant de 133 à 148. Cette situation marque encore le dynamisme économique sur le secteur. Par ailleurs, la commune affiche un indicateur de concentration d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois proposés sur la commune et le nombre d'actifs y résidant) en baisse, passant de 49.1 en 1999 à 40.4 en 2009. Son statut rural est ici une faiblesse pour son attractivité économique. Cela démontre également que les habitants de la commune ne travaillent pas forcément sur la commune.

2. Caractéristique des entreprises

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	75	100,0	62	11	2	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	35	46,7	34	1	0	0	0
Industrie	1	1,3	1	0	0	0	0
Construction	7	9,3	4	3	0	0	0
Commerce, transports et services divers	27	36,0	20	5	2	0	0
dont commerce, réparation auto	6	8,0	5	0	1	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	5	6,7	3	2	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

La commune de Condeissiat possédait début 2011, 75 établissements. Notons que 36% sont des commerces, et services divers et 47 % des activités liés à l'agriculture, la sylviculture et la pêche. La part importante de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche marque encore une économie rurale.

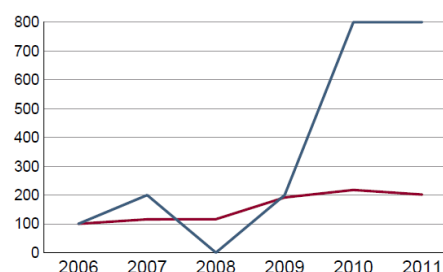
DEN T4 - Créations d'établissements par secteur d'activité en 2011

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	8	100,0	25,8
Industrie	0	0,0	0,0
Construction	3	37,5	37,5
Commerce, transports, services divers	4	50,0	20,0
dont commerce et réparation auto.	2	25,0	40,0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1	12,5	50,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène)

DEN G3 - Évolution des créations d'établissements

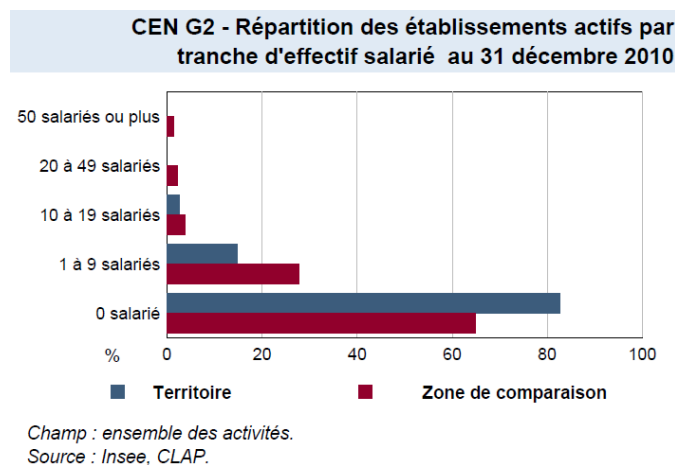


indice base 100 en 2006

— Territoire
— Zone de comparaison

Les créations d'établissements en 2011 sont au nombre de 8, qui sont majoritairement situés dans le commerce et la construction. Nous constatons que la création d'établissement se maintient entre 2009 et 2011.





La structure économique de la commune est essentiellement portée par de très petites entreprises, plus particulièrement des auto-entrepreneurs. Il n'existe pas de grandes entreprises sur le territoire.

3. Commerces et services

La commune de Condeissiat comporte encore quelques commerces et service de proximité :

- 1 boulangerie
- 1 épicerie
- 1 bar-restaurant
- 1 agence postale

Les entreprises ne sont pas en reste. La commune compte : 1 agencier Installateur (cuisines, maisons), 1 transporteur routier, 1 zinguerie, 1 pépinière, 2 menuiseries, 1 tailleur de pierre, 1 bureau d'études thermique et électricité, 1 entreprise de vente et réparation de machines agricoles et motoculture, 1 entreprise de travaux agricoles et forestiers/terrassements et 1 entreprise de travaux publics /curage de fosses/terrassements.

Ces entreprises se localisent de manières dispersées dans la commune et sur la zone d'activités.

B. Activité agricole

L'activité agricole a une vocation économique ainsi qu'un rôle éminent notamment dans la gestion et la valorisation des paysages.

L'agriculture connaît et va connaître des mutations importantes, s'accompagnant d'une très forte diminution du nombre des exploitations. A ces mutations s'ajoutent une pression foncière très importante ainsi que des phénomènes aujourd'hui qualifiés de conjoncturels.

Condeissiat appartient à la partie septentrionale de la Dombes. Le système traditionnel, qui associe polyculture-élevage et pisciculture dans la gestion sophistiquée des étangs, évolue et cède le pas à des préoccupations de loisirs. Ainsi, l'organisation de la fréquentation touristique mais aussi le développement limité des grandes cultures céréalières constituent les principaux enjeux de préservation du Pays des Mille Etangs et de sa complexe spécificité.

1. Les activités agricoles en générale

En 2010, la S.A.U. (Superficie Agricole Utilisée) sur Condeissiat était de 1 714 Ha dont 110 Ha sont toujours en herbe et 1 602 Ha en terres labourables. Cette superficie représente 76 % de la superficie communale.

Entre 1988 et 2010, on observe une hausse de la superficie agricole utilisée sur la commune. Elle est de l'ordre de 3 %. La superficie des terres labourables a augmenté dans des proportions très fortes entre 1988 et 2010, celle des surfaces en herbe a été divisée par 5. Cette explication tient principalement au fait que les activités de Cheptel soient passées de 3 114 unités de gros bétail en 1988 à 2 087 unités en 2010.

Les zones agricoles sont situées sur tout le pourtour de l'enveloppe urbanisée du village.

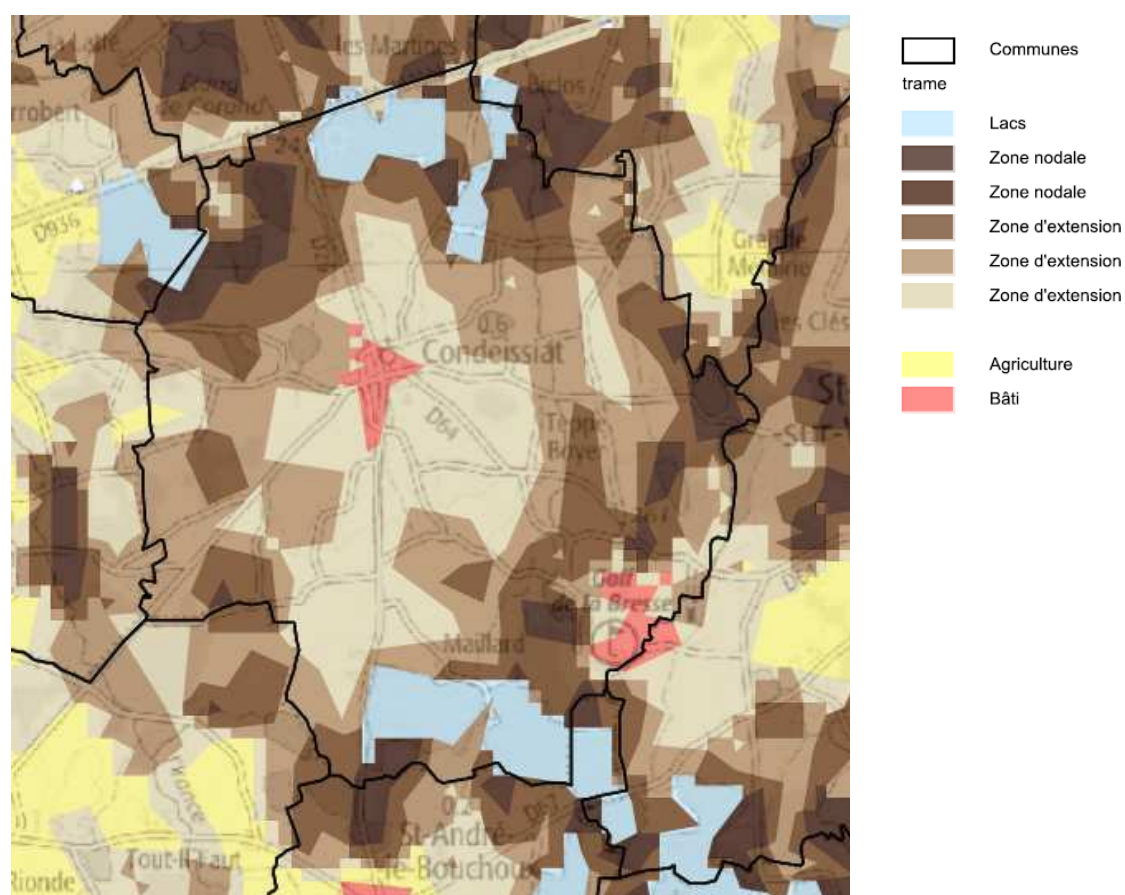


Figure 7 : Occupation des sols Continuum agricole extensif et lisières– Source : Région Rhône Alpes – 2012

L'agriculture marque fortement le paysage communal avec une alternance de prairies, de cultures céréalières et fourragères lui conférant un caractère rural et champêtre. L'élevage bovin est encore très représenté sur la commune. Les modes d'exploitation les plus utilisés sont le faire-valoir direct et le fermage.

2. Situation géographique des exploitations

	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune	55*	33*	24

(*) Chiffres du recensement agricole 2010

En 2000, le recensement agricole faisait état de 33 chefs d'exploitation et de co-exploitants, dont plus de la moitié avait entre 0 et 54 ans (63.8 %). En 2010, ce chiffre n'est plus que de 24.

Notons, qu'en 2012, 20 exploitations initient un périmètre de réciprocité. 4 (dont un site double) exploitations sont soumises au régime des ICPE.

On observe donc un ralentissement de l'activité agricole, notamment par la baisse du nombre d'exploitations depuis 1988. Malgré tout, les surfaces agricoles utilisées sont toujours très importantes.

Des mutations ont donc touché ce secteur d'activité économique et la baisse du nombre de sièges d'exploitation pose un problème de réutilisation des bâtiments agricoles désaffectés. Ces derniers ont fait l'objet d'une analyse particulière et classés en zone Nh ou Ah afin de leur permettre des aménagements et des extensions limitées.

Carte de repérage des sièges d'exploitation agricole - en 2009

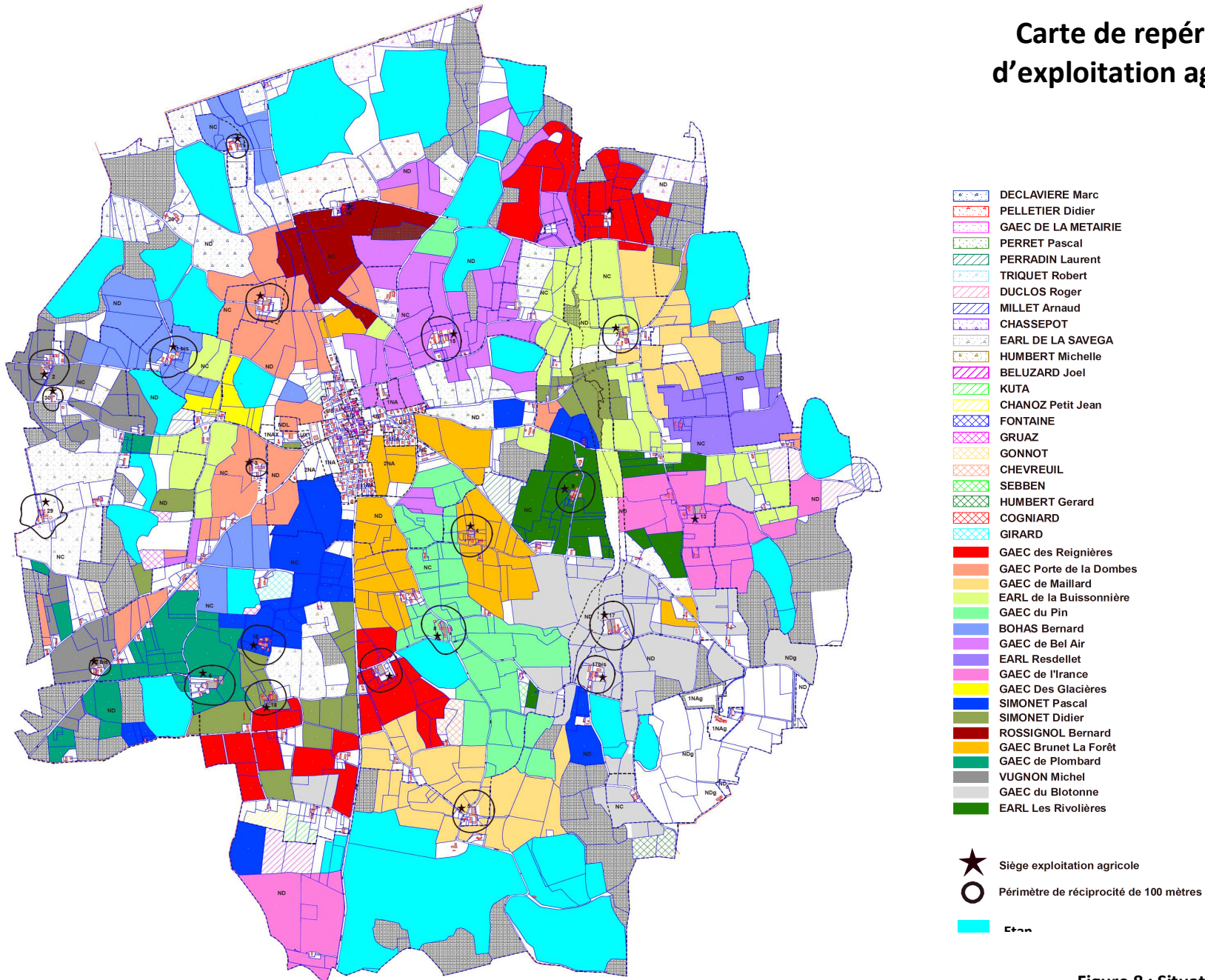


Figure 8 : Situation des exploitations agricoles.



3. Exploitation des étangs

L'eau joue un rôle fondamental en Dombes. Tour à tour non désirée, convoitée ou attendue, elle est à l'origine des réseaux parfois extrêmement denses de fossés destinés à faire écouler les eaux en excès des terres et à alimenter les étangs. Il est important de souligner que ces derniers se remplissent uniquement par les eaux de ruissellement des bassins versant et par celles qui arrivent des vidanges ou des trop-pleins des étangs supérieurs. Chaque étang possède un fossé de vidange et un fossé d'arrivée d'eau. Les eaux superflues sont évacuées par l'ébie (trop-plein). Ces différents fossés communiquent très souvent entre eux et reçoivent les eaux de ruissellement des terres, formant un réseau hydrographique d'une complexité variable selon la topographie, le nombre et la taille des étangs. Les exploitants interviennent sur ce réseau en barrant ou laissant s'écouler l'eau selon qu'ils en ont besoin ou non, à l'aide de pelles ou de barrages nommés ici "batardeaux". Cette activité est souvent peu visible, elle n'en est pas moins fondamentale et renvoie à une observation permanente des niveaux d'eau, en particulier lorsqu'il y a des précipitations importantes.

Tous les 4 ou 5 ans environ (autrefois 3 ans) l'étang provisoirement asséché est cultivé au même titre qu'une terre avec quelques soins particuliers : ainsi les travaux d'assainissement préalables pour faire égoutter l'étang sont plus importants que dans une terre ; une fois ressuyé, le sol d'étang doit "être pris à temps" car il sèche plus rapidement qu'une terre ordinaire. Le labour en planches (technique très complexe de travail du sol, autrefois pratiqué pour toutes les céréales en Dombes) est encore souvent réalisé lorsqu'on sème de l'avoine. La culture d'assec, liée à de nombreuses contraintes sociales et techniques, est rarement rentable aujourd'hui et certains étangs sont simplement "retournés" et laissés "à soleil".

La pisciculture, extensive, occupe une place à part. Une certaine inertie continue d'être observée, liée aux structures foncières impliquant des acteurs peu concernés par la rentabilisation de leur bien. En effet plus de 80% des étangs sont exploités par des propriétaires citadins, par l'intermédiaire de gardes, de régisseurs ou de fermiers intéressés au rendement. La rentabilité économique est très variable selon les modes d'exploitation choisis. Les étangs exploités en fermage ou en propriété directe par des agriculteurs ont des rendements souvent supérieurs. Les travaux d'entretien sont réalisés dans le cadre de l'exploitation, des améliorations sont apportées ponctuellement concernant la gestion de l'eau, la fertilisation, l'aménagement des étangs. Toutefois, la pisciculture d'étangs est aujourd'hui très menacée par l'invasion du cormoran, qui prend des proportions chaque année plus inquiétantes. Cet oiseau s'est manifesté pour la première fois en Dombes il y a cinq à six ans, cette arrivée coïncidant en partie avec les mesures de protection prises à l'échelle européenne. Les cormorans arrivent chaque année en plus grand nombre, restent de plus en plus longtemps sur place et sont actuellement en train de déstructurer complètement la pisciculture traditionnelle. Un cormoran se nourrit chaque jour de 400 g de poissons sachant qu'il inflige des dommages à ceux qui lui échappe.

L'élevage de la carpe repose en Dombes sur un système d'exploitation original, faisant alterner élevage de poisson en eau et culture des céréales en assec. Les étangs sont alimentés grâce à un réseau très dense de fossés rassemblant les eaux de pluie sur lequel les exploitants interviennent à certaines périodes du cycle annuel. Chaque année, les étangs sont alevinés, vidés puis pêchés à l'automne suivant. Tous les quatre ou cinq ans, en moyenne, ils sont pêchés au printemps et laissés à sec, en général un été pour être cultivés en avoine ou en maïs. Tanches, rotengles, gardons, et brochets sont également élevés dans les mêmes étangs, mais la carpe est la seule espèce à faire l'objet d'une production séparée d'alevins, dans de petits étangs de pose ou d'empoissonnage, réservés à cet effet. On distingue traditionnellement les feuilles (alevins d'un été), les panots (alevins de deux étés) et les mères (géniteurs mâles ou femelles). Pour "empoissonner un étang", on compte en moyenne 120 panots, 10kg de tanches, 15kg de blanc et quelques brochets à l'ha, mais ces chiffres sont adaptés par l'exploitant en fonction de la nature des fonds et de la qualité de l'eau. Les étangs dombistes, au nombre de 1100, couvrent environ 12000ha et produisent entre 150 et 400kg de poisson à l'ha... La carpe représente 50 à 60% du tonnage de poisson d'étang en Dombes soit 800 t. Elle est traditionnellement vendue vivante en Allemagne, pays très fort consommateur qui apprécie tout particulièrement la qualité des carpes élevées de façon extensive dans les zones piscicoles françaises. Un atelier de filetage existe depuis quelques années en Dombes, absorbant une partie de la production ; la partie restante est vendue en France pour repeupler des cours et plans d'eau. Les autres espèces sont toutes vendues en poisson de repeuplement.



En complément des étangs, la commune compte une grande proportion de terres agricoles utilisées pour les pâtures et les cultures céréalières ou fourragères.

Ces trente dernières années, la Dombes, traditionnellement herbagère, a connu une forte régression de ses prairies permanentes (plus de la moitié) au profit des céréales et en particulier du maïs. Cette diminution des herbages s'est faite au détriment de la faune, de la flore mais aussi du paysage. Cependant, au Nord de la Dombes, dans la région de Condeissiat, cette tendance est moins forte. En effet, le maintien de l'élevage laitier a permis aux herbages bocagers de mieux résister.

En parallèle, l'intensification des systèmes de production a radicalement modifié la nature de ces prairies. Pour la plupart artificielles et temporaires, elles sont pauvres en espèces. De plus, le fauchage précoce pour l'ensilage ne permet plus aux espèces indigènes de se développer. Ce phénomène est défavorable aux insectes et par conséquent aux oiseaux.

Sur la commune, la prairie couvre toujours une proportion intéressante du territoire. Les cultures de maïs représentent à peu près la même proportion que celles de blé.

4. Les produits référencés sur la commune

La commune de Condeissiat de part sa situation géographique et de la qualité de son terroir a sur son territoire de nombreux produits classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) et en Indications Géographiques Protégées (IGP)

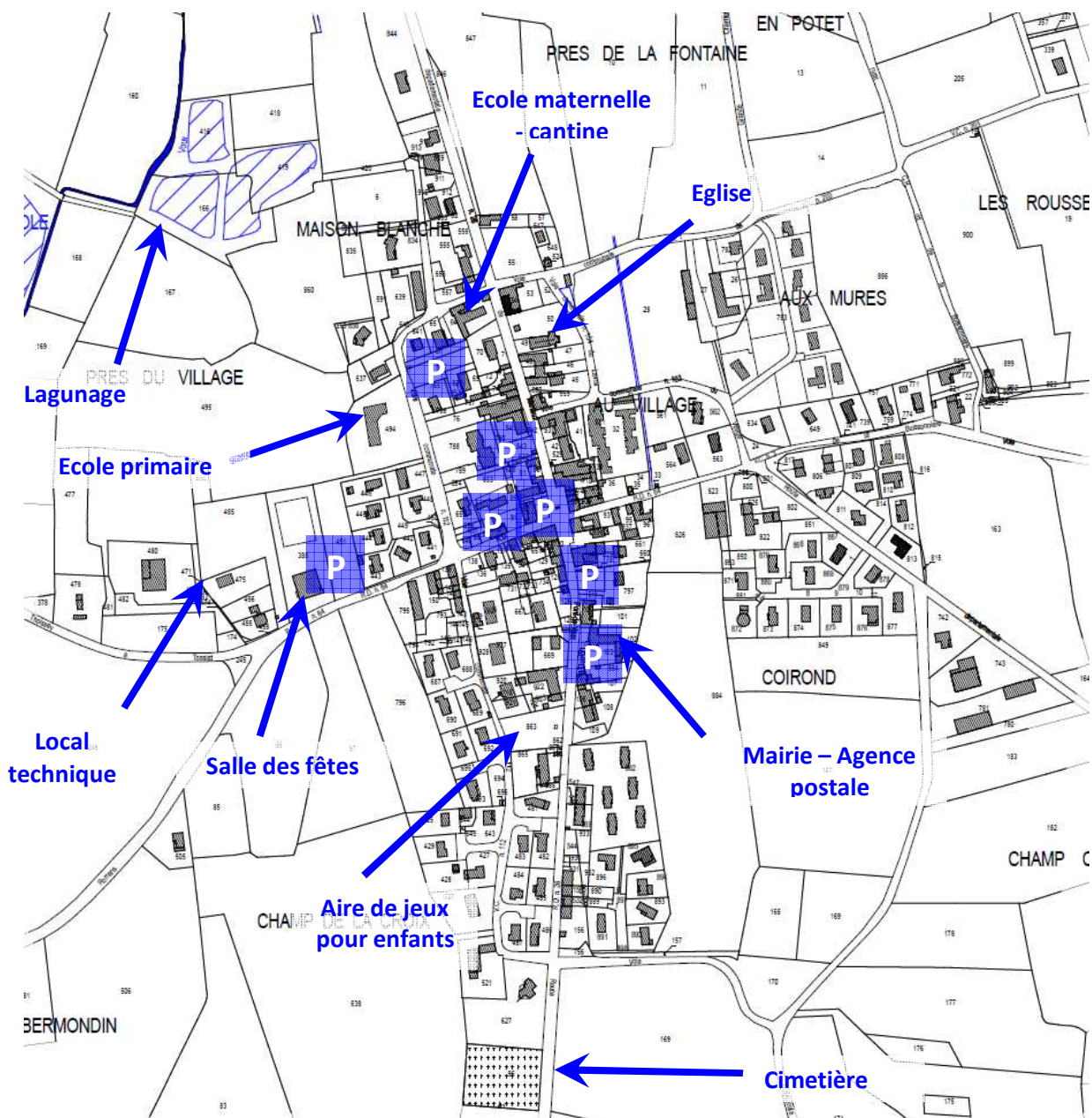
Les produits sont les suivants :

Classification	Libelle du produit / Référence
AOC	Beurre de Bresse
AOC - AOP	Chapon de Bresse
IGP	Coteaux de l'Ain blanc
IGP	Coteaux de l'Ain mousseux de qualité blanc
IGP	Coteaux de l'Ain mousseux de qualité rosé
IGP	Coteaux de l'Ain mousseux de qualité rouge
IGP	Coteaux de l'Ain Pays de Gex primeur ou nouveau blanc
IGP	Coteaux de l'Ain Pays de Gex rosé
IGP	Coteaux de l'Ain Pays de Gex rouge
IGP	Coteaux de l'Ain Pays de Gex Rouge Primeur ou Nouveau
IGP	Coteaux de l'Ain primeur ou nouveau blanc
IGP	Coteaux de l'Ain primeur ou nouveau rosé
IGP	Coteaux de l'Ain primeur ou nouveau rosé
IGP	Coteaux de l'Ain primeur ou nouveau rouge
IGP	Coteaux de l'Ain rosé
IGP	Coteaux de l'Ain rouge
AOC	Dinde de Bresse
IGP	Emmental français Est-Central
AOC - AOP	Poularde de Bresse
AOC - AOP	Volaille de Bresse ou Poulet de Bresse
IGP	Volaille de l'Ain

Figure 9 : Appellations AOC- AOP et IGP sur la commune – Source www.inao.gouv.fr - 2012

V. SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les bâtiments de services publics sont nombreux dans la commune. Ils sont répertoriés sur le plan ci-dessous. Notons qu'ils sont regroupés dans l'enveloppe urbaine existante : dans le centre-bourg. Cette concentration permet de structurer un peu mieux les déplacements et confère une certaine activité dans le centre village.



Les aires de stationnements sont multiples et répondent aux besoins de la population.

La commune possède différents équipements sportifs (terrains de football, de tennis, de basket, de boules), un golf et une aire de jeux pour les enfants. Il y a également des activités socio-culturelles telles que la bibliothèque.

La commune accueille une école maternelle et primaire qui accueille 85 enfants environ. Un restaurant scolaire fonctionne dans l'enceinte de l'école maternelle et accueille en moyenne 45 enfants chaque jour.

Les associations sont nombreuses dans la commune :

Associations sportives :

- Basket Club
- Union bouliste

Association culturelle :

- Bibliothèque
- Alter Média Prod
- Club Informatique

Associations diverses :

- Club des aînés
- Conscrits
- Comité des fêtes
- Sous des Ecoles
- Centre de loisirs
- Cantine scolaire

VI. INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS

A. Réseau routier

La commune de Condeissiat est traversée par **trois routes départementales** :

- RD 936 en limite Nord du territoire communal:

Elle enregistre 7020 véhicules/jour (2006) dont 8% de PL. A ce jour, elle n'est pas classée voie à grande circulation.

- RD 26 qui coupe la commune en 2 suivant l'orientation Nord/Sud:

Elle enregistre 1080 véhicules/jour (2006).

- RD 64 qui coupe la commune en 2 suivant l'orientation Est/Ouest:

Côté Est, elle enregistre 440 véh/j (2001)

Côté Ouest, elle enregistre 480 véh/j (2001).



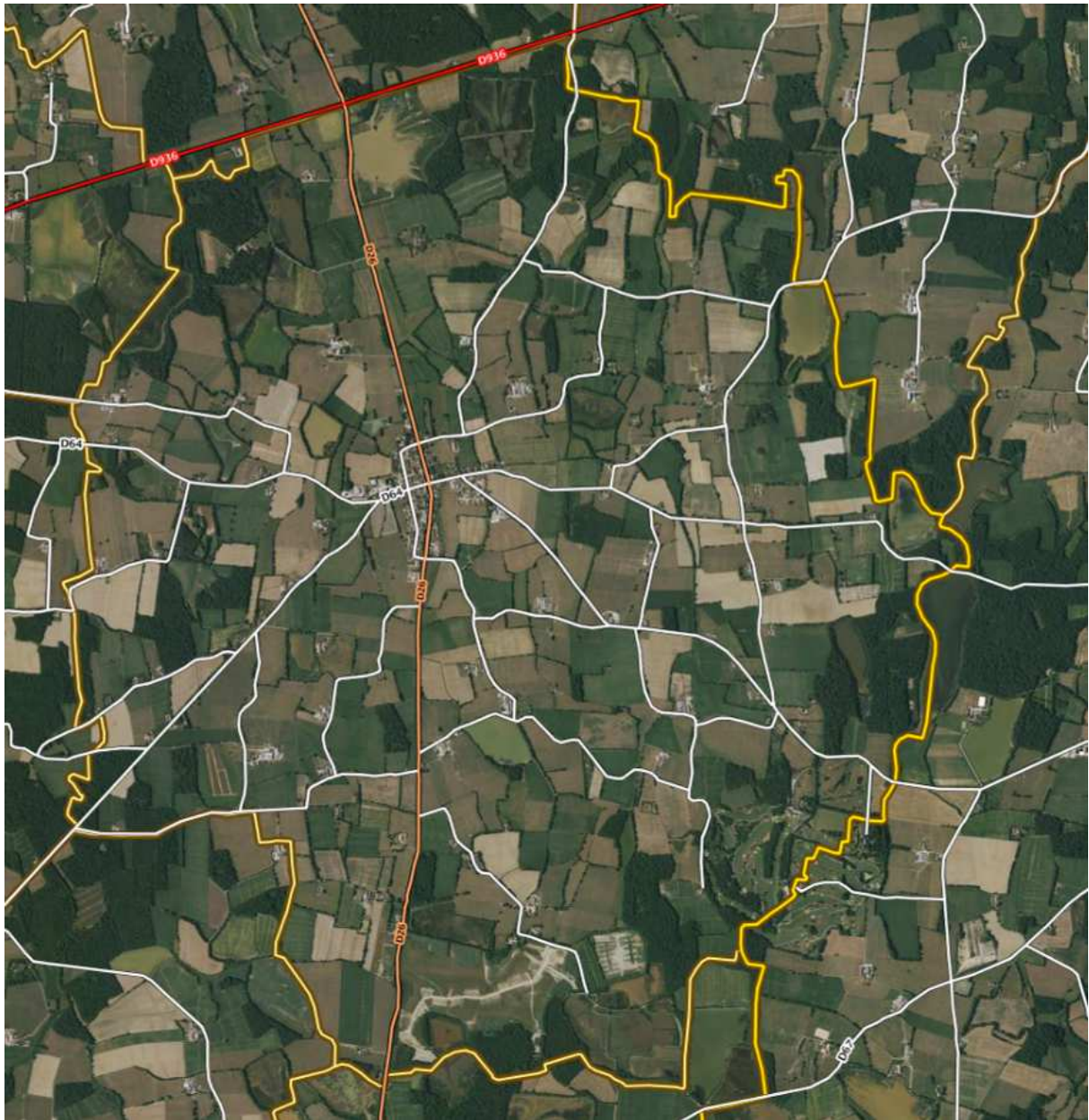


Figure 10 : Réseau routier sur Condeissiat – Source : www.geoportail.gouv.fr

La commune est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres défini par arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999. Les secteurs affectés par le bruit seront reportés sur le plan de zonage du PLU. Ils sont les suivants :

- RD 936 (catégorie 3) = $\frac{1}{2}$ largeur des secteurs affectés par le bruit = 100 mètres

B. Voie ferrée

Notons que la commune n'a pas de gare sur son territoire et n'est pas traversée par des lignes ferroviaires.

Les gares SNCF les plus proches de Condeissiat sont:

- Bourg en Bresse située à 14 km
- Saint Paul de Varax située à 7 km
- Servas-Lent située à 7 km
- Mézériat située à 9 km
- Marlieux située à 10 km

C. Desserte de transport en commun et ramassage scolaire

Un bus régulier et quotidien (ligne 119 reliant Villefranche-sur-Saône / Bourg-En-Bresse) assure les seuls transports en commun de la commune – L'arrêt est situé à 2 km du centre.

Il existe également un service de ramassage scolaire vers Bourg-en-Bresse pour le lycée et vers Châtillon sur Chalaronne pour le collège.



Figure 11 : Extrait de la carte des transports par car dans l'Ain – Source : Département de l'Ain

D. Modes de déplacements doux

Des cheminements piétons existent dans le centre bourg, à proximité de l'école et du plateau sportif. La commune souhaite développer les cheminements piétons afin de relier l'ensemble des zones d'habitation existantes ou à venir au plateau sportif.

Il existe également des itinéraires de randonnées créés et gérés par la Communauté de Communes Chalaronne Centre.

Par ailleurs, la commune dispose de circuits de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée pédestre (PDIRP) reportés à titre d'information sur le plan des servitudes et d'information.

VII. RESEAUX TECHNIQUES

A. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le syndicat des Eaux Veyle-Reyssouze-Vieux Jonc, à partir de captages situés à St Rémy et à Polliat.

La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.

Le SCOT indique que le territoire semble disposer de ressources en eau suffisante pour la croissance prévisible des 15 ou 20 prochaines années (besoin de 7 500 m³/jour pour le territoire du SCOT).

Le SCOT affirme la nécessité

- d'asseoir l'augmentation de l'urbanisation sur une réflexion concernant l'alimentation en eau sur le plan de la qualité, de la quantité et de la sécurité de l'approvisionnement,
- de protéger les ressources en eau existantes
- de rechercher les zones potentielles d'exploitation de nouvelles ressources en eau et anticiper leur protection.

Nous pouvons affirmer qu'en l'état actuel, la commune a des ressources suffisantes en eau potable (Cf. Partie II – Point I-D du présent rapport de présentation).

B. Assainissement

1. Eaux usées

a) Assainissement collectif

Condeissiat est équipé d'une station d'épuration de type lagunage naturel. Un réseau unitaire permet de collecter les effluents du village. Le réseau est réputé en bon état. Le réseau compte un déversoir d'orage en tête de lagune.

La capacité nominale de la station est de 700 EH depuis 2005, soit 105 m³/j et 42 kg/j de DB05.

Le volume total est de 6 650 m³, et 7 000 m² de surface, répartis en deux bassins. L'exutoire est le « Bief de le Voux ».

Les charges de pollution actuelles collectées correspondent à environ 250 EH. La lagune ayant une capacité de 700 EH, il reste donc une marge importante pour le recueil d'effluents supplémentaires.

La capacité de la station pourra facilement absorber l'urbanisation future prévue dans le PLU, ainsi que le raccordement des parcelles disposant actuellement d'un assainissement non collectif.

b) Assainissement autonome

Les zones d'assainissement non collectif relèvent du SPANC et sont déléguées à la Communauté de Communes Chalaronne Centre.

En 2012, la commune de Condeissiat possédait 126 logements en assainissement non collectif (d'après le listing fourni par le SPANC). La majorité du territoire communal dispose d'un assainissement de type autonome, du fait du caractère hétérogène de l'urbanisation : centre bourg dense, couplé à de nombreux hameaux et lieux-dits dispersés. Ceci rend difficile l'extension du réseau de collecte des eaux usées communal. Notons que l'unique zone en assainissement collectif correspond au centre bourg.

Un règlement de l'assainissement non collectif a été voté en 2002 et modifié en 2011 par la Communauté de Communes. Il détaille les dispositions générales et les obligations.

Les prestations réalisées dans le cadre du SPANC correspondent aux contrôles de diagnostic des installations existantes. L'ensemble des habitations concernées par le SPANC a fait l'objet d'une visite courant 2003/2006. Chaque visite a permis de contrôler la conformité des installations. 126 abonnés ont été contrôlés : Les installations étaient non conformes. 2% des installations devaient se mettre en conformité sous 1 an, une grande majorité (82 %) sous 5 ans et 16% sous 10 ans.

2. Eaux pluviales

En 2011, les réseaux d'eaux pluviales de la commune ont fait l'objet d'une reconnaissance de terrain avec identification du bassin de ruissellement pluvial intercepté et caractéristiques du réseau de collecte, sens d'écoulement. Plusieurs exutoires de réseaux pluviaux ont été repérés.

Deux secteurs de dysfonctionnements existent sur la commune par temps de pluie. Ces deux zones d'inondations correspondent à trois ouvrages pluviaux de traversée de voirie.

Point 1 : traversée du centre village Route de Servas (RD 64) : les eaux en provenance du talweg amont « le bief » inondent les maisons et ruissellent sur la route par temps de fortes pluies

Point 2 : sortie Nord du village RD 26 : les eaux en provenance du BV aboutissent dans le fossé en bordure de D26. Le fossé en bordure de RD 26 se prolonge et traverse la route une seconde fois 200 m plus loin. Tout le secteur, RD compris, est inondé en cas de forte pluie.

Sur les deux secteurs dysfonctionnant, l'étude de la SAFEGE démontrent que les caractéristiques hydrologiques des bassins versants et l'analyse des débits capables des ouvrages en place montrent l'insuffisance des réseaux à faire transiter une pluie décennale. Des propositions sont proposées dans cette même étude pour résoudre les problèmes.

Pour info : les prescriptions du SCOT : « *Le développement des communes périurbaines sans maîtrise du ruissellement pluvial induit des risques de saturation des réseaux, de ravinement des berges des cours d'eau, de détérioration des ouvrages d'art et d'inondation notamment dans les villages, bourgs et villes situés à l'aval. Des études hydrogéologiques pourront être nécessaires pour évaluer l'impact de ces développements urbains. Les contrats de rivière contiennent les informations qui permettent d'identifier les secteurs où le ruissellement est un enjeu majeur pour l'élaboration des PLU. Elles pourront être complétées par des études hydrologiques spécifiques évaluant l'impact des développements urbains envisagés, proposant des solutions alternatives et définissant les mesures à mettre en place.*

C'est pourquoi, sur le territoire du SCOT, les communes devront prendre dans leurs documents d'urbanisme des mesures de nature à limiter l'imperméabilisation des sols ou à la compenser par des retenues permettant de réguler les apports aux réseaux et aux cours d'eau. »

Concernant le point 1, plusieurs solutions ont été proposées. Une plus adaptée (stockage et restitution au niveau du site d'inondation en amont du dalot-cadre dans le cadre de l'urbanisation du secteur) consistera à la mise en œuvre d'un bassin de stockage restitution des eaux de pluie (bassin de 3 800 m³).

Concernant le point 2, deux solutions ont été envisagées. La solution retenue par la collectivité (stockage et restitution en amont de la RD26, reprise du fossé dans le champ) consistera à la mise en œuvre d'un bassin de stockage restitution des eaux de pluie (bassin de 3 500 m³)

L'étude de la SAFEGE a également consisté à donner des prescriptions de rejet surfacique pour les zones urbanisables.

Vues les contraintes techniques liées à la capacité des ouvrages pluviaux de la commune, il est recommandé d'instaurer une prescription de rejet surfacique pour les zones urbanisables raccordées au système de collecte pluvial de la commune, ou dans le bassin versant collecté par celui-ci. Le débit de fuite retenu sera de 5 litres/seconde/hectare (le débit spécifique s'entend pour une pluie de période de retour 10 ans).

Par ailleurs, les zones à urbaniser ont été étudiées et des ordres de grandeur des volumes à stocker sur les parcelles dans le cadre d'une rétention pour respecter la prescription de débit spécifique de 5l/s/ha.

La mise en œuvre de bassins de rétention sur les deux zones de dysfonctionnement et le respect des prescriptions de rejet surfacique permettront d'avoir une bonne gestion des eaux pluviales sur la commune.

C. Réseaux énergétiques et de télécommunication

Le SIEA est en charge de l'électrification, de l'éclairage public, des télécommunications et du réseau gaz. Il n'y a pas, sur la commune, de problème notable concernant ces différents domaines.

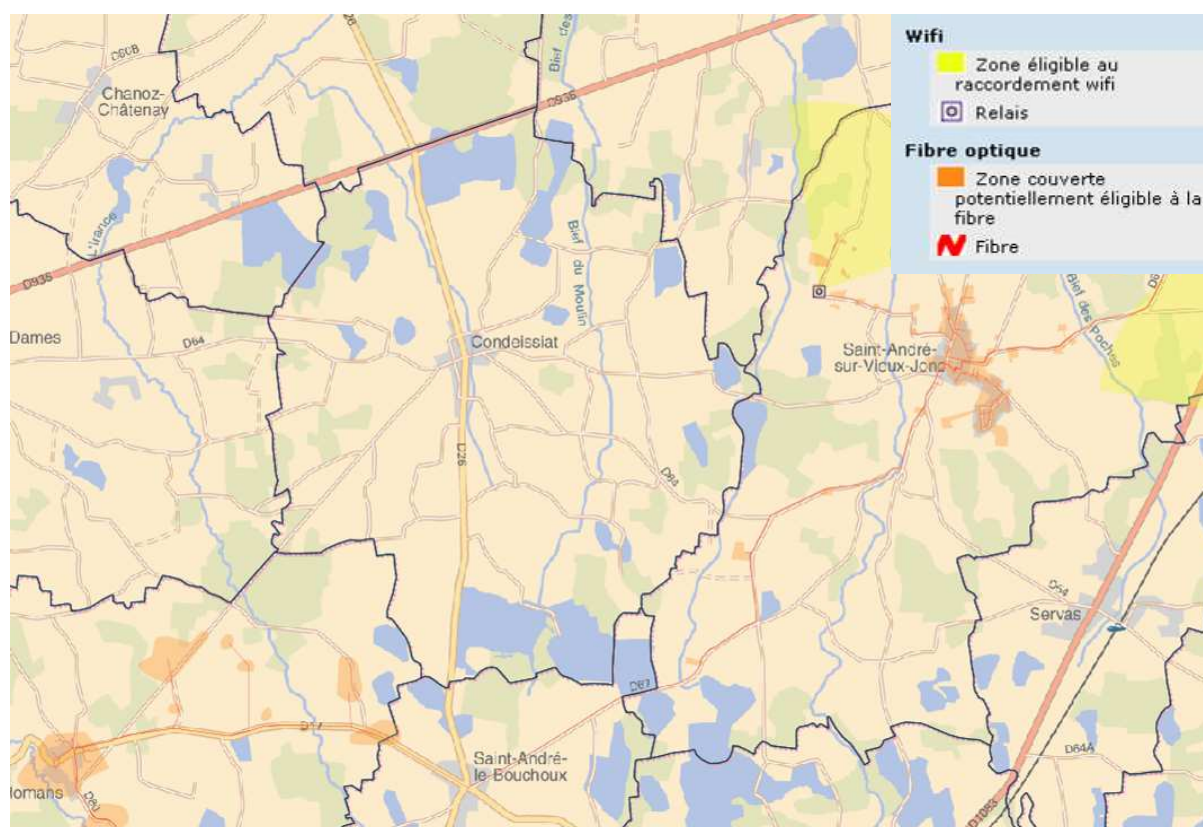


Figure 12 : Déploiement de la fibre optique dans l'Ain – Source : SIEA

Concernant les liaisons internet, il existe un schéma directeur territorial d'aménagement numérique dans l'Ain. A la demande de ses communes membres, le SIEA a engagé le déploiement d'un réseau de communication électronique « Haut Débit et Très Haut Débit » nommé LIain. Dès lors et conformément à l'article L.1425-1 I du Code Général des Collectivités Territoriales, le SIEA en a fait la publicité par le biais de l'annonce légale parue dans le Journal « Le Progrès », le 16 novembre 2005. Ce réseau représente la possibilité pour la population du département, d'avoir accès dans d'excellentes conditions aux services de communications électroniques actuels mais aussi et surtout à venir.

A ce jour, un potentiel de 30 000 foyers est accessible à une connexion fibre optique. Chaque mois, entre 1 000 et 3 000 foyers supplémentaires seront en mesure de disposer du service très haut débit. La commune en février 2013 n'était pas encore raccordée au réseau fibre optique (ni au réseau Wifi). N'étant pas éloigné de la fibre optique réalisée elle devrait être raccordée prochainement.

D. Ordures ménagères

Depuis le 1er janvier 2008, la Communauté de Communes Chalaronne Centre est directement en charge de la compétence « Déchets ménagers et assimilés », auparavant confiée au SMICOM Chalaronne Veyle.

Les conseillers communautaires ont approuvé, le 16 décembre 2010, le principe de mise en place d'une redevance incitative en lieu et place de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). La redevance incitative est un mode de financement du Service Public d'Élimination des Déchets visant à :

- Favoriser la réduction des déchets et augmenter les quantités dirigées vers le recyclage,
- rendre plus juste et homogène la tarification,
- maîtriser la hausse des coûts du service public des déchets,
- répondre aux exigences réglementaires du Grenelle de l'Environnement.

La redevance incitative, contrairement à la TEOM qui est basée sur la valeur du foncier bâti, permet à tous les ménages, les professionnels et les administrations de payer une facture "ordures ménagères" en fonction de leur production de déchets. L'objectif de la Communauté de Communes est de mettre en place ce mode de financement en 2012 avec une phase de test au 1er semestre permettant de se familiariser avec le nouveau système, de l'évaluer et de l'ajuster avant une mise en place définitive au 1er janvier 2013.

L'incitation porte sur :

- La réduction des déchets à traiter (éco-consommation, compostage individuel, réemploi...),
- l'augmentation du tri des déchets recyclables (emballages, journaux-magazines, verre, déchets verts, ...),
- une utilisation rationnelle du service en ne présentant son bac que lorsqu'il est plein.

La collecte des ordures ménagères s'effectue dans des bacs individuels munis d'une puce d'identification. La facturation est basée pour moitié environ sur une part fixe, correspondant au service global apporté (déchèterie, collecte et valorisation des déchets recyclables, ...), et pour l'autre moitié sur une part variable fonction du nombre de présentation du bac et du poids total déposé par un foyer sur la période de facturation.

Un règlement de collecte a été approuvé par les Conseillers Communautaires en fin d'année 2011. Le règlement de collecte permet de :

- Définir et délimiter le service de collecte des déchets,
- présenter les modalités du service (tri, bacs, horaires de présentation, déchèterie, ...),
- définir les règles d'utilisation du service et préciser les sanctions en cas de violation des règles (dépôts sauvages, ...)

Une fois collectées, les ordures ménagères sont dirigées vers les centres de traitement d'Organom sur le site de la Tienne (qui arrive à saturation). Actuellement, Organom utilise 2 types de traitement pour gérer les déchets du territoire :

L'enfouissement en installation de stockage : site de 32 Ha avec 100 000 tonnes de déchets traités par an. Notons que le centre d'enfouissement de Vaux étant saturé depuis 2009, et afin de préserver les capacités de stockage disponibles à La Tienne, Organom externalise le traitement d'une partie des ordures ménagères collectées, en les envoyant dans 2 usines d'incinération, à Villefranche-sur-Saône et à Bourgoin-Jallieu.

Le compostage sur la plateforme de La Tienne : production sur le site de 5 000 tonnes de compost à partir de 15 000 tonnes de déchets verts bruts.

D'ici 2013, un nouveau système de traitement sera mis en place à travers l'unité de méthanisation des déchets Ovade (Organisation pour la valorisation des déchets) verra le jour sur le site de La

Tienne à Viriat. Cette usine comprend un tri mécano-biologique des déchets, un process de méthanisation et de compostage. Ce centre de traitement permettra de produire du compost riche en matière organique, de valoriser les matériaux, notamment les métaux ferreux et non ferreux, et de transformer le biogaz en électricité et chaleur. Les objectifs de cette nouvelle unité sont les suivants : 0 tonne de déchet valorisable enfouie, optimiser la valorisation des déchets non enfouis et produire du compost de qualité.

Par ailleurs, dans la Communauté de Communes, des points de collecte sélective sont à disposition dans chaque commune

Pour le tri sélectif, 3 containers ont été installés à l'atelier communal. Chaque type de déchets est ensuite dirigé vers une filière de recyclage pour être transformé en bancs publics, pulls polaires, mobiliers de jardin, voitures, vélos, bouteilles de verre, etc...

La déchèterie la plus proche de Condeissiat est celle Châtillon-sur-Chalaronne qui est située au lieu dit "La Champaye", après le chemin de la Trédonnière, sur la route qui rejoint "La Fraise".



E. Défense incendie

La défense incendie de la commune est assurée par 55 poteaux incendie. Le plan ci-après est présenté, à une échelle plus visible, dans les annexes sanitaires du présent PLU.

Années	Numéro	Type	Débit libre	Disponible	Emplacement
2003	113000	P.I 70/2x45	49	Oui	Carrefour de la Genetière
2003	113001	P.A 70	0	Non	La Genetière, 1500 m à droite chemin de curtaban
2003	113002	P.A 70	56	Oui	La Genetière, 1500 m à gauche au bord de la route
2003	113003	P.I 100/2x70	85	Oui	à la sortie du village en direction de la Genetière, à gauche au niveau du chemin des haras
2003	113004	P.I 100/2x70	92	Oui	En face du chemin des haras, en face du HLM
2003	113005	P.I 100/2x70	125	Oui	Le village en direction de Neuville-les-Dames, 150 m du carrefour à gauche
2003	113006	P.A 70	36	Oui	Le village en direction de Neuville-les-Dames, à 1000 m sur la gauche au niveau du chemin de Thymon
2003	113007	P.A 70	0	Non	Le village en direction de Neuville-les-Dames, à 1 800 m sur la gauche au du chemin de Beguet
2003	113008	P.I 100/2x70	72	Oui	Salle des fêtes en direction de Romans, à 300 m à gauche de la route
2004	113009	P.A 70	40/34	Oui	Salle des fêtes en direction de Romans, 1 500 m à gauche au niveau du chemin de la Bertrandière
2004	113010	P.A 70	22/-	Non	Salle des fêtes en direction de Romans, à 2 500 m à droite au bord de la route
2004	113011	P.I. 70/2x45	23/14	Non	Condeissiat en direction de Romans, à 3 km du village au carrefour du "Bois Brulé"
2004	113012	P.A 70	21/13	Non	Condeissiat en direction de Romans, 1,5 km à droite "Les Chandelières", à 500 m à gauche du chemin
2004	113013	P.I. 70/2x45	23/15	Non	Condeissiat en direction de Romans, 1,3 km à gauche en direction de "Plmonbard" à 1,5 km au bout du chemin
2004	113014	P.I 100/2x70	38/23	Oui	Condeissiat en direction de Romans, à 3,5 km à gauche en direction de "Bois brûlé" toujours tout droit 2 km, à gauche au bout du chemin
2004	113015	P.A 70	45/38	Oui	Condeissiat en direction de Saint André le Bouchoux, 2 km à droite en direction de "Ratel", à 300 m 1er route à droite, 100 m après la ferme à droitz du chemin en cailloux
2004	113016	P.I 100/2x70	37/22	Oui	Condeissiat en direction de Saint André le Bouchoux, 2 km à droite "Le raisin"
2004	113017	P.I. 70/2x45	23/23	Non	Condeissiat en direction de Saint André le Bouchoux, 2,5 km à droite au bord de la route
2003	113018	P.A 70	59	Oui	le village, lotissement "Le lion d'or"
2003	113019	P.I 100/2x70	96	Oui	le village, contre le magasin multiservice
2003	113020	P.I 100/2x70	105	Oui	le village, grande rue; restaurant "Le Grenil"
2004	113021	P.A 70	37/24	Oui	Condeissiat en direction de Saint André le Bouchoux, 2 km à gauche en direction du Maillard, à 500 mètres à gauche de la route
2002	113022	P.I 100/2x70	74	Oui	Condeissiat en direction de Saint André le Bouchoux, 1,5 km à gauche en direction de "Faussey" à 2 km sur la droite de la route.
2002	113023	P.I. 70/2x45	47	Oui	Condeissiat en direction de Saint André le Bouchoux, 1,5 km à gauche en direction de "Faussey" à 2,5 km sur la gauche de la route
2003	113024	P.I 100/2x70	62	Oui	à la sortie du village (Sud)
2003	113025	P.I 100/2x70	73	Oui	en montant le village, 50 m à droite après la mairie
2002	113026	P.I 100/2x70	157	Oui	le village en direction de Servas, 200 m à gauche du carrefour
2002	113027	P.I. 70/2x45	24	Non	Condeissiat en direction de Servas, 2 km à gauche "Les Rivolières à 300m sur la gauche du chemin
2002	113028	P.I. 70/2x45	0	Non	Condeissiat en direction de Servas, 2 km à gauche "Les Rivolières à 20m sur la gauche du chemin
2002	113029	P.A 70	12	Non	Condeissiat en direction de Servas, 3,5 km au bord de la route à gauche
2002	113030	P.A 70	49	Oui	Condeissiat en direction de Servas, 4 km au carrefour à gauche de la route
2002	113031	P.A 70	25	Non	Condeissiat en direction de Servas, 4 km au carrefour à gauche à 400 m à droite de la route

2002	113032	P.I. 70/2x45	26	Non	Condeissiat en direction de Servas. 100 m en direction de la route de Saint André; 2,5 km au carrefour à gauche : à 30 m à droite de la route
2002	113033	P.I 100/2x70	165	Oui	Condeissiat en direction de Servas. 100 m en direction de la route de Saint André; 2,5 km au carrefour à gauche : à 400 m à droite de la route
2002	113034	P.I 100/2x70	114	Oui	Condeissiat en direction de Servas. 100 m en direction de la route de Saint André; 2,5 km au carrefour à gauche : à 300 m à gauche de la route
2002	113035	P.A 70	12	Non	Au Nord du village en direction de Bel Air, 400 m à gauche de la route
2002	113036	P.I. 70/2x45	28	Non	Au Nord du village en direction de Bel Air, 1 km à droite de la route devant le viarage à gauche
2002	113037	P.I 100/2x70	128	Oui	Condeissiat en direction de Servas, à 500 m sur la droite, chemin en cailloux, poteau à 150 m sur la gauche
2004	113038	P.I 100/2x70	48/35	Oui	Condeissiat en direction de Saint André le Bouchoux, à gauche à la sortie du village en direction "Le Pin", 400 m à gauche "La Forêt" 300 m à gauche de la route
2004	113039	P.I 100/2x70	67/50	Oui	Condeissiat en direction de Saint André le Bouchoux, sortie du village - "Le Pin", 500 m sur la droite
2002	113040	P.I 100/2x70	26	Non	Condeissiat en direction de Servas, à droite, golf de la Bresse à 50 m du chemin en cailloux à gauche jusqu'au bout
2004	113041	P.I 100/2x70	67/27	Oui	Condeissiat en direction de Saint André le Bouchoux, 2 km à gauche en direction de Faussy, 1ère route à gauche, 100 m à droite, poteau à 20 m à droite du chemin
	113042	P.I 100/2x70	67/27		Condeissiat en direction de Saint André le Bouchoux, 2 km à gauche en direction de Faussy, poteau à 50 m à droite du chemin
2003	113043	P.I 100/2x70	93	Oui	zone artisanale vers salle des fêtes
	113044	P.I 100/2x70			Lotissement "Les Frènesé Route de Servas
	113045	P.I 100/2x70			Lotissement "Le Bief" - entrée principale - faire 50 m. Poteau à gauche
	113045				Le Clos du Luis



Commune de CONDEISSIAT
EXTRAIT CADASTRAL


 <p>Origine Cadastre (C) Droits de l'Etat réservés Mise à jour du fond de plan cadastral du 15/05/2012</p>	<p>■ Bât sur ■ Bât léger ■ ensemble immobilier</p>	<p>□ PARCELLE — Eau potable — Branchement particulier</p>	<p>● Défense incendie □ Vanne □ Regard</p>	<p>□ Vidange □ Verteuse</p>
---	--	---	--	---------------------------------

Figure 13 : Plan AEP et poteaux incendie.

VIII. RISQUES ET NUISANCES

A. Les risques naturels

Aucun risque naturel n'a été recensé sur la commune.

1. Risque d'inondation

La commune n'est pas concernée par ce type de risque.

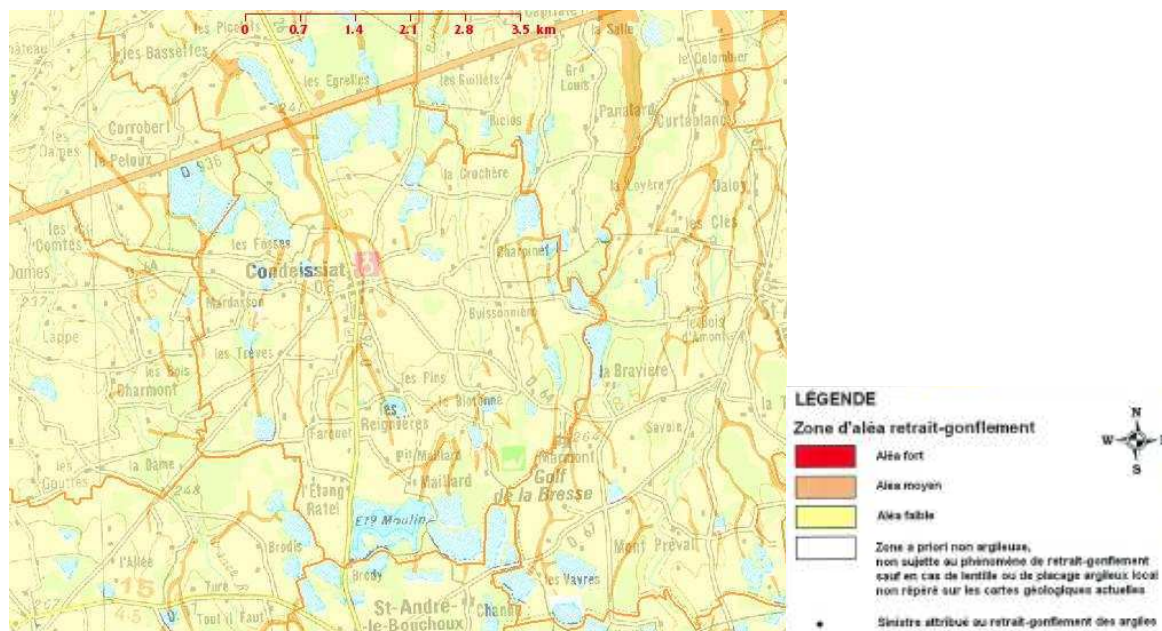
2. Risques géologique

La commune n'est pas concernée par ce type de risque.

3. Risques d'érosion

Il n'y a pas, sur la commune, de risque connu d'érosion.

4. Aléa retrait/gonflement des argiles



Compte tenu de la nature des sols, la totalité de la commune est soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles. Les aléas repérés vont de faibles à moyens.

Les sols argileux voient leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau : dur et cassant quand ils sont desséchés, plastiques et malléables à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volumes dont l'amplitude peut causer des désordres pour les constructions.

De fortes différences de teneur en eau apparaissent dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison.

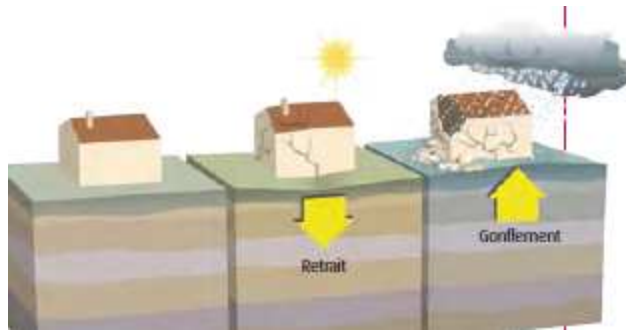


Figure 15 : Phénomène de retrait/gonflement

Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente). Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. On note sur la commune des sinistres qui ont été attribués au retrait-gonflement des argiles.

5. Risques sismiques

La commune est classée en zone de sismicité faible (zone 2).

Le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, entré en vigueur le 1er mai 2011, établit un nouveau zonage sismique de la France et détermine cinq zones de sismicité croissante, pour l'application des règles de construction parasismiques et pour l'information des populations :

- une zone 1 de sismicité très faible, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière : l'état des risques naturels et technologiques n'est pas obligatoire dans cette zone, sauf si le bien est situé dans le périmètre d'un PPR ;
- quatre zones où l'application de règles de construction parasismique est justifiée. Ces quatre zones sont définies de la manière suivante :
 - une zone 2 de sismicité faible ;
 - une zone 3 de sismicité modérée ;
 - une zone 4 de sismicité moyenne ;
 - une zone 5 de forte sismicité, limitée aux départements de la Guadeloupe et de la Martinique.

La commune de Condeissiat est classée en zone 2, de sismicité faible.

B. Les risques technologiques et nuisances

L'activité humaine est génératrice de risques, nuisances, gênes et rejets divers. Les risques et nuisances peuvent apparaître sur le territoire de Condeissiat mais aussi provenir de territoires environnants (translation des problèmes ; exemple : qualité de l'air, bruit...). Dans sa globalité, le territoire communal présente peu de risques majeurs.

1. Canalisations de transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le passage d'une canalisation souterraine de transport de Gaz Naturel.

Dans le cas du transport par canalisation, le scénario le plus redoutable est l'agression extérieure de la canalisation provoquée par un engin de terrassement. Les études de sécurité des canalisations ont été réalisées, sur la base de la prise en compte de ce scénario, dont le couple probabilité/conséquences, est à priori particulièrement faible. Ces études sont obligatoires pour tous les ouvrages de transport. Les études de sécurité ont été remises dans leur totalité à la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), dans le cadre de l'application de la circulaire 2006-64 du 4 août 2006.

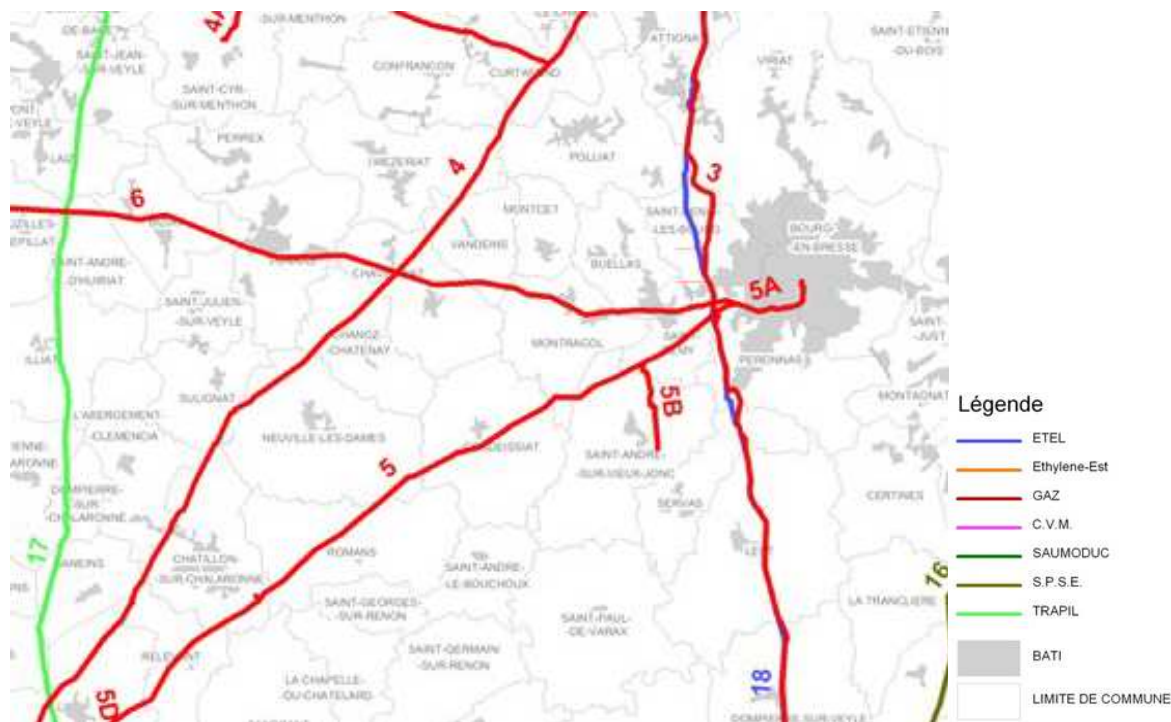


Figure 16 : Extrait carte des canalisations de transport de produits chimiques et énergétiques dans l'Ain – Source : DDT 01

Dans la zone de vigilance, en cas de survenue de ce scénario, trois zones de dangers sont identifiées avec par ordre croissant d'exposition aux risques :

- La zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (c.f. colonne IRE du tableau),
- la zone des dangers graves correspondant aux premiers effets létaux (c.f. colonne PEL du tableau),
- la zone des dangers très graves correspondant aux effets létaux significatifs (c.f. colonne ELS du tableau).

- Canalisation ARS-BOURG-EN-BRESSE = Ø nominal DN = 150 mm : la canalisation susvisée entraîne en domaine privé une zone non aedificandi de 6 m de large (soit 2 m à gauche et 4 m à droite de l'axe de la canalisation, de ARS SUR FORMANS vers BOURG-EN-BRESSE) où les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2.70 mètres de hauteur et toutes façon culturales descendant à plus de 0.60 mètre sont interdites

Identification des canalisations (Acier)	Repère carte	DUP	Servitudes		Risques technologiques			Communes traversées	Communes impactées et observations		
			Textes	Largeur de la bande	Etude de sécurité Référ.	Nature du risque	Distance depuis la canalisation (m)				
							IRE			PEL	ELS
ARS - BOURG en BRESSE Ø 150mm - PMS 67,7 bar	5	AM 18 et 19.1.71		6 m	GESIP	Thermique	45	30	20	ARS, VILLENEUVE, ST TRIVIER S/MOIGNANS, RELEVANT, CHATILLON S/CHAL, ROMANS, NEUVILLE les DAMES, CONDEISSIAT, MONTRACOL, ST ANDRE S/VEUX/JONG, ST REMY, ST DENIS les BOURG.	SANDRANS

Le PLU doit prendre en compte le risque existant (Article R. 111-2 du CU).

- Dans la zone des dangers graves : interdire la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur, l'implantation d'installation nucléaire de base et des établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie.
- Dans la zone correspondant aux effets létaux significatifs : application des dispositions de la zone de dangers graves auxquelles s'ajoutent l'interdiction des établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Au-delà du respect des servitudes qui visent à garantir l'intégrité de l'ouvrage et des règlements techniques qui garantissent à priori sa sûreté, il apparaît nécessaire d'inciter les maires à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (significatifs, graves et très graves).

En particulier, si les maires envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine, ils devront prendre à minima les dispositions suivantes :

- Dans la zone des dangers significatifs correspondant aux effets irréversibles : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation,
- dans la zone des dangers graves correspondant aux premiers effets létaux : interdire la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie et les Installations Nucléaires de Base-
- dans la zone des dangers très graves correspondant aux effets létaux significatifs : application des dispositions de la zone de dangers graves auxquelles s'ajoutent l'interdiction des établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

NB : Le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre 4 impose :

- A tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées de consulter le « Guichet Unique des réseaux » (téléservice www.reseau-et-canalisation.gouv.fr) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des noms et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT)
- Aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étend déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R. 554-26 du Code de l'Environnement, lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, aucun terrassement ne peut être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.

2. Transport de matières dangereuses par voie routière

La commune n'est pas concernée.

3. Réseau de transport d'électricité

La commune est concernée par une ligne de transport d'électricité RTE.

4. Risques technologiques

La commune n'est pas concernée par des risques technologiques.



5. Bruit

Le classement sonore des ITT constitue un dispositif réglementaire préventif. Il n'est pas une servitude, ni une règle d'urbanisme mais une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les constructeurs de futurs bâtiments sensibles doivent intégrer dans leur projet. Le préfet de l'Ain définit par arrêté préfectoral la classification sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département en 5 catégories (1 pour la plus bruyante et 5 pour la moins bruyante) et les prescriptions d'isolement acoustique minimum applicables dans les secteurs affectés par le bruit. Les autorités compétentes en matière d'urbanisme doivent reporter les informations dans les documents d'urbanisme (PLU/POS...) et informer les pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme (CU) et dans les permis de construire.

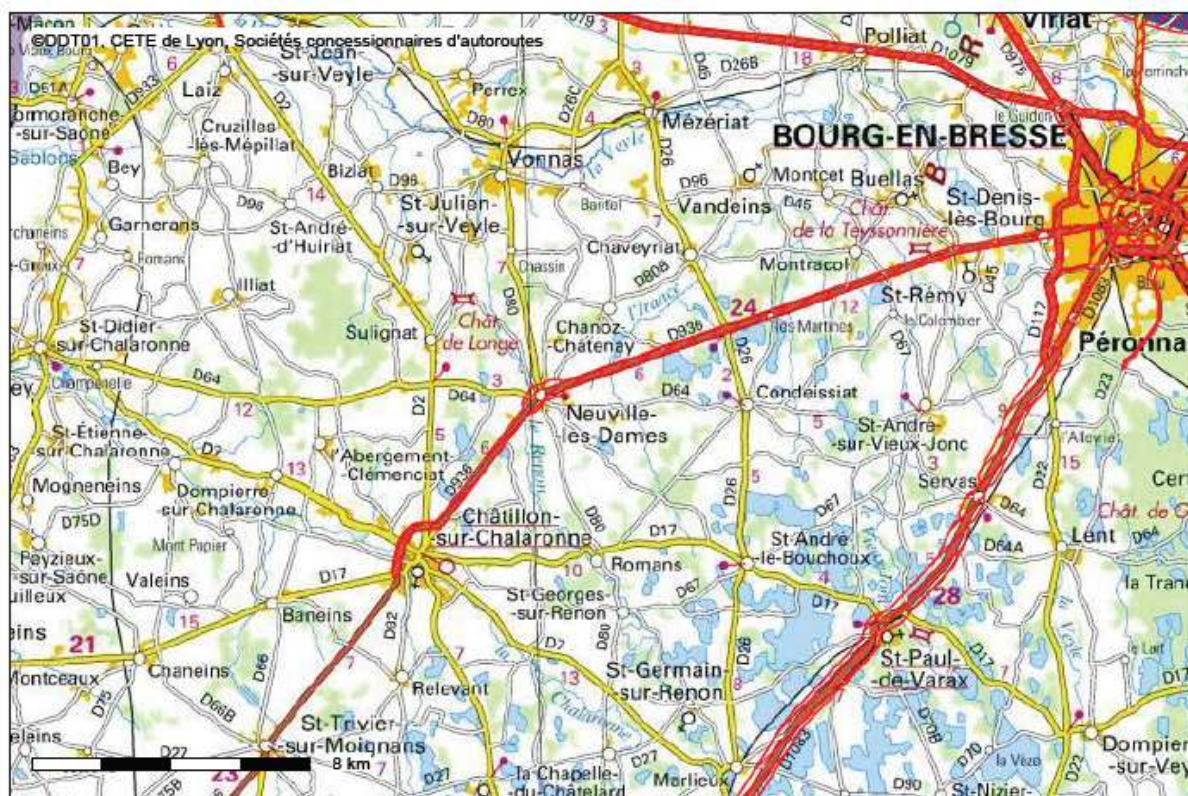


Figure 17 : Classement sonore des infrastructures routières – Source DDT AIN.

Nom de la route départementale	Communes concernées	Délimitation du tronçon (PR)	Catégorie de l'infrastructure	Demi largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu (2)
RD 936	CHATILLON S/CHALARONNE ROMANS NEUVILLE LES DAMES	24.121 à 30.660	3	100 mètres	ouvert
RD 936	NEUVILLE LES DAMES	30.660 à 31.444	2	250 mètres	U
RD 936	NEUVILLE LES DAMES CHANOZ CHATENAY CHAVEYRIAT CONDEISSIAT MONTRACOL BUELLAS ST REMY ST DENIS LES BOURG BOURG EN BRESSE	31.444 à 47.500	3	100 mètres	mixte

La commune est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres définis par arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999. Les périmètres affectés par le bruit devront être reportés sur les documents du PLU (à titre d'information). Le projet de PLU à travers son PADD

traitera de cette thématique. Il sera rappelé, que lors des projets de nouvelles constructions impactées par une ITT, le constructeur doit se préoccuper de l'isolation phonique à mettre en place (Code de la Construction et de l'Habitation.)

6. Installations classées

La commune possède 5 sites classés ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement :

- Elevage de porcs et de bovins : EARL Savega
- Elevage de porcs et de bovins : GAEC de Plombard
- Elevage de porcs et bovins : GAEC du Blettonne
- Elevage de porcs : SARL La Grande Charrière
- Elevage de porcs : Simonet Didier

Ces sites sont repérés sur le plan de zonage. Le règlement de la zone agricole donnera des prescriptions concernant ces installations. Notons que deux installations classées sont à proximité immédiate de zone Natura 2000.

7. Sites et sols pollués

La commune n'est pas concernée.

8. Zones vulnérables aux nitrates définies en 2007

La commune n'est pas concernée.

9. Zones sensibles à l'eutrophisation

La commune est concernée pour la totalité de son territoire par les zones sensibles à l'eutrophisation.

Bien que circonscrit dans le bassin, le phénomène d'eutrophisation excessive, qui résulte d'excès d'azote et/ou de phosphore, est encore à l'origine de dégradations récurrentes voire durables des milieux aquatiques.

Il résulte de plusieurs pressions agissant de façon concomitante ou non, notamment :

- L'apport de nutriments : azote, phosphore, par les rejets domestiques, industriels ou agricoles (bâtiments d'élevage) ;
- l'échauffement des eaux dû aux effets climatiques saisonniers (cours d'eau méditerranéens) ;
- la dégradation de la diversité du lit des cours d'eau (arasement de la ripisylve, recalibrage).

Au-delà des secteurs géographiques où la situation est dégradée, l'identification de zones sensibles signale aussi les situations de fragilité qui commandent un renforcement des actions pour préserver la qualité des milieux.

L'indicateur de bon état écologique de la directive cadre sur l'eau plus complet se substitue désormais à l'indicateur « eutrophisation » encore utile pour les zones vulnérables et les zones sensibles.

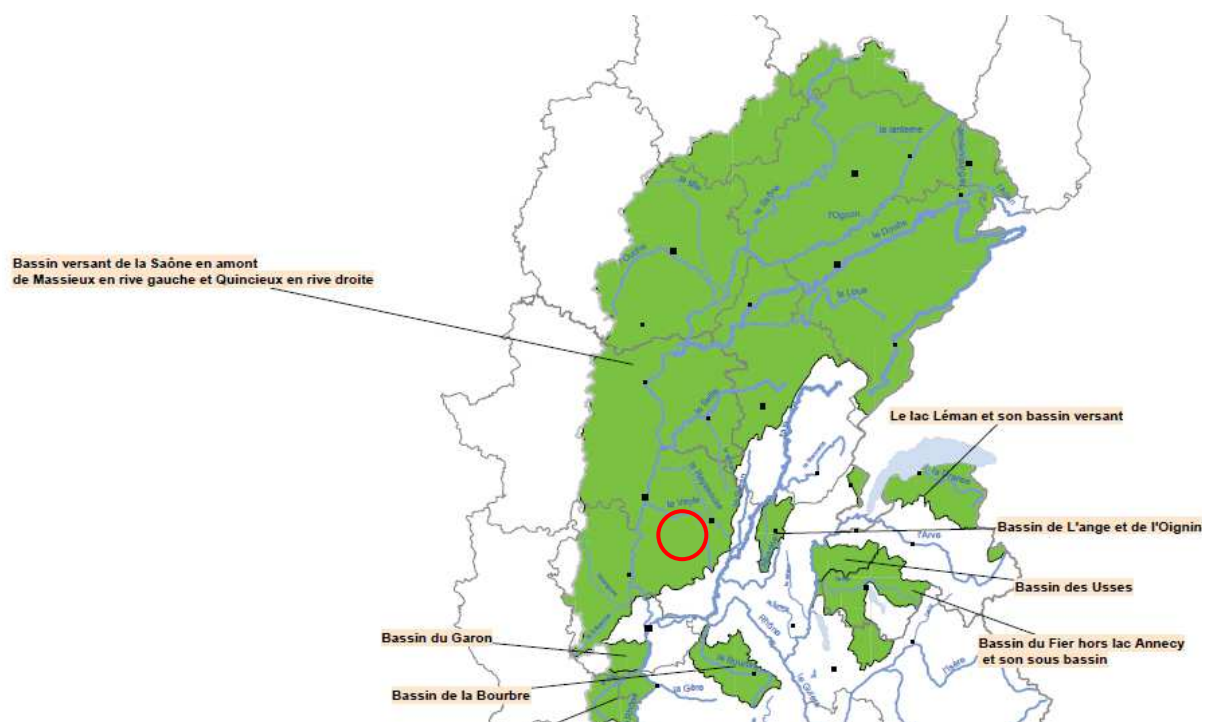


Figure 18 : zones sensibles à l'eutrophisation – Arrêté du 9 février 2010 - Extrait – Source : www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr

Pour Info : L'eutrophisation, c'est quoi ? Les végétaux de la rivière ont besoin de nitrate et de phosphates pour se développer. Lorsqu'un polluant contenant ces espèces chimiques contamine le cours d'eau, la flore se développe alors de manière excessive, en consommant tout l'oxygène dissout dans l'eau au détriment des espèces animales présentes dans le milieu, provoquant ainsi la raréfaction, voire la disparition de ces dernières.

10. Zone sensible aux phytosanitaires

La commune est concernée par le zonage prioritaire pesticide en Rhône-Alpes pour ce qui concerne ses eaux superficielles. Elle n'est pas concernée par les zones prioritaires pesticides pour les eaux souterraines.

Le problème des pesticides constitue aujourd'hui un enjeu de société majeur qu'il s'agit de résoudre en agissant sur les produits et les pratiques pour diminuer l'usage, la présence et les impacts de pesticides, et en améliorant les connaissances scientifiques sur ces produits et leurs impacts. De nombreuses évolutions ont eu lieu concernant les produits phytosanitaires : la réglementation qui est de plus en plus exigeante.

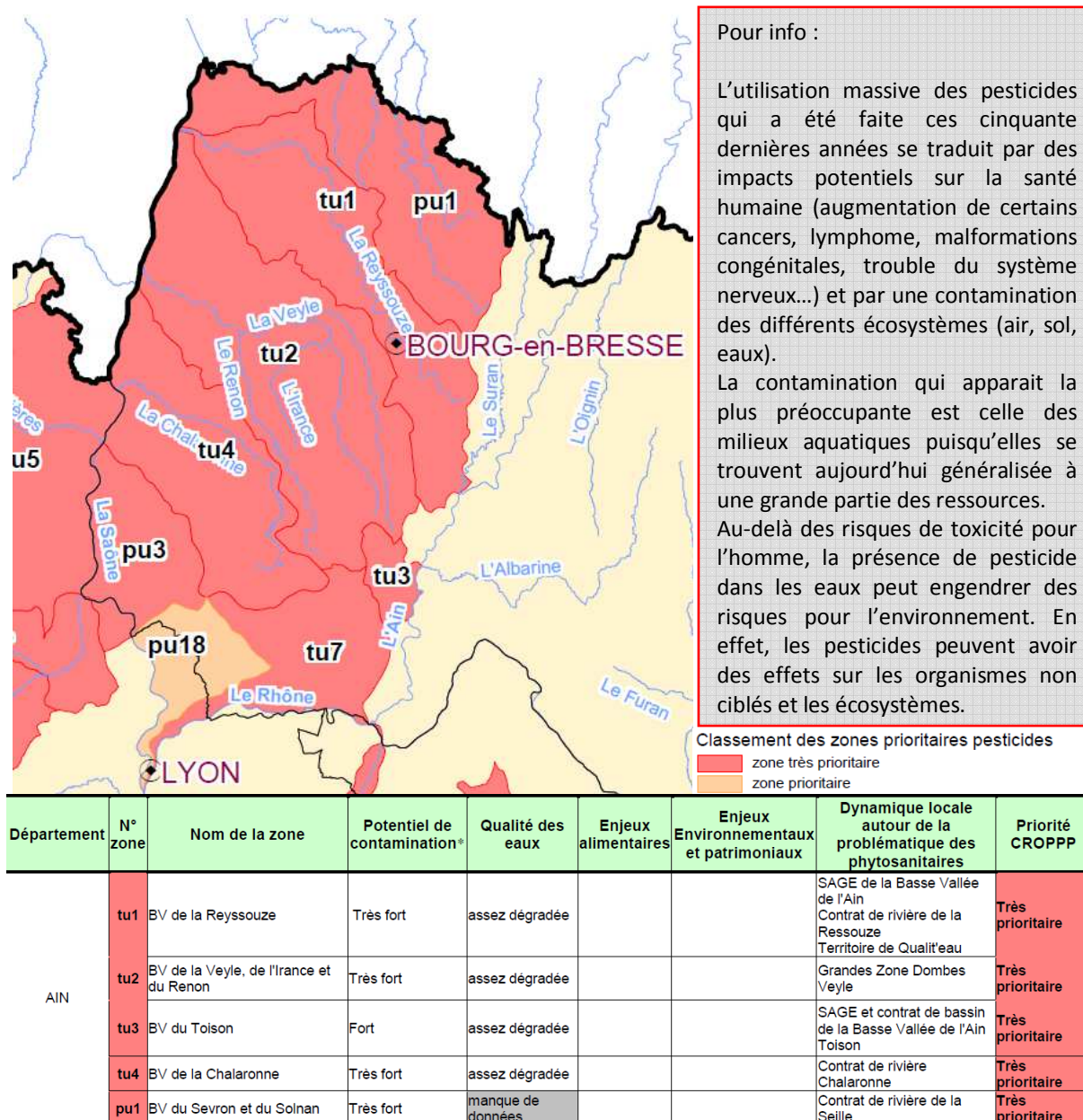


Figure 19 : zones prioritaires pesticides eaux superficielles. Source CROPP – DRAAF/SRAL - 2012

La mise en place des mesures décrites plus haut doit s'accompagner d'actions de sensibilisation et de conseil pratiques auprès des agriculteurs afin de limiter les risques de contamination à la source. Ces actions de préconisations concernent entre autre :

- les outils d'incitation à l'enherbement
- la qualification des exploitations à l'Agriculture raisonnée,
- le contrôle des pulvérisateurs,
- la gestion des opérations de rinçage et de nettoyage après traitement,
- l'élimination des déchets,
- le semis sans labour,
- le désherbinage...

Il s'agit pour la commune de Condeissiat de permettre la bonne réalisation de ces actions sur son territoire à travers notamment la mise en place de zones tampons que sont les espaces linéaires, comme les haies et talus, les bois, les mares : ces systèmes agissent par plusieurs processus sur la réduction des flux de pesticides : ils ralentissent le ruissellement plus ou moins chargé de particules

de terres érodées, ils favorisent la sédimentation de ces particules, ils favorisent l'infiltration dans le sol, ils permettent l'absorption et la rétention des produits peu solubles au sein des végétaux et de leur rhizosphère.

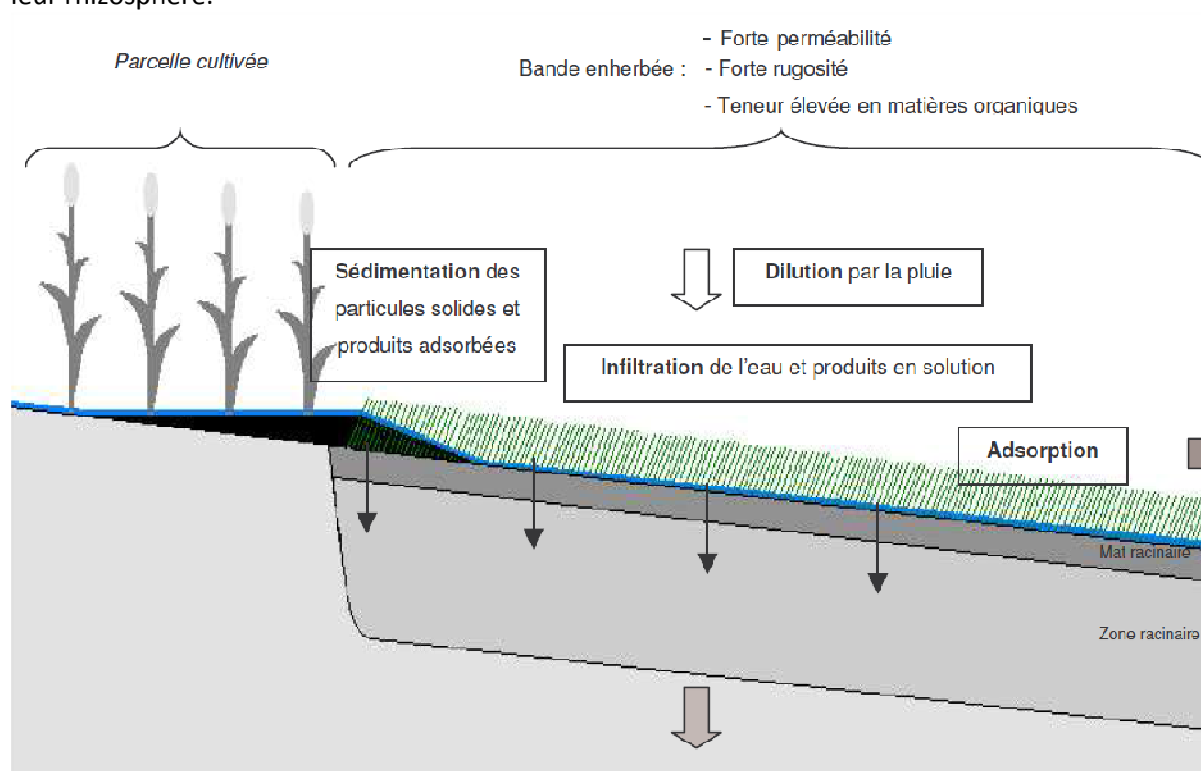


Figure 20 : schéma de fonctionnement d'une bande enherbée vis-à-vis de l'interception des pesticides.

11. Exposition au plomb

Le plomb peut se trouver dans différents milieux naturels (air, eau, sols) mais également dans l'eau de consommation, dans certains éléments de l'habitat et dans l'alimentation.

Le plomb n'a aucun rôle physiologique connu chez l'homme, sa présence relève nécessairement d'une contamination.

L'intoxication par le plomb ou ses dérivés (vapeurs, sels, etc.) peut être chronique ou aiguë, professionnelle, domestique et/ou environnementale.

En Rhône-Alpes, 2 587 plombémies de primodépistage ont été réalisées entre 1994 et 2003 dans quatre départements (Rhône, Loire, Ain, et Isère) pour lesquels l'activité de dépistage s'est concentrée sur quelques villes. Les résultats, enregistrés dans le SNESSI par le Centre antipoison de Lyon ont montré que 26 % des enfants, en moyenne, présentait une première plombémie supérieure à 100 µg/l. Au début de la période, les premières plombémies supérieures à 100 µg/l étaient fréquentes : 67 % dans le Rhône, 24 % dans la Loire, 23 % dans l'Ain. Par la suite, elles ont progressivement diminué pour atteindre en moyenne entre 2001 et 2003, 7 % dans le Rhône, 5 % dans la Loire, 7 % dans l'Ain. En Isère, le taux est resté stable autour de 4 %¹⁶.

La réduction du plomb à la source est le meilleur moyen de prévenir les cas de saturnisme. L'interdiction des peintures et des canalisations contenant du plomb et l'interdiction de l'essence plombée ont permis de réduire les émissions dans l'environnement.

Aujourd'hui, le problème réside essentiellement dans le non remplacement d'anciens matériaux plombés.

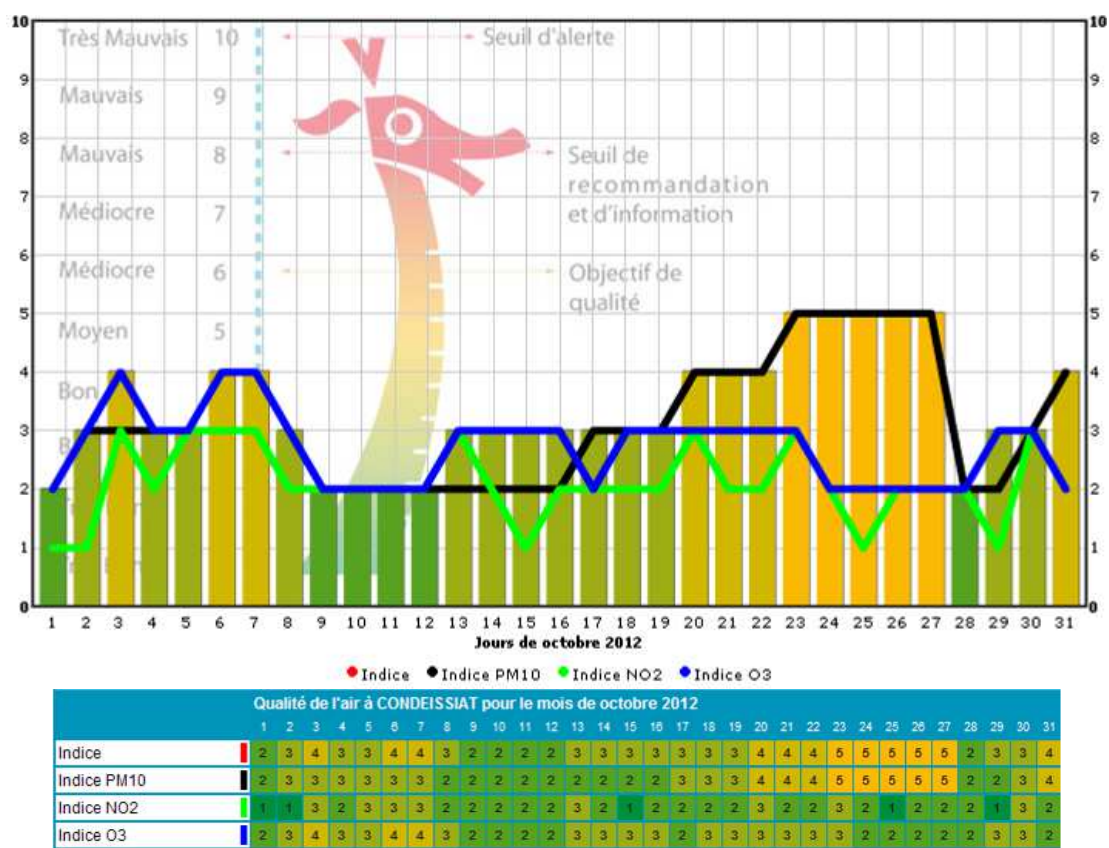
Comme l'ensemble du département du Rhône, la commune est déclarée à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 2 mai 2001.

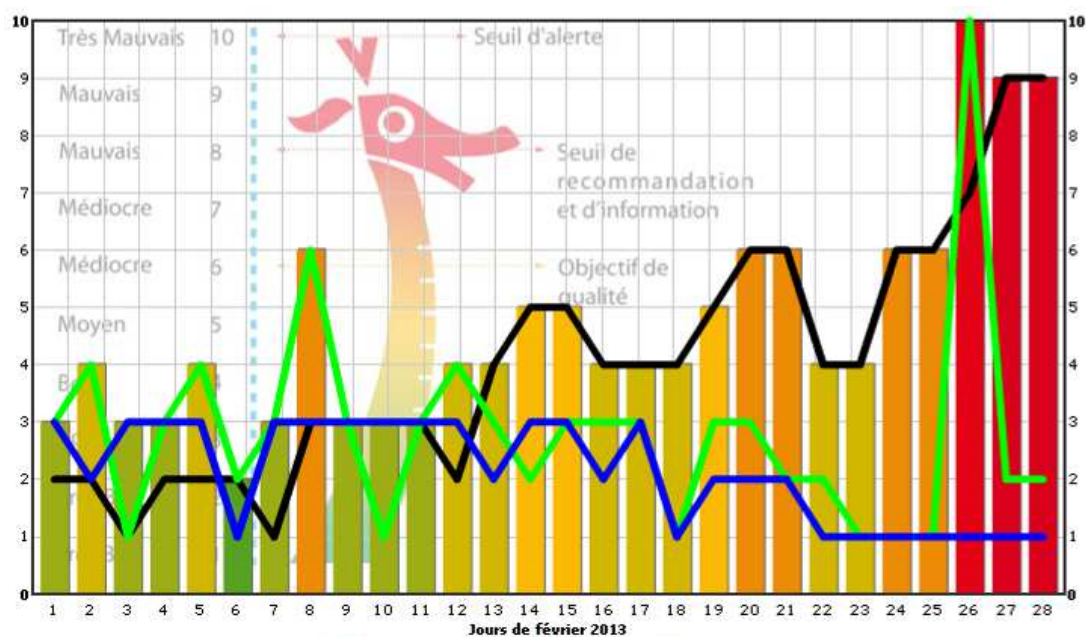
Cela impose qu'à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat d'une habitation soit annexé un état des risques d'accessibilité au plomb.

12. Air

L'association Air-APS (L'Air de l'Ain et des Pays de Savoie) est chargée de la surveillance de la qualité de l'air dans le département de l'Ain. Elle fait partie des 40 Associations Agréées de Surveillance de la Qualité de l'Air (AASQA) constituant le réseau national « ATMO ».

La qualité de l'air à Condeissiat est surveillée tous les jours. Une illustration sur deux mois est présentée ci-dessous. Sur une année, nous constatons une qualité de l'air moyenne dans la commune. La principale pollution dans l'aire est due aux poussières en suspension dont le diamètre moyen est inférieur à 10 micromètres. Ces poussières sont par exemple dues aux moteurs diesels. Si la qualité de l'air dans la commune n'est évidemment pas uniquement due aux habitants y habitant ou travaillant, il est essentiel de comprendre que l'ensemble de la population nationale doit faire un effort pour réduire ces pollutions : cela passe par exemple par un urbanisme qui réduit les distances, le développement des transports en commun....





Qualité de l'air à CONDEISSIAT pour le mois de février 2013																												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Indice	3	4	3	3	4	2	3	6	3	3	3	4	4	5	5	4	4	4	5	6	6	4	4	6	6	10	9	9
Indice PM10	2	2	1	2	2	2	1	3	3	3	3	2	4	5	5	4	4	4	5	6	6	4	4	6	6	7	9	9
Indice NO2	3	4	1	3	4	2	3	6	3	1	3	4	3	2	3	3	3	1	3	3	2	2	1	1	1	10	2	2
Indice O3	3	2	3	3	3	1	3	3	3	3	3	3	2	3	3	2	3	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1

Figure 21 : Indice de la qualité de l'air sur Condeissiat au mois d'octobre 2012 et février 2013. Source : Transalpair.

Nombre de dépassement par années	2012 (en cours)	2011	2010
PM10 <i>Nombre de dépassement du 50µg/m³ en moyenne journalière (Valeur limite fixée à 35 dépassements)</i>	11	23	9
NO2 <i>Nombre de dépassement du 200µg/m³ correspondant au niveau d'information (Valeur limite fixée à 18 dépassements)</i>	3	0	0
O3 <i>Nombre de dépassement du 180µg/m³ correspondant au niveau d'information et de recommandations.</i>	0	0	0

Pour info :

Qu'est-ce que l'indice de la qualité de l'air ?

L'indice de la qualité de l'air (IQA) donne une information globale sur la qualité de l'air. Il est calculé tous les jours, pour chaque agglomération, à partir des concentrations de quatre polluants : l'ozone, le dioxyde d'azote, le dioxyde de soufre et les particules en suspension. Il varie de 1 (qualité de l'air très bonne) à 10 (qualité de l'air très mauvaise).

Modélisation

Ces cartes modélisées sont des estimations objectives des concentrations basées sur les mesures du réseau Transalp'Air. Elles peuvent comporter une certaine incertitude et peuvent être modifiées sans préavis en fonction des validations et invalidations des mesures et de l'état d'avancement de nos connaissances du territoire.

Définition

PM10 = Poussières en suspension dont le diamètre moyen est inférieur à 10 micromètres.

NO2 = Dioxyde d'azote.

O3 = Ozone.



13. Effet de serre

C'est un phénomène naturel qui maintient la Terre à une température supérieure à ce qu'elle serait sans cet effet thermique. Celui-ci est occasionné par le « piégeage » des radiations réémises par le sol.

L'accumulation récente dans l'atmosphère de gaz produits par l'activité humaine, comme le dioxyde de carbone, tend à augmenter ce processus et entraîne le réchauffement de l'atmosphère, ce qui peut provoquer à terme de lourdes modifications climatiques.

Les principaux gaz à effet de serre recensés sont le dioxyde de carbone, le méthane, le protoxyde d'azote, et les chlorofluorocarbures. Depuis la conférence de Rio de Janeiro de 1992, la France s'est munie de texte législatif lui permettant de parvenir petit à petit de contribuer à la stabilisation de la concentration des gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

La Commune de Condeissiat est concernée par ce phénomène au même titre que toutes les autres, et elle se doit de participer à son échelle à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Notons que les émissions de gaz à effet de serre (GES) liés à la consommation finale d'électricité sont d'environ 186 tonnes équivalent CO₂.

Les informations fournies par l'Observatoire de l'Energie et des Gaz à Effet de Serre (OREGES) Rhône-Alpes font état de quatre installations sur la commune utilisant des énergies renouvelables : trois fonctionnant au bois énergie et une solaire photovoltaïque. En ce qui concerne le bois énergie, les trois installations représentent une puissance installée d'environ 75 Kw, répartie entre deux chaudières individuelles et une chaudière collective.

A propos du photovoltaïque, la seule installation recensée développe une puissance installée de 2 Kw, ce qui, dans des conditions optimales permettrait de produire environ 2 162 kWh par an d'électricité.

Ces installations sont faibles en regard de la consommation finale d'électricité de la commune sur une année, qui se monte pour rappel à plus de 2 580 MWh.

Le taux d'indépendance énergétique (cas de l'électricité) est de 0.8 % environ (calcul dans le cas d'une production photovoltaïque optimale et hors bois énergie).

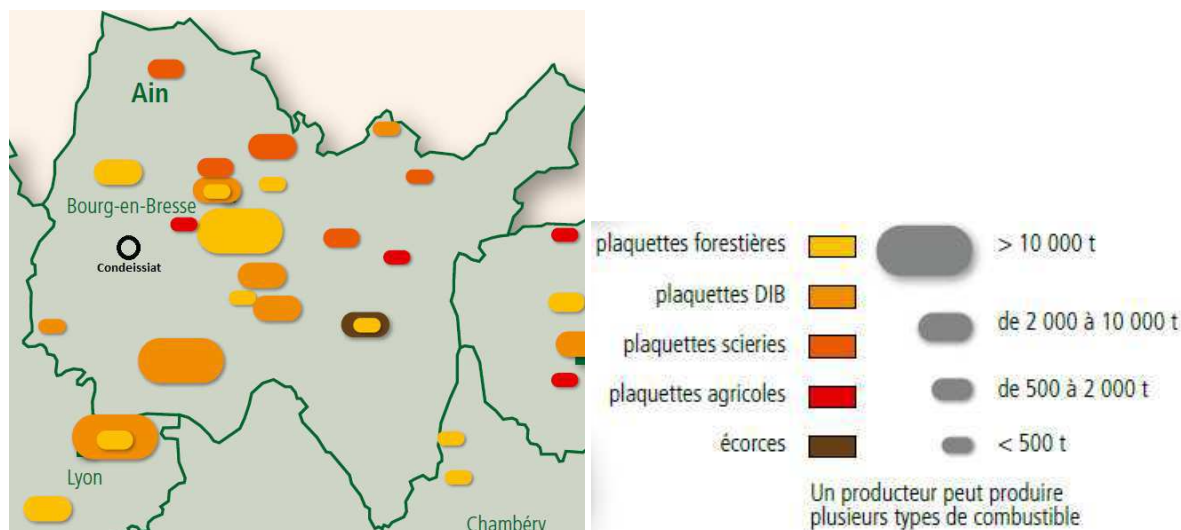
14. Potentialité en énergie renouvelable

NB : Voir également le document intitulé « Grenellisation » dans sa partie III (Energie) du présent dossier de PLU (pièce n°8).

Concernant l'énergie solaire : dans la commune, au cours de l'année, l'irradiation solaire évolue : elle est maximale en Juillet et minimale en Décembre. A Bourg-en-Bresse, les données sur l'irradiation annuelle sont de 1 404 kWh/m² pour un angle optimal d'inclinaison de 35° et 1 849 heures d'ensoleillement par an. Les conditions d'ensoleillement sont bonnes, offrent un potentiel de production en énergie solaire thermique et en énergie solaire photovoltaïque. Notons que contribue beaucoup plus à la réduction des gaz à effet de serre une installation solaire thermique (au minimum trois fois plus que le photovoltaïque). Le solaire thermique se substituant en très large partie aux énergies fossiles, il permet de réduire fortement les émissions de gaz à effet de serre.

Concernant le bois énergie : l'Ain et l'Isère sont les départements produisant le plus de bois énergie, avec des volumes proches ou supérieurs à 80 000 t / an (chiffres 2008). La localisation des producteurs de bois énergie est développée dans la carte suivante (la localisation de la commune est indiquée par le rond noir) : Comme l'indique la carte, la filière bois énergie en Rhône-Alpes est en plein développement et des entreprises productrices de bois énergie existent à proximité de la commune.





Concernant la géothermie : le potentiel du sous-sol est fonction de la nature et de l'épaisseur des formations géologiques, la présence d'accidents structuraux (failles, chevauchements) et d'évènements karstiques. Le potentiel en géothermie peu profonde ne peut être connu que par des études spécifiques en la matière. L'eau doit se trouver en débit suffisant (au moins 10 m³ par heure) et de bonne qualité (elle ne doit pas être trop polluée).

Concernant l'énergie hydraulique : dans le cas de la commune de Condeissiat l'énergie hydraulique n'est pas pensable hormis quelques cas d'installations micro-hydraulique.

Concernant l'énergie éolienne : la commune ne fait pas partie d'une Zone de Développement de l'Eolien (ZDE). Pourtant, d'autres types d'éoliennes sont disponibles et correspondent à ce qu'on appelle « le petit éolien ». ce nouveau type d'éoliennes de petite taille et de petite puissance destinées à être implantées en milieu urbain permet d'élargir le choix en matière d'énergies renouvelables. L'implantation de ce type d'éoliennes pourra également être analysée sur de futurs aménagements.

15. Carrières

Le SCOT prend en compte les orientations du schéma départemental des carrières approuvé par arrêté préfectoral du 7 mai 2004. Le SCOT ne contient pas d'élément sur les carrières concernant Condeissiat.

16. Mines

La commune n'est pas concernée.

17. Cavités souterraines abandonnées

La commune n'est pas concernée.

C. Les Servitudes d'Utilité Publique – SUP

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLU. Elles sont annexées au présent dossier de PLU dans les annexes.

Le territoire de Condeissiat est contraint par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- **Servitude AC1 de protection des sites et monuments historiques :**

Eglise : portail et abside (inventaire supplémentaire des monuments historiques : 2 mars 1927.
Cette protection constitue une servitude d'utilité publique dont la gestion est assurée par le service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) de l'Ain (service régional DRAC)

Un monument historique classé ne peut faire l'objet de travaux de restauration, de démolition ou de modification quelconques sans autorisation de l'administration

Aucune modification d'un monument historique inscrit ne peut être effectuée sans avoir 4 mois à l'avance avisé le service gestionnaire et indiqué les travaux envisagés (articles L. 621-27 et L.624-28 du Code du Patrimoine)

La protection des abords des monuments historiques inscrits ou classés (secteur de 500 m de rayon ou autre) est régie par le Code du patrimoine (article L. 621-30-1 et L.621-31 et svts)

Service gestionnaire : Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) de l'Ain – Monastère de Brou – 63, Boulevard de Brou – 01000 Bourg-en-Bresse.

Ce monument est reporté sur le plan des SUP.

- **Servitude I3 relative aux canalisations de transport et distribution :**

- Canalisation ARS-BOURG EN BRESSE

Diamètre nominal DN = 150 mm : pression maximale en service PMS = 67.7 bar ; code 3181 déclarée d'utilité publique par arrêté ministériel en date du 4/01/1971.

Service gestionnaire : GRT gaz – Région Rhône Méditerranée – 33, rue Pétrequin – BP 6407 – 69413 LYON CEDEX 06

Ces canalisations sont reportées sur le plan des SUP

D. Patrimoine archéologique et monuments historiques

1. Histoire

Condeissiat est une très ancienne paroisse sous le vocable des Saints Julien et Laurent, elle faisait partie des donations de la métropole de Lyon.

L'archevêque Hugues premier la donna en 1092 à l'ordre de Saint Ruf qui en fit une dépendance du prieuré de la Platière. L'église fut pillée en 1376 par les troupes du Sire de Beaujeu. C'est en 1790 que Condeissiat devint une commune faisant partie du canton de Chatillon sur Chalaronne.

Le nom de Condeissiat vient probablement du nom "ezie" (l'étang) ou "ezieu" (l'eau); associé au nom de "cortes" (village), il aurait donné "Condoiseu"

2. Patrimoine archéologique.

Les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (DRAC) recensent sur la commune plusieurs sites :

Code	Désignation	Lieu	Type	Période
011130001	Motte castrale	A l'est du village, dans les bois	-	Moyen-Age
011130002	Motte castrale	Environ 200 mètres au Nord-Est de l'église		Moyen-Age
011130003	Eglise Saint Julien	Au village	Eglise	Moyen-Age



	et Saint Laurent			classique
011130004	Maison-forte des Bertrandières	Maison forte		Bas Moyen Age
011130006	Eglise Saint Julien et Saint Laurent	Au village		Epoque contemporaine
011130007	Château fort	A l'Est du village, dans les bois	Château fort	Moyen-âge classique
011130008	Prieuré	Au village	Prieuré	Moyen-âge classique

Pour info : La motte castrale

La motte castrale est un ouvrage de défense médiéval ancien, composé d'un rehaussement important de terre rapportée de forme circulaire, la « motte ». Il existe plusieurs formes d'édification de ces ouvrages, souvent appelés à tort « motte féodale », il en existe dans toutes les régions d'Europe.

La plupart du temps le sommet était occupé par une forte palissade. Un fortin de bois y était aménagé avec une tour de guet analogue à un donjon. La motte est considérée comme un château fort primitif.

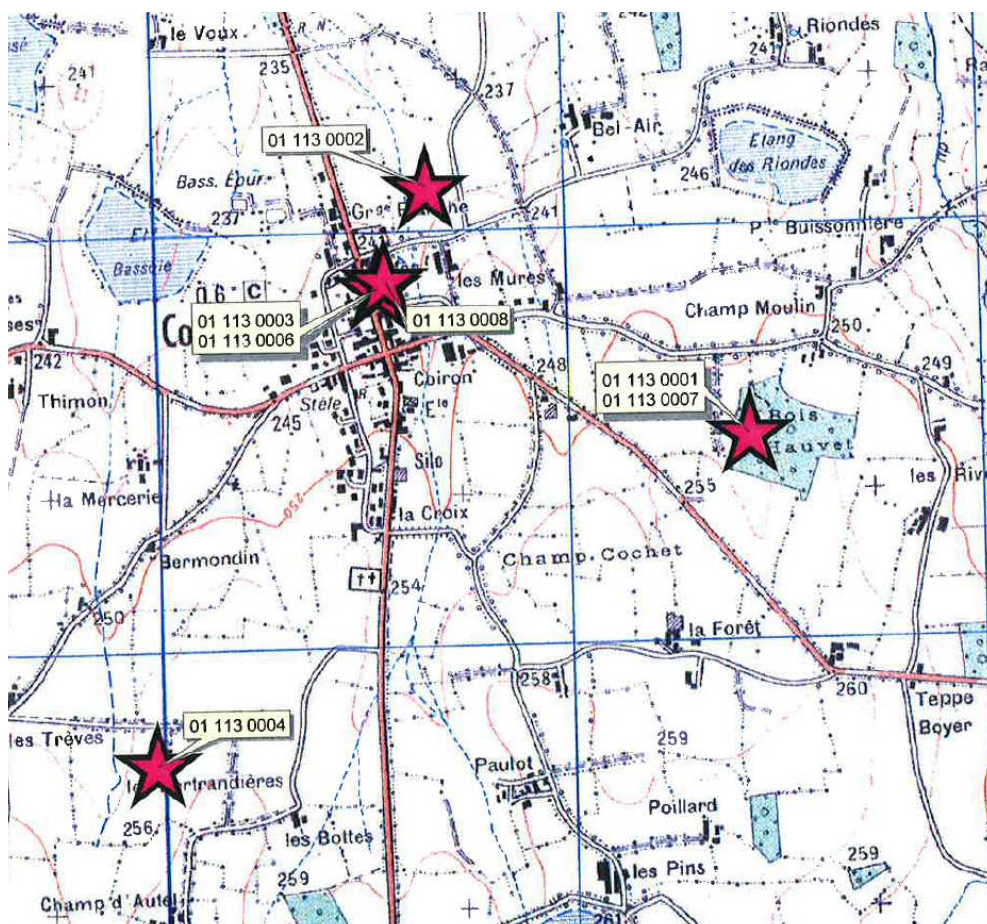


Figure 22 : Sites archéologiques recensés (Mars 2009) – Source DRAC

3. Monuments historiques

La commune est concernée par l'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) de l'arrêté du 2 mars 1927 de l'église : portail et abside.

Pour info :

- Un monument historique classé ne peut faire l'objet de travaux de restauration, de démolition ou de modification quelconques sans autorisation de l'administration.
- Aucune modification d'un monument historique inscrit ne peut être effectuée sans avoir 4 mois à l'avance avisé le service gestionnaire et indiqué les travaux envisagés (articles L. 621-27 et L. 621-28 du Code du Patrimoine)
- La protection des abords des monuments historiques inscrits ou classés (secteur 500 mètres ou périmètre modifié) est régie par le code du patrimoine (article L. 621-30-1 ; L. 621-31 ; L.621-32)

Un périmètre de 500 mètre de protection autour de cet ensemble était instauré. L'article 40 de la Loi du 13 décembre 2000 a donné la possibilité aux architectes des bâtiments de France de redéfinir les périmètres de protection aux abords des monuments historiques (servitude de 500 m de rayon) et de les adapter aux enjeux de l'espace protégé et notamment d'exclure du périmètre de protection du monument :

- les secteurs urbains d'aménagement et de construction récents, banals ou disparates,
- les secteurs bâtis anciens transformés, dégradés et fortement hétérogènes.

PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



I. MILIEU NATUREL

A. Topographie – Relief

La Dombes constitue un plateau formé lors des dernières glaciations par les dépôts successifs des différents retraits du glacier rhodanien. Elle observe une pente faible générale Sud-Est Nord-Ouest révélée par l'orientation générale des cours d'eau et des étangs qui ont découpé le plateau constitué d'une association de dépôts lacustres et de dépôts d'origine glaciaire. L'évolution de ces dépôts dans des conditions variées a généré une série de sols à la fertilité et à la perméabilité changeantes qui expliquent et délimitent les zones principales de cultures observées dans la Dombes. C'est à l'Ouest et dans sa transition avec la Bresse que les terres sont les plus riches.

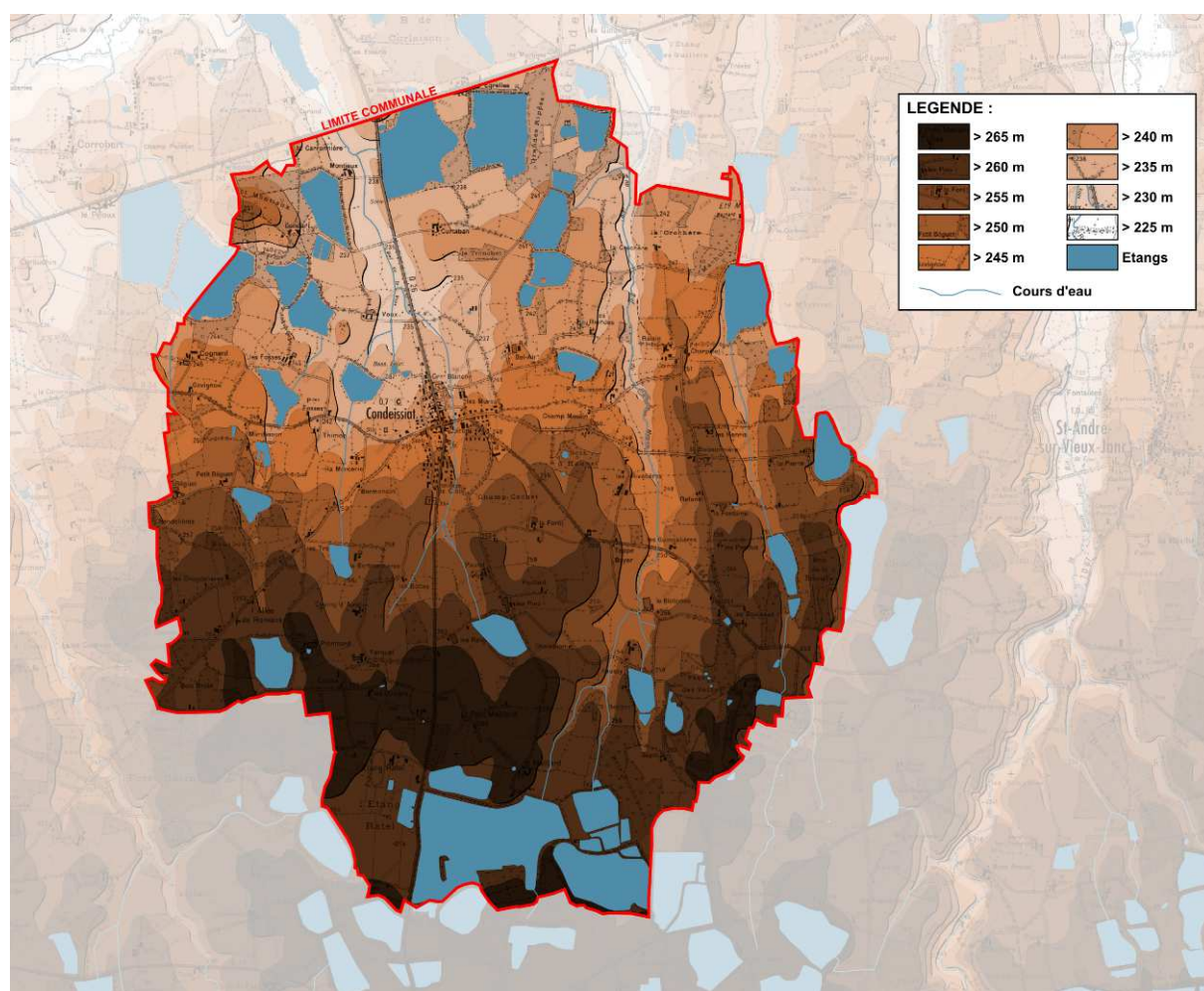


Figure 23 : Topographie de la commune de Condeissiat

En terme de relief, le territoire communal de Condeissiat est assez homogène avec une pente faible sud-nord présentant un dénivelé maximal de 32 mètres. Cette pente générale est contrariée dans la partie nord de la commune par la présence de deux ruisseaux (le Bief de le Voux à l'ouest et le Bief du Moulin à l'est) qui creusent le plateau morainique selon la même orientation sud-nord. La dépression créée par le Bief du Moulin, plus resserrée, est la seule réellement perceptible dans le paysage légèrement ondulé de Condeissiat.

B. Climatologie

Le climat a évolué localement, et à l'échelon mondial, depuis l'époque préindustrielle, et les expertises scientifiques indiquent que la majeure partie du réchauffement observé au cours des cinquante dernières années est due aux activités humaines. Les principaux effets attendus du réchauffement sont :

- Une augmentation et une plus forte intensité des événements climatiques extrêmes,
- un bouleversement de nombreux écosystèmes, avec l'extinction de 20 à 30% des espèces animales et végétales,
- des crises liées à une chute des productions agricoles générant de graves crises alimentaires dans de nombreuses parties du globe et sources de conflits et de migrations, des dangers sanitaires liés à la modification du fonctionnement des écosystèmes, des déplacements de populations provoqués par l'inondation de certaines zones côtières,.

En France, selon le rapport de l'Office National des Effets du Réchauffement Climatique, le réchauffement devrait être 50% plus élevé que celui observé à l'échelle du globe. Ce rapport prévoit une augmentation de 2 à 4 °C en hiver et de 4 à 7°C en été.

Placée en situation médiane en France moyenne et en Europe occidentale, sur un axe migratoire rhéno-rhodanien conduisant de la Baltique à la Méditerranée, la Dombes connaît un climat de caractère plutôt continental, teinté néanmoins d'influences océaniques avec un maximum pluvial en automne, voire méditerranéennes avec un bilan hydrique estival parfois nettement déficitaire. Avec une moyenne de janvier comprise entre +1 et +2°C, la contrée subit 60 à 80 jours de gel par an, aux occurrences quasi aléatoires, soit en cours d'hiver, soit au fil des ans.

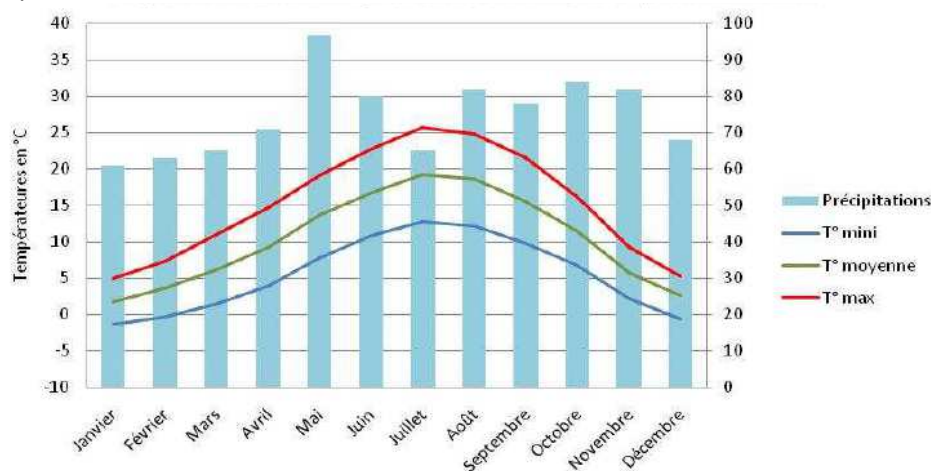


Figure 24 : Diagramme ombrothermique de la station de Marlieux – période 1961 – 1990

Le cumul de pluie annuel à Condeissiat est d'environ 900 mm/an de pluie soit une valeur supérieure à la moyenne nationale. Les précipitations se font principalement sous la forme de pluie.

Les incidences d'un tel régime thermique sont limitées sur la flore et sur la faune subaquatique mais nettement ressenties par l'avifaune, les oiseaux plongeurs tels la foulque, les fuligules... mais aussi les cormorans désertant alors la région.

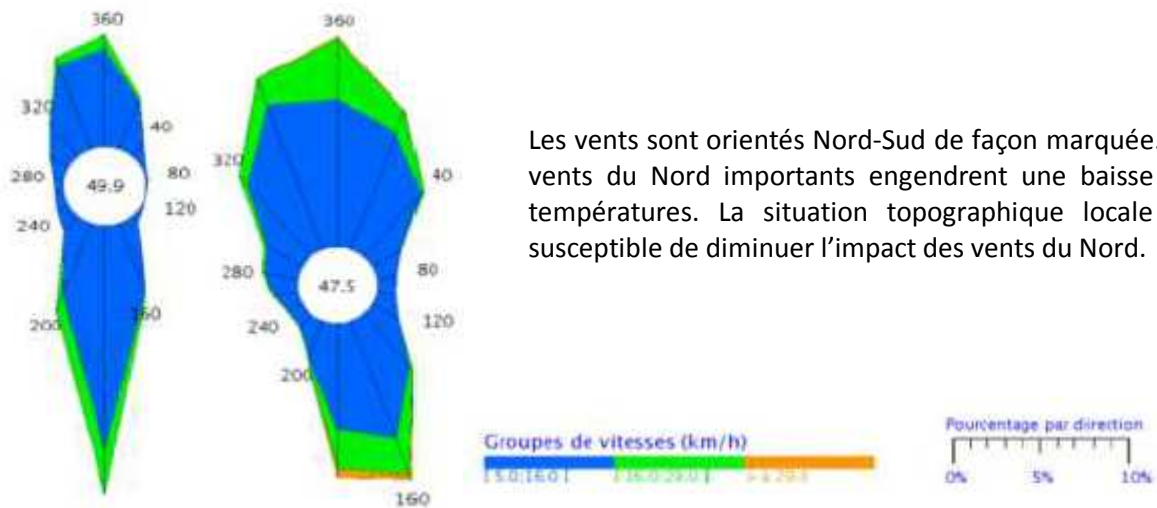


Figure 25 : Rose des vents à Ceyzeriat et Saint Georges de Reneins

La station météo France la plus proche est celle de Mâcon (Charnay-Lès-Mâcon) située à une trentaine de kilomètres de Condeissiat.

Le climat local est de type semi-continentale, mais avec une influence océanique importante. Il est caractérisé par une température moyenne sur l'année peu élevée : 11.9 °C, les mois les plus froids allant de décembre à mars et les plus chauds de juin à septembre.

La hauteur des précipitations moyenne sur une année est de 839.8 mm. De plus, le climat est caractérisé par un nombre de jours de brouillard important pendant la période d'octobre à février. Les principales précipitations se situent sur les mois de Mai-juin et septembre-octobre.

La durée d'insolation est bonne malgré les données précédentes : 1 849 heures par an soit une valeur semblable de celle relevée à Biarritz (1 877 heures par an), ce qui démontre un potentiel d'énergie solaire.

La majorité des vents sont orientés Nord-Sud, les vents les plus forts venant également de ces direction :

49 % viennent du Nord Nord-Ouest,

29 % viennent du Sud.

Les vitesses de vents sont majoritairement appariés au groupe 1.5 à 4.5 mètres/seconde, c'est-à-dire que les vents qui soufflent ne sont majoritairement pas très forts. D'ailleurs la quasi-totalité des vents se situent en deçà de 8 mètres par seconde. Ces données sont importantes lors de l'implantation de nouveaux bâtiments, l'orientation et l'architecture des constructions devront être pensé de façon à ce que les vents dominants, bien qu'ils ne présentent que de faible vitesse, génèrent le minimum de déperdition de chaleur au niveau des façades et entraînent le moins d'inconfort possible.

Ce statut climatique est en cours de changement rapide, les données disponibles démontrant un très net réchauffement en Dombes entre les années 1970 et le début de ce siècle : un échauffement moyen proche de 2°C a été relevé, nettement plus accusé en été qu'en hiver, tandis que la pluviométrie d'automne augmente au détriment de celle d'hiver ; le bilan hydrique est donc affecté.

C. Géologie

La nature du sous-sol de Condeissiat constitue un véritable livre ouvert de l'histoire géologique de la Dombes. On observe ainsi la stratification suivante :

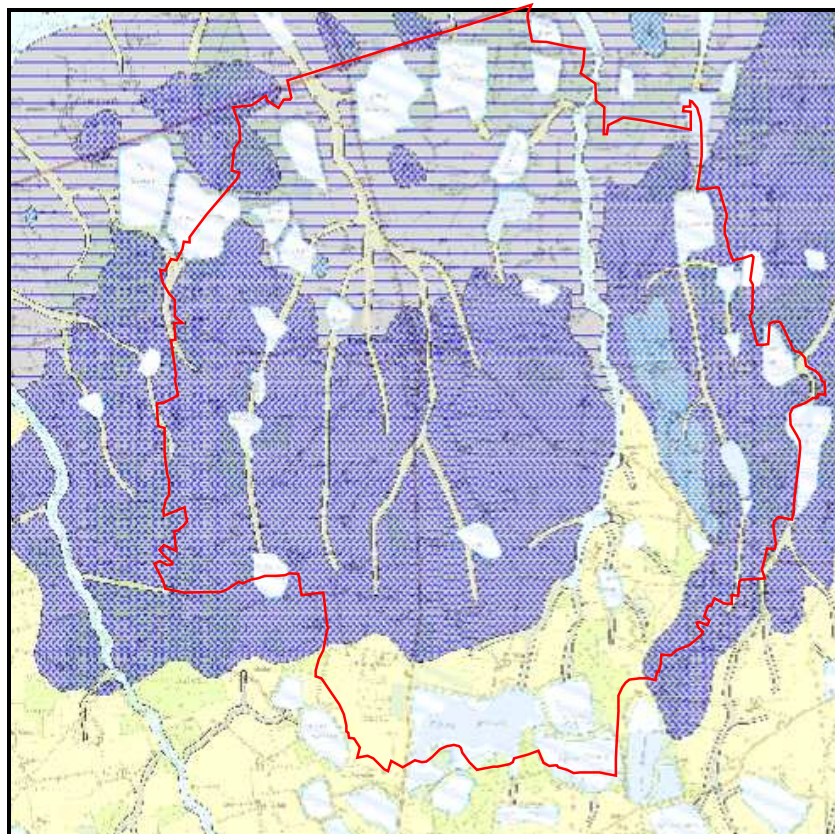


Figure 26 : Carte géologique – Source : www.brgm.fr
















La géologie de la Dombes et du territoire communal de Condeissiat est marqué par son histoire glaciaire. La strate supérieure présente sur les hauteurs de Condeissiat est constituée de Limons (Loess) généralement non calcaires (décalcification) : ils recouvrent de façon continue les formations rissiennes et présentent localement des cailloutis, des sables et des argiles à leur base.

Des dépôts morainiques indifférenciés du Riss non subdivisé et une partie altérée de ce faciès qui se différencie par la présence de cailloutis à quartzites, occupent ensuite la majeure partie du sud et du centre du territoire communal.

Des dépôts lacustres du Riss ancien recouvrent la partie nord de la commune.

Enfin, des alluvions fluviales récentes et actuelles indifférenciés (graviers, sables, galets, argiles et marnes, localement de la tourbe) ainsi que des colluvions (de versants et de fonds de vallons) différenciés se retrouvent à hauteur des Biefs de le Voux et du Moulin.

(Source: <http://infoterre.brgm.fr>).

-  Alluvions fluviales récentes et actuelles indifférenciés : graviers, galets, sables, argiles et marnes, localement tourbe.
-  Alluvions fluviales du Würm indifférencié
-  Colluvions et alluvions non différenciés, localement dépôts d'origine karstique
-  Colluvions (de versants et de fonds de vallons) non différenciés
-  Limons ("loess") généralement non calcaires (décalcification) : recouvrement continu des formations rissiennes (parfois ante-rissiennes). Würm (?). Localement à la base : cailloutis et/ou sables, argiles (pour partie altérée ?)
-  Alluvions fluvioglacières indifférenciés du Riss récent
-  Alluvions fluvioglacières indifférenciés du Riss ancien
-  Dépôts glacio-lacustres du Riss ancien
-  Dépôts glacio-lacustres du Riss ancien (sables)
-  Faciès altérés de dépôts morainiques du Riss ancien : cailloutis à quartzites
-  Dépôts morainiques indifférenciés du Riss (ancien ?) non subdivisés
-  Formations fluviolacustres du Plio-quaternaire bressan : "Marnes de Bresse" : marnes, argiles, silts et sables parfois carbonatés ; localement lignite, concrétions calcaires. Epandages caillouteux localement associés.
-  Formations fluviolacustres du Plio-quaternaire bressan : sables et silts quartzeux, parfois carbonatés, indurations locales. ("Sables de Condal"). Epandages caillouteux localement associés.
-  Formations fluviolacustres du Plio-quaternaire bressan : sables siliceux, parfois limoneux, à graviers et galets polygéniques ("Cailloutis de Montracol")
-  Formations sablo-graveleuses indifférenciés (Sables "de Montmerle" et "de Trévoux", "de Ternant"). Pliocène

D. Hydrographie

Le vaste plateau des Dombes est constitué des sédiments glaciaires très fins qui permettent une grande rétention d'eau. C'est la raison pour laquelle ce milieu est parsemé de nombreux étangs et marais.

La Dombes ne comptait que quelques étangs et marais naturels au XIIe siècle. Les créations d'étangs artificiels sont nombreuses aux XIV et XVe siècles mais l'âge d'or s'établit au XIIe siècle où plus de mille étangs artificiels ont été créés pour les besoins de la pisciculture. Ils caractérisent alors le paysage et lui confère sa spécificité. D'abord réalisés pour les demandes en poisson des communautés religieuses et civiles par des moines défricheurs, les étangs acquièrent très vite un statut particulier. En effet, la Dombes, au sol très pauvre se trouvait fertilisée par la pratique de la culture de l'alternance « assec-évolage ».

L'évolage est la période de deux ans pendant laquelle l'étang est en eau et l'assec est la période (un an) pendant laquelle l'agriculteur cultive cette terre. Actuellement, les fortes spéculations cynégétiques incitent à maintenir les étangs en eau plus longtemps. Certains ne sont même plus mis en culture.

Outre cet aspect agricole et piscicole, l'étang est d'un intérêt majeur pour les chasseurs et les ornithologues. La Dombes est en effet l'objet d'une renommée internationale dans ces domaines.

L'hydrographie de la commune, qui appartient au bassin de la Saône, est ainsi marquée par la présence de nombreux étangs caractéristiques du paysage de la Dombes. Ils se répartissent principalement sur le pourtour du territoire communal et plus particulièrement aux extrémités sud et nord. Leur ensemble constitue une large auréole perméable autour du Village de Condeissiat.

Une partie de ces étangs est reliée directement au réseau hydrographique et se déverse dans les Biefs de le Voux et du Moulin vers le nord. On notera également la présence de petites marres à proximité des habitations agricoles dans la partie sud de la commune.

1. Un aquifère-réservoir, vulnérable aux pollutions

On recense sur la commune deux biefs: Le Bief de le Voux et le Bief du Moulin. Ils constituent le milieu récepteur des différents thalwegs de ruissellements et des exutoires pluviaux. Les eaux traitées issues de la station d'épuration sont rejetées dans le Bief de le Voux.

La principale ressource aquifère sur la commune de Condeissiat est constituée par la nappe des alluvions du Renom, ainsi que par les nappes des formations glaciaires sablo-graveleuses.



a) Qualité de la masse d'eau souterraine : formations plioquaternaires Dombes - Sud

Caractéristiques de la masse d'eau et de ses secteurs

MASSES D'EAU		ÉTAT QUANTITATIF				ÉTAT CHIMIQUE						
N°	NOM	2009		OBJ. BE	MOTIFS DU REPORT		2009		TEND.	OBJ. BE	MOTIFS DU REPORT	
		ÉTAT	NC		CAUSES	PARAMÈTRES	ÉTAT	NC			CAUSES	PARAMÈTRES
FRDG135A	Côtières Sud Dombes	?										
FRDG135	Formations plioquaternaires Dombes - sud	BE		2015				MED		2015		

Télécharger les données de ce tableau au format CSV : [caracteristiques-masse-eau-FRDG135.csv](http://www.sierm.eaurmc.fr/telechargement/Caracteristiques-masse-eau-FRDG135.csv) (1 k.o.)

Légende

État quantitatif

BE	Bon état
MED	État mauvais
?	Information insuffisante pour attribuer un état
	Absence ou insuffisance de données

État chimique

BE	Bon état
MED	État mauvais
?	Information insuffisante pour attribuer un état
	Absence ou insuffisance de données

Niveau de confiance de l'état évalué

1	Faible
2	Moyen
3	Fort
	Indéterminé

Causes du motif du report

FTR	Faisabilité technique (report d'objectif)
CDr	Coûts disproportionnés (report d'objectif)
CN	Conditions naturelles
FTo	Faisabilité technique (objectif moins strict)
CDo	Coûts disproportionnés (objectif moins strict)
NM	Nouvelle modification (projet d'intérêt général)

Figure 27 : Source : www.sierm.eaurmc.fr

Au niveau de l'état des ressources, on n'observe actuellement aucune variation inter-annuelle de la piézométrie, ce qui traduit un bilan de nappe équilibré. En effet, l'ensemble des prélèvements recensés correspond à un débit moyen annuel de 0,6 m³/s, soit 15 % de l'écoulement souterrain global.

Au niveau qualitatif, Les eaux sont essentiellement bicarbonatées-calciques en conformité avec le contexte géologique de la région. Les teneurs en chlorures, sulfates ou métaux toxiques ne dépassent pas les normes en vigueur pour les eaux distribuées. Mais quatre captages AEP (forages de Sulignat, de Châtillon-sur-Chalaronne, de Villards-les-Dombes) présentent des teneurs en fer et manganèse préoccupantes (> 100 microg/l pour Fe et > 40 microg/l pour Mn). L'état qualitatif sur cette masse d'eau est donc moyen.

b) Qualité de la masse d'eau souterraine : Miocène de Bresse

La ressource n'est plus exploitée actuellement. Les débits d'exploitation possibles sont localement intéressants (100 m³/h par ouvrage à ETREZ). Malgré la forte carence en information, il se dégage l'orientation suivante : le faciès général des eaux du Miocène est du type chloro-bicarbonaté-sodique, ou parfois bicarbonaté-sodique. La minéralisation totale est importante, près de 1g/l ; les teneurs en sodium et chlorures sont fortes (chlorures : 90 à 200 mg/l, sodium : 96 à 176 mg/l). On note également la présence d'ammoniaque à des teneurs comprises entre 0,6 et 0,44 mg/l. La dureté est plutôt faible entre 11 et 13 °Français. La température de l'eau se situe entre 13 et 27 °C.



Caractéristiques de la masse d'eau et de ses secteurs

MASSES D'EAU		ÉTAT QUANTITATIF				ÉTAT CHIMIQUE						
N°	NDM	2009		OBJ. BE	MOTIFS DU REPORT ①		2009		TEND. ①	OBJ. BE	MOTIFS DU REPORT ①	
		ÉTAT ①	NC ①		CAUSES	PARAMÈTRES	ÉTAT ①	NC ①			CAUSES	PARAMÈTRES
FRDG212	Miocène de Bresse	BE		2015			BE			2015		

Télécharger les données de ce tableau au format CSV : [caracteristiques-masse-eau-FRDG212.csv](#) (1 k.o.)

Légende

État quantitatif

BE	Bon état
MED	État mauvais
?	Information insuffisante pour attribuer un état
	Absence ou insuffisance de données

État chimique

BE	Bon état
MED	État mauvais
?	Information insuffisante pour attribuer un état
	Absence ou insuffisance de données

Niveau de confiance de l'état évalué

1	Faible
2	Moyen
3	Fort
	Indéterminé

Causes du motif du report

FTr	Faisabilité technique (report d'objectif)
CDr	Coûts disproportionnés (report d'objectif)
CN	Conditions naturelles
FTo	Faisabilité technique (objectif moins strict)
CDo	Coûts disproportionnés (objectif moins strict)
NM	Nouvelle modification (projet d'intérêt général)

Figure 28 : Source : www.sierm.eaurmc.fr

2. Alimentation en eau potable

Concernant l'eau potable, la commune adhère au Syndicat Intercommunal des eaux Veyle Reyssoze Vieux Jonc. La société fermière est ALTEAU.

Le Syndicat est alimenté par deux sites de pompage en nappe :

- ST REMY avec 3 puits (lieu dit le Châtelard),
- POLLIAT avec 3 puits (lieu dit Vial)

L'eau est pompée à une profondeur comprise entre 10,50 m et 14 m selon les puits. Un supprimeur (SERVAS): 6 réservoirs sur Tour d'une capacité totale de 9 000 m³

Le territoire syndical est divisé en deux services distincts :

- Le Haut service ou service Sud alimenté par la zone de captage de St Rémy avec les 2 châteaux d'eau de Corgenon. Ce service correspond à 52 % de la production.
- Le Bas service ou service Nord alimenté par la zone de captage de Vial (commune de Polliat) et comprenant les châteaux d'eau de Confrançon, Attignat, Polliat et Viriat. Ce service correspond à 48 % de la production.

La production globale annuelle se situe autour de 3 277 000m³ par an dont 1 718 438 m³ pour le haut service et 1 559 148 m³ pour le bas service.



3. Le contrat de rivière

La commune de Condeissiat est concernée par le contrat de rivière de la Veyle.

Le bassin de la Veyle fait partie du bassin Rhône Méditerranée. Il se situe à cheval sur deux régions agricoles, culturel et environnemental : la Dombes et la Bresse.

Notons que le contrat de Rivière Veyle a pris fin en 2011, 7 ans après sa signature en janvier 2004. Afin d'évaluer la pertinence des actions mises en œuvre, le Syndicat Mixte Veyle Vivante s'est engagé dans la réalisation d'une importante démarche de bilan de ce contrat de Rivière. Il est prévu que cette phase bilan-prospective s'achève à la fin de l'année 2012.

D'un point de vue géologique ; le bassin de la Veyle se situe au sein d'une entité géologique et géomorphologique particulière que l'on peut identifier sous le nom de « fossé bressan ». Il s'agit d'une dépression tectonique datant de l'ère tertiaire, ayant reçu l'apport de matériaux détritiques des reliefs environnants ainsi qu'une sédimentation à dominante lacustre, soient des dépôts de type sables ou limons. Lors des épisodes glaciaires quaternaires, ce fossé bressan a été fortement remodelé en deux unités géomorphologiques différentes : la plaine de Bresse et la Dombes qui constituent les deux entités principales de l'actuel bassin versant de la Veyle.

Près de la moitié des communes du territoire du bassin versant de la Veyle, dont Condeissiat, sont situées en territoire dombiste. La Dombes, région aux milles étangs, exploités principalement pour la pisciculture extensive et la chasse, est très réputée localement pour son caractère naturel et bucolique préservé, aux portes de Lyon, Bourg-en-Bresse et Mâcon, mais également au niveau national et international en tant que zone humide majeure pour la reproduction et la migration des oiseaux à l'échelle européenne.

La Dombes, immense marécage, s'est vu ainsi transformée par la main de l'homme, qui a creusé, canalisé, endigué etc. pour concentrer les eaux dans les cuvettes naturelles du terrain afin de créer des étangs destinés à la pisciculture.

L'utilisation et la gestion de l'eau en Dombes y sont extrêmement complexes avec des droits et usages coutumiers qui perdurent depuis le Moyen-âge, alliés à l'exploitation piscicole des étangs.

Les fiche-actions du Contrat de Rivière sont classées en 3 volets :

- Volet A « Qualité de l'eau » : Ce volet contient les actions relatives à la l'amélioration de la qualité physico-chimique de l'au des cours d'eau. Il se divise en 3 sous-volets que l'on peut décrire de la façon suivante :

- Sous-volets A-1 et A-2 : sont rassemblés ici les actions relatives à l'assainissement des communes du territoire : construction de stations d'épuration, extension de réseau, etc. La maîtrise d'ouvrage de ces actions revient à la commune ou la communauté de communes concernées, le Syndicat Mixte Veyle Vivante n'intervenant que pour l'obtention de subventions dans le cadre du Contrat de Rivière.
- Sous-volet A-3 : concerne les actions consacrées à la lutte contre les pollutions dites « diffuses » hors rejets domestiques, principalement par les pesticides.
- Volet B « protection et aménagement des milieux aquatiques » : les actions contenues dans ce violet peuvent elles-même être subdivisées de la façon suivante
- Sous volet BI-1 et BI-2 « préservation et restauration de la qualité physique et écologique des milieux aquatiques » : contient les actions visant à améliorer les fonctionnalités écologiques du cours d'eau et des milieux aquatiques qui y sont liés. Exemples : création de frayères à brochet, renaturation de cours d'eau, etc.

- Sous-volet BI-3 « Valorisation des milieux aquatiques » : se trouvent ici les actions visant à aménager les bords de cours d'eau ou autres milieux aquatiques pour l'accueil du public, ou à des fins pédagogiques.
- Volet C « Fonctionnement et communication » : parmi les actions de communication listées dans ce volet, citons la réalisation d'animations auprès des écoles du territoire, l'élaboration et la distribution de documents de communication et la création du site Internet. Font également l'objet de fiche-actions les postes du personnel du Syndicat.

Plus précisément :

- Le volet "assainissement des communes" du Contrat de Rivière Veyle comporte les actions relatives à l'amélioration des équipements d'assainissement collectif des communes adhérentes au syndicat. Ces actions peuvent concerner les réseaux (extension de réseau visant à atteindre un hameau isolé, passage en réseau séparatif, réfection de réseau ancien, etc.) ou les équipements de traitements des eaux usées (réfection ou création de stations d'épuration, lagunage ou lit filtrant, etc.).

Contrairement à la plupart des autres actions du Contrat de Rivière, le Syndicat Mixte Veyle Vivante n'est pas maître d'ouvrage des opérations concernant l'assainissement. Ce sont les communes ou les communautés de communes qui exercent cette compétence. Cependant l'inscription de ces opérations au contrat de Rivière, gage de cohérence à l'échelle territoriale, permet l'obtention de subventions supplémentaires.

Une quarantaine d'opérations concernant l'assainissement sont inscrites aux volets A-1 et A-2 Contrat de Rivière.

- Le volet A3 du Contrat de Rivière contient les actions consacrées à la lutte contre les pollutions diffuses, hors assainissement domestiques. En ce qui concerne spécifiquement le contrat de Rivière Veyle, ces actions sont principalement consacrées à la lutte contre les pollutions diffuses dues aux produits phytosanitaires.

Notons plusieurs actions présentées ici (dispositif MAET, aires de remplissage de pulvérisateurs..) ne font l'objet d'aucune fiche action au Contrat de Rivière, car s'appuyant sur des dispositifs financiers existants au-delà du territoire d'une part et sur le travail de l'animateur agricole du Syndicat Mixte Veyle Vivante d'autre part. Elles sont néanmoins présentées dans cette partie car elles répondent aux mêmes objectifs que les actions inscrites.

- Les actions relatives à la restauration et la valorisation des milieux aquatiques constituent le volet B du Contrat de Rivière. Ces actions peuvent être classées en deux catégories :
 - Les actions de restauration du milieu aquatique, qui poursuivent un objectif principalement environnemental, et qui consistent en la réalisation de travaux visant à modifier physiquement le milieu aquatique (par la création de méandres, de zones d'érosion et de dépôts, etc.), afin de rétablir au mieux ses fonctions écologiques mises à mal par les travaux d'aménagement réalisés durant la seconde moitié du 20ème siècle (voir les enjeux et caractéristiques du territoire).
 - Les actions de mises en valeur du milieu aquatiques, par la mise en place d'équipements permettant l'accueil du public et la découverte de tel ou tel site.
- Ces actions, qui prennent place dans le Volet C du Contrat de Rivière, visent à faire connaître au grand public les actions du Syndicat Mixte Veyle Vivante, et de façon plus générale, à expliquer au plus grand nombre - et en particulier aux plus jeunes - les enjeux liés à la gestion des cours d'eau et des milieux aquatiques.

E. Ecosystèmes, faunes, flores : une richesse biologique à protéger tout comme les espaces naturels sensibles

La Dombes est reconnue comme Site d'Importance Communautaire dans le cadre réseau Natura-2000. Les habitats d'intérêt communautaire identifiés sur les étangs de la Dombes sont tous menacés



et en constante régression à l'échelle européenne : la responsabilité de la Dombes, comme l'une des principales zones d'étangs de la France, est donc majeure pour ces habitats. Il en va de même pour les plantes aquatiques inféodées à ces milieux, ainsi que pour la libellule : Leucorrhine à gros thorax, qui présente ici l'une des populations les plus importantes d'Europe.

Une partie de l'originalité de la Dombes vient de l'exploitation traditionnelle des étangs qui fait alterner deux phases : l'évolage (phase de mise en eau des étangs) et l'assec (avec en général mise en culture). Cette pratique a favorisé l'extension de milieux de grèves riches en plantes rares en région Rhône-Alpes.

Sur le territoire communal de Condeissiat se superposent deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. La ZNIEFF de type I (secteur de grand intérêt biologique ou écologique) intitulée "Etangs de la Dombes" et la ZNIEFF de type II (grand ensemble naturel riche et peu modifié, offrant des potentialités biologiques importantes) intitulée "Dombes des Etangs et sa bordure orientale forestière".

On notera aussi la présence d'une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) dites de la Dombes qui recouvre également toute la moitié sud et le centre du territoire communal.

1. Les Zones Naturelles d'intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

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

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

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les zones de type I, d'une superficie limitée, sont caractérisées par un intérêt phytosociologique et botanique (plantes, espaces boisés...) ou par la présence d'espèces d'oiseaux rares. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations du milieu.
- Les zones de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, qui offrent des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, plateau, confluent...). Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Sur le territoire de Condeissiat, on recense une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 :

a) Une ZNIEFF de type I : Etangs de la Dombes (n° 01090002) :

Située dans la partie centrale d'un vaste plateau sédimentaire, la Dombes des étangs est avant tout caractérisée par l'abondance de ses pièces d'eau. Ses "mille étangs" résultent à la fois d'éléments géologiques et d'interventions humaines anciennes. Ainsi la nature argileuse de ses sols leur interdit d'absorber une pluviosité pourtant moyenne, culminant principalement à l'automne. Ceci a d'abord abouti à la formation d'un paysage marqué par ces vastes zones marécageuses, rapidement considérées par l'homme comme insalubres et dangereuses. On trouve dès le treizième siècle la référence à des "coutumes d'étangs" désignant la création délibérée de pièces d'eau destinées à favoriser la pêche, à l'instigation de la noblesse et plus encore du clergé. Par la suite les étangs connurent un développement majeur, néanmoins marqué de plusieurs vagues d'assèchement massif liées aux querelles récurrentes entre les physiocrates et les classiques, les "dessécheurs" et les

Pendant les migrations, de très nombreux limicoles, passereaux et rapaces profitent de la variété des paysages dombistes pour s'y nourrir et y faire halte. Enfin, la mauvaise saison est marquée par l'abondance des canards, dont l'effectif place annuellement la Dombes parmi les principales zones d'hivernage françaises. Cette richesse naturaliste remarquable n'est pas limitée à l'avifaune. La flore dombiste est-elle aussi remarquable, une trentaine d'associations végétales caractérisant une série d'unités fonctionnelles réparties des plantes flottantes (au centre des étangs), à la chênaie pédonculée (périphérique à la Dombes).



Figure 30 : Leucorrhine à gros thorax (présence sur la commune)



Figure 31 : Isoeto-nanojuncetea et faux nénuphar (présence sur la commune)

Les zones humides s'avèrent particulièrement riches et comptent de nombreuses espèces d'un intérêt majeur : Utriculaire vulgaire, Sagittaire à feuilles en flèche, Faux Nénuphar, Fougère d'eau (ou Marsilée) à quatre feuilles.... La Dombes accueille aussi une cinquantaine d'espèces de mammifères, une intéressante variété de reptiles et d'amphibiens et semble remarquable au plan entomologique. Une libellule rare, la Leucorrhine à gros thorax, y présentant même une abondance tout à fait remarquable au plan français. Cette richesse globale reste pourtant bien fragile. Les modifications des modes d'exploitation agricoles et piscicoles (et l'effondrement des populations nicheuses de canards et de limicoles qui semble en résulter), certaines pratiques cynégétiques et surtout l'expansion démographique constatée en périphérie de l'agglomération lyonnaise risquent fort de mettre en péril un équilibre d'ores et déjà menacé.



Figure 32 : Cuivrée des marais et triton crêté (présence sur la commune)

b) Une ZNIEFF de type II :

Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière (n° 0109), concerne la totalité de la commune.

Ce classement traduit l'intérêt majeur dans la conservation du patrimoine biologique de ce réseau d'étangs, des espèces périphériques agricoles ou forestières, ainsi que des réseaux hydrauliques parcourant le bassin versant.

Le vaste plateau des Dombes (ou de la Dombes), assis sur un substrat tertiaire, est recouvert de moraines glaciaires et de limons loessiques récents.

La grande extension de ces niveaux géologiques imperméables a été mise à profit dès l'époque médiévale pour l'installation d'un des réseaux d'étangs les plus importants de France.

La Dombes constitue un véritable cas d'école, celui d'un « agrosystème » modelé de longue date par l'homme, caractérisé par un haut niveau de biodiversité et une très grande originalité paysagère et biologique.

Il s'agit d'une zone humide d'importance majeure, identifiée par ailleurs en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). De même, elle est mentionnée dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée-Corse parmi les zones humides remarquables à l'échelle du bassin.

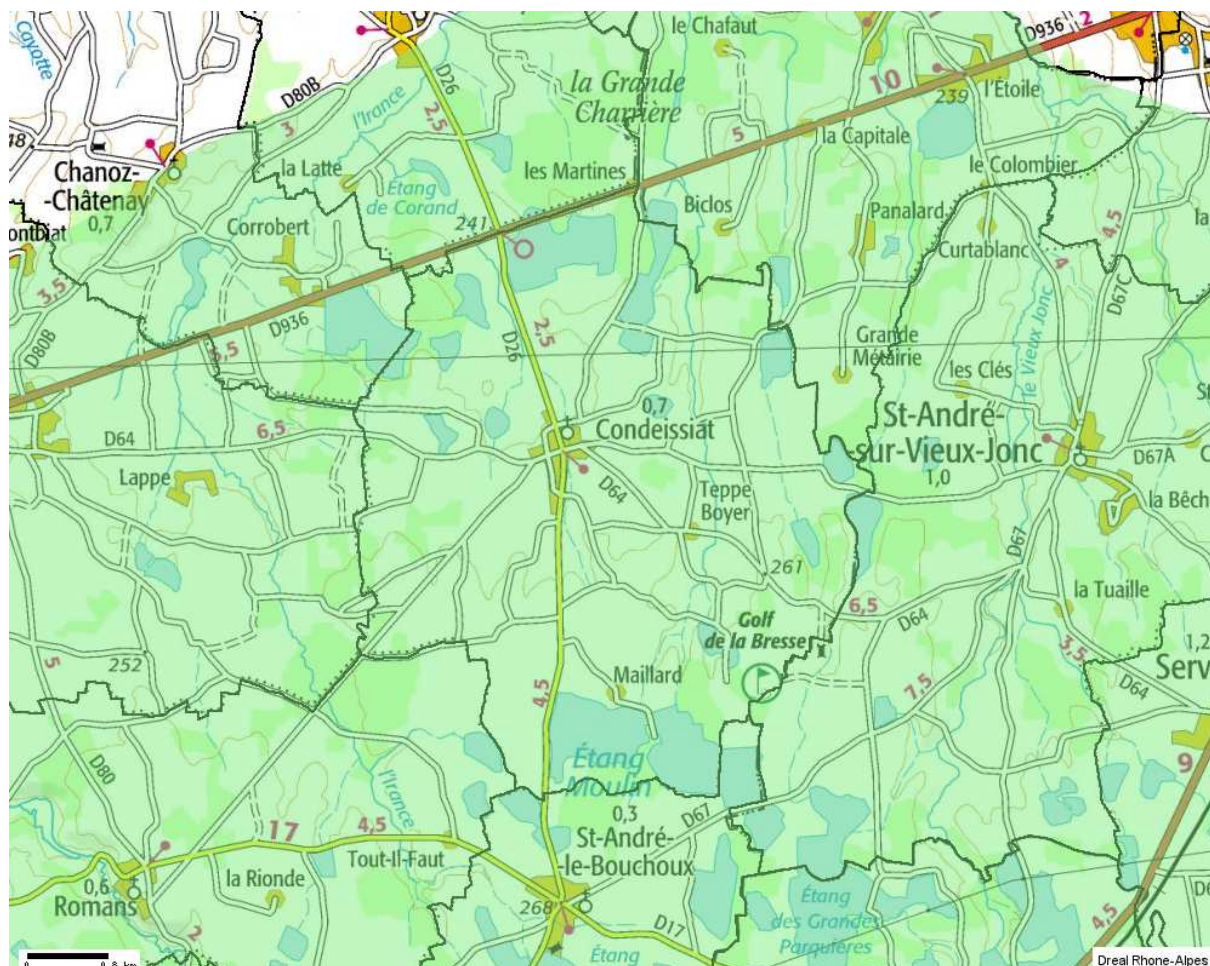


Figure 33 : ZNIEFF de type 2 – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr, Service: DREAL Rhone- Alpes.

Au sein de la région Rhône-Alpes, c'est en outre l'ensemble naturel caractérisé par la plus forte « originalité » en ce qui concerne le peuplement d'oiseaux. Il est également connu pour son intérêt en matière de libellules, avec notamment la présence d'une population importante de *Leucorrhine* à gros thorax, une libellule très rare.

La flore des étangs est également d'une grande originalité et compte de nombreuses espèces rares (Plantain d'eau graminé, Etoile d'eau, Elatine verticillée, Elatine à trois étamines, Pilulaire à globules, Limoselle aquatique, Lindernie couchée, Marsillée à quatre feuilles, Cicendie fluette...).

Le patrimoine biologique exceptionnel des étangs ainsi que de certains marais ou boisements périphériques justifie leur classement intégral en ZNIEFF de type I.

L'enveloppe plus large délimitée par la ZNIEFF de type II traduit quant à elle l'intérêt fonctionnel majeur, dans la conservation du patrimoine biologique de ce remarquable réseau d'étangs, des espaces périphériques agricoles ou forestiers, ainsi que des réseaux hydrauliques parcourant le bassin versant.

En effet, le maintien en bon état de conservation écologique des étangs est tributaire du mode d'occupation de leur bassin versant : la régression continue des surfaces en herbe (notamment en périphérie des étangs), l'effacement progressif du maillage de haies et de boqueteaux (plus ou moins accentué selon les secteurs du plateau), l'étalement urbain, la multiplication des infrastructures ou les pollutions diffuses font désormais courir le risque d'une banalisation rapide de cette région d'exception.

L'intérêt fonctionnel de cette zone est tout d'abord d'ordre hydraulique (ralentissement du ruissellement, auto-épuration des eaux...).

Il se traduit également bien sûr, en ce qui concerne la conservation des populations animales ou végétales, comme zone de passages, zone d'échanges et étape migratoire, zones de stationnement ou de dortoirs (essentiellement pour l'avifaune migratrice), ainsi que comme zone d'alimentation ou liée à la reproduction de nombreuses espèces remarquables, notamment en ce qui concerne l'avifaune nicheuse (neuf espèces d'ardéidés, Cigogne blanche, anatidés -dont le Canard chipeau, la Sarcelle d'été, la Nette rousse-, Busard des roseaux, Echasse blanche, Guifette moustac, Grèbe à cou noir, fauvettes paludicoles dont le Phragmite des joncs, et beaucoup d'autres en zone d'étangs, mais aussi Pics mar et cendré dans la frange forestière...).

Doit également être évoqué ici l'intérêt paysager de la Dombes, mais aussi géomorphologique (relief lié au retrait glaciaire), historique et ethnologique compte-tenu de l'originalité des modes de faire-valoir locaux, voire scientifique et pédagogique, du fait de la situation de cet espace de nature à proximité immédiate de l'agglomération lyonnaise.

2. Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

L'inventaire ZICO est un inventaire national de caractère scientifique établi sous l'égide du Ministère de l'Environnement. Il recense des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

Une Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux, référencée « RA01 La Dombes », a été également mise en place sur la commune de Condeissiat.

Un certain nombre d'espèces ont été recensées :

- l'échasse blanche et la Guifette moustac (présence sur la commune) sont les espèces nicheuses les plus remarquables ;



- le Grèbe huppé et le Grèbe à cou noir témoignent de l'importance du site en période de nidification ;



- parmi les principaux hivernants : le Grand Cormoran, le Canard chipeau, la Sarcelle d'hiver, le Canard colvert, le Canard souchet, le Vanneau huppé...

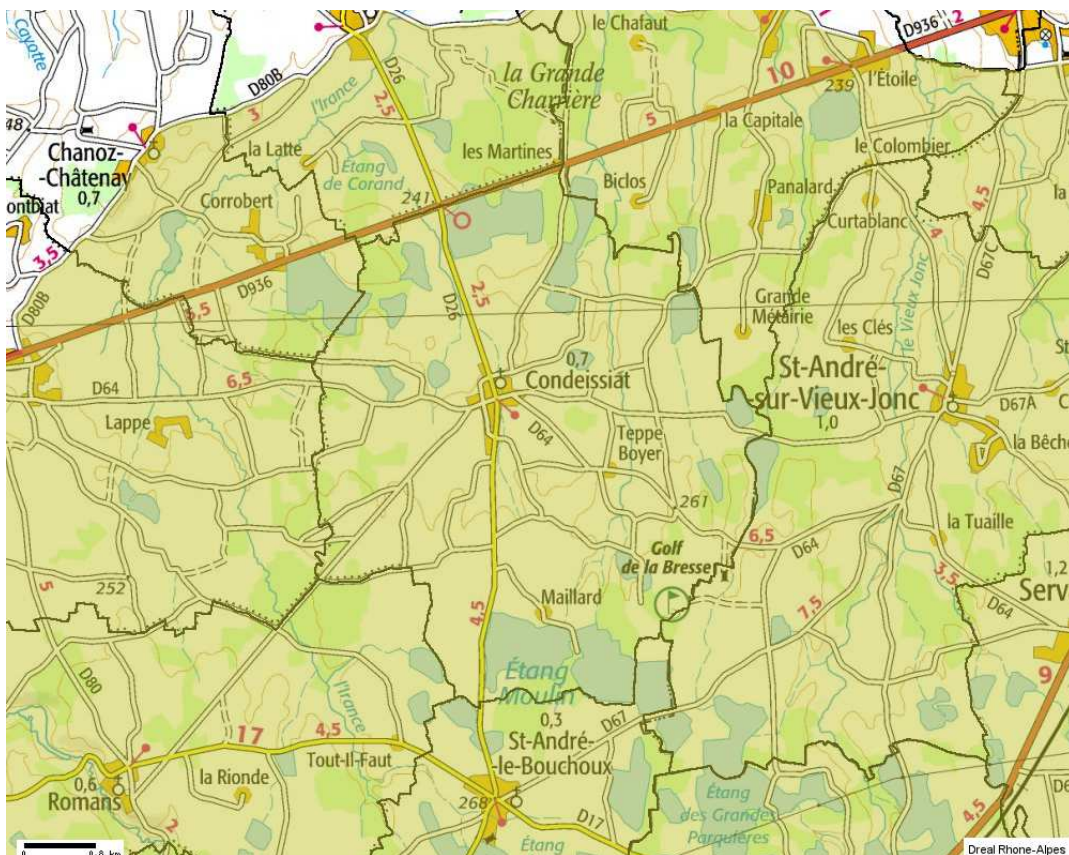


Figure 34 : Zone ZICO – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr, Service: DREAL Rhone-Alpes.

L'avifaune des étangs dans la Dombes compte une cinquantaine de nidificateurs et autant de migrateurs. Les principaux groupes systématiques sont les grèbes (huppé, castagneux, à cou noir), les anatidés qui incluent non seulement les canards, de surface et plongeurs, mais aussi les oies, les tadornes et les cygnes, les ardéidés (huit espèces, du héron cendré au blongios), les rallidés (râle aquatique certes, mais aussi foulque et poule d'eau), les laridés (mouette rieuse et guifette moustac) ; les rapaces diurnes "aquatiques" ne sont représentés en nidification que par le busard des roseaux et il faut attendre la migration ou l'hiver, pour observer des espèces aussi prestigieuses que le balbuzard pêcheur ou le pygargue à queue blanche. Chez les passereaux, seuls les sylviidés sont bien représentés comme nicheurs : rousserolles effarvate et turdoïde, phragmite des joncs, locustelle lusciniôïde, accompagnés du Bruant des roseaux. Les autres espèces restent occasionnelles : bouscarle et cisticole en nidification, rémiz en migration. Compte-tenu de l'importance du paramètre "gel" sur la capacité des étangs à retenir les oiseaux d'eau, leur avifaune est moins sédentaire que celles des autres compartiments : un peu plus du tiers seulement des espèces nicheuses passent l'hiver dans notre région, encore ne s'agit-il pas toujours des mêmes individus ; c'est le cas du héron cendré.

Présence effective sur la commune des espèces ci-dessous



Figure 35 : Blongios nain – Aigrette garzette – Petit gravelot



Figure 36 : Guifette moustac – Vanneau huppé – Barge à queue noire



Figure 37 : Héron pourpré – Busard des roseaux

3. Natura 2000

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

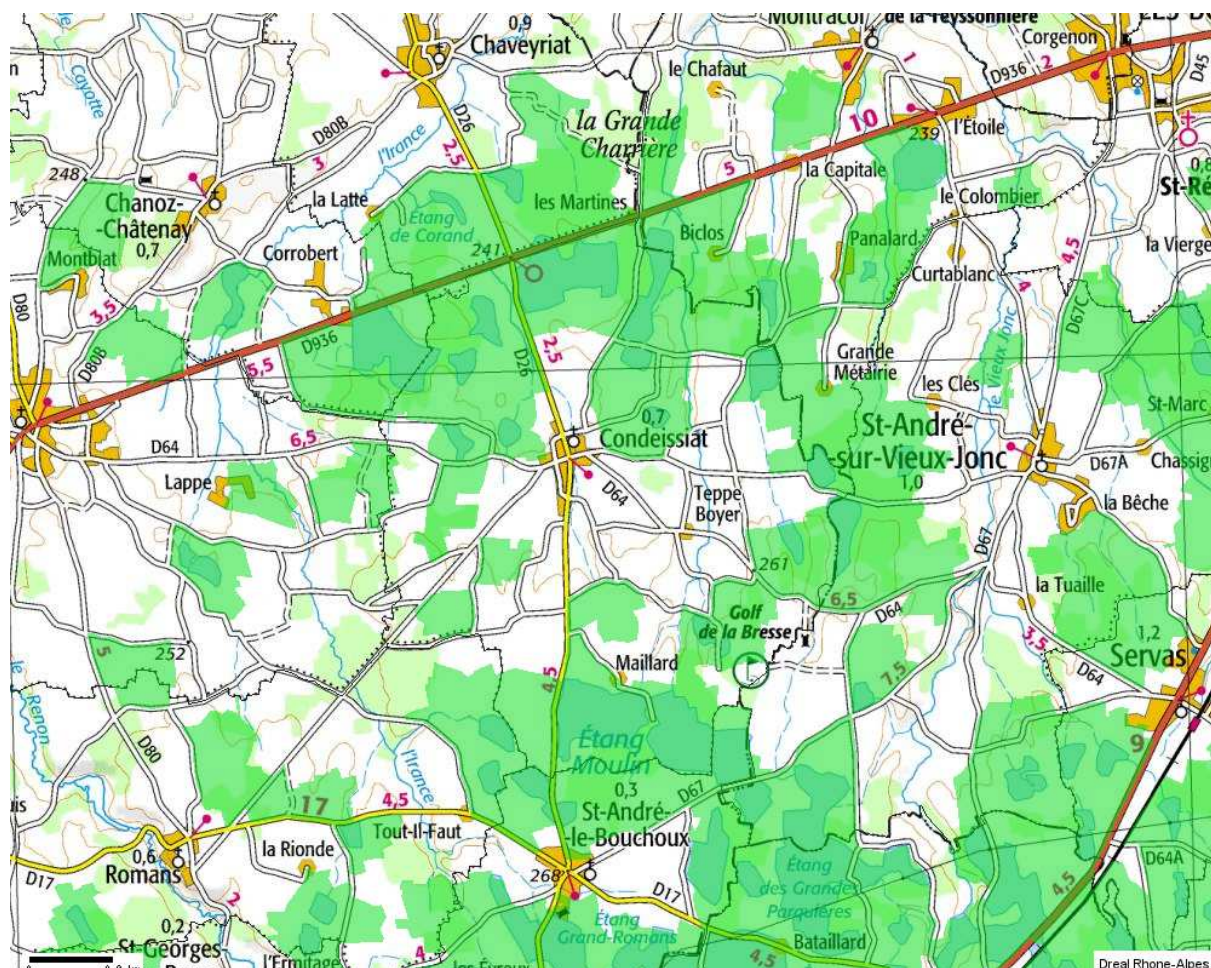


Figure 38 : Natura 2000 SIC et ZPS – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr, Service: DREAL Rhone- Alpes.

- Site proposé par la France pour être désigné au titre de la directive Européenne 92/43/CEE Habitats faune-flore : FR 8201635/A04 La Dombes (47 656 ha au total).

- Sites proposé par la France pour être désignés au titre de la directive Européenne 79/409/CEE Oiseaux : FR8212016/ZPS24 La Dombes (Zone de Protection spéciale désignée par arrêté du 12/04/2006).

Ainsi, la Dombes a été reconnue à la fois comme site d'importance communautaire, SIC (FR 8201635) et correspond à une zone de protection spéciale (FR8212016/ZPS24). Le site retenu prend en compte à la fois les étangs et leur bassin versant, ce qui explique sa couverture importante.

Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) sont l'application de la directive oiseaux. Ces zones sont importantes pour la réalisation d'une ou plusieurs parties du cycle de vie des oiseaux (reproduction, alimentation, migration).

Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont l'application de la directive habitats faune flore. Elles ont pour but de protéger les habitats naturels jouant un rôle écologique primordial ainsi que les espèces animales et végétales d'intérêt communautaires. Leur désignation est complexe : après approbation par la commission européenne, des Sites d'Importance Communautaires (SIC) sont désignés pour chaque pays. Ces sites font ensuite l'objet d'un document d'objectif qui devra être validé au niveau Européen, les classant ensuite en Zones Spéciales de Conservation.

Les objectifs du réseau Natura 2000 sont de préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel des territoires.

L'article 6.3 de la directive «Habitats» indique que «tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000, mais susceptible de l'affecter de manière significative fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site, eu égard aux objectifs de conservation de ce dernier».

En conséquence, tout projet de plan, programme, travaux ou aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation, susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000 désigné en droit français, doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation - articles L 414-4 et R 414-19 du Code de l'environnement qui contient notamment :

- Une description du programme ou du projet, accompagnée d'une carte permettant de localiser les travaux, ouvrages ou aménagements envisagés par rapport au site NATURA 2000 ou au réseau des sites NATURA 2000 retenus pour l'évaluation et, lorsque ces travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site NATURA 2000, d'un plan de situation détaillé ;
- Une analyse des effets notables, temporaires ou permanents, que les travaux, ouvrages ou aménagements peuvent avoir, par eux-mêmes ou en combinaison avec d'autres programmes ou projets dont est responsable le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

Si l'analyse menée dans ce dernier point révèle que le programme ou le projet peuvent avoir des effets notables sur le site, un complément d'informations relatif aux mesures compensatoires et/ou correctrices envisagées devra être intégré au dossier.

Pour ne pas envisager des projets qui s'avèreraient difficilement réalisables compte tenu de l'enjeu de protection représenté par des habitats et espèces d'intérêt communautaire, il importe d'identifier, à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme, les incidences de ces projets prévoyant de l'urbanisation et des aménagements dans, ou à proximité, d'un site Natura 2000.

C'est la raison pour laquelle, en application de la directive relative «à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement» (EIPPE), ces documents de planification ont été soumis à évaluation environnementale (article R 121-14 II – 1 du code de l'urbanisme).

Dans le cadre du PLU, deux zones, NL et Ng recouvre partiellement la zone Natura 2000. Il n'y a pas d'incidence quant au classement de ces deux zones (voir ci-après la délimitation des zonages et la partie incidence)

Dans les secteurs recouverts par une zone Natura 2000 qui impacte les étangs, le PLU, prévoit un zonage spécifique permettant d'assurer la protection du site à travers la protection des biotopes des étangs et de leur pourtour. En effet, le document d'objectifs (DOCOB) de la Dombes précise et met en avant la nécessité d'une protection des étangs et des milieux naturels associés ayant un lien fonctionnel direct avec ces derniers (roselières, boisements, prairies, mares...). Le projet de PLU, par un zonage (Ne) et un règlement adapté, assure une protection maximale de cette zone.

Le parti pris est donc d'assurer la protection des étangs et leurs abords et, d'une façon plus générale les surfaces agricoles, forestières et naturelles incluses dans la zone Natura 2000, par un zonage adapté (Ne, zone naturelle sur les étangs et leur pourtour et N, zone naturelle, comprise dans les

périmètres de zone Natura 2000 ou de secteurs nécessitant une protection des milieux naturels) dont le règlement ne permet pas d'activités susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, en particulier en terme de travaux, ouvrages ou aménagements ainsi que mentionnés à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement.

Sur les secteurs concernés par une zone Natura 2000, une évaluation fine du territoire a permis de dégager plusieurs solutions permettant une protection des étangs et des milieux naturels associés :

- classement en zone A (Agricole) des exploitations agricoles en activité sur une zone permettant d'assurer leur pérennité : les bâtiments existants et les surfaces potentiellement intéressantes pour la construction de nouveaux bâtiments nécessaires à ces exploitations en s'assurant qu'ils n'aient pas d'impact sur les étangs ou les milieux naturels associés. Notons que 5 exploitations agricoles sont présentes dans le périmètre Natura 2000 (et 6 à proximité immédiate). Une étude fine a permis de dégager autour des bâtiments agricoles existants des périmètres permettant à ces exploitations d'évoluer. Ces périmètres ont été définis afin de s'assurer que le développement des exploitations concernées (extensions des bâtiments existants, nouvelles constructions...) n'ait aucun impact sur la faune et la flore. Ces périmètres ont été définis par l'étude des coupures de végétations ou d'infrastructure (ex : routes), la nature des sols (type d'occupation des sols), la présence effective ou non d'espèces végétales ou animales protégées, présence effective de l'activité agricole ayant déjà entamé une rupture avec la présence des espèces protégées etc.

4. Les autres espaces de valeurs

a) Les forêts gérées par l'ONF et boisements communaux

Sur Condeissiat, la forêt des Hospices de Lyon a fait l'objet d'un aménagement pris par arrêté ministériel du 12 septembre 1983 pour une durée de 24 ans (1981-2004). Cet arrêté prévoit par ailleurs que cette forêt est affectée principalement à la production de bois d'oeuvre feuillu. La commune possède une réglementation des boisements qui lui est propre, par l'arrêté préfectoral du 13 octobre 1986. Elle est également soumise à la délibération du Conseil Général du 12 février 2007 relative à la réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières.

Les prairies, étangs et boisements qui composent les paysages de Condeissiat sont des milieux favorables au déplacement des espèces.

b) Les zones humides :

La commune n'est pas concernée par la convention relative aux zones humides d'importance internationale dite de Ramsar.

Parallèlement la France s'est dotée en 1995 d'un plan national d'action pour l'ensemble des zones humides de son territoire. Il a pour objet d'enrayer la dégradation de ces milieux fragiles et de reconquérir de nouveaux espaces. Dans le cadre de ce plan d'action, la commune de Condeissiat, est répertoriée dans l'inventaire départemental de 2013.

Trop souvent, le rôle multifonctionnel et l'interdépendance des zones humides n'ont été constatés et compris qu'après leur destruction. Les problèmes socio-économiques et écologiques provoqués par la disparition et la dégradation de ces milieux vont de l'amplification des crues à l'érosion accélérée des berges, en passant par l'altération de la qualité de l'eau ou une incidence quantitative sur la ressource à l'échelle du bassin versant.

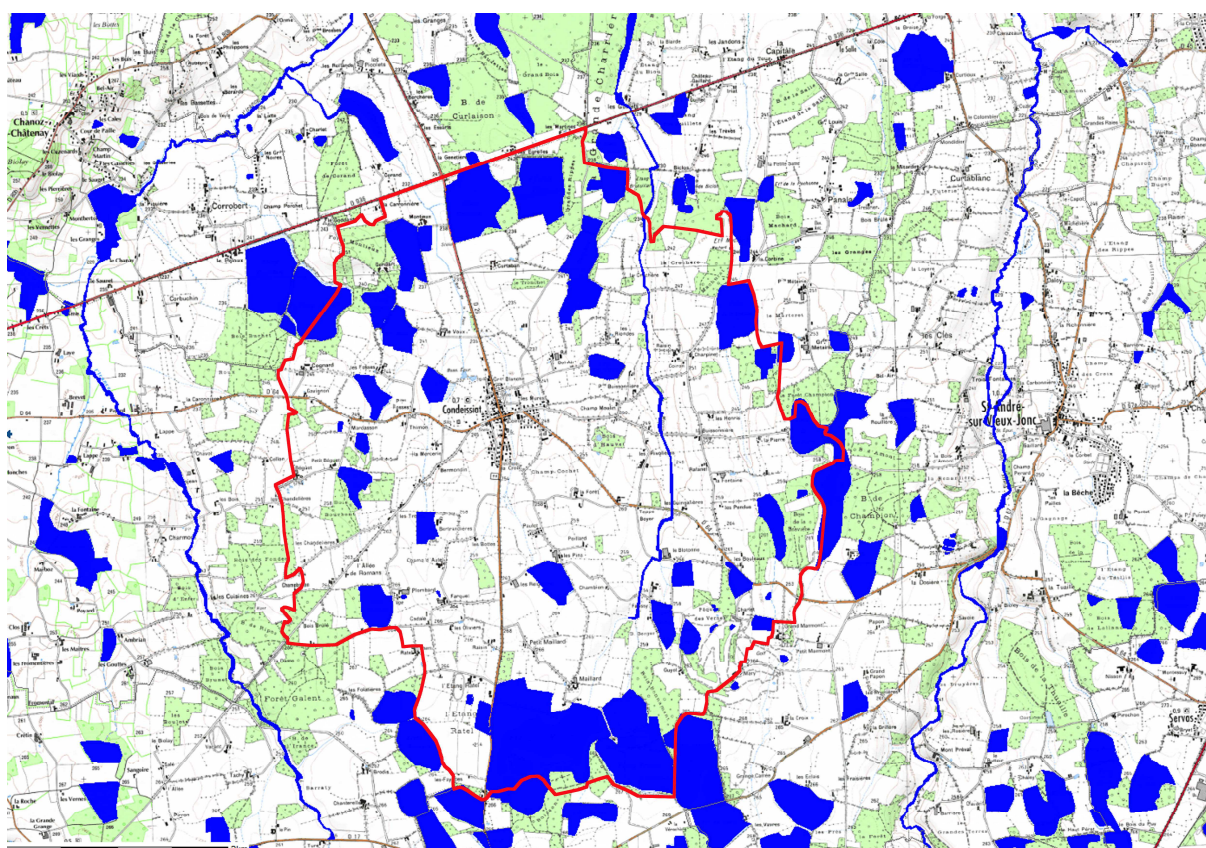


Figure 39 : Inventaire des zones humides (CG 01) – Source : <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>

Conscient de l'intérêt prioritaire d'une préservation et d'une gestion des zones humides, le Conseil général de l'Ain a souhaité intervenir en améliorant les connaissances concernant les zones humides de son territoire. Cet objectif rejoint celui de l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse qui, dans sa Charte pour les zones humides, a défini comme premier engagement de : « mieux connaître et inventorier les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité »

Les zones humides présentent de nombreux intérêts écologiques, économiques et sociologiques désormais reconnus. Elles remplissent de nombreuses fonctions :

- La régulation de la ressource en eau : Les zones humides ont un rôle déterminant dans la régulation des régimes hydrologiques. Leur comportement à l'échelle d'un bassin versant peut être assimilé à celui d'une éponge (rétention d'eau, frein de la genèse de ruissellement). Lorsqu'elles ne sont pas saturées en eau, elles "absorbent" momentanément l'excès d'eau puis le restitue progressivement lors des périodes de sécheresse, soutenant ainsi les débits des cours d'eau en période d'étiage. Suivant leur positionnement vis à vis du réseau hydrographique, elles peuvent constituer des champs naturels d'expansion des crues (zones inondables qui ralentissent les crues ou diminuent les débits de pointe). Certaines d'entre elles participent enfin à la recharge en eau des nappes phréatiques superficielles.
- L'auto-épuration, la protection et l'amélioration de la qualité des eaux : Les zones humides contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau en agissant comme un filtre épurateur : filtre physique (dépôt de sédiments et piégeage d'éléments toxiques) et biologique (siège privilégié de dégradations biochimiques, d'absorption et de stockage par les végétaux de substances indésirables ou polluantes...). La protection du milieu physique : les zones humides peuvent assurer un rôle naturel de protection contre l'érosion.
- La production de ressources valorisables : Nombre de zones humides assurent une production végétale exploitable directement (bois, écorces, roseaux...) ou utilisable par l'intermédiaire des filières d'élevage. La majorité des zones humides françaises est (ou a été) utilisée pour l'agriculture et l'élevage. Les parties en eau, elles, sont souvent consacrées à des productions

aquacoles (ex : pisciculture dans les étangs de la Dombes) alors que les zones humides boisées font l'objet d'une gestion forestière ou d'une politique de plantation.

- Des réservoirs de biodiversité : Les zones humides sont des écosystèmes à haute productivité primaire qui présentent des mosaïques de peuplements végétaux dont la diversité repose sur la variabilité des conditions hydriques. Cette végétation répond aux fonctions vitales des espèces animales qui les colonisent (alimentation, nurseries, refuge, repos...). La faune et la flore de ces interfaces atteignent leur diversité écologique la plus grande puisqu'aux espèces des milieux terrestres et aquatiques juxtaposés s'ajoutent des espèces particulières aux lieux de transition, dont certaines sont très rares (plus de 30% des espèces végétales remarquables et menacées en France vivent en zone humide). Les zones humides, en particulier celles liées aux cours d'eau, jouent un rôle de corridors biologiques majeurs, parfois les seuls à être préservés dans de vastes zones urbanisées. Certaines constituent aussi des étapes migratoires essentielles.
- Une vocation culturelle et touristique : Les richesses paysagères, biologiques et culturelles des zones humides constituent la base d'activités récréatives et touristiques socialement et économiquement importantes, comme la chasse et la pêche. Le tourisme vert, les randonnées, la photographie animalière et l'observation des oiseaux sont également des activités de plus en plus prisées. Les richesses des zones humides leur confèrent également une forte valeur éducative et scientifique, ces milieux pouvant servir de modèle dans l'enseignement de la zoologie, de la botanique ou de l'écologie.

La commune est donc concernée par de nombreux étangs et mares. Celles répertoriées sont toutes indiquées sur les plans de zonage. Ces derniers et les prescriptions réglementaires associées permettront de conserver ces éléments qui caractérisent le paysage communal et celui de la Dombes. Par ailleurs, leurs fonctions écologiques seront préservées.

c) Les tourbières:

La commune n'est pas concernée.

F. Trame verte et bleue

NB : l'étude sur la Trame verte et bleue est décrite dans le document intitulé « Grenellisation » (pièce n° 8 du dossier de PLU) – Les développements ci-dessous y sont plus détaillés.

La Stratégie nationale pour la biodiversité (SNB), adoptée en France en 2004 et révisée en 2011, fixe comme orientation majeure la préservation du vivant et sa capacité à évoluer. Elle vise notamment la construction d'une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'aires protégées.

La Trame verte et bleue (TVB), engagement phare du Grenelle de l'Environnement, y répond. Elle vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire ... en facilitant leur adaptation au changement climatique.

Même si elle vise en premier lieu des objectifs écologiques, la TVB permet également d'atteindre des objectifs sociaux et économiques, grâce au maintien de services rendus par la biodiversité (bois-énergie, alimentation, auto-épuration, régulation des crues ...), grâce à la valeur paysagère et culturelle des espaces qui la composent (cadre de vie, accueil d'activités de loisirs...), et grâce à l'intervention humaine qu'elle nécessite sur le territoire (gestion des espaces, ingénierie territoriale, etc.).

La Trame verte et bleue prend en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire et s'appuie sur la biodiversité ordinaire.

Elle apporte une réponse à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et facilite l'adaptation des espèces aux changements climatiques.

5. Composition

La TVB est constituée de trois éléments définis par la loi :

- Les réservoirs de biodiversité (espaces à forte valeur patrimoniale), où les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Une espèce peut ainsi y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos), et les habitats naturels assurer leur fonctionnement. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt. Ce terme est utilisé de manière pratique pour désigner « les espaces naturels et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité », au sens de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;

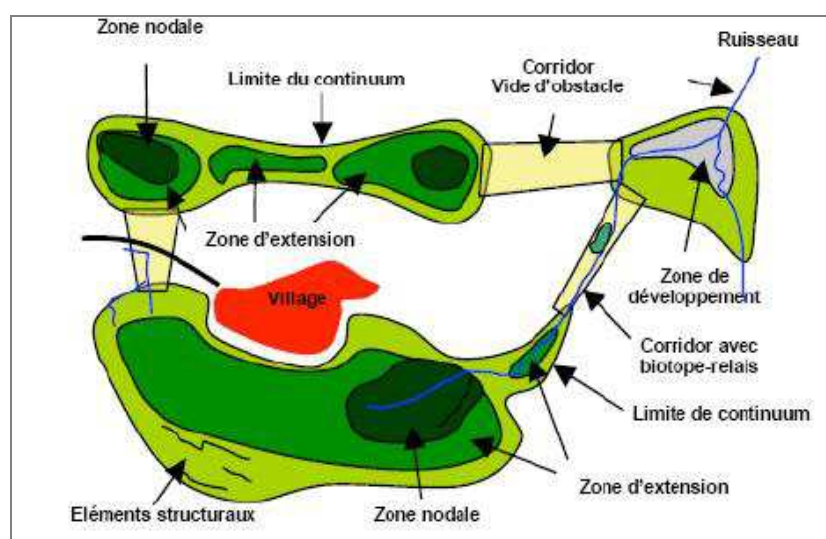


Figure 40 : Schéma représentant plusieurs modèles de continuités écologiques, donc de future trame verte et bleue – Source : DREAL

- les corridors biologiques qui relient les réservoirs de biodiversité et la trame bleue. Ils correspondent aux voies de déplacement empruntées par la faune et la flore. Cette liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permet sa dispersion et sa migration. On les classe généralement en trois types principaux :
 - o structures linéaires : haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, etc.;
 - o structures en «pas japonais» : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares, bosquets, etc. ;
 - o matrices paysagères : paysagère, artificialisée, agricole, etc.
- Les cours d'eau, qui constituent la trame bleue. Ils correspondent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors auxquels s'appliquent déjà, à la fois des règles de protection en tant que milieux naturels et des obligations de restauration de la continuité écologique.

6. Objectifs

La Trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

L'objectif de la TVB est de connecter les réservoirs de biodiversité entre eux par le biais de corridors écologiques en s'appuyant si possible sur des éléments structurants du paysage comme les fonds de vallée, les haies, les fossés ...

La TVB comprend une composante verte qui fait référence aux milieux terrestres et une composante bleue qui fait référence aux milieux aquatiques et humides. Les deux forment un ensemble indissociable :

- la trame verte (article L. 371-1 II du code de l'environnement) repose sur tout ou partie des espaces protégés ainsi que sur les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces remarquables,
- la trame bleue (article L. 371-1 III du code de l'environnement) est l'équivalent de la trame verte pour les eaux de surface continentales et leurs écosystèmes associés (cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux en très bon état écologique ...).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Ces sous-trames vont permettre la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité (abritant des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent) reliés entre eux par des corridors.

7. Trame verte et bleue de Condeissiat

a) Les réservoirs de biodiversité

Aucun des espaces protégés identifiés dans les orientations nationales comme devant être systématiquement intégrés aux réservoirs de biodiversité (cœurs de parcs nationaux, réserves naturelles nationales et régionales, réserves biologiques, arrêtés préfectoraux de conservation des biotopes) n'est présent sur le territoire communal

Eu égard aux critères retenus dans le cadre du SRCE (cf ci-contre), ont été retenus comme réservoirs de biodiversité à l'échelle de Condeissiat :

- Le Site Natura 2000 A04 des étangs de la Dombes,
- la ZNIEFF de type 1 n°01090002 « Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière »

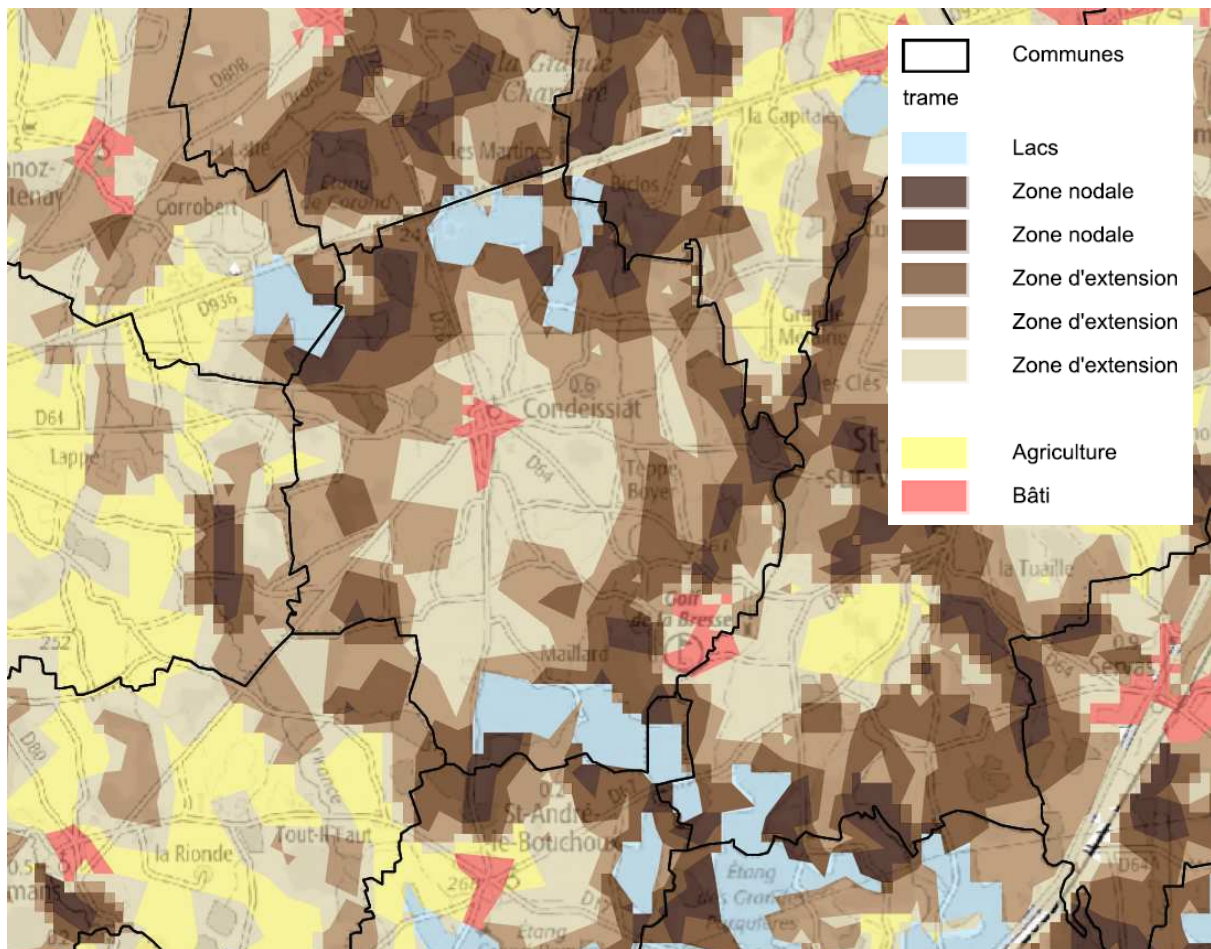


Figure 41 : Trame écologique – Source : <http://www.cartorera.rhonealpes.fr/> - 2013

b) Les sous-trames

Eu égard à la nature de l'occupation des sols sur la commune, 3 types de sous-trames ont été définies

➤ La trame forestière :

Elle est définie par :

- Des réservoirs de biodiversité constitués des plus grands boisements généralement en NATURA 2000 et en ZNIEFF : forêt de Monthieu qui abrite une héronnière avec Aigrette garzette (oiseau d'intérêt communautaire), boisements de la Grande Charrière (au nord de la commune, majeure partie hors commune, forêt de Galent à l'ouest pour majeure partie hors commune), Bois de Champion à l'est) ;
- des corridors constitués de nombreux petits boisements en périphérie de la commune et un maillage bocager encore assez bien préservé ;
- le cortège des espèces forestières : oiseaux communs des boisements de plaine (pas de barrière importante car ils peuvent se déplacer d'un boisement à l'autre et haies), Batraciens qui utilisent les boisements comme habitat terrestre et corridor (Rainette verte et Triton alpestre), grande faune (chevreuil, sanglier)

➤ **La trame des milieux aquatiques :**

La trame bleue est constituée de trois éléments différents :

- Les étangs dombistes voués à l'élevage extensif de poissons dont la plupart constituent des réservoirs de biodiversité et font parties du site NATURA 2000 et de ZNIEFF I ;
- trois cours d'eau affluents de l'Irance (un affluent de la Veyle) qui coulent du sud vers le nord et sont situés sur des chaînes d'étangs (importants car ils alimentent les étangs, mais en eaux même faible enjeu pour la biodiversité) : Bief de le Voux et son affluent qui traverse le village, Bief du Moulin, Bief Chafaut ;
- les mares et petits plans d'eau qui ont été conservés uniquement près des habitations ;

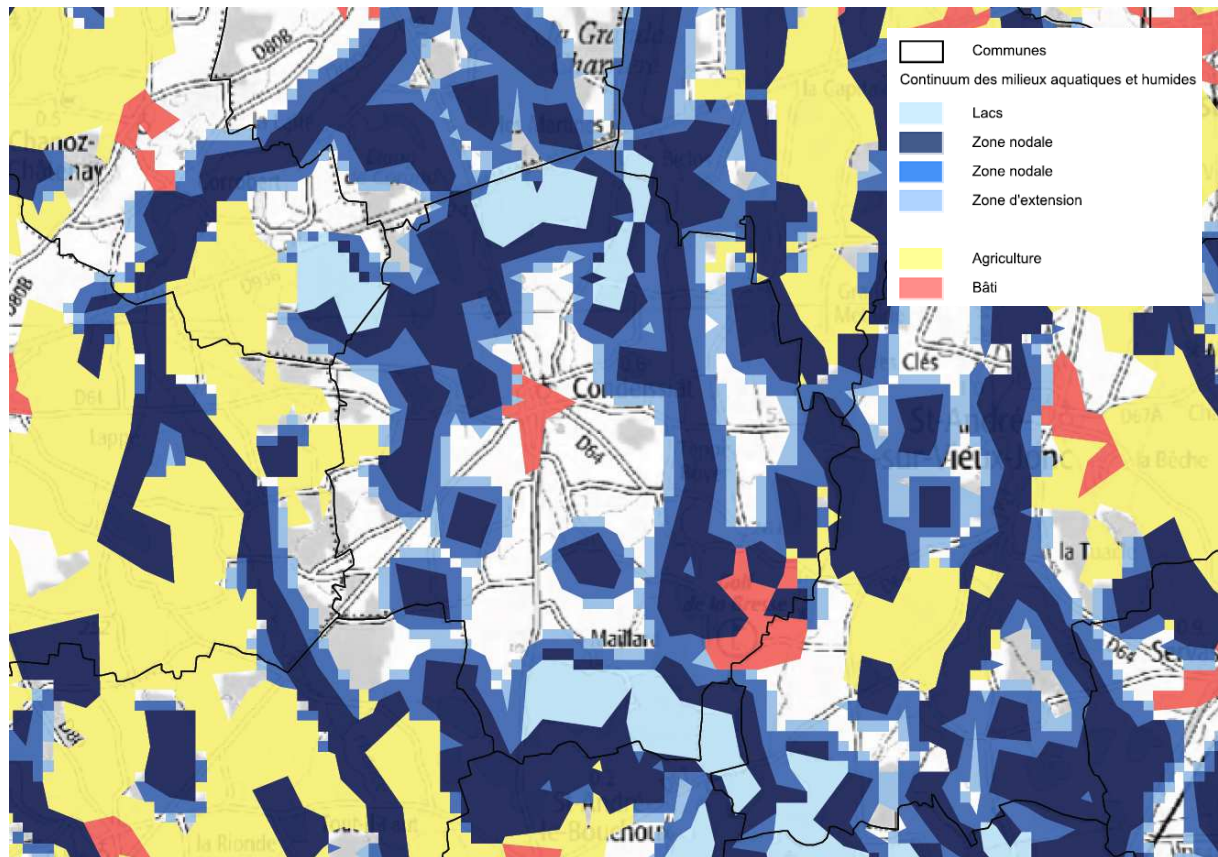


Figure 42 : Continuum des milieux aquatiques – Source : <http://www.cartorera.rhonealpes.fr/2013>

➤ **La trame anthropique :**

Trois sous-trames la composent : zones urbaines, zones agricoles extensives (prairies permanentes), zones agricoles intensives (terres labourables comprenant cultures et prairies temporaires).

- La sous-trame urbaine (milieu artificialisé) est constituée uniquement du bourg avec des zones d'urbanisation récentes et de nombreux hameaux ou fermes isolées. Cortège d'espèces : oiseaux des villages et jardins.
- Les deux sous-trames agricoles sont étroitement imbriquées en mosaïque. La sous-trame « zones agricoles intensives » (93,6 % de la SAU) est actuellement dominante par rapport à la sous-trame extensive : les terres labourables (6,4 % de la SAU en 2010). (Recensement agricole 2010 : SAU = 1714 ha, STH = 110 ha, terres labourables = 1604 ha). Toutefois un réseau bocager maintenu, même si régression.
- Espèce potentielle pour la trame extensive = Pie-grièche écorcheur.

c) Les espaces perméables

La fonctionnalité de la Trame verte et bleue est confortée par la qualité écologique des espaces situés en dehors des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques.

A l'échelle de Condeissiat, ont été distingués les espaces :

- De bonne perméabilité : Boisements de feuillus; Etangs et habitats liés (zones humides, etc); Ilôts à dominante de prairies permanentes; Prairie; Ripisylve,
- perméabilité modérée : Bassins; Boisement de robiniers; Ilôts à dominante de prairies temporaires; Pelouses de Golf.

d) Les corridors

A l'échelle de Condeissiat ont été identifiés 2 types de corridors :

- Des connexions reliant les réservoirs de biodiversité,
- Des connexions au sein des espaces perméables.

8. Intégration de la TVB dans le PLU.

Le parti d'aménagement communal a orienté le projet sur une densification du centre favorable à la fonctionnalité écologique du territoire communal. Les développements linéaires que l'on pouvait constater sous le POS sont réduits dans le zonage du PLU.

Le projet prévoit également le soutien de l'activité agricole par le maintien de larges surfaces. Par ailleurs, la protection des éléments structurants (boisements, haies ...) participe par contre de la préservation des principales continuités.

De la même manière, la dimension sociale de la TVB est préservée, voire confortée, par le développement d'un maillage de modes doux dans le projet notamment à travers les futures zones d'urbanisation.

a) Dans le PADD :

Ce document, véritable socle du PLU a intégré une orientation visant à « préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune - préserver et remettre en bon état la trame verte et bleue (TVB) ». Cela traduit la volonté forte de la commune de prendre en compte l'architecture naturelle du territoire. Le projet affirme par ailleurs son attachement à protéger les éléments structurants (boisements, haies ...), ce qui participera également à la préservation des principales continuités écologiques. Le PLU s'attache à préserver les boisements et les espaces agricoles (notamment les surfaces en herbe) qui constituent des milieux favorables à la circulation de la faune. Il prévoit également un zonage et des prescriptions adaptés à la sensibilité des étangs et milieux humides associés, qui constituent des réservoirs de biodiversité.

Enfin, le projet, à travers certaines orientations contenues dans les OAP ou la préservation d'un vaste espace « vert » au cœur de l'enveloppe urbaine, participera à la qualité du cadre de vie et au développement du lien social au sein de la trame urbaine, comme de la régulation des températures en période estivale.

Le projet a enfin pour objectifs :

- De limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en favorisant, par exemple, des cheminements doux non imperméabilisés et des places de stationnement;
- De prévoir des dispositifs de rétention collectifs ou individuels pour limiter l'augmentation des débits dans les cours d'eau ou les débits de rejet dans les réseaux de collecte
- De favoriser la récupération des eaux de pluie et leur réutilisation (dans la limite des normes sanitaires)

b) Dans les OAP :

Les préconisations appliquées dans le cadre des OAP de Condeissiat sont intégrées, au même titre que les préconisations portant sur les autres dimensions environnementales, dans chacune des OAP. Elles ont été établies au regard des principes généraux ci-dessous.

Le projet, quelle que soient sa nature et son implantation, doit s'inscrire dans le réseau écologique. Il doit garantir soit la sauvegarde, soit la restitution des continuités écologiques, soit proposer des éléments garants d'une diversité et d'une richesse naturelle. A ce titre, il peut :



- Inclure une variété d'habitats (zone périphérique) ;
- proposer des espaces assez vastes pour assurer la survie des populations (zone périphérique);
- relier plusieurs secteurs pour maintenir les échanges (corridor).

c) Dans le zonage, les prescriptions graphiques et le règlement:

Les réservoirs de biodiversité, correspondant aux étangs et à une zone tampon de 200m et à la ZNIEFF de type I font l'objet d'un classement en zone N. Ce classement est renforcé pour les étangs et leurs abords inclus dans le site Natura 2000, avec un zonage Ne très restrictif, qui interdit tout aménagement hormis les exhaussements et affouillements strictement nécessaires à la gestion des pièces d'eau.

Les surfaces boisées et agricoles sont en zones N ou A.

Le projet de PLU s'attache à faire évoluer de manière raisonnée le périmètre de la tâche urbaine existante. Il s'inscrit dans le concept de « village densifié », avec un développement de l'urbanisation permettant de recentrer la zone urbaine principale autour d'un centre conforté. La collectivité a par ailleurs fait le choix d'un développement moins important que celui du POS et a retenu des objectifs de croissance et de zones à urbaniser en-deçà de ce qu'autorise le SCoT. Le modèle choisi est favorable à la fonctionnalité du territoire en stoppant les processus d'extension linéaire et de mitage que la commune a connu ces dernières décennies.

La trame bleue est affirmée par le biais de la coulée verte associée au Bief du Moulin et à celui de Le Voux (classement Nco). La ripisylve existante en bordure du Bief du Moulin et de Le Voux est préservée par un classement en EBC.

Concernant les prescriptions réglementaires, l'objectif principal s'est attaché à empêcher la destruction de la végétation existante, avant de réglementer son développement. Des prescriptions réglementaires sont mises en place :

- Article N1 : « *Le patrimoine naturel identifié au titre du L123-1-5 7° et repéré sur le plan de zonage est protégé. Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.* »
- Article N2 : « *Les travaux de restauration des milieux naturels devront être permis afin de ne pas entraver la gestion des sites* ».
- Article N4 : « *Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales* ».
- Article N11 : « *Les toitures végétalisées sont autorisées.* » La perméabilité des clôtures est favorisée par la rédaction suivante : « *le grillage sera doublé ou non d'une haie d'essences locales et, en cas de clôture maçonnée, une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 m.* »

Concernant les prescriptions graphiques, la protection des éléments de la TVB s'effectue à travers :

- la mise en place de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme à travers le repérage d'espaces végétalisés à mettre en valeur. Sont repérés des haies et des arbres présentant un intérêt fonctionnel et paysager pour lequel l'usage d'un EBC s'avère inapproprié en raison de leur localisation par exemple. Des prescriptions réglementaires sont mises en place : exemple : « *Pour le patrimoine naturel identifié au titre du L123-1-5 7° et repéré sur le plan de zonage est protégé : seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.* »
- mise en place d'Espaces Boisés Classés pour les ensembles boisés présentant un intérêt écologique (mais pas forcément). Ce classement recouvre certains bosquets et petits la ripisylve des Biefs du Moulin et de Le Voux, à certains éléments boisés situés en bordure d'étang ou entre 2 pièces d'eau, aux massifs boisés...



II. LES CARACTERISTIQUES DU GRAND PAYSAGE

Géographiquement, la commune de Condeissiat appartient au territoire de la Dombes. Ce territoire correspond à un plateau d'origine glaciaire du département de l'Ain au nord-est de Lyon à une occupation du sol originale. La Dombes est limitée à l'ouest par la vallée de la Saône et au sud par la Côtère dont les versants surplombent la plaine Côtère du Rhône. A l'est, c'est la rivière d'Ain qui la sépare du Bugey. La limite nord est plus perméable et la Dombes se fond progressivement dans le paysage de la Bresse de l'Ain.

A. Unité paysagère – Plateau de la Dombes

Condeissiat est concernée par l'unité paysagère « Plateau de la Dombes des étangs » répertorié par les services de l'Etat.

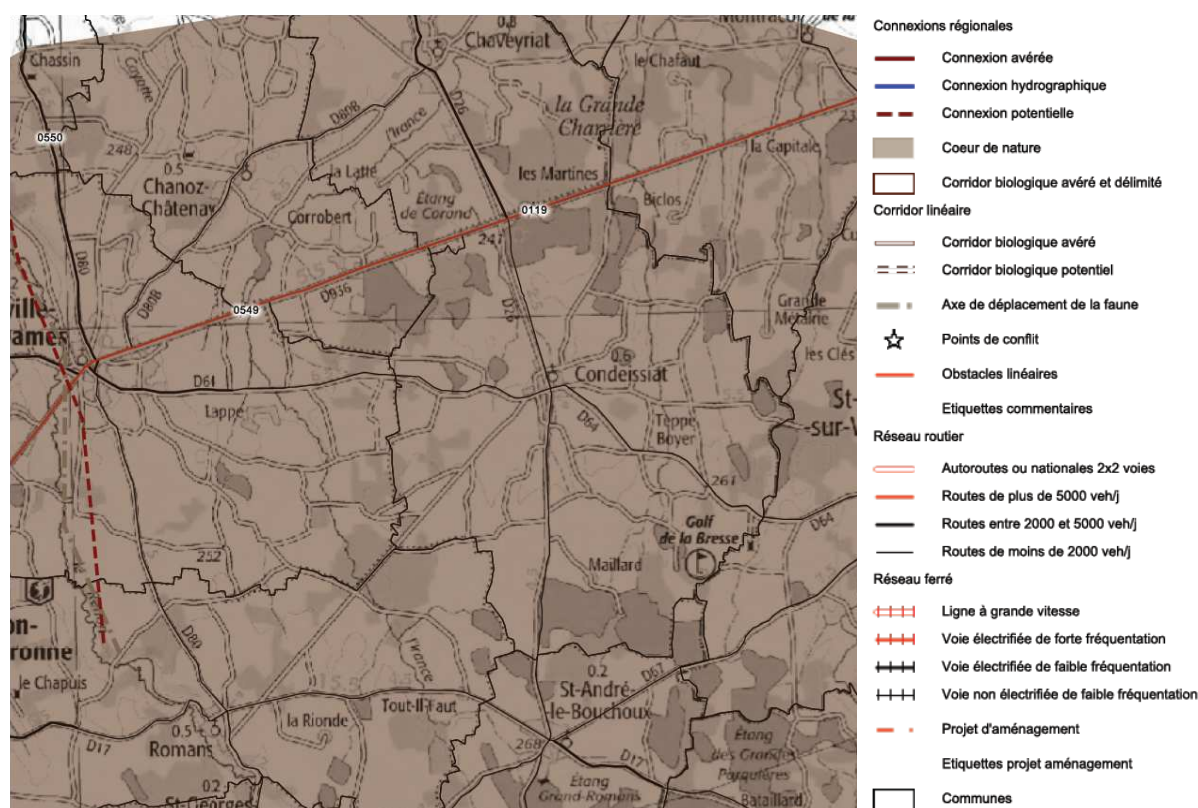


Figure 43 : Réseaux écologiques – Source : <http://www.cartorera.rhonealpes.fr/> - 2012

Paysage de champs cultivés, d'élevage, d'étangs et de boisements, dans lequel l'eau est omniprésente. Le relief est très peu marqué ; les altitudes moyennes du plateau se situent autour de 250m sur l'essentiel de l'unité, et autour de 300m aux extrémités est et sud-est de l'unité. Le trait caractéristique du plateau de la Dombes est le système des étangs mis en eau ou vidés par le biais des thous (vannes) ; l'économie locale a longtemps été basée sur l'assolement culture / étang : l'étang est périodiquement mis en "assec" pour la culture après quelques années d'évolage (étang en eau pour la pisciculture). La période d'évolage a tendance à s'allonger aujourd'hui, et certains étangs demeurent définitivement en eau.

L'unité peut être découpée en trois secteurs dans lesquels l'agriculture est différente :

- Dans la partie nord-est, ce sont les prairies, pâturages et cultures fourragères qui dominent : c'est la Dombes laitière.

- Dans les parties nord-ouest et centrale, on peut parler de Dombes mixte puisque les prairies et les pâturages côtoient les cultures céréalières. Condeissiat fait partie de cette « région ».

La partie sud - la Dombes des cultures - est marquée par les cultures céréalières et industrielles.

En général, Le paysage est marqué par la présence de grosses fermes isolées en pisé. La structure de l'unité est lisible aussi bien sur le terrain que sur la carte, au moins dans ses grandes lignes en ce qui concerne la carte. On pourrait en effet avoir l'impression en lisant une carte que le paysage est beaucoup plus ouvert et monotone qu'il n'est en réalité puisque les haies n'apparaissent pas sur la carte alors qu'elles rythment le paysage et lui donnent une dimension humaine (limite l'impression de vastitude et crée des vues variées et constamment renouvelées). La Dombes apparaît comme un paysage de France rurale avec ses pâturages, ses cultures, ses fermes et ses bourgs ; l'eau y est omniprésente par les étangs et rivières, notamment la Chalaronne. L'horizontalité du plateau est rompue par le réseau des haies. Le ciel se reflète dans les étangs. En descendant vers le sud, le paysage agricole se modifie pour prendre un aspect plus industriel.

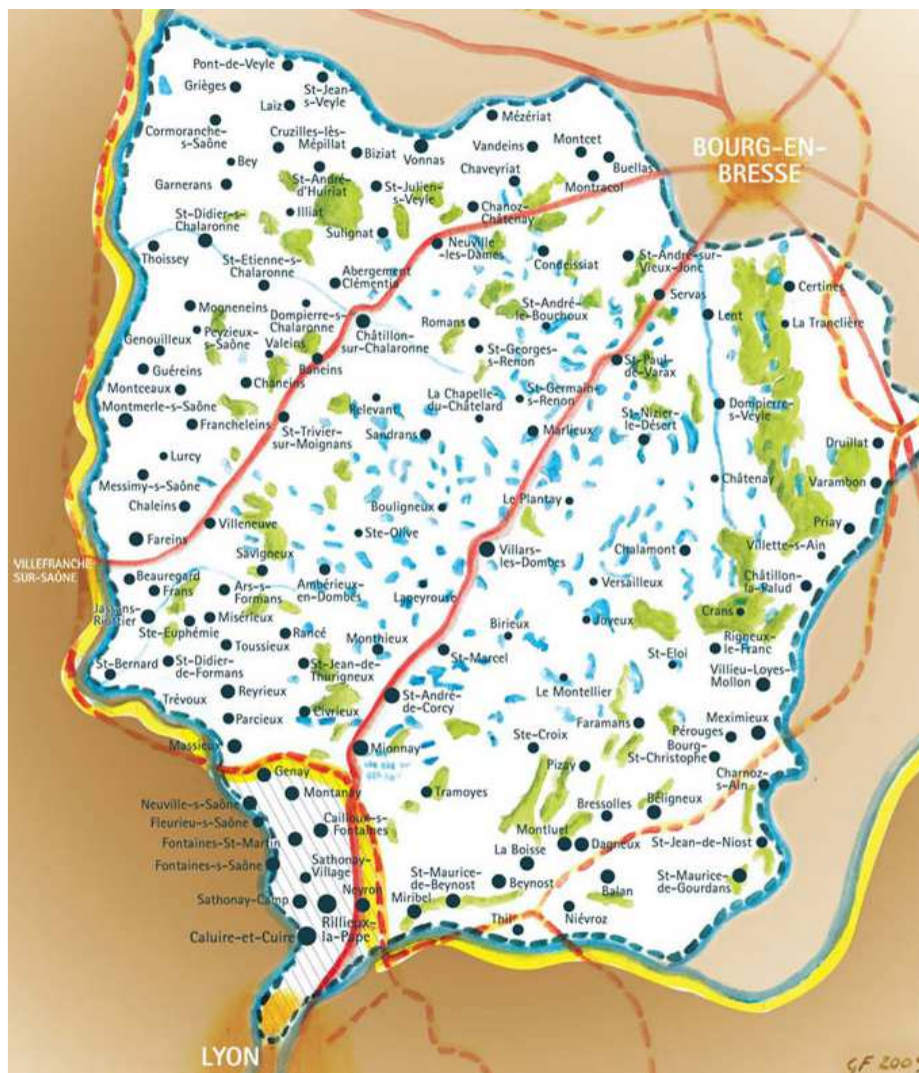


Figure 44 : La Dombes – Source : www.academiedeladombes.fr

Concernant la transformation du paysage, il apparaît stable, avec quelques risques de déprise agricole et de modification des modes de culture : le système de l'assolement des étangs pour la mise en culture, même s'il demeure encore aujourd'hui, n'est plus l'unique règle ; certains étangs demeurent en eau, et d'autres sont définitivement asséchés pour la mise en culture ou en prairie. On note ces dernières années un attrait résidentiel pour les personnes travaillant sur l'agglomération lyonnaise qui a tendance à exercer une pression urbaine. Concernant les trames agricoles elles ont

d'ores et déjà été modifiées : agrandissement des parcelles dans certains secteurs avec disparition des haies.

Les points de vigilance sur lesquelles toutes les communes de la Dombes, dont Condeissiat, doivent travailler sont le maintien d'un fonctionnement agricole proche du système traditionnel d'assolement des étangs pour la mise en culture et la rénovation du patrimoine bâti ou la construction de bâtiments neufs dans les volumes, les couleurs et les implantations propres à la région.

B. L'occupation des sols

Sur une superficie de 2106 hectares, le territoire communal de Condeissiat présente 300 hectares d'étangs (14% du territoire) et 250 hectares de bois (11,87% du territoire). L'habitat quant à lui occupe environ 3,33% de la surface communale. Condeissiat est donc une commune de transition entre la Dombes et la Bresse à forte dominante rurale.

Le territoire communal est une entité relativement homogène dans la typologie et la répartition de ses composantes paysagères. Les boisements les plus importants se retrouvent bien souvent associés aux étangs et se retrouvent principalement sur la périphérie de la commune. Leurs formes assez irrégulières et la présence de percées internes témoignent de la pression exercée par l'activité agricole. A mesure que l'on se rapproche de la couronne villageoise de Condeissiat, les boisements se font rapidement plus épars, résiduels, et disparaissent complètement autour de la couronne villageoise. On remarque également que la répartition des boisements et leur superficie est liée globalement à la répartition des habitations agricoles isolées.

Les étangs suivent le même schéma et la même typologie que les boisements avec une répartition des plus grandes superficies en limite du territoire communal contribuant à la création d'une « auréole » sur toute la commune. Leur nombre et leur taille va en diminuant à l'approche de la couronne villageoise de Condeissiat. Ces étangs sont l'objet d'une activité caractéristique de la Dombes basée sur l'alternance entre l'assec et l'évolage (période de cultures céréalières et pisciculture) : on observe donc une variation plus ou moins importante des surfaces immergées en fonction des conditions météorologiques. Enfin, la proportion d'étangs plus faible que dans les communes du centre de la Dombes, témoignent de la transition qui s'effectue vers le paysage de la Bresse au sein de la commune.

L'agriculture et l'élevage viennent recouvrir le reste de la superficie du territoire communal. On observe une grande majorité de cultures céréalières sur un parcellaire très morcelé qui présente des orientations très variables. On retrouve quelques pâtures notamment dans les vallons du Bief de le Voux et du Bief du Moulin, et à proximité des habitations (noyau villageois et habitations agricoles isolées). Les haies très présentes dans tout le territoire communal, le long des voies de circulation et en limites de parcelles, contribuent au morcellement du paysage. Elles sont pour la plupart très fournies et présentent de nombreux sujets de deuxième et troisième grandeurs.

On note l'existence d'un golf en limite sud-est de la commune qui constitue une composante totalement artificielle du paysage. En grande partie ceinturé par des bois sur le territoire de Condeissiat, le golf est perceptible mais ne perturbe pas ou peu le paysage environnant.

Le village de Condeissiat, légèrement excentré au nord-ouest sur le territoire communal, est le centre d'un réseau de voies de transit (à l'échelle de la commune) desservant l'ensemble des communes alentours. Le village semble s'être développé autour de ses voiries de circulation en adoptant un schéma urbain linéaire, particulièrement le long de l'axe nord-sud où l'on retrouve les constructions les plus anciennes. Ce développement le long des axes de circulation qui s'est poursuivi avec des habitations plus récentes et des lotissements fait aujourd'hui de Condeissiat un village « carrefour ».

Néanmoins, cette urbanisation linéaire peu étendue présente une certaine épaisseur, notamment par la présence d'une seconde rue bordée d'habitations, parallèle à la D 26. A l'échelle du territoire communal le village apparaît comme un îlot bâti aux limites bien dessinées, ce qui lui confère une certaine unité et centralité.

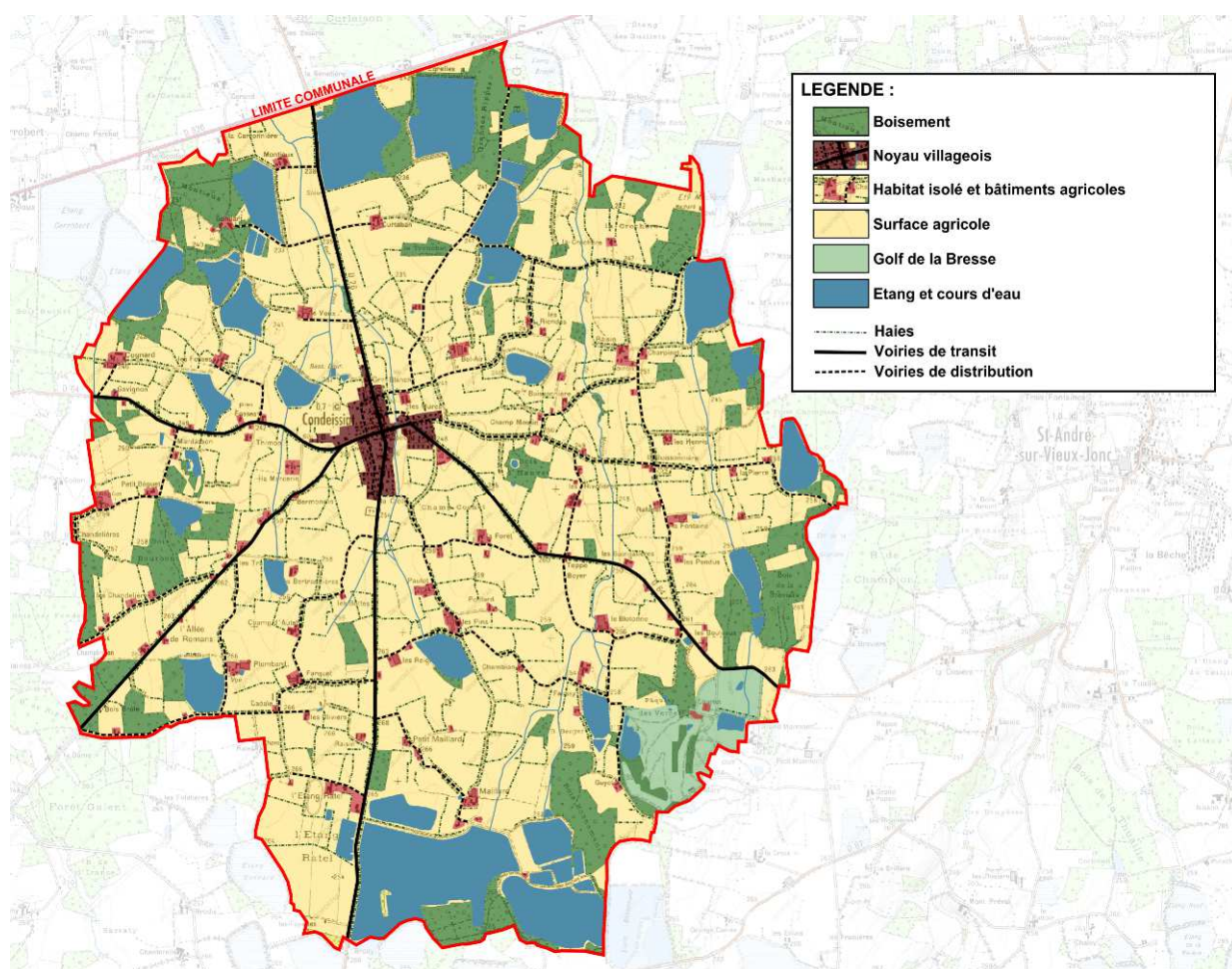


Figure 45 : Carte de l'occupation des sols. Source : Agence 2BR

L'ensemble des habitations, y compris celles des lotissements plus récents, présentent une orientation nord-sud qui reprend la pente naturelle du relief. On remarquera que les habitations agricoles isolées qui parsèment le territoire communal reconnaissent pour la plupart la même orientation. Cette orientation certainement guidée au sein du village par les voies de circulation, s'explique aussi certainement par un souci de bonne exposition des façades principales, en regard de la rigueur du climat.

Le bâti central dont la richesse et l'identité s'exprime à travers la présence de quelques habitations à colombages encore apparents et par l'Eglise de St Julien constitue le noyau ancien de Condeissiat. Il offre un espace rue ouvert et animé par un recul varié des façades par rapport à l'alignement. L'orientation générale nord-sud des habitations génèrent des espaces rues très différents selon que l'on parcourt l'axe de circulation nord-sud ou l'axe est-ouest. Les constructions en arrière des axes de circulation présentent un tissu urbain plus ouvert lié notamment à leur typologie (villas quatre façades, lotissements). La partie ouest du village accueille les infrastructures communales (école et salle des fêtes) qui présentent des gabarits plus grands que les constructions traditionnelles, mais une typologie comparable et des espaces verts aménagés qui contribuent à leur bonne intégration paysagère.

Les lotissements récents qui se retrouvent à la périphérie sud et est de la couronne villageoise, présentent des gabarits et des typologies propres aux nouveaux modes d'habitat et se détachent du noyau villageois.

Les habitations isolées sont pour la grande majorité des constructions liés aux activités agricoles et sont presque toujours accompagnées de bâtiments agricoles : on retrouve ainsi de nombreux corps de fermes relativement bien conservés accompagnés de granges et de hangars. On notera néanmoins l'existence de quelques habitations à vocation uniquement résidentielle le long des axes de circulation principaux, notamment en direction de Romans.

Le territoire communal présente un réseau de voies de circulation en étoile bien fourni. Les axes principaux qui se regroupent au sein du noyau villageois desservent de façon homogène l'ensemble de la commune et sont relayés par un réseau de voies de distribution bien développés. Au nord de la commune la départementale 936 est un axe de transit départemental qui permet de rejoindre rapidement les villes de Châtillon-sur-Chalaronne et de Bourg-en-Bresse.

C. Les unités paysagères

Il est couramment admis qu'une unité paysagère est une portion d'espace homogène et cohérente tant sur les plans physiologiques, biophysiques et socioéconomiques. Ses différents constituants, ambiances, dynamiques et modes de perception permettent de la caractériser.

La définition de ces unités paysagères repose sur des éléments d'analyses objectifs, néanmoins la limite entre ces unités paysagères n'est bien souvent que virtuelle, le paysage n'étant pas un assemblage d'espaces cloisonnés, mais un assemblage fluctuant d'espaces perméables.

L'analyse du territoire de Condeissiat nous montre l'homogénéité de son paysage et de ses composantes, et permet d'identifier une répartition récurrente de ces composantes au sein de l'ensemble du territoire. Cette unité se traduit par la définition de deux unités paysagères remarquables au sein du territoire communal : l'unité paysagère de la Dombes, et l'unité paysagère du village de Condeissiat qui constitue une sous-unité de la première.

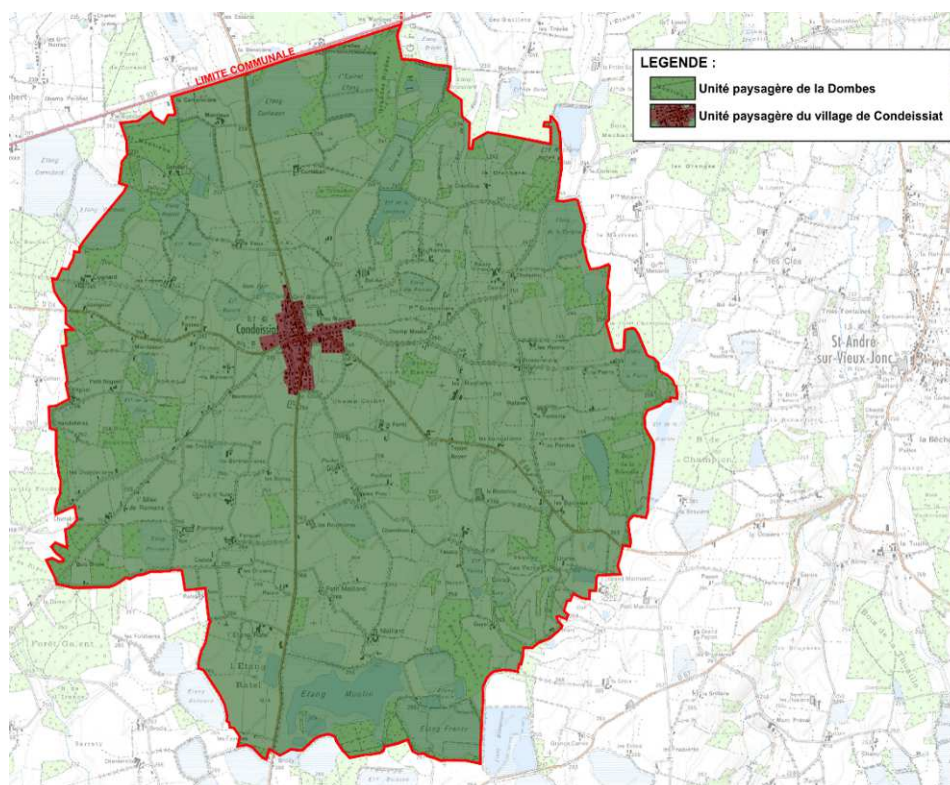


Figure 46 : Carte des unités paysagères – Source : d'après carte IGN Top 25 – 2001

1. Unité paysagère de la Dombes

Cette unité paysagère recouvre l'ensemble du territoire communal et se rattache au paysage caractéristique de la Dombes, même si l'analyse a montré que la proportion d'étangs et de bois, importante dans les communes du centre de la Dombes, est moindre pour Condeissiat. Néanmoins Condeissiat est définitivement une commune de la Dombes caractérisée par un paysage à deux visages au niveau de ses étangs, du fait de l'alternance de l'assec et de l'évolage. Bien souvent ceinturés par une ripisylve importante ou par des haies, ces changements restent cependant peu perceptibles.

Les haies sont aussi un élément fort de la commune et conditionne presque à elles seules, en l'absence de relief prononcé, la lecture et les perceptions paysagères.

L'omniprésence des haies le long des voies de circulation referme le paysage et empêche toute perception globale du paysage communal. Si le paysage s'ouvre un peu autour de la couronne villageoise et permet une bonne perception du village de Condeissiat (notamment au niveau des entrées de village) et des vues plus profondes, la perception du reste du territoire est souvent conditionnée par les percées existantes au sein des haies. Il en résulte un paysage bocager animé et parfois confiné. Cette unité paysagère est aussi caractérisée par un relief monotone qui limite les grands repères paysagers et rends difficile une perception globale du paysage communal.

L'unité paysagère de la Dombes sur le territoire de Condeissiat se démarque enfin par cette structure générale concentrique assez remarquable, qui va du noyau villageois situé au centre du territoire communal vers les étangs et les boisements de la Dombes situés à la périphérie.

2. Unité paysagère du village de Condeissiat

Cette sous unité constitue en réalité une sous-unité de l'unité paysagère de la Dombes décrite précédemment dont elle constitue l'élément central. Elle se démarque néanmoins car elle offre un paysage urbain bien délimité par rapport au contexte agricole dans laquelle elle s'intègre.

Le village de Condeissiat revêt un caractère rural qui se caractérise notamment par :

- un recul varié des habitations sur l'alignement,
- la présence d'habitations principalement unifamiliales utilisant des matériaux et des procédés de constructions anciens (colombages)
- une orientation des constructions en partie liés au contexte naturel et climatique,
- la succession d'espaces publics aux formes variés résultants de l'organisation générale et du recul des constructions,
- une couronne villageoise établissant des échanges avec le contexte agricole (fonds de jardins, pénétration de l'espace agricole au sein du village)...

Cette unité paysagère présente plusieurs ambiances paysagères différentes. Le long de la RD 26, les habitations (R+2+T) présentent leur façades principales et définissent un front bâti relativement continu et aéré : l'espace rue est clairement perceptible et identifiable, et relativement peu étroit.

Sur l'axe perpendiculaire à la RD 26, et notamment en direction de Condeissiat, l'espace rue devient plus flou, rythmé par l'alternance des pignons des habitations et des jardins. Le sentiment de noyau villageois présent le long de la RD 26 disparaît.

La périphérie du village et notamment les lotissements récents au sud et à l'est confère une ambiance contrastée avec le reste du village. Si l'orientation générale observée sur le noyau ancien est intégralement respectée, c'est l'absence de végétation qui donne un aspect dénudé à ces

nouveaux quartiers d'habitations et à tendance à les détacher de l'ambiance villageoise précédemment observée. Il faut souligner que cette situation est vouée à évoluer avec le temps avec le développement futur de la végétation au sein des espaces publics et des jardins concernés.

Enfin, notons que les limites entre cette unité de village et l'unité paysagère de la Dombes sont clairement identifiables et que le village jouit d'une multitude de perceptions extérieures qui permettent une lecture aisée de l'entité villageoise.



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

25 PLANCHE 1 : PRISES DE VUE

Echelle : 1/5 000°





PHOTOGRAPHIE 1 : Vue des boisements autour de l'étang de Briole en limite nord du territoire communal.



PHOTOGRAPHIE 2 : Vue des boisements en arrière de La Crochère au nord-est de la commune



PHOTOGRAPHIE 3 : Vue des boisements au lieu-dit Les Bouleaux



PHOTOGRAPHIE 4 : Vue des boisements du bois Bourdon à l'ouest de la commune



PHOTOGRAPHIE 5 : Vue du plus grand étang de la commune : l'étang du Moulin, situé au sud du territoire communal.



PHOTOGRAPHIE 6 : Vue de l'étang situé entre Les Pins et Les Reignières, au sud de l'entité villageoise de Condeissiat.



PHOTOGRAPHIE 7 : Vue de l'Etang de la Pierre à la limite est de la commune.



PHOTOGRAPHIE 8 : Vue des cultures céréalières durant l'assec sur l'étang de La Leschuire.



PHOTOGRAPHIE 9 : Vue des espaces agricoles plus ouverts sur les hauteurs du Bief du Moulin entre les fermes de La Buissonnière et de Rafanel.



PHOTOGRAPHIE 10 : Vue des pâtures et des cultures céréalières au sud du territoire communal à hauteur de la ferme de Ratel.



PHOTOGRAPHIE 11 : Vue des espaces agricoles au nord de Condeissiat sur le Bief de le Voux.



PHOTOGRAPHIE 12 : Vue des haies le long des voiries et en limite parcellaire à l'entrée est du village de Condeissiat.



PHOTOGRAPHIE 13-14-15-16-17 : Vue des haies le long des voies de circulation et vue de la ripisylve sur le Bief du Moulin (photo 16).



PHOTOGRAPHIE 18 : Vue du Golf depuis la départementale 64 en direction de St André-sur-vieux-Jonc.



PHOTOGRAPHIE 19 : Vue du centre du village de Condeissiat à hauteur du croisement entre la D 26 et la D64. Les façades définissent un espace rue et des espaces publics bien délimités.



PHOTOGRAPHIE 20 : Vue du village de Condeissiat sur la D 64. Les pignons des maisons et des jardins créent un espace rue plus ouvert où espaces publics et privés s'entremêlent.



PHOTOGRAPHIE 21 : Vue du lotissement en R+2 au sud du village de Condeissiat.



PHOTOGRAPHIE 22 : Vue du lotissement à l'est de Condeissiat en bordure de la D 64.



PHOTOGRAPHIE 23 : Vue de la couronne villageoise et du cimetière au sud depuis le bord de la D 26.



PHOTOGRAPHIE 24 : Vue de l'entrée Ouest de Condeissiat sur la départementale 64.



PHOTOGRAPHIE 25 : Vue de l'entrée nord de Condeissiat depuis la D 26.



PHOTOGRAPHIE 26 : Vue de l'entrée est de Condeissiat et de l'Eglise St Julien depuis la route menant à la Ferme de Bel-air.



PHOTOGRAPHIE 27 : Vue de la surface commerciale et du Silo en périphérie ouest de Condeissiat. La présence d'une végétation haute aux abords des constructions minimisent leur impact.



PHOTOGRAPHIE 28 : Vue de l'école située dans la rue en arrière de la départementale 26. A nouveau les espaces publics et privés présentent visuellement des limites floues ou inexistantes.



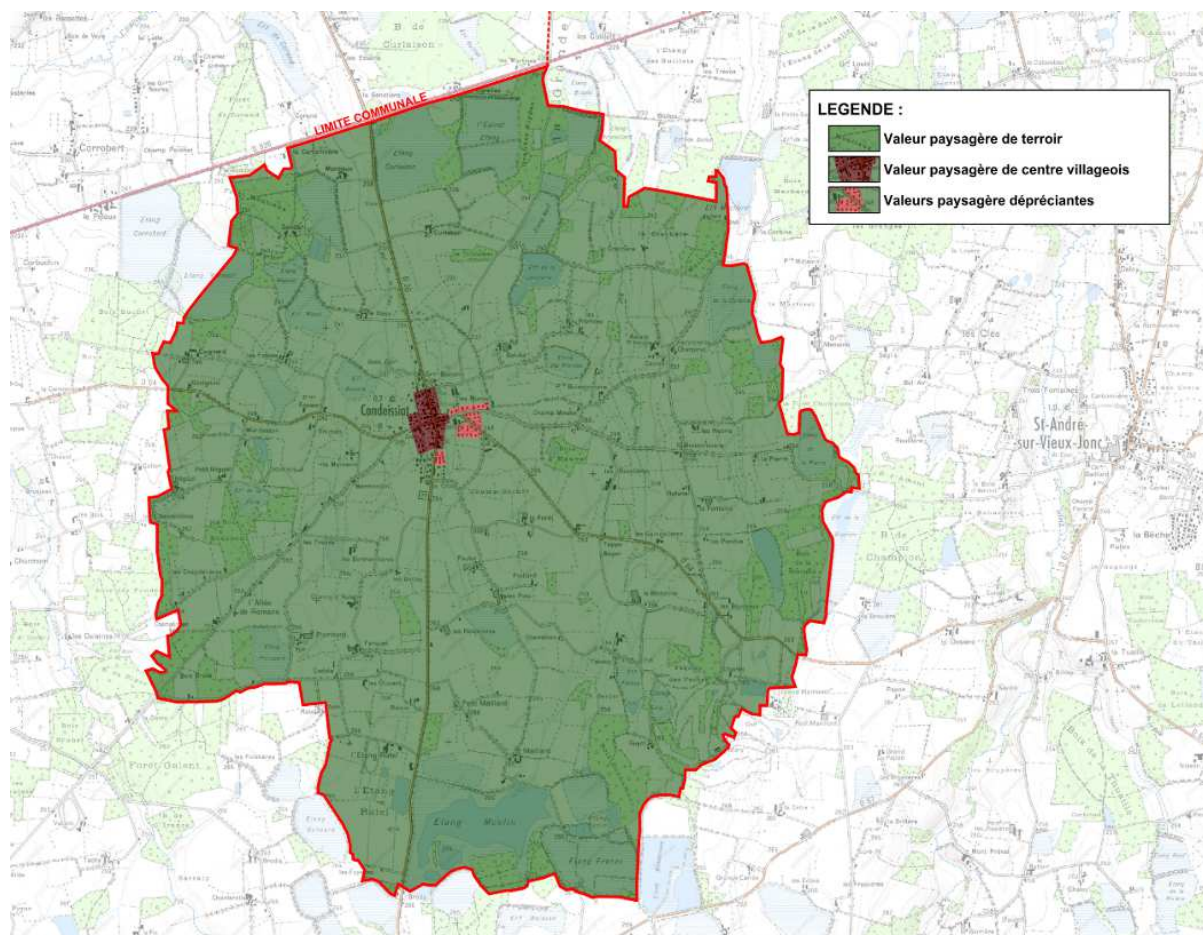
PHOTOGRAPHIE 29 : Vue de la ferme de Maillard au sud du territoire communal.



PHOTOGRAPHIE 30 : Vue des habitations au lieu-dit Gondart.

D. Les valeurs paysagères

Le territoire communal ne manque pas d'éléments paysagers intéressants. Les unités paysagères définies précédemment sont contrastées et présentent chacune des qualités paysagères et quelques caractères dépréciants plus ou moins visibles. La notion de valeur paysagère développée ci-dessous, si elle peut paraître subjective fait directement appel à une notion de perception culturelle des choses et à des critères objectifs qui découlent directement de l'analyse présentée précédemment.



1. Les valeurs paysagères

Les valeurs paysagères de terroir sont des valeurs de paysage, qui sans être spectaculaires, présentent une association d'éléments qui caractérisent un paysage type et qui renvoient à une notion de "pays". La zone correspondant à l'unité paysagère de la Dombes est considérée comme telle.

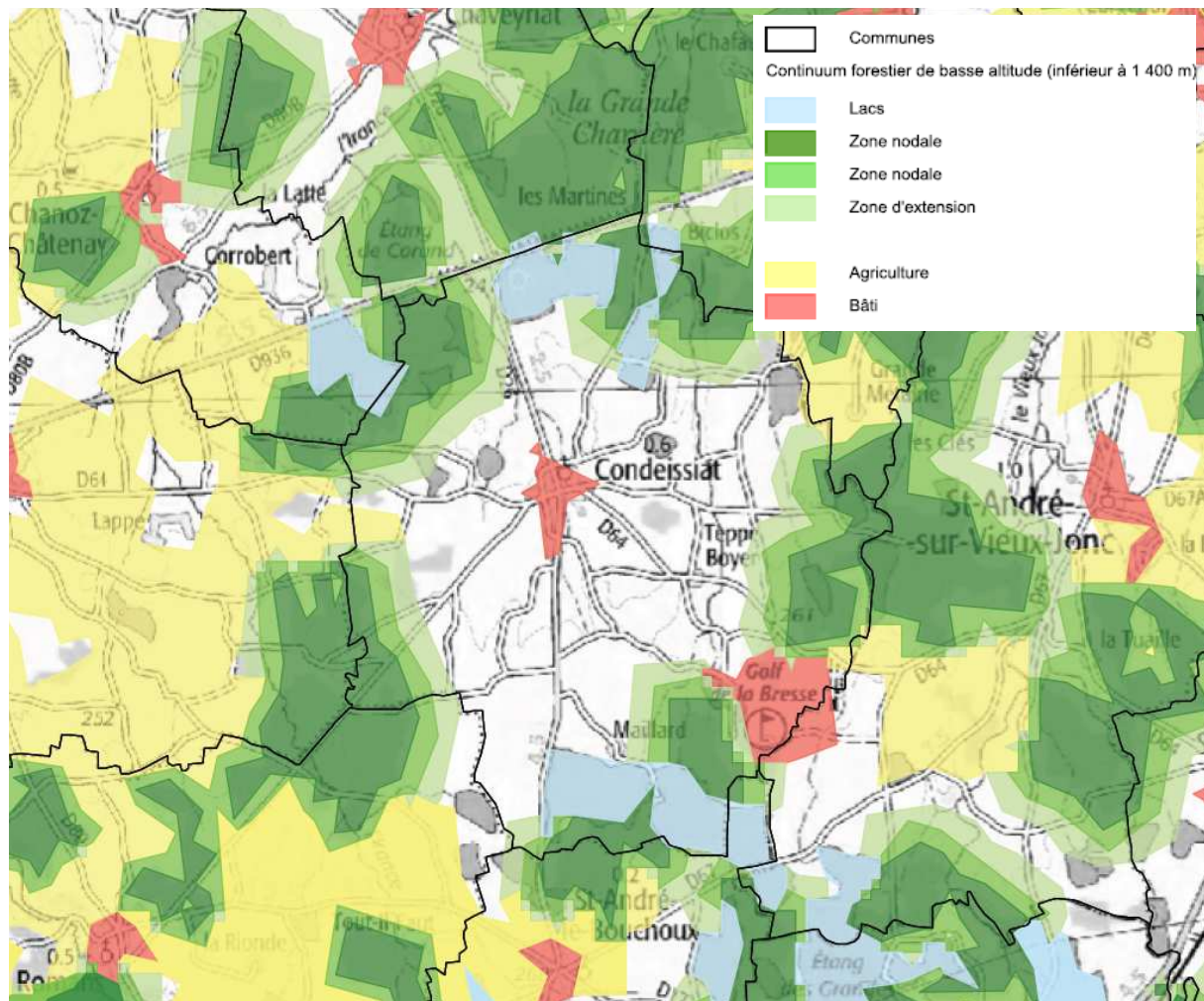
Située à la limite nord du pays de la Dombes, Condeissiat occupe une place particulièrement sensible en terme de conservation et de maintien de cette valeur de terroir. Rappelons que dans le cadre de la conservation des paysages, c'est à ses limites que l'attention doit être la plus forte car elles constituent des zones d'interface avec les paysages alentours qui peuvent exercer des pressions perturbatrices. La préservation du paysage de terroir présente donc un double intérêt, à la fois communal et territorial (Territoire de la Dombes).

Les valeurs paysagères pittoresques définissent un paysage naturel ou construit qui constituent des éléments caractéristiques de l'identité communale. Est repris dans cette valeur le noyau villageois de Condeissiat qui constitue une entité construite remarquable dans un environnement à vocation agricole.

2. Les valeurs dépréciantes

Enfin, les valeurs paysagères dépréciantes, sont des composantes naturelles ou construites du paysage qui sont visuellement incohérentes dans le paysage général de la commune ou dans l'unité paysagère à laquelle elles appartiennent. Ces éléments doivent être identifiés et pris en compte afin de pouvoir par la suite minimiser leur impact visuel négatif sur le paysage, et de ne pas répéter les mêmes formes d'incohérence dans l'urbanisation future.

Au sein du territoire Communal de Condeissiat, peu d'éléments dépréciants ont été identifiés. La commune jouit d'une homogénéité paysagère et bâtie sur l'ensemble de son territoire. Néanmoins, on peut assimiler les lotissements récents à l'est et au Sud de l'entité villageoise de Condeissiat comme valeurs dépréciantes dans la mesure où ils constituent des extensions urbaines linéaires qui se détachent du noyau ancien et tendant à étaler l'entité villageoise (Risque de perte d'unité).



E. Les enjeux paysagers

La carte ci-dessous présente les enjeux paysagers majeurs à prendre en compte par la commune de Condeissiat dans le cadre d'une urbanisation future et du développement de nouvelles infrastructures pouvant perturber de façon significative les unités paysagères définies précédemment.

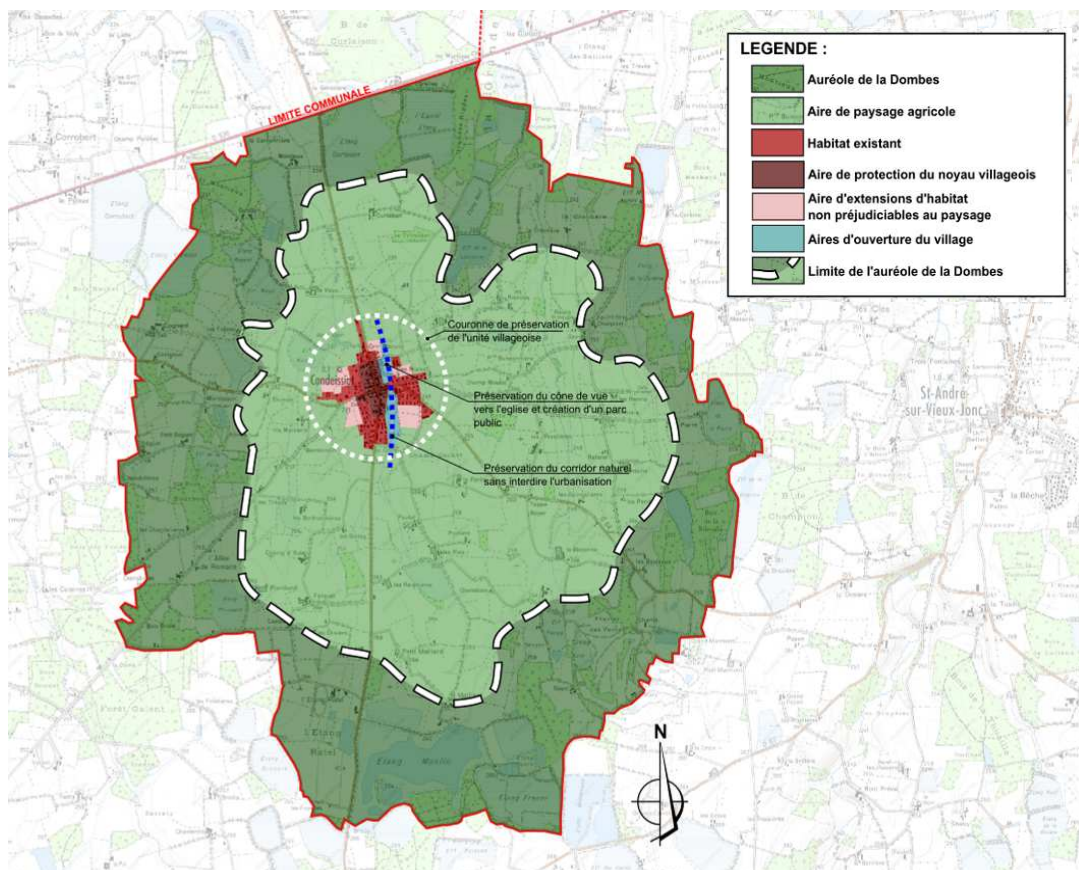


Figure 48 : Carte des enjeux paysagères – Source : d'après carte IGN Top 25 - 2001

1. L'auréole de la Dombes

Cette aire correspond à l'auréole paysagère que l'on a identifiée précédemment et qui s'identifie le plus au paysage de la Dombes. Dans cette aire de préservation, il est recommandé de ne pas urbaniser et de maintenir les activités agricoles et piscicoles traditionnelles afin de conserver l'identité paysagère de la Dombes. La proportion entre les composantes qui constitue cette auréole doit être également maintenue.

2. L'aire de paysage agricole

Cette aire paysagère doit conserver le paysage bocager qui la caractérise et son ouverture sur l'entité villageoise de Condeissiat. Il est recommandé d'y maintenir les activités agricoles en place et de ne pas l'urbaniser. Les haies doivent être maintenues et gérées afin d'éviter la fermeture du paysage.

La limite entre l'auréole de la Dombes et l'aire de paysage agricole est une ligne fictive qui délimite l'étendue de chacune des zones et définit une frange paysagère qu'il est impératif de préserver. La mise en valeur des activités respectives de chaque côté de cette frange permettra de les préserver et d'équilibrer sur le long terme les pressions paysagères respectives.

3. L'aire de protection du noyau villageois

Cette aire correspond au noyau villageois ancien qu'il est important de protéger pour sa valeur patrimoniale et identitaire. La prise en compte de la typologie bâtie qui la caractérise doit permettre, dans le cadre d'une nouvelle urbanisation, de trouver un langage urbain compatible et cohérent avec le centre ancien, et avec les nouveaux besoins et formes d'habitations. Au sein de la commune, il constitue un point de repère majeur que l'on doit mettre en valeur en facilitant sa relation avec les nouveaux quartiers.

4. Aires d'extension d'habitat non préjudiciables au paysage

Ces aires définissent les parties du territoire que l'on peut urbaniser sans compromettre l'identité et les valeurs de l'unité paysagère dans laquelle elles se trouvent, ni les panoramas dans lesquels elles s'intègrent.

Toujours dans la continuité des zones déjà urbanisées, elles doivent permettre de conserver l'unité du corps villageois existant et éviter de poursuivre une urbanisation linéaire le long des axes principaux de circulation, destructurante et consommatrice d'espace. Elles doivent aussi profiter des réseaux existants afin de minimiser leur impact sur le paysage et de faciliter les relations avec les quartiers existants. Le respect des formes d'urbanisation identifiées au sein de l'unité paysagère doit guider les choix urbanistiques de ces aires afin de conserver une cohérence dans la lecture paysagère de l'entité villageoise.

Elles ne doivent pas, tant que possible, créer de ruptures dans les flux naturels pouvant perturber l'équilibre existant (Ecoulement des eaux, réseaux biologiques et écologiques). Dans le cas contraire, si l'urbanisation se justifie au regard des besoins de la commune, des mesures compensatoires doivent être prise afin de minimiser les impacts.

5. Aires d'ouverture au village

Ces aires d'ouvertures paysagères correspondent aux pénétrantes existantes agricoles au sein de l'entité villageoise, derrière l'Eglise St Julien et en arrière des habitations bordant la départementale 26 au sud de la départementale 64. Ces espaces encore voués à l'agriculture correspondent au tracé d'un ruisseau qui traverse l'ensemble du village.

Cet espace doit tout d'abord conserver son caractère naturel afin d'assurer la pérennité de cet écoulement naturel. De plus cette respiration dans la structure du village offre des perceptions très qualitatives sur un élément patrimonial fort du village : l'église St Julien.

L'aménagement paysager de ces aires pourrait permettre notamment :

- La mise en valeur de l'Eglise St Julien
- d'établir des liaisons cohérentes entre le noyau ancien et les urbanisations plus récentes à l'est et au sud du village
- de conserver et de mettre en valeur le caractère rural du village
- de proposer un second visage du village dans le cadre de randonnées cyclo-pédestres,
- la création d'espaces naturels et récréatifs permettant au village de renforcer son appartenance à l'unité paysagère de la Dombes.

6. Préservation des étangs

Les paysages Dombistes résultent en grande partie de l'étroite relation qui existe entre agriculture, pêche et chasse depuis le moyen-âge.

L'étang est le marqueur identitaire du paysage dombiste. Cultivé à intervalles réguliers, il fait alterner selon les années, la pêche et la chasse ou la culture du maïs, du blé ou de l'avoine. Les étangs représentent aujourd'hui environ 10 à 12% de l'occupation des sols de la Dombes, après avoir recouvert jusqu'à 1/5 du territoire au XIXème siècle. Pâturages, terres cultivées et bois constituent un ensemble semi-bocager, caractérisée par la taille importante des parcelles.

Le premier témoignage indiscutable de la présence des étangs en Dombes date du XIIIe siècle : En 1230 en effet, selon Guigue (1908), la charte de fondation de la Chartreuse de Poleteins fait état d'un étang donné par Marguerite de Beaujeu qui l'avait fait construire. De nombreux actes de la deuxième moitié du XIIIème siècle mentionnent leur construction. Ils sont considérés "d'intérêt public" au XVe siècle. Il suffit dès lors d'être propriétaire d'un point bas pour construire un étang, en inondant au besoin les terres voisines. De ce droit d'inondation découle la dissociation de la propriété de la terre et de l'eau. Accompagnant ce système d'exploitation complexe, tout un ensemble de droits et d'usages s'instaurent, identifiant les droits et les devoirs respectifs des nombreux propriétaires et

usagers de l'eau et du sol. Ce succès faillit leur être fatal. Une première polémique vit le jour en pleine période révolutionnaire, les associant au système féodal. Une seconde, autrement plus virulente, se déroula au siècle suivant sur le terrain de l'hygiène et de l'agronomie, donnant lieu à une avalanche de pamphlets entre "carpiers et dessècheurs" : elle faillit provoquer leur disparition.



Dans la Dombes, l'exploitation des plans d'eau est particulièrement originale. La pisciculture utilise successivement trois types d'étangs : les étangs d'alevinage, les étangs d'empoissonnage et les étangs d'engraissement ou de pêche. Les plans d'eau sont regroupés dans une chaîne d'étangs appelés étangs « en chapelets ». Tous les étangs ne sont pas en eau en même temps. Ils sont gérés en alternant les périodes d'assec, où les terres sont utilisées pour la culture pendant généralement une année, et les périodes d'évolage, phase en eau pendant 3 ou 4 années de suite.

Cette pratique traditionnelle est fortement identitaire de la Dombes. Pendant les périodes d'assec, le propriétaire confie l'étang à un agriculteur qui met à profit ces terres humides pour cultiver l'avoine, le blé, le maïs et plus récemment le soja et le tournesol. La période de culture permet le nettoyage de l'étang par destruction de la végétation aquatique et dégradation de la matière organique accumulée pendant l'évolage. Avec un nombre important d'étangs sur son territoire, Condeissiat est parfaitement représentatif de la région.

Cette association entre pêche et agriculture permet à la Dombes d'être aujourd'hui encore un des premiers centres de production d'eau douce en France. Cependant, ces dernières années, l'équilibre fragile des étangs a été perturbé suite aux difficultés rencontrées par l'activité piscicole. L'abandon du mode d'exploitation traditionnelle a conduit à la disparition de certains plans d'eau par la fermeture progressive du milieu. Ou à l'inverse, la recherche d'intensification avec l'augmentation des amendements, un nourrissage automatisé des poissons... a enrichi le milieu aquatique perturbant directement l'écosystème. Cela a également généré de plus petites pièces d'eau aux berges abruptes présentant un faible potentiel écologique. En outre, l'importance des revenus générés par la chasse a conduit certains propriétaires à augmenter la durée de l'évolage.

Aujourd'hui encore une partie de ces étangs continuent de servir aux activités de pêche et de culture des céréales comme sur la commune de Condeissiat. Quel que soit leur usage ils constituent tous des réserves majeurs de biodiversités qu'il convient de protéger.

La majorité des étangs de la commune sont classés en zone Natura 2000. L'enjeu de leur préservation est un élément fort du projet de PLU.

PARTIE 3 : LES ENJEUX ET DISPOSITIONS DU P.L.U.



Préambule

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation « Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 »

Elle « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques. »

I. LES ATOUTS ET FRAGILITES DU TERRITOIRE

Au vu du diagnostic réalisé sur la commune, on distingue des atouts et fragilités du territoire sur l'ensemble des thèmes.

Ces éléments permettent de mettre en avant les principaux enjeux de la commune. Ces enjeux serviront de base au Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Condeissiat.

ATOUTS	FRAGILITES	ENJEUX
DEMOGRAPHIE / POPULATION		
-Développement démographique constant en lien avec la proximité des agglomérations de bressane et lyonnaise	- tendance au vieillissement à prendre en compte	-Maîtriser et organiser le développement démographique - Respect des objectifs de développement du SCOT Bourg Bresse Revermont
LOGEMENTS / HABITAT		
-En 2008, 37 logements dits sociaux, soit 12% du parc des résidences principales.	- peu de mixité des formes d'habitat - manque de logements locatifs sociaux	-Mixité de logements à affirmer (logement social, pour personnes âgées, jeunes...) - Densité et qualité des formes urbaines à rechercher
ECONOMIE		
-Zone d'activité à vocation artisanale - Agriculture prégnante	-artisans répartis sur l'ensemble du territoire -offres d'emploi limitées sur la commune -Services et commerces peu développés	-Maintenance et développement des commerces et services de proximité - Maintenance et développement de la zone d'activités artisanale - Soutenir le développement de l'activité agricole
EQUIPEMENTS PUBLICS / RESEAUX		
-Equipements communaux dans le centre maintiennent une dynamique	Le traitement des eaux pluviales	-Développer les équipements en cohérence avec les évolutions démographiques -Permettre le développement des équipements
ACCES / DEPLACEMENTS		
- bonne desserte routière	- transports en commun et modes doux peu développés	- Organiser la desserte des futures zones d'urbanisation

		- Faciliter les déplacements doux
PAYSAGE / PATRIMOINE		
-Plusieurs entités paysagères caractérisent le territoire -nombreux bâtiments patrimoniaux intéressants		-Maintient et protection des éléments du paysage marqueurs du territoire -Protéger le patrimoine bâti
ENVIRONNEMENT NATUREL ET RISQUES		
-Richesse naturelle importante : bois, étangs,... -Présence de haies qui structurent le territoire	- Présence de risques technologiques (TMD)	-Fort enjeu de préservation des espaces naturels -Prise en compte des secteurs à risques

II. ANALYSE DU POS ET SES OBJECTIFS

A. Les objectifs inscrits au POS de 2001

1. Adapter le POS à la situation communal existante

- Maintenir 4 classes,
- Permettre la construction de 3 à 4 logements par an,
- Atteindre en 2010 une population de près de 700 habitants.

2. Renforcer l'urbanisation de cœur de village de part et d'autre de la RD n°26

- Densifier le secteur qui s'étire le long de la RD n°26 et regrouper l'urbanisation autour des équipements publics existants et futurs,
- Créer une nouvelle épaisseur urbaine à l'entrée Sud-Est par la RD n°26

3. Organiser au mieux les nouvelles zones d'habitat

- Organiser une urbanisation concentrique autour du cœur de village en classant les zones 2NA « Aux Mûres », « Coirond », « Le Pin » et « Champ de la Croix » en 1NA.

4. Assurer correctement l'accueil des nouvelles activités

- Création d'une future zone d'activité 1NAX en prolongement de la zone UX à l'entrée de la Rd n° 64 pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises artisanales de manière à éviter une dispersion des activités sur l'ensemble du territoire communal.

5. Prendre en compte la réalisation de nouveaux équipements

- Améliorer de multiples éléments participant à la qualité du cadre de vie en proposant des espaces de parkings, des espaces verts, la création d'un pôle de basket (intercommunal), le déplacement du silo et du pont bascule, des liaisons piétonnes, des aménagements de places, le ralentissement de la vitesse dans la traversée du bourg, l'aménagement d'un rond-point d'accès à la zone artisanale
- Mise aux normes des VRD : enfouissement des réseaux électriques et PTT, réfection du réseau d'eau et schéma d'assainissement dans le cadre de la Loi sur l'Eau (objectif 2005)

6. Protéger l'activité agricole, tout en préservant l'espace agricole

- Eviter l'implantation d'habitations non agricoles à proximité immédiate des sièges d'exploitations. Permettre leur évolution et protéger les bonnes terres agricoles

7. Protéger les richesses naturelles de la commune

- Présence de ZNIEFF de type 1 et 2 - classement en ND
- Protection des zones humides, bois en EBC et étangs – classement en ND
- Protection des divers paysages – classement en ND
- Application de l'article L ; 111-1-4 dit « Amendement Dupont » sur la RD 936 classée voie à grande circulation.

8. Permettre le développement de l'économie touristique

- Aménagement et agrandissement du Golf de la Bresse,
- Aménagement des sentiers de randonnée balisés rentrant dans le cadre du PDIPR Départemental.

9. Aménager la traversée du village

- Affirmer la présence piétonne,
- Valoriser et sécuriser la traversée du bourg,
- Redonner son rôle social à la rue principal c'est-à-dire un lieu d'échange et non pas uniquement un axe automobile

10. Engager et initier le schéma directeur d'assainissement de la commune

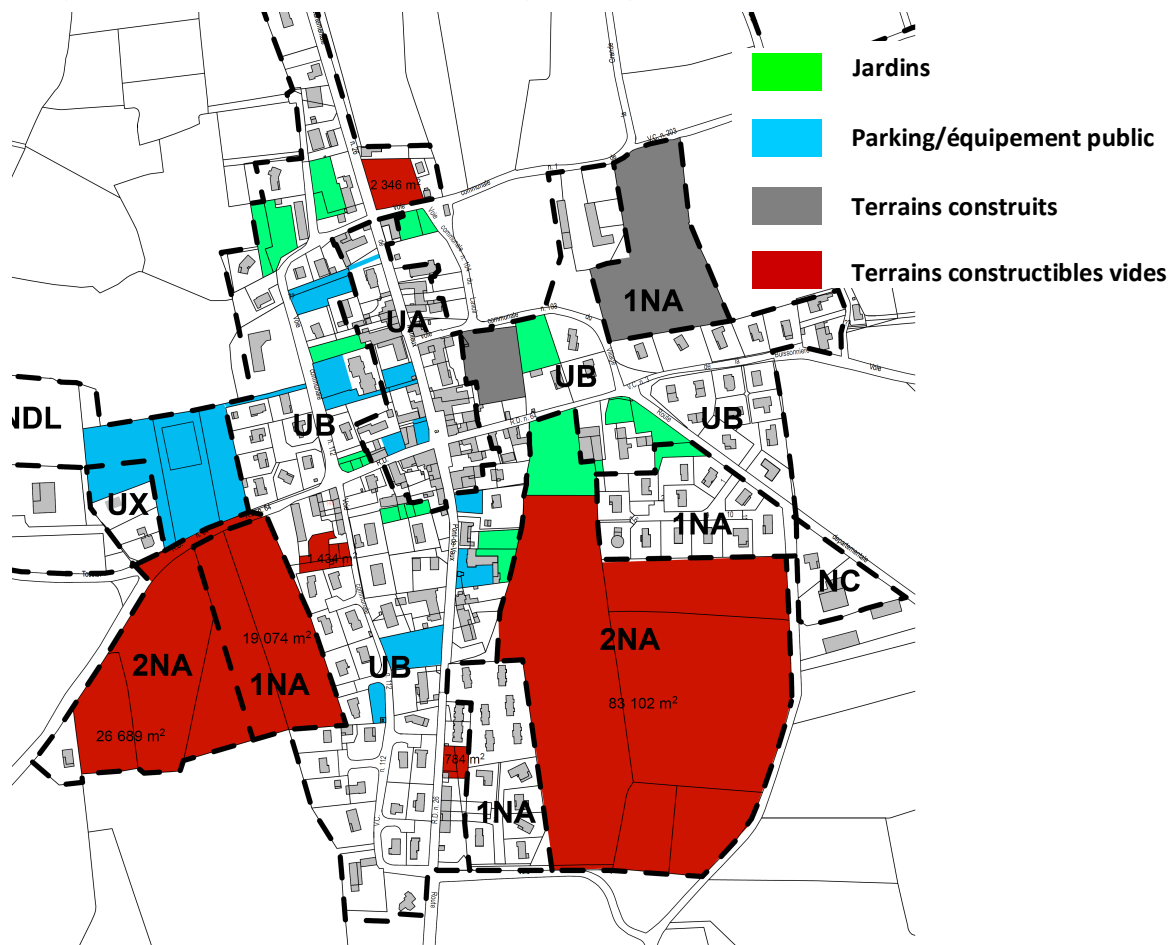
- Réaliser la carte de zonage d'assainissement,
- Définir les différentes filières pour l'assainissement autonome,

B. Les capacités d'accueil du POS 2001

Le premier document d'urbanisme de CONDEISSIAT a été approuvé en 1989 puis révisé en 2001 et modifié à deux reprises en 2002 et 2007.



C. Les capacités résiduelles de remplissage de l'ancien POS



Nom de la zone	Lieudit	Localisation	surface disponible (m ²)	Superficie minimale au POS	Taille moyenne d'un lot	Nombre de lots possibles avec le POS
1NA	Aux Mures	le bourg	16 000	800 m ²	1000 m ²	déjà construit
1NA	Champs de La Croix	le bourg	19 074	800 m ²	1000 m ²	23
TOTAL SURFACE DISPONIBLE			19 074			
2NA	Champs de La Croix	le bourg	26 689		1000 m ²	26
2NA	Coiron	le bourg	83 102		1000 m ²	83
TOTAL SURFACE DISPONIBLE			109 791			
UB	Prés de la Fontaine	le bourg	2 346	400 m ²		5
UB	Au Village	le bourg	3 951	400 m ²		déjà construit
UB	Champs de La Croix	le bourg	1 434	400 m ²		3
UB	Coiron	le bourg	784	400 m ²		1
TOTAL SURFACE DISPONIBLE			4 564			

En tenant compte des dents creuses et des zones à urbaniser, les capacités de remplissage de l'ancien POS sont de 141 lots environ, soit un peu plus de 13 ha de surfaces à construire.

III. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Face aux problématiques du territoire, la municipalité a décidé d'ériger un Projet d'Aménagement et de Développement Durables structuré autour de 6 axes stratégiques :

- Accompagner l'évolution démographique conjuguant le renouvellement urbain et le développement de l'habitat,
- Garantir la qualité du cadre de vie,
- Encourager le dynamisme économique local,
- Protéger les richesses naturelles et conforter l'identité communale,
- Prendre en compte les nuisances et les risques,
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain. Ce dernier point sera développé dans le point suivant (IV).

A. Le premier axe - Accompagner l'évolution démographique conjuguant le renouvellement urbain et le développement de l'habitat.

Ce premier axe est décliné en cinq sous-objectifs :

- Contenir le processus d'extension urbaine sur le bourg,
- Offrir une mixité sociale,
- Proposer une offre diversifiée de logements sur la commune,
- Privilégier des formes bâties moins consommatrices de foncier et à caractère bioclimatique,
- Maintenir la cohérence entre le développement démographique et la capacité des réseaux,

Le diagnostic a permis de mettre en évidence une croissance démographique en constante augmentation, en lien avec la proximité de l'agglomération de Bourg-en-Bresse, un relatif vieillissement de la population, une tendance à l'uniformisation des modes d'habitat, des formes urbaines et un étalement urbain consommateur d'espace et déséquilibrant pour le paysage.

Or le SCOT Bourg-Bresse-Revermont et le code de l'urbanisme relayent les principes d'économie d'espace, de limitation des gaz à effet de serre et de mixité sociale et spatiale.

Le P.L.U. s'attachera à répondre aux besoins en logements générés par l'arrivée d'une moyenne de 235 nouveaux habitants (fourchette entre + 200 et 270 nouveaux habitants). L'urbanisation devra produire un nombre compris entre 95 et 123 logements d'ici 2028, soit 6 à 8 logements par an en :

- Contenant le processus d'extension et en instaurant de nouvelles limites urbaines,
- Anticipant l'organisation de nouveaux quartiers,
- Renouvelant l'habitat (réhabilitations) et valorisant les constructions de qualité,
- Préservant le patrimoine architectural agricole

Ces objectifs s'inscrivent dans une volonté d'économie de l'espace, de préservation des paysages et de l'identité de Condeissiat.

1. Contenir le processus d'extension urbaine sur le bourg.

Les objectifs de croissance démographique fixés pour la commune de Condeissiat, par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Bourg Bresse Revermont, sont basés sur une consommation d'espace de l'ordre de 8 hectares maximum (valeur-cible) à prévoir en 2 tranches égales à l'aube 2028. En tenant compte du taux de rétention de 2 admis par le SCOT, chacune des tranches sera de 8 ha.

Désireuse de définir un projet cohérent avec le développement qu'elle a connu depuis 2008 (environ 2.88 Ha urbanisés) et répondant aux enjeux de consommation raisonnée du foncier rural, la commune a décidé, au regard de ses possibilités d'extension dans le tissu urbain existant (environ 1.45 Ha) et d'un mode de développement inférieur au maximum (16 ha) proposé par le SCOT de classer 4.37 Ha en zones à urbaniser à court terme (zones 1AU) et 3.68 Ha de zones à urbaniser à long terme (zone 2AU)

En admettant une urbanisation dans le tissu urbain existant (zones urbaines : 1.45 Ha) et en extension du tissu urbain (zones à urbaniser : 8.05 Ha) avec un minimum de 10 logements à l'hectare et 2.2 personnes par ménage, la commune pourrait connaître une croissance démographique de l'ordre d'environ 200 nouveaux habitants d'ici 2028. La croissance moyenne annuelle serait dans ce cas là de 2.11 % entre 2009 et 2028 (+ 1.53 % entre 2013 et 2028). Il convient de signaler que, dans la mesure d'une bonne intégration avec le bâti existant, la commune souhaiterait que le nombre de logements à l'hectare sur les zones urbanisables soit situé entre 10 et 13 – dans ce cas la croissance démographique maximum serait d'environ + 270 nouveaux habitants d'ici 2028 (+ 1.93 % entre 2013 et 2028).

Le projet de PLU propose un développement de l'urbanisation dans les contours de la tache urbaine existante et au cœur d'un centre conforté en privilégiant le remplissage des dents creuses et des espaces interstitiels.

Le développement de l'urbanisation d'ici l'échéance 2028 se fera donc à travers :

- la densification de l'enveloppe urbaine constituée par le centre village,
- le développement du secteur « Champ de la Croix » et « Maison Blanche » à travers les zones 1AU
- Le développement du secteur du « Coirond » à travers la zone 2AU.

En accord avec les préconisations du SCOT, l'urbanisation de la commune se fera de manière étalée dans le temps grâce à la mise en place d'une zone 1AU (urbanisable dès l'approbation du PLU) et d'une zone 2AU (ouverture par une modification du document d'urbanisme). L'urbanisation des zones 1AU et 2AU de manière étalée dans le temps permettra une urbanisation raisonnée de la commune et un certain étalement dans le temps favorisant l'intégration socio-économique des nouveaux arrivants.

Afin de limiter l'étalement urbain important constaté ces dernières années (en rouge sur le plan ci-dessous), le projet s'est attaché à ne pas augmenter la surface des zones urbaines et à urbaniser contenues dans le POS. Les élus ont même souhaité réduire ces surfaces pour aboutir à un projet plus en accord avec la tradition communale (rythme de construction, surfaces potentiellement urbanisables....) De fait, le projet communal propose un mode de développement largement inférieure à celui autorisée par le SCOT : notons que l'ensemble des zones « à urbaniser » représentent 30% des zones UA et UB existantes.

L'urbanisation future est cantonnée dans l'enveloppe urbaine existante ou en extension immédiate (prévue dans le POS). Le projet s'efforce de permettre que les « dents creuses » soient investies. L'objectif, aujourd'hui, étant de rester dans la tache urbaine existante ou en continuité immédiate sur deux secteurs clairement identifiés et marquer ainsi durablement les contours de l'urbanisation. Concernant le bâti diffus en zone agricole (Ah) ou en zone naturelle (Nh) seule des extensions mesurées en lien avec des constructions existantes seront permises. Le projet retenu évite ainsi tout mitage du territoire et ne consomme pas un supplément d'espace agricole ou naturel.

Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé passe aussi par une urbanisation en cohérence avec la capacité des réseaux actuels : il n'y aura pas de développement supplémentaire des réseaux (des renforcements pourraient seulement être à prévoir par les services concernés). La capacité de traitement des effluents est parfaitement adaptée au développement de la commune. Concernant la capacité en eau potable, elle apparaît comme largement suffisante.



Figure 49 : Un développement circonscrit au cœur de la tâche urbaine existante.

Par ailleurs, l'accroissement prévu de la population permettra aux équipements liés aux activités scolaires d'être pérennisés. En effet, l'accroissement démographique s'il correspond à une population relativement jeune, permettrait de poursuivre la dynamique de l'offre scolaire. Enfin, proposer un développement maîtrisé de l'urbanisation en restant dans l'enveloppe urbaine ou à proximité immédiate ne suffit pas à créer un projet cohérent : pour cela, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont proposées sur les deux principaux pôles de développement de l'urbanisation qui sont les secteurs de « Champ de la Croix » et « Coirond ». Ces orientations permettent de définir un programme de logements relativement précis avec une proposition concernant la typologie du bâti. Elles permettront l'émergence d'un habitat plus diversifié par la création de logements mixtes de type logement social. Elles émettent des préconisations d'aménagement concernant les espaces paysagers, les zones d'implantation des constructions, la forme générale de la voirie, les principes de desserte en cheminement doux etc.... Ces orientations d'aménagement qui a elles seules devraient produire l'immense majorité des nouvelles constructions dans la commune sont un élément très important dans le projet de PLU. La réussite de l'urbanisation de ces secteurs est un enjeu primordial pour la commune compte tenu de leur situation à proximité immédiate du cœur du village et du potentiel de logements qu'ils représentent.

2. Offrir une mixité sociale.

Afin d'aboutir à un meilleur équilibre social du territoire, le SCOT BBR a fixé pour la commune de Condeissiat l'objectif de 15 % minimum de logements aidés sur la commune. Le projet de PLU entend mettre en œuvre les solutions permettant la création de nouveaux logements aidés d'ici à l'échéance 2028. Compte-tenu du nombre de logements aidés en 2012, le PADD affiche la volonté de créer environ 8 nouveaux logements sociaux (entre 6 et 10) d'ici 2028. Dans les faits, si l'ensemble des

zones à urbaniser (1AU + 2AU) devait être urbanisé, ce sont entre 11 et 16 nouveaux logements sociaux qui verraient le jour (cf. présent rapport de présentation p.153 et 154)

Le PLU désigne, à travers la mise en place d'une servitude issue de l'article L. 123-1-5- 16° du Code de l'Urbanisme, sur les zones 1AU, partie de la zone UB et 2AU une obligation de produire 15 % de logements sociaux.

Ces prescriptions permettront à l'échelle de la commune la production de logements pour toutes les composantes de la population neuvilleoise : les personnes âgées et les jeunes notamment pourront poursuivre leur parcours résidentiel dans la commune.

3. Proposer une offre diversifiée de logements sur la commune.

Dans un principe de développement durable, le PLU est l'occasion de promouvoir de nouvelles formes d'habitat en conciliant le besoin d'individualité, l'accessibilité aux équipements et services et un lien privilégié à l'environnement et aux paysages.

Le projet de PLU à travers un développement urbain plus harmonieux et plus concentré permettra le développement de formes d'habitat plus « novateur » que l'habitat de type pavillonnaire en autorisant un type d'habitat plus dense : individuels groupés, habitat intermédiaire...

D'une part, le règlement des différentes zones urbaines ne fixera pas de coefficient d'occupation des sols ce qui permettra notamment de densifier la trame urbaine et de rechercher pour les pétitionnaires une typologie d'habitat moins dispendieuse que ce que l'on a pu connaître jusqu'à aujourd'hui. D'autre part, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans un souci de gestion économe des sols et de limitation des gaz à effet de serre proposeront une programmation urbaine qu'il s'agira de respecter (rappelons que les orientations d'aménagement doivent être respectées dans une notion de compatibilité et non pas de conformité) : par exemple le secteur de « Champ de la Croix » propose 30 % des logements en groupés et intermédiaires et 70 % en individuel.

4. Privilégier des formes moins consommatrices de foncier et à caractère « bioclimatique »

Les formes bâties privilégieront des formes moins consommatrices d'espace, économes en ressource et en énergie. Pour cela, le projet de PLU s'attache à proposer un habitat intermédiaire permettant à la fois de densifier le tissu urbain tout en maintenant les qualités de l'habitat individuel. Cette diversification de l'offre est complétée par la possibilité de réaliser de l'habitat individuel dense. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs 1AU et 2AU proposent une urbanisation moins consommatrice que ce que la commune a connu précédemment.

Les orientations contenues dans les OAP préconisent que la construction des nouveaux bâtiments se fasse dans une démarche bioclimatique qui optimise par exemple l'orientation, les apports solaires, l'éclairage naturel, le niveau d'isolation...

5. Maintenir la cohérence entre le développement démographique et la capacité des réseaux

La commune dispose d'une STEP de type lagunage d'une capacité de 700 Eq/H qui répond aux besoins actuels et futurs de la commune (la marge de traitement sur la charge polluante représente environ 450 EH). La station a été dimensionnée en prenant en compte l'urbanisation future.

Afin de préserver la ressource en eau potable, le PLU met tout en œuvre pour préserver la qualité des ressources en eau d'autant que la masse d'eau affleurante est dans un état chimique médiocre. La préservation par exemple des étangs qui jouent un rôle de dépollueur, et de leur périmètre permettra de lutter contre les problèmes de pollution.

La commune est alimentée par les captages de Saint-Rémy et Polliat. Leurs capacités sont largement suffisantes pour subvenir aux besoins des nouvelles populations attendues dans la commune d'ici à 2028.



Le projet communal tend également à inciter et à favoriser l'ensemble des pratiques qui conduiront à des économies d'eau afin de préserver durablement les ressources. Notons que la commune s'est engagé dans un programme de sectorisation du réseau afin de limiter par exemple les fuites sur le réseau. Des débitmètres ont également été installés pour contrôler l'état des consommations en eau.

B. Le 2^{ème} axe du PADD : Garantir la qualité du cadre de Vie

Ce premier axe est décliné en quatre sous-objectifs :

- Accentuer les modes de déplacements doux
- Impulser des pratiques éco-responsables en matière de déplacements
- Assurer le développement des communications numériques
- Conserver la richesse du tissu commercial de proximité

1. Accentuer les modes de déplacements doux et impulser des pratiques éco-responsables en matière de déplacements

La question du traitement des déplacements par la règle d'urbanisme peut sembler paradoxale : comment des règles qui visent essentiellement la construction d'immeubles durablement ancrés dans le sol peuvent-elles appréhender le mouvement ? Marc Weil rappelait ainsi que « *l'urbanisme n'a jamais bien su mettre en concordance la statique de l'occupation des sols et la dynamique des déplacements. C'est que les réseaux ne sont pas comme on l'a longtemps cru une simple desserte de terrains. En facilitant des déplacements plus rapides on modifie sans le vouloir l'occupation des sols* ».

Il existe donc une interaction évidente entre l'urbanisme et les déplacements. La forme urbaine influe directement sur les pratiques de déplacements et inversement, l'organisation des déplacements agit sur la structuration urbaine d'un territoire. Le choix de développement de la commune qui s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante et en périphérie immédiate et où les futures constructions seront à proximité des équipements publics et des transports en commun permettra d'enrayer les formes urbaines consommatrices de fonciers : un urbanisme en dehors du centre urbain, dévoreur d'espaces et coupant ses habitants du cœur du village.

De même, la question des déplacements est au cœur du développement durable. Au regard de l'équité sociale, la mobilité est un facteur primordial. La mobilité est un des enjeux essentiels de la cohésion urbaine. Le développement de l'urbanisation dans la tache urbaine existante, à proximité immédiate du cœur du village, doit permettre un accès facilité aux équipements publics. Le développement de cheminements accessibles par exemple aux handicapés est une volonté communale. L'inscription, dans les secteurs de « Champ de la Croix », « Maison Blanche » ou « Coirond » d'itinéraires spécifiques pour les piétons et les vélos permettront de lier les différentes opérations entre elles et avec le centre bourg, d'accompagner les espaces collectifs, de mailler les quartiers entre eux etc.

La protection de l'environnement est également fortement concernée par les déplacements. Au niveau local, l'usage excessif de la voiture génère des nuisances, notamment en termes de pollution atmosphérique, de bruit et de dégradation des paysages. Elle aggrave également les risques liés à la sécurité des usagers et a un impact important sur l'effet de serre. Il paraît ainsi peu efficace de construire une maison basse consommation si les trajets domicile-travail compensent les économies effectuées. Pour cette raison, la commune entend impulser de nouvelles pratiques comme le covoiturage (grâce notamment aux nombreux parkings) ou l'incitation à la prise de transports en commun, pour tenter de limiter au possible les déplacements non obligatoires ou superflus.

D'un point de vue plus urbanistique, la commune part son développement dans la tache urbaine ou à proximité immédiate participe activement à la réduction des déplacements et aux nuisances afférentes.

2. Assurer le développement des communications numériques

Depuis une décennie, les technologies numériques et internet transforment en profondeur l'économie mondiale, mais aussi les modes de communication, de vie ou de consommation. Simultanément, l'impact environnemental de l'activité humaine, tant à l'échelle de la planète qu'aux échelles nationales et locales, s'est accentué et engage notre avenir.

Aujourd'hui, le développement d'une société numérique s'ouvre avec le déploiement des réseaux en fibre optique, l'accélération de la convergence des technologies (fixe, mobile, internet, TV, téléphonie...) et l'émergence de nouveaux services et de nouvelles pratiques numériques (web 2.0, visites virtuelles, jeux, visiotéléphonie, réseaux sociaux...).

Le numérique apporte des solutions concrètes, efficaces, souvent mesurables pour développer des activités compétitives et respectueuses de l'environnement, repenser une économie localisée, reconsidérer la mobilité, rendre les bâtiments plus « intelligents », favoriser l'implication et la participation des citoyens, mieux former et éduquer, c'est-à-dire agir au quotidien pour engager résolument nos territoires dans une logique de développement durable.

La commune entend participer à cette véritable révolution en permettant l'accès à tous aux communications numériques en permettant notamment à travers son règlement l'installation de tels ou tels systèmes. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU et 2AU indiquent l'accès aux communications numériques sur ces secteurs.

3. Conserver la richesse du tissu commercial de proximité

Le commerce de proximité a un effet reconnu d'animation des villes et villages. Il permet de conserver un lien social et est un des remparts à la désertification des centres urbains

La commune dispose de plusieurs commerces et services de proximité dans le centre bourg, lesquels bénéficient d'aires de stationnement à proximité.

Le projet de PLU s'attache à maintenir ces activités économiques grâce à un règlement adapté.

C. Le 3^{ème} axe du PADD : Encourager le dynamisme économique local

Ce troisième axe du PADD est décliné en trois sous-objectifs :

- Maintien de la zone d'activités,
- Affirmation du golf,
- Maintien et développement de l'activité agricole.

1. Maintien de la zone d'activités

La commune accueille sur son territoire, une zone d'activités : cette zone artisanale n'est pas occupée dans sa totalité. Afin de pouvoir aménager les terrains disponibles, une orientation d'aménagement s'attache à organiser le maillage voirie de ce secteur de plus de 2 hectares. Une attention particulière est portée quant aux implantations afin de limiter les nuisances, notamment acoustiques.

Le projet de PLU s'attache à encourager une optimisation du foncier à travers un C.E.S (Coefficient d'Emprise au Sol) et un C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) adapté et à inciter à la mutualisation des stationnements sur un seul endroit.

Plus généralement, le règlement des zones urbaines continuera à permettre l'implantation d'activités artisanales ou commerciales, non nuisantes, dans le tissu urbain actuel, tout en respectant les règles données par la Communauté de Communes de Chalaronne Centre dans le cadre de sa compétence économique.

2. Affirmation du Golf

La commune a souhaité la préservation de l'activité golfique sur son territoire à travers la mise en place d'un zonage et d'un règlement répondant aux besoins de cette activité. Cet équipement, même s'il est privé, représente un atout majeur pour la collectivité en terme d'image, de potentiel touristique...

3. Maintien et développement de l'activité agricole

L'agriculture constitue une activité majeure du territoire qui fait partie intégrante de la vie de la commune, tant d'un point de vue économique que du point de vue de la gestion des paysages et de l'environnement.

L'objectif du PLU est donc de ménager la cohésion de l'espace agricole et de garantir les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installation d'exploitations nouvelles en respectant les périmètres réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations ou d'installations agricoles abritant des animaux en application du principe de réciprocité instauré par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et la loi SRU du 13/12/2000.

Concernant les activités piscicoles, la protection des étangs et leur pourtour permettra notamment de conserver ces masses d'eau pour les activités de pêche.

D. Le 4ème axe du PADD : Protéger les richesses naturelles et conforter l'identité communale

Ce quatrième axe est décliné en trois sous objectifs :

- Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune – Préserver et remettre en bon état la trame verte et bleue (TVB),
- Prendre en compte les espaces boisés, les haies, les étangs et les zones humides,
- Mettre en valeur les éléments remarquables du bâti.

1. Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune – Préserver et remettre en bon état la trame verte et bleue.

Sur la commune sont recensées plusieurs zones représentant un intérêt écologique important. La protection et la conservation du patrimoine constituent un enjeu important dans le PLU.

Le territoire communal est concerné par le réseau Natura 2000 impactant la commune à hauteur d'environ 55 %. Les ZNIEFF de type I recouvre les étangs quand la ZNIEFF de type II couvre la totalité de la commune.

Ces zones naturelles, protégées à la fois pour des raisons écologiques mais aussi paysagères, sont essentiellement associées aux étangs et à leur périphérie. Ce sont des secteurs d'une richesse écologique majeure sur le territoire de la Dombes. La préservation de ceux-ci est inscrite au sein des prérogatives du SCOT BBR. Il s'agit d'un enjeu liminaire pour la préservation de ces espaces naturels.

Le DOCOB de la Dombes indique clairement que la préservation des étangs implique un classement de ceux-ci ainsi que des parcelles limitrophes en fonction de la vocation des terrains qui les environnent. La commune a pris, compte tenu de l'occupation des sols actuels autour des étangs, la décision de classer l'ensemble des secteurs impactés par une zone Natura 2000, les étangs et leur pourtour en zone Naturelle (classement en Ne si étangs et N si Natura 2000 et pas d'étangs).

Le PLU, prévoit un zonage spécifique permettant d'assurer la protection des sites à travers la protection des biotopes des étangs et de leur pourtour. En effet, le document d'objectifs (DOCOB) de la Dombes précise et met en avant la nécessité d'une protection des étangs et des milieux naturels associés ayant un lien fonctionnel direct avec ces derniers (roselières, boisements, prairies, mares...).

Le parti pris est donc d'assurer la protection des étangs et leurs abords dans un zonage adapté (Ne, zone naturelle sur les étangs et leur pourtour dont le règlement ne permet pas d'activités susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, en particulier en terme de travaux, ouvrages ou aménagements ainsi que mentionnés à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement.

Le règlement du secteur, Ne, est très restrictif puisque l'objectif de cette zone est de maintenir strictement en l'état ces secteurs, d'un grand intérêt écologique et d'enjeu environnemental. Il n'autorise par exemple que les exhaussements et affouillements à condition que sur et à proximité immédiate des étangs, d'être liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conforme aux usages locaux.

Le parti pris d'une urbanisation de la tache urbaine existante et de ses abords immédiats permet également d'une manière indirecte la préservation des zones naturelles protégées (Natura 2000, étangs...) puisqu'elle évite de s'approcher de ces périmètres, préserve le cadre de vie et limite les déplacements.

Le PLU permet également la préservation de la Trame Verte et Bleue pour assurer la préservation de la biodiversité sur la commune et au-delà. Le PLU s'attache à préserver les boisements et les espaces agricoles (notamment les surfaces en herbe), très présents sur la commune, et qui constituent des milieux favorables à la circulation de la faune. Les surfaces de cultures sont également préservées car elles constituent des milieux intéressants pour le déplacement ou l'alimentation des espèces (même si elles sont plus difficiles à franchir). Les étangs, avec leur dimension aquatique et les milieux humides associés, qui participent de la diversité des habitats offerts à la faune et à la flore communales et de la biodiversité sont également pris en compte et protégés grâce à un zonage et des prescriptions spécifiques.

Le projet s'attache également à préserver les biefs et leurs milieux associés et les marres. En effet, afin de contribuer à l'équilibre environnemental, il est nécessaire de protéger et mettre en valeurs ces éléments et leur aire d'influence dans l'optique d'assurer l'avenir écologique et humain du territoire. Ces éléments sont également au cœur de la richesse patrimoniale paysagère.

Enfin, le projet vise à la protection des éléments structurants (boisements, haies ...) qui participent également à la préservation des principales continuités écologiques. La dimension sociale de la TVB sera préservée, voire confortée, par le développement d'un maillage de modes doux. Par ailleurs, le projet, à travers certaines orientations contenues dans les OAP ou la préservation d'un vaste espace « vert » au cœur de l'enveloppe urbaine, participera à la qualité du cadre de vie et au développement du lien social au sein de la trame urbaine, comme de la régulation des températures en période estivale.

2. Mettre en valeur les éléments remarquables du bâti.

La protection des éléments remarquables du bâti participe aussi grandement à la valorisation des paysages de la commune.

L'histoire de Condeissiat l'ayant dotée d'un riche patrimoine bâti le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est donné comme objectif de le préserver.

Le PLU, à travers l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme s'est attaché à répertorier le patrimoine local non compris dans le périmètre de protection des monuments classés. Ainsi plusieurs éléments tels un lavoir, des calvaires... sont répertoriés et des prescriptions réglementaires sont définies pour permettre leur protection.

D. Le 5ème axe du PADD : Prendre en compte les nuisances et les risques

Ce cinquième axe est décliné en trois sous objectifs :



- Diminuer les nuisances vis-à-vis de la population,
- Gestion des eaux pluviales,
- Composer avec les risques.

1. Diminuer les nuisances vis-à-vis de la population.

Outre, les risques naturels (absent de la commune), les nuisances peuvent être source d'inconfort pour les populations. Il est important de penser à améliorer la situation des zones bruyantes (route RD 936 dont les secteurs affectés par le bruit sont de 100 mètres de part et d'autre de la voie) et de participer à une meilleure qualité de l'air dans les centres urbains. Les actions pouvant être impulsées sont :

- Permettre le développement des transports en commun et les modes de déplacement doux en parallèle de l'ouverture de nouvelles zones urbanisées,
- Optimiser les vitesses de circulation en fonction des enjeux de lutte contre la pollution atmosphérique et de nuisances sonores,
- Développer les transports doux dans les centres urbains et favoriser la création de zones piétonnes et cyclistes,
- Favoriser la densification du bâti et la mixité des fonctions urbaines afin de faciliter les usages alternatifs aux véhicules individuels (vélo, marche à pied, transport en commun...),
- Préserver les zones faiblement polluées et les zones de calme, en intégrant l'enjeu sanitaire et environnement sonore dans les projets d'aménagement.

Enfin, la réduction des déchets est un enjeu important. La commune souhaite poursuivre son action dans sa politique de réduction et de tri des déchets. Une politique volontariste est engagée sur le territoire de la Communauté de Communes pour la collecte des ordures ménagères et la redevance incitative, l'utilisation de composteur. Les OAP donnent des indications quant à la gestion future des déchets ménagers.

2. Gestion des eaux pluviales.

La problématique de l'eau est fondamentale dans une perspective de développement durable du territoire communale. Le P.L.U. est compatible avec les prescriptions du SDAGE.

Le projet de PLU à travers son règlement et ses Orientations d'aménagement et de Programmation prévoit de limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en favorisant, par exemple, des cheminements doux non imperméabilisés, des places de stationnement engazonné, des dispositifs de rétention collectifs ou individuels pour limiter l'augmentation des débits dans les cours d'eau, de favoriser la récupération des eaux de pluie et leur réutilisation (dans la limite des normes sanitaires)

Par ailleurs, le projet d'urbanisation générale de la communale visant à contenir l'urbanisation future dans la tache urbaine existante et en périphérie immédiate pour permettre d'enrayer l'artificialisation des sols et donc leur imperméabilité.

Concernant la gestion des eaux pluviales dans les zones « urbaines » et « à urbaniser », une étude réalisée à la demande de la commune par la SAFEGE a permis de dégager certaines pistes ;

- instaurer une prescription de rejet surfacique pour les zones urbanisables raccordées au système de collecte pluvial de la commune, ou dans le bassin versant collecté par celui-ci. Les débits de fuite seront de 5 l/s/ha et les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents.
- Dans les zones à urbaniser (1AU et 2AU), seront prévus des bassins de rétention qui devront respecter le débit de fuite de 5 l/s/ha.

3. Composer avec les risques.

Le territoire de Condeissiat ne connaît que très peu de risque.



Une canalisation souterraine de transport de matières dangereuses (gaz) traverse la commune, au Sud du bourg. Le projet de PLU ne permettra pas de nouvelles constructions à proximité de cette canalisation pour éviter de soumettre la population à des risques inutiles.

Par ailleurs, l'ensemble de la commune est classée en zone 2 de sismicité faible, toute nouvelle construction sera soumise au respect des normes parasismiques en rapport avec cette zone.



IV. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE CETTE CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

NB : l'étude sur la consommation d'espace est décrite dans le document intitulé « Grenellisation » (pièce n° 8 dossier de PLU) – Les développements ci-dessous sont complémentaires

L'objectif d'économiser le foncier est posé par le Grenelle de l'environnement afin de lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles.

A. Analyse de la consommation d'espaces

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité restant dans le tissu urbain d'environ 1.45 ha.

L'analyse de l'utilisation du tissu au cours de la période précédente (2001- 2012) a fait apparaître un taux de rétention d'environ 50%, sur une masse « brute » d'espaces interstitiels ou urbanisables alors supérieure à celle qui reste aujourd'hui. La raréfaction de l'espace disponible ainsi que la structure des espaces résiduels (foncier morcelé), rendant plus difficile son utilisation, pourraient accentuer le taux de rétention.

Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre l'utilisation de celui-ci dans des proportions similaires, voire légèrement supérieure.

Environ 1.45 ha d'espaces interstitiels (dents creuses) pourront être utilisés pour la construction de logements, équipements ou bureaux au sein de l'enveloppe urbaine. De plus, 8.05 ha pourront être urbanisé d'ici l'échéance 2028, sous la forme d'opération d'ensemble (zones à urbanisé 1AU et 2AU). Ce sont donc près de 9.5 ha qui pourront être urbanisé sous l'égide du présent PLU. Cette proportion bien qu'importante constitue une nette régression au vue des 21.54 Ha qui étaient offerts à l'urbanisation sous le POS. L'effort de modération de consommation de l'espace dans le PLU par rapport au POS est donc important.

POS			PLU		
Urbanisation possible sous le POS	Espaces interstitiels	3,00	Urbanisation possible sous le PLU	Espaces interstitiels	1,45
	Zones 1NA	6,86		Zone1AU "Champ de la Croix"	3,84
	Zones 2NA	11,68		Zone 1AU "Maison Blanche"	0,53
Total		21,54	Total		9,5

B. Justification des objectifs de modération de consommation et lutte contre l'étalement urbain.

Le PLU prévoit, malgré un projet de développement ambitieux, que l'urbanisation future reste cantonnée dans les limites de l'enveloppe urbaine existante et des zones d'extensions prévues dans le POS (en partie seulement). En effet, le présent projet qui s'établit jusqu'à l'échéance de 2028 prévoit urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine à travers ces zones 1AU et 2AU.

Pour l'échéance post 2028, le total des zones à urbaniser, en extension de l'enveloppe urbaine existante, représente 8.05 hectares.

Entre 2001 et 2012, ce sont près de 7.65 ha qui ont été consommés en extension de l'urbanisation pour le développement résidentiel. 1.55 Ha ont été consommés au cœur de l'enveloppe urbaine.



Entre 2001 et 2012, le rapport entre la construction de logements (97 logements commencés) et le nombre d'hectares consommés (9.20 Ha) a conduit à la réalisation d'environ 10.5 logements par hectare en moyenne (la réalisation des logements collectifs a permis de faire augmenter sensiblement la proportion de logts/ha).

La densité de logements dans les nouvelles opérations et dans le cadre du PLU devrait être aux alentours de 13 logements à l'hectare dans l'ensemble des zones urbanisables (U et AU).

Ainsi, ce sont :

- environ 105 logements qui pourront être réalisés dans le cadre des zones AU,
- environ 19 logements dans le tissu urbain. Notons que les 1.45 ha potentiellement urbanisable et constitués par les dents creuses ne seront pas entièrement urbanisés du fait de la rétention foncière. Si l'on affecte 50 % de rétention (taux qu'a connu la commune entre 2001 et fin 2011), ce sont environ 10 nouvelles constructions qui pourraient être créés dans le tissu urbain existant. Comme présenté dans l'objectif démographique ce sont donc environ 115 logements qui pourront être construits jusqu'en 2028. Cette politique pourrait permettre d'accueillir environ 250 nouveaux habitants dans la commune.

Le projet de PLU permettra donc d'accueillir, toute proportion gardée, les 15 prochaines années, une population plus nombreuse que celle du POS en consommant moins de surface. En ce sens, il apparaît que le projet de PLU mène une politique efficace contre l'étalement urbain.

V. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le groupe de travail chargé de l'élaboration du PLU a établi un zonage et un règlement permettant d'atteindre les objectifs de développement définis dans la partie vue précédemment dans ce présent rapport et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A. La compatibilité du PLU avec les documents supérieurs

1. Les dispositions globales d'aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme de Condeissiat est conforme aux prescriptions nationales et lois d'aménagement et d'urbanisme concernant son territoire, à savoir :

- d'une part, limiter l'urbanisation de l'espace, préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages.

- d'autre part, prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logements.

Le P.L.U. prend également en compte les dispositions prévues par la loi d'Orientation pour la ville du 13 juillet 1991. Cette loi assigne aux collectivités l'objectif d'assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport, répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources.

2. La cohérence avec le SCOT Bourg Bresse Revermont

Le territoire de Condeissiat est compris dans le périmètre du SCOT du Bourg Bresse Revermont (BBR) qui a été approuvé le 14 décembre 2007 par arrêté. Le syndicat mixte Bourg Bresse Revermont qui assure l'application du SCOT a été créé en 2002.

Ses grands principes sont la déclinaison de l'ambition d'un développement modéré et équilibré du territoire :

- Développer le territoire en organisant sa croissance démographique et économique
- Structurer le territoire autour d'une armature territoriale
- Maîtriser la consommation de l'espace et préserver les milieux naturels et les paysages.

Les préconisations du SCOT pour la commune de Condeissiat :

- Au moins 10 logements/ha.
- 15% de logements sociaux en tenant compte de l'existant.
- Réflexion sur les modes doux.
- Protection et mise en valeur des espaces environnementaux sensibles.
- Mise en valeur des entrées de ville.
- Protection des espaces agricoles.
- Les dispositifs d'assainissement et de traitements des effluents doivent répondre aux prévisions démographiques et d'urbanisation.
- Des mesures de gestion des eaux de ruissellement doivent accompagner tous les aménagements.
- Les commerces de base sont admis (type alimentation, journaux, pôles multiservices, écoles maternelle et primaire, relais d'assistantes maternelles, terrains de jeux...).
- En matière de développement économique les zones de niveau local sont autorisées sur environ 3 ha en nouvelle zone ou en extension d'une zone existante.

Le PLU doit préciser la mise en œuvre de l'ensemble de ces principes. Les principaux sont :

a) Stratégie Spatiale d'aménagement

Les objectifs de croissance démographique fixés pour la commune de Condeissiat, par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Bourg Bresse Revermont, sont basés sur une consommation d'espace « de 8 Ha (valeur-cible) avec un taux de rétention foncière de 2, soit un potentiel d'inscription au PLU de 16 Ha en extension urbaine. Soit pour le phasage, 2 tranches de 4 Ha : avec le taux de rétention de 2, la commune peut inscrire 8 Ha urbanisables immédiatement (à compter du 1er janvier 2008) et jusqu'à 8 Ha en 2AU. »

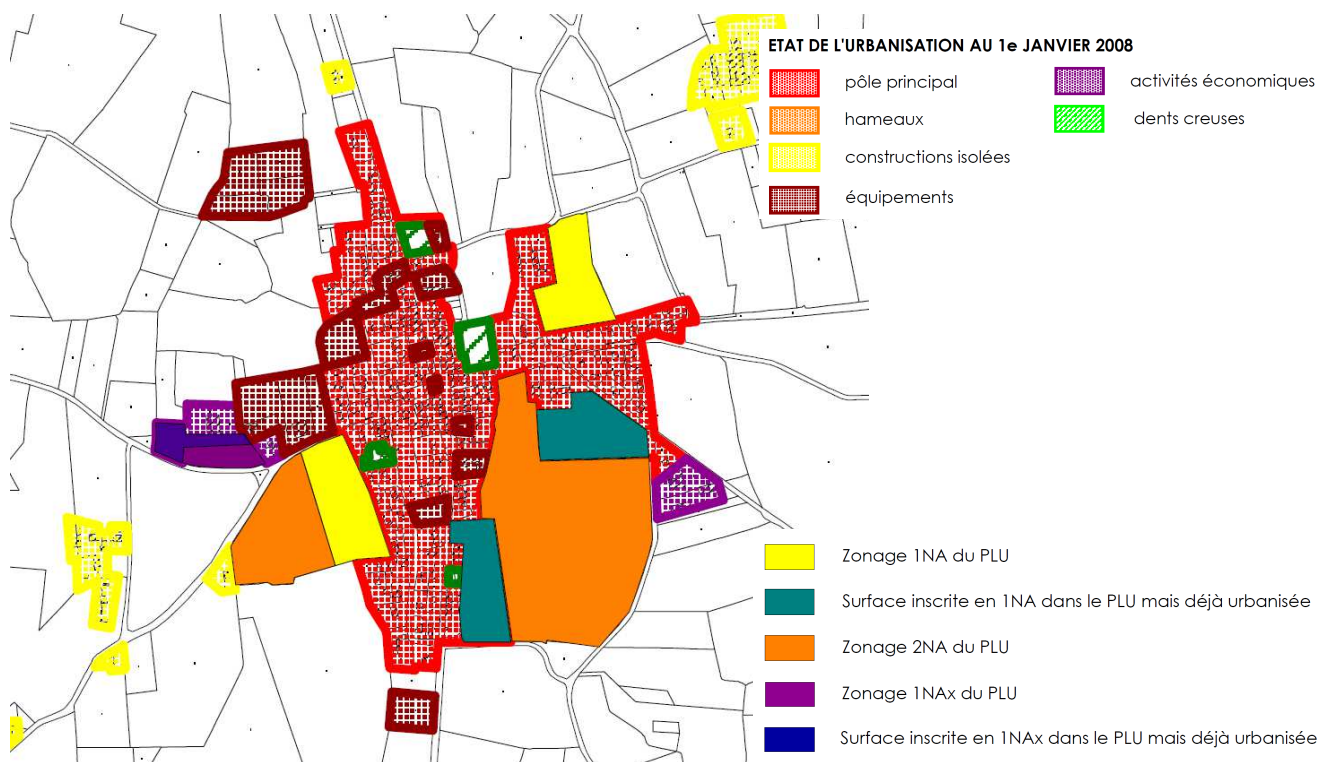
Désireuse de définir un projet cohérent avec le développement qu'elle a connu depuis 2008 (environ 2.88 Ha urbanisés – opérations « Le vieux Tilleule », « Aux Mures »...) et répondant aux enjeux de consommation raisonnée du foncier rural, la commune décide, au regard de ses possibilités d'extension dans le tissu urbain existant (environ 1.45 Ha) et d'un mode de développement inférieur au maximum (16 ha) proposé par le SCOT d'urbaniser :

- 4.37 Ha de zones à urbaniser à court terme (zones 1AU)
- 3.68 Ha de zones à urbaniser à long terme (zone 2AU)

En admettant une urbanisation dans le tissu urbain existant (zones urbaines : 1.45 Ha) et en extension du tissu urbain (zones à urbaniser : 8.05 Ha) avec un minimum de 10 logements à l'hectare et 2.2 personnes par ménage, la commune pourrait connaître une croissance démographique de l'ordre de 200 nouveaux habitants d'ici 2028. La croissance moyenne annuelle serait dans ce cas là de 2.11 % entre 2009 et 2028 (+ 1.53 % entre 2013 et 2028). Il convient de signaler que, dans la mesure d'une bonne intégration avec le bâti existant, la commune souhaiterait que le nombre de logements à l'hectare sur les zones urbanisables soit situé entre 10 et 13 – dans ce cas la croissance démographique maximum serait d'environ + 270 nouveaux habitants d'ici 2028 (+ 1.93 % entre 2013 et 2028). Le projet de PLU pourrait donc prévoir entre + 200 et + 270 nouveaux habitants d'ici 2028.

En terme de nouveaux logements le projet de PLU contient entre 95 et 123 logements d'ici 2028 (2013-2028), soit entre 6 et 8 logements par an.

Par ailleurs, afin d'aboutir à un meilleur équilibre social du territoire et de répondre aux attentes du SCOT BBR (15 % de logements sociaux), la commune se fixe l'objectif de 15 % minimum de logements aidés sur les logements à produire.



Le projet de PLU est parfaitement compatible avec les prescriptions contenues dans le SCOT car la commune poursuivra son urbanisation dans le cadre fixé par le SCOT (et même largement en deçà) dans un principe de densification de l'enveloppe urbaine, de comblement des « dents creuses » de non extension de la tache urbaine existante.

b) Gestion des eaux usées et eaux pluviales

Le projet de PLU prévoit que l'imperméabilisation liée au développement de nouvelles zones d'urbanisation et d'activités devra s'accompagner de mesures et de dispositifs adaptés pour limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Le projet a ainsi pour objectifs :

- De limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en favorisant, par exemple, des cheminements doux non imperméabilisés et des places de stationnement;
- De prévoir des dispositifs de rétention collectifs ou individuels pour limiter l'augmentation des débits dans les cours d'eau ou les débits de rejet dans les réseaux de collecte. Les bassins de rétention devront, de préférence être enherbés sur toute leur surface, bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte, avoir une pente de talus la plus faible possible, avoir une profondeur maximum de 1.5 m et ne pas être fermés par une clôture;
- De favoriser la récupération des eaux de pluie et leur réutilisation (dans la limite des normes sanitaires)

L'incitation pour la mise en place de dispositifs collectifs de rétention à ciel ouvert seront privilégiés. Ils devront être traités de manière paysagère et écologique et pourront être utilisés comme des espaces collectifs de promenade ou d'agrément des zones urbaines.

c) Préservations des espaces naturels et agricoles et la ressource en eau

L'approvisionnement en eau potable est assuré par le syndicat des Eaux Veyle-Reyssouze-Vieux Jonc, à partir de captages situés à St Rémy et à Polliat

Le projet communal tend à inciter et à favoriser l'ensemble des pratiques qui conduiront à des économies d'eau afin de préserver durablement les ressources. Notons que la commune s'est engagé dans un programme de sectorisation du réseau afin de limiter par exemple les fuites sur le réseau. Des débitmètres ont également été installés pour contrôler l'état des consommations en eau.

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient. » Ces préconisations se retrouvent dans le PADD et le zonage avec l'affirmation de zones vertes caractérisées par des zones naturelles.

Les surfaces agricoles sont également réaffirmées au sein du PADD et du zonage du PLU. Le règlement de la zone A s'adapte au fonctionnement du monde agricole et permet une évolutivité de celui-ci, en favorisant par exemple les extensions maîtrisées ou encore des hauteurs de bâtiments spécifiques à leur usage. Les zones agricoles doivent aussi être protégées pour permettre leur maintien mais aussi l'installation de jeunes exploitants.

3. Parti d'aménagement

données	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements	Total surface en m ²
2002	1	0	0	0	1	182
2003	13	15	0	0	28	3074
2004	10	0	0	0	10	1739
2005	1	0	0	0	1	37
2006	6	0	0	0	6	749
2007	3	0	0	0	3	449
Sous-Total	34	15	0	0	49	6230
2008	2	0	0	0	2	133
2009	-	-	-	-	-	-
2010	0	0	0	0	0	0
2011	8	10	14	0	32	2974
2012	5	6	0	0	11	1187
Sous-Total	15	16	14	0	45	4294
TOTAL	49	31	14	0	94	10524

Figure 51 : Logements autorisés sur la commune entre 2001 et 2012 – Source Sit@del 2

Pour répondre à l'objectif affiché dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi qu'aux documents qui lui sont hiérarchiquement supérieurs, le projet de PLU a décidé de réduire les surfaces potentiellement urbanisables qui existaient dans le POS. A titre d'exemple, le POS proposait, en 2001, environ 22.4 Ha de zones potentiellement urbanisables (sans compter les zones 1NAg et 1NAx). En 2012, ces surfaces représentaient environ 12.89 Ha. Entre l'état zéro du SCOT et fin 2012, ce sont environ 2.88 hectares supplémentaires qui ont été urbanisés et qui sont à déduire du potentiel de surfaces à consommer.

Face à cette situation, le PLU s'est donné comme objectif de ralentir et de limiter la consommation d'espace en privilégiant notamment des formes urbaines moins consommatrices d'espace et en réduisant les surfaces allouées à l'urbanisation future. Par ailleurs l'urbanisation des zones en extension se fera au plus près du centre bourg et le reste de l'urbanisation se fera dans les dents creuses repérées à travers le document de l'état zéro du SCOT. L'urbanisation de manière linéaire est ralentie par rapport aux pratiques antérieures.

Les presque 3 hectares déjà consommés depuis « l'état zéro » du SCOT sont à déduire des 8 ha de la valeur cible (ou des 16 Ha en prenant en compte le taux de rétention de 2).

Soit une partie de la 1^{ère} tranche de 4 ha qui a déjà été consommée. Il reste donc environ 5 ha d'urbanisation future à court terme sans compter les dents creuses existantes au sein de la tache urbaine. Le reste du potentiel doit être classé en zone d'urbanisation à long terme.

Dans ces conditions le PLU prévoit 4.37 Ha en zones urbaines en extension et en zones à urbaniser à court terme (zones 1AU + UB). Il prévoit 3.68 Ha en zone d'urbanisation à long terme (2AU) et environ 1.45 Ha en dents creuses (hors valeur cible inscrite dans le SCOT)

Le projet de PLU est donc parfaitement compatible avec les orientations définies dans le SCOT BBR car :

- Il s'inscrit dans une réduction substantielle des zones urbanisables (à court ou long terme). Notons qu'entre l'état du POS applicable en 2012 et le projet de PLU ce sont environ 10.49

hectares de zones d'urbanisations futures et de zones d'extension qui ont été supprimées (réduction de 12.04 Ha de surfaces potentiellement urbanisables),

- il s'inscrit dans les valeurs de consommation foncière d'ici 2028 : pour répondre à l'objectif du PADD (entre 95 et 123 logements pour + 200 à 270 nouveaux habitants) la commune se doit d'offrir un surface potentiellement urbanisable d'environ 12.3 ha (dans la limite de 10 logements/ha). Soucieuse de connaître une densité plus forte que celle affichée dans le SCOT, l'ensemble des surfaces à urbaniser (1AU + 2AU), des surfaces U en extension et des dents creuses (hors valeur cible) correspond à 9.5 Ha.

Le PLU de Condeissiat peut être donc considéré comme compatible avec les orientations définies dans le SCOT.

4. Les servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique (Protection des sites et monuments historiques, canalisations de transports de matières dangereuses.

Le PLU respecte et a pris en compte l'ensemble de ces servitudes.

B. Motifs de délimitation des zones et des règles

Le projet communal d'aménagement se lit à travers la troisième partie du présent rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et se traduit dans les documents graphiques qui font apparaître les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit de zones à vocation d'habitation, d'équipement et d'activités diverses. Les zones urbaines recouvrent une surface de 29.66 hectares soit 1.41 % du territoire.

Elles comprennent les zones UA, UB, Ug et UX.

a) Zone UA

La zone UA du PLU de Condeissiat correspond à la partie dense du centre-bourg dans lequel on identifie le centre historique. Les constructions sont généralement implantées en ordre continu à l'alignement. Cette zone est entièrement investie par des constructions et représente une superficie de 2.57 hectares, soit 0.12 % de la surface communale.

Les fonctions urbaines du type logements, services, commerces etc... sont autorisées.

Pour éviter des nuisances qui pourraient gêner exploitants et habitants, les constructions à usage agricole sont interdites. Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et être implantée à distance minimum de 3 mètre par rapport aux limites séparatives, la hauteur ne devra pas dépasser 10 mètre. L'article 11 du règlement de cette zone doit permettre également une bonne intégration paysagère. Le coefficient d'occupation n'est pas réglementé. Notons la présence d'un périmètre de protection d'un monument classé (Eglise : portail et abside) sur la totalité de la zone.)

b) Zone UB

La zone UB est une zone multifonctionnelle à dominante habitat, artisanat, bureaux et services. Elle recouvre la partie urbaine située en périphérie du centre ancien.



La superficie de la zone est de 23.59 hectares soit 1.12 % de la surface communale.

Le règlement de la zone UB, pour éviter les conflits d'usage, interdit les nouvelles constructions à usage agricole. Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprise publique est de minimum 3 mètres, la hauteur des constructions est limitée à 6.5 mètres pour les constructions. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour permettre la densification de la zone.

c) Zone Ug

La zone Ug est réservée uniquement aux équipements de sports et loisirs en lien avec l'activité golfique. Sa surface représente 2.36 Ha soit 0.11 % de la surface communale.

Celle-ci était classée en 1Nag au POS, mais afin de tenir compte de l'existant, un zonage Ug a été mis en place. Quant à la construction d'habitation située à proximité immédiate des constructions en lien avec le golf, elle a été classée en Nh afin que son propriétaire puisse assurer l'entretien de celle-ci.

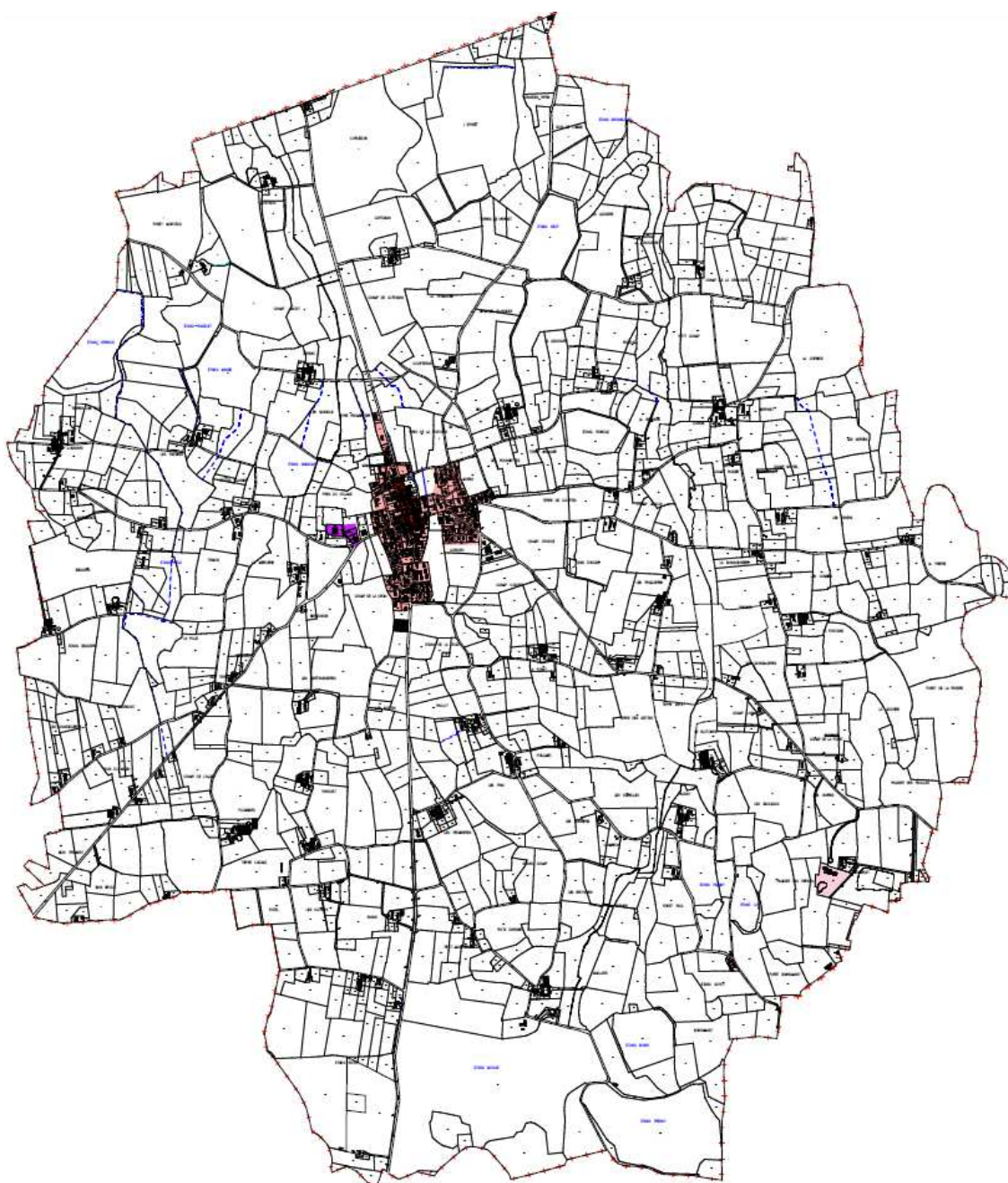


Figure 52 : Les zones urbaines

d) Zone UX

La zone UX du PLU correspond aux secteurs occupés par des activités artisanales et industrielles. Le secteur UX est situé à l'entrée Ouest du village. Sa surface représente 1.14 Ha soit 0.05 % de la surface communale.

Ce zonage permettra aux entreprises existantes de s'agrandir ou se réaménager.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites afin d'éviter que la destination de la zone ne soit remise en question et qu'elle ne soit soumise à une quelconque spéculation foncière.

Le recul d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est réduit par rapport à la RD n°64 du fait qu'il s'agisse d'une zone d'activités et non résidentielles. Il s'agit ici de créer un effet vitrine pour la zone d'activités et de limiter les risques de dépôts de matériaux inertes le long de la RD qui viendraient marquer l'entrée ouest du village. Par rapport à la voirie interne, les implantations sont admises à l'alignement ou à 1 mètre minimum de l'emprise publique ou privée. L'objectif de la commune étant de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises en mettant en place des règles souples.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est plus réglementée afin que les propriétaires conservent une certaine flexibilité.

La hauteur des bâtiments est fixée par rapport à l'égout du toit, afin d'avoir le même raisonnement sur l'ensemble de la commune et elle est ramenée à 9 m pour l'ensemble des constructions, exceptés pour les silos dont la hauteur maximale est fixée à 15 m.

Les clôtures seront composées d'un simple grillage sur potelets métalliques, ou bois, sans soubassement apparents, doublé éventuellement de haies vives d'essences locales afin d'avoir à terme une zone d'activités de qualité et harmonieuse.

Afin de limiter l'imperméabilisation du secteur et de garantir une qualité paysagère, la commune souhaite imposer 10% des espaces libres (y compris les places de stationnement et les voies internes), ainsi qu'un arbre à haute tige par tranche de 500m² de terrain.

Aucun CES ou COS n'est fixé afin de faciliter l'implantation de nouvelles entreprises sur la zone.

2. Les futures zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont définies par le Code de l'Urbanisme : « *peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverte à l'urbanisation* ».

Désignées par le sigle AU, ces zones sont destinées à assurer à court, moyen ou long terme, le développement de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux aménagés et équipés dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Elles sont réparties en trois catégories :

- La zone 1AU vocation d'habitat à court et moyen terme – elle occupe 2 secteurs distincts : l'entrée Nord de la commune et le secteur de « Champ de la Croix ».
- la zone 2AU, à vocation d'habitat à long terme : constructible dans le cadre du présent PLU, dans l'attente d'un ou plusieurs équipements déterminants. Elle occupe le secteur de « Coirond » La constructibilité de cette zone nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLU.
- La zone 1AUX à vocation d'activités artisanales. Elle est située à proximité immédiate de la zone Ux.

Les zones à urbaniser à vocation de logements représentent 8.05 Ha soit 0.38 % de la superficie communale. Notons que cette surface représente 30% de la surface bâtie UA et UB actuelle (26.16 Ha)

La zone à urbaniser à vocation d'activités représente 1.92 Ha soit 0.09 % de la superficie communale.



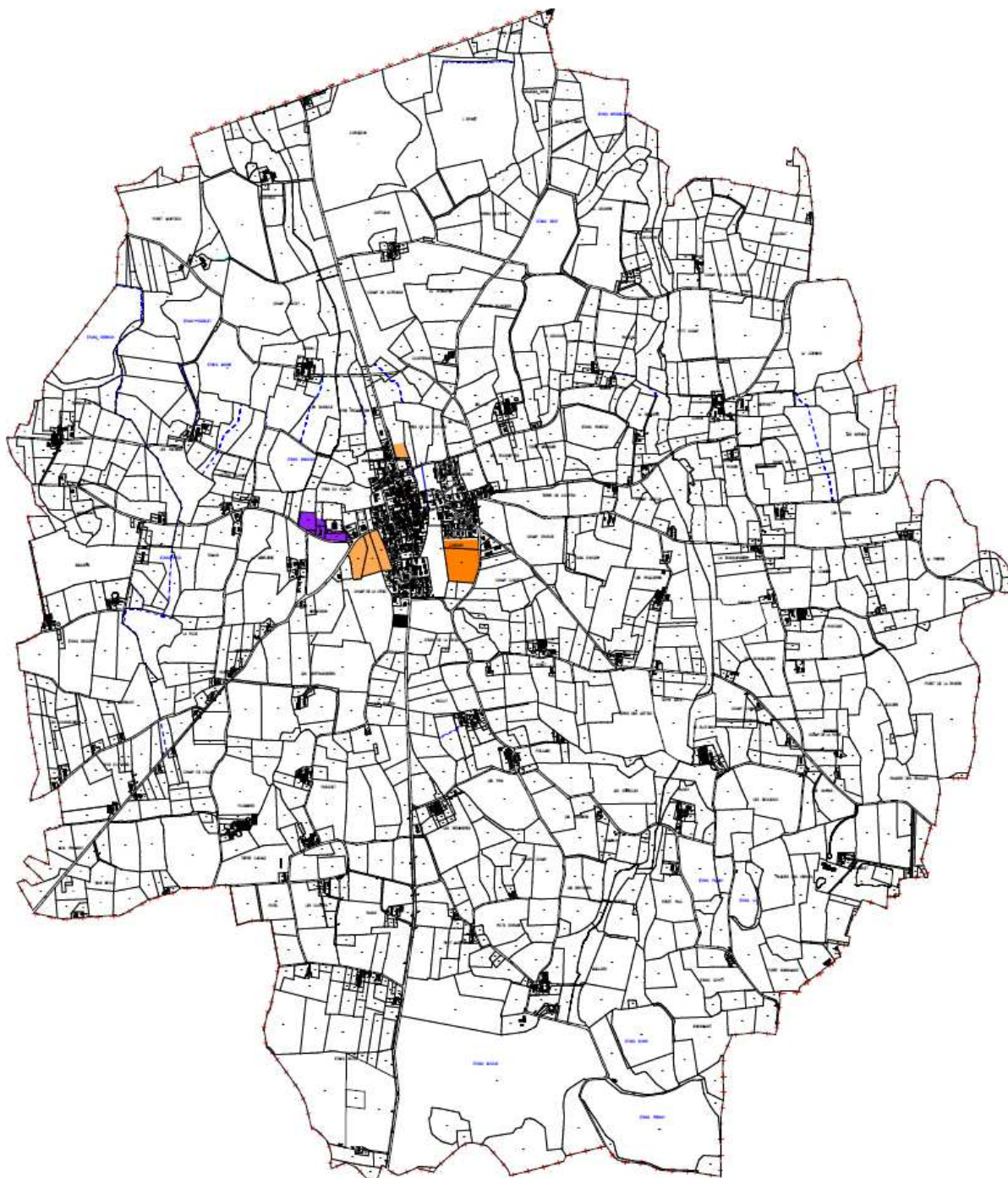


Figure 53 : Les zones à urbaniser

a) Les zones 1AU

La zones 1AU est une zone équipée destinée à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation, et ce dans le court terme, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

La zone 1AU, située au lieu-dit Champ de la Croix Ouest, est destinée à l'extension de l'urbanisation de la commune, à court terme, dès réalisation des équipements, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément à l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Sa surface représente 3.84 Ha.

La zone 1AU située au Nord du village sur environ 0.53 ha, dans le respect des objectifs du SCOT BBR. Elle est destinée à l'extension de l'urbanisation de la commune, à court terme, dans le cadre d'une

opération d'aménagement d'ensemble, conformément à l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Les zones 1AU représentent environ 4.37ha soit environ 0.21 % de la surface communale.

Les règles de cette zone reprennent majoritairement celles de la zone UB. Le coefficient d'occupation n'est pas réglementé. L'OAP fixe dans les grandes lignes le nombre de logements souhaité dans les deux zones 1AU.

b) La zone 2AU

La zone 2AU est réservée à l'extension de l'urbanisation de la commune, à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure adaptée, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément à l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.

Cette représente 3.68 ha soit 0.17 % de la superficie communale.

c) La zone 1AUx

Ces zones représentent une surface totale de 1.92 Ha soit 0.09 de la surface communale. Elle est destinée principalement à des activités industrielles, artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent, commerciales et de service.

L'aménagement de la zone devra se conformer à l'orientation d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3.

3. Les zones agricoles

Le PLU de Condeissiat dispose de différentes zones agricoles.

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend deux sous-secteur

- Ah, identifiant l'habitat isolé en zone agricole n'ayant plus aucun lien avec la zone agricole.
- As interdisant toutes les constructions y compris agricoles pour protéger un cône de visibilité sur l'église.

La zone A recouvre des terrains cultivés, des prairies, mais également des espaces boisés classés et des secteurs recouverts par des classements type Natura 2000, ZNIEFF et ZICO.

L'ensemble de ces zones recouvrent un petit tiers du territoire communal soit 654.12-hectares soit 31.06 % du territoire communale.

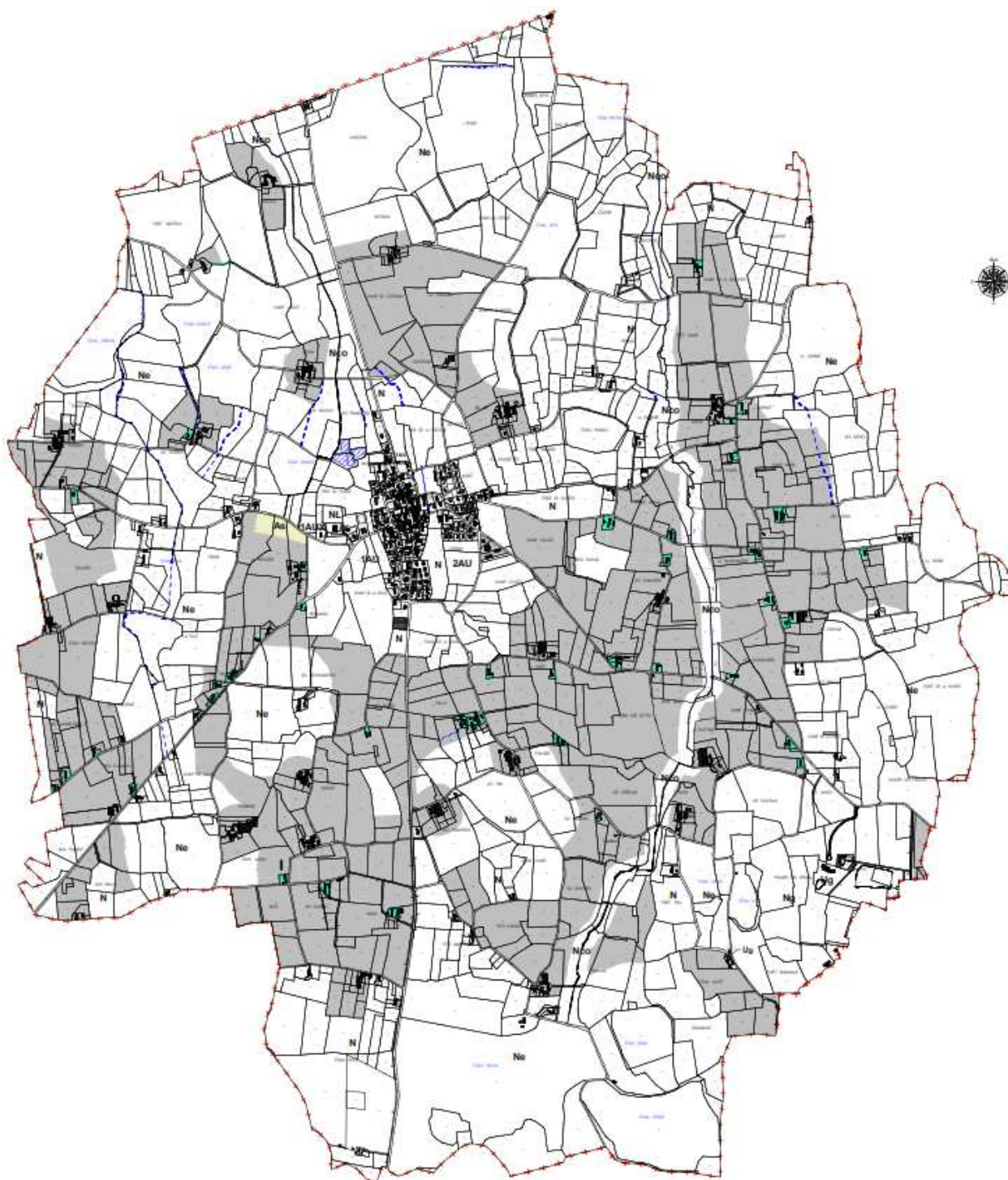


Figure 54 : Les zones agricoles

a) La zone A

La zone agricole de Condeissiat représente une superficie de 643.18Ha soit 30.54 % de la superficie communale. Elle couvre donc une part importante du territoire communal.

Elle regroupe l'ensemble des secteurs cultivés non impacté par la protection des étangs. Ce secteur permet uniquement aux activités agricoles de se maintenir et de se développer.

Sont classés en A, les bâtiments agricoles existants et les surfaces potentiellement intéressantes pour la construction de nouveaux bâtiments nécessaires à ces exploitations en s'assurant qu'ils n'aient pas d'impact sur les étangs ou les milieux naturels associés. Notons que 11 exploitations agricoles sont présentes dans le périmètre Natura 2000 (et 7 à proximité immédiate). Une étude fine a permis de dégager autour des bâtiments agricoles existants des périmètres permettant à ces exploitations

d'évoluer. Ces périmètres ont été définis afin de s'assurer que le développement des exploitations concernées (extensions des bâtiments existants, nouvelles constructions...) n'ait aucun impact sur la faune et la flore. Ces périmètres ont été définis par l'étude des coupures de végétations ou d'infrastructure (ex : routes), la nature des sols (type d'occupation des sols), la présence effective ou non d'espèces végétales ou animales protégées, présence effective de l'activité agricole ayant déjà entamé une rupture avec la présence des espèces protégées etc

Notons que pour les zones A recouverte par une zone Natura 2000, les constructions, installations et équipements nouveaux devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments nécessaires à l'activité agricole de manière à constituer une unité d'exploitation.

Les règles générales concernant la zone agricole sont les suivantes : hauteur, 6 mètres pour les constructions d'habitation en lien avec l'activité agricole, 12 mètres pour les autres constructions. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

b) La zone Ah

La zone agricole d'habitat diffus sans lien avec l'activité agricole couvre une superficie de 8.32 Ha soit 0.40 % de la superficie communale.

Elle regroupe des habitations isolées situées en zone agricole mais n'ayant aucun lien avec l'activité agricole. La zone AH a vocation à limiter le développement des secteurs concernés.

Seules sont autorisés les aménagements des bâtiments existants dans les volumes existants, les extensions du bâti existant dans la limite de 60 m² de surface de plancher sans que l'enveloppe maximale de 200 m² d'emprise au sol du bâtiment existant soit dépassée, les garages et abris ouverts liés à une habitation existante (dans la limite de 30 m² d'emprise au sol) et les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

c) La zone As

Cette zone recouvre 2.62 Ha soit 0.12 % de la surface communale. Elle est située à l'entrée Ouest du village afin d'empêcher toute nouvelle construction pour conserver l'ouverture vers le grand paysage et garder le cône de visibilité sur l'église intacte.

Dans cette zone toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

4. Les zones naturelles

L'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme dispose : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

Sur le territoire, la zone naturelle représente dans son ensemble 1412.25Ha soit 67.06% de la superficie communale. Elle comprend cinq sous-secteurs :



- Le secteur Nco qui recouvre les biefs du Moulin et celui de Le Voux et qui correspondent à des corridors biologiques,
- Le secteur Ne, qui recouvre les étangs classés en Natura 2000 et leur pourtour,
- Le secteur Ng à vocation d'équipements de sports et de loisirs en lien avec l'activité golfique.
- Le secteur Nh, qui correspond à de l'habitat diffus présent en zone naturelle,
- Le secteur NL, qui correspond aux aménagements nécessaires aux équipements de sports et de loisirs.

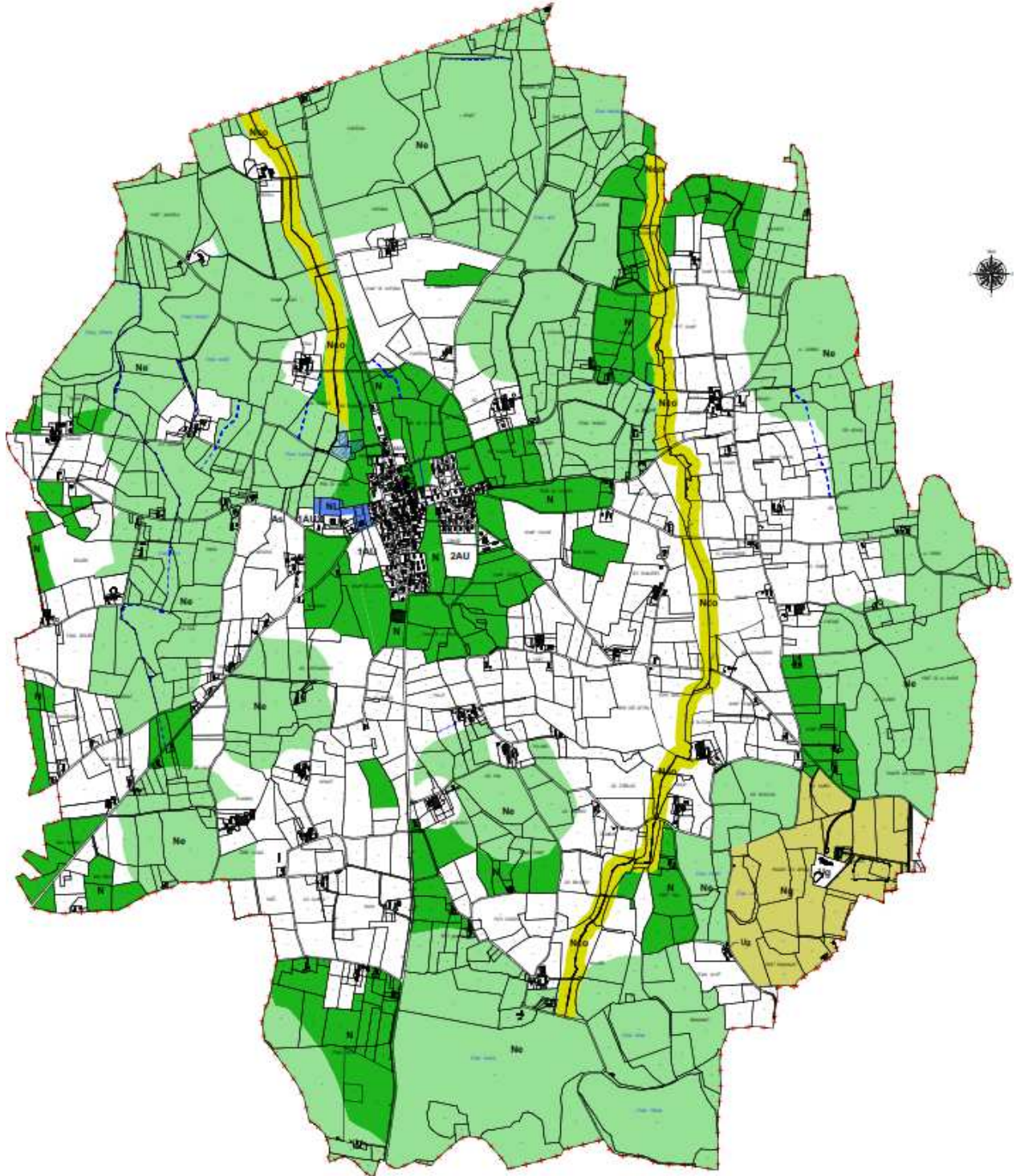


Figure 55 : Les zones naturelles

Pour rappel : En terme de compatibilité avec le SCOT, les éléments suivants doivent être signalés :

- le classement en N de l'ensemble de Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 prévu par le SCOT (espaces naturels majeurs et remarquables)

- les corridors biologiques doivent être identifiés et déclinés dans le PLU
- Les espaces naturels désignés comme secondaire par le SCOT (ZNIEFF, haies, boisements) doivent être protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du CU ou en espaces boisés classés pour certains bosquets

a) La zone N

Cette zone recouvre 277.63 Ha soit 19.66 % de la superficie communale.

Elle Correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites et des milieux naturels. Elle permet par exemple de prendre en compte les espaces boisés présents sur le territoire, de protéger la périphérie du village et les espaces recouverts par une zone de protection (type ZNIEFF, ZICO ou Natura 2000). Ce classement permet d'assurer la préservation des continuités écologiques, de préserver les axes de déplacement de la faune, de préserver les biotopes... Notons que des espaces cultivées sont classées en N en raison, par exemple, de la présence d'une zone Natura 2000. Cela n'entrave en rien la vocation agricole de ces terrains. Aussi, il est important de souligner les termes du décret du 29 février 2012 qui précise :

« En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » Pour plus de clarté, une distinction est faite entre la zone N recouverte par Natura 2000 et la zone N non recouverte par Natura 2000 afin qu'une « hiérarchie » s'opère dans la protection des milieux visés. Ainsi, dans la zone N recouverte par la zone Natura 2000 ne sont permis que Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors : qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière - que leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc pas être envisagé dans un autre secteur - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les exhaussements et affouillements à condition d'être strictement nécessaires et indispensables à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières.

La zone N non recouverte par Natura 2000 est plus classique puisqu'elle permet par exemple les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière...

b) La zone Nco

Elle recouvre une surface de 69.11 Ha soit 3.28 % de la superficie communale. Elle permet la protection de la trame bleue constituée par les biefs « du Moulin » et de « Le Voux ». Ces deux corridors sont dimensionnés pour permettre une protection maximale de part et d'autre de ces cours d'eau – la largeur de ces corridors représente 50 mètres de part et d'autres des biefs.

Ces corridors sont d'une importance capitale pour la préservation et le passage des espèces animales et végétales. Plus globalement, leur préservation doit permettre de relier de grands ensembles naturels. La commune a décidé d'opérer un classement en zone naturelle de corridor avec des prescriptions réglementaires visant à préserver les abords des biefs et le corridor biologique qu'elle recouvre.

- Dans cette zone sont seulement autorisée « les ouvrages et équipements d'infrastructure (routes, pont, réseau d'irrigation...) et les constructions et installations liées aux activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement biologique et hydrologique des lieux et dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc pas être envisagé dans un autre secteur. »

c) La zone Ne

Dans le Document d'objectifs Natura 2000 « Etangs de la Dombes », dans la première partie « Etat initial du site », dans le Chapitre III « Usages et Usagers, partie concernant les différentes procédures réglementaires et schémas de planification s'appliquant sur le site (p.127) indique : ...« Le PLU peut être considéré comme un outil complémentaire du document d'objectifs. Il peut en effet permettre :

- de définir des zonages permettant le maintien de la vocation naturelle et/ou agricole des étangs et de leurs abords :
 - les sites abritant des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire devront être classés en zone N (« zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique »)
 - les parcelles riveraines des étangs devront prioritairement être classées en zones A. Certaines bordant des sites à enjeux actuellement en zone NC pourront évoluer vers des zones ND lorsqu'elles n'abritent pas de siège d'exploitation : la vocation agricole de ces terrains pourrait donc être conservée en garantissant toutefois l'absence de constructions »...

Dans la troisième partie « Programme d'Actions », le chapitre II « Présentation des actions », l'action CR3 « Compatibilité des documents d'urbanisme et de planification » indique : « Aussi, préconisons nous aux communes de :

- De préciser, sur et aux abords des secteurs abritant des étangs, l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ; »
- ...

Dans le paragraphe intitulé « Méthodes et moyens techniques » le document précise ; « ... Le classement des étangs doit être étudié au cas par cas : de par leur petite taille, ces éléments ne peuvent en effet faire l'objet d'un classement spécifique sans aboutir à des zonages « en timbres postes ». La règle généralement appliquée est un classement correspondant à la vocation des terrains environnant les étangs :

- dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, Cartes communales) le niveau d'enjeu des étangs inventoriés justifie leur protection et l'affirmation de leur vocation ;
- d'une manière générale, la plupart des étangs sont, du fait de leur caractère inondable, déjà inscrits en zones non constructibles (naturelles ou agricoles) dans les documents d'urbanisme. Le cas échéant, leur préservation implique :
 - Le classement des étangs en zone naturelle stricte ou en zone agricole ;
 - le classement en zone naturelle ou agricole des parcelles limitrophes ;
 - on veillera à une bonne adéquation entre les objectifs de Natura 2000 et les zonages et règlements des documents d'urbanisme : une telle cohérence nécessite une analyse au cas par cas et un conseil avisé de la part des services de l'Etat associés à l'élaboration de ces documents de planification... »...

Ce document indique donc clairement que la préservation des étangs implique un classement de ceux-ci ainsi que des parcelles limitrophes en fonction de la vocation des terrains qui les environnent. La commune a pris, compte tenu de l'occupation des sols actuels autour des étangs, la décision de classer l'ensemble des secteurs impactés par une zone Natura 2000, les étangs et leur pourtour en zone Naturelle (classement en Ne si étangs et N si Natura 2000 et pas d'étangs).

Le PLU, prévoit un zonage spécifique permettant d'assurer la protection des sites à travers la protection des biotopes des étangs et de leur pourtour. En effet, le document d'objectifs (DOCOB) de la Dombes précise et met en avant la nécessité d'une protection des étangs et des milieux naturels associés ayant un lien fonctionnel direct avec ces derniers (roselières, boisements, prairies, mares...). Le parti pris est donc d'assurer la protection des étangs et leurs abords dans un zonage adapté (Ne, zone naturelle sur les étangs et leur pourtour dont le règlement ne permet pas d'activités

susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, en particulier en terme de travaux, ouvrages ou aménagements ainsi que mentionnés à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement.

Le règlement du secteur Ne est très restrictif puisque l'objectif de cette zone est de maintenir strictement en l'état ces secteurs, d'un grand intérêt écologique et d'enjeu environnemental. Il n'autorise par exemple que les exhaussements et affouillements à condition que sur et à proximité immédiate des étangs, d'être liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conforme aux usages locaux.

d) La zone Ng

La zone Ng est à vocation d'équipements de sports et de loisirs en lien avec l'activité golfique. La zone Ng représente environ 64.95 ha soit 3.08 % de la superficie communale. Notons d'ores et déjà que les secteurs dédiés aux activités golfiques représentent 67.31 Ha (Ug + Ng) dans le PLU contre 67.34 Ha dans le POS (1NAg + NDg). Il n'y a donc pas de modification concernant la superficie totale dédiée à ces activités. Par contre, nous notons des modifications dans la localisation de ces emprises.

- L'ancienne zone NDg au lieu-dit « Paquier des feuilles » (environ 6.54 Ha) est désormais en zone Ne afin de compenser le déclassement de la zone Nd sur le secteur de « Les Vavres » (5.35 Ha). Ce déclassement permet également de prendre en compte les contraintes liées à la préservation des étangs et de leurs pourtours. Notons que ce secteur de « Paquier des Feuilles » est en zone Natura 2000 comme celui de « Les Vavres »..
- La zone Ng s'étend désormais au Sud-Ouest du secteur « Les Bouleaux » en lieu et place d'une ancienne zone Nd, pour une surface de 0.48 Ha. Ce secteur est en zone Natura 2000.

La zone Ng est impactée pour 37 Ha (sur environ 65 Ha) par le site Natura 2000. 56 Ha sont déjà aménagés ; le reste est aujourd'hui occupé par des cultures et prairies. Une attention particulière à l'aménagement d'environ 4 Ha devra être faite car il existe une prairie naturelle de fauche. Les risques seront très faibles quant aux perturbations sur le fonctionnement des habitats et habitats d'espèces, sur les oiseaux qui n'ont pas sur ce secteur de lieux de nidification et/ou de nourrissage. Par ailleurs, le règlement de la zone Ng, afin de garantir une bonne protection de l'environnement, assure une distinction entre la zone Ng recouverte par Natura 2000 et celle non recouverte par Natura 2000. Ceci permet par exemple d'interdire les occupations du sol impactantes pour la zone Natura 2000.

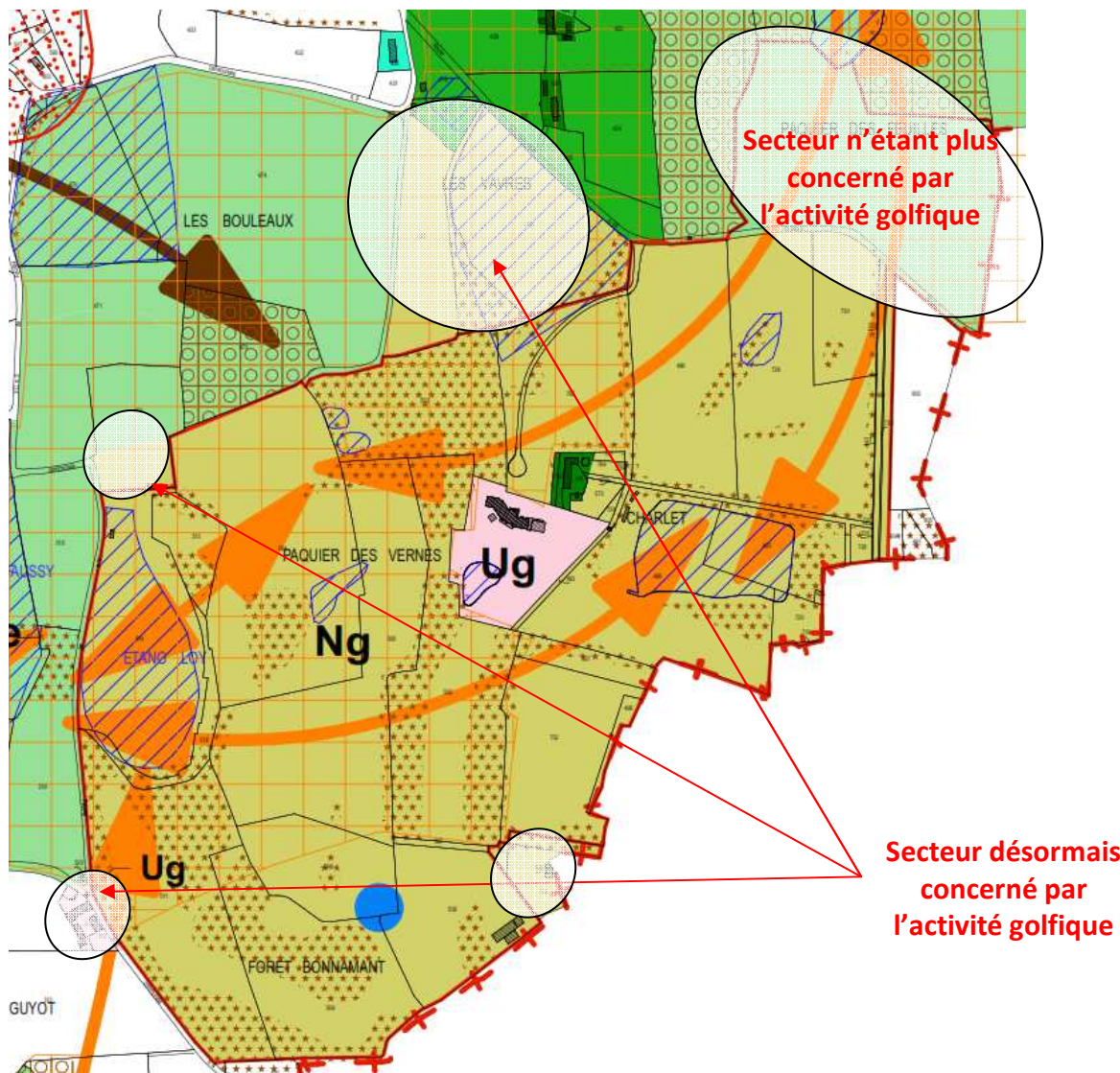


Figure 56 : Zone dédiée aux activités golfiques sous le POS et dans le PLU (périmètre rouge qui marque l'ancienne zone 1NAg et Ndg).

e) La zone Nh

Zone naturelle d'habitat diffus en zone naturelle peu équipée où le but est de permettre l'extension de l'existant et l'aménagement intérieur sans permettre de nouvelle construction hors piscine et annexe, ceci dans un but de valoriser des bâtiments existants sans en créer de nouveaux afin de garder l'esprit naturel des lieux. Sa superficie représente 2.73 Ha soit 0.13 % du territoire communal.

f) La zone NL

Zone naturelle destinée aux équipements de sports et de loisirs. Ce zonage recouvre la zone actuelle dédiée à ces activités (elle reprend l'ancienne zone NDL). Cette zone recouvre 2.68 ha soit 0.13 % de la surface communale. Son autorisées les aménagements et équipements à vocation d'équipements sportifs, culturels et de loisirs de plein air.

Notons que cette zone est située pour 1.7 Ha (sur 2.68 Ha) à l'intérieur du site Natura 2000. La partie couverte par Natura 2000 est celle non aménagée. Elle est aujourd'hui occupée par des cultures et n'abrite à ce titre aucun habitat d'intérêt communautaire (il n'y aura pas d'incidence sur les zones de nidification et les zones de nourrissage). Le risque de perturbation des oiseaux d'intérêt communautaire est faible car la zone de sports et loisirs est éloignée des zones de nidification.

L'emplacement de cette zone apparait comme la plus judicieuse au regard de l'existence d'équipements sportifs à proximité immédiate. La proximité d'une zone d'activités qui est et sera

occupée par des activités non nuisante ne remet pas en cause ce classement. Par ailleurs des aménagements de sécurité ont été réalisés (cheminements doux permettant de relier le centre village et les équipements scolaires) pour desservir cette zone à pied.

D'autres solutions ont été envisagées : l'aménagement de cette zone de l'autre côté de la RD n°64, en articulation avec la zone AU, n'est pas apparu comme une bonne solution : d'une part la zone NL aurait été séparée par une route (il n'est pas question de déplacer les équipements déjà existants côté Nord de la route) avec tous les problèmes de sécurité que cela pose et d'autre part, l'insertion d'une zone d'activités sportives au sein d'un tissu résidentiel aurait posé quelques difficultés de conflits d'usage.

5. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme – Espaces Boisés Classés.

L'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme dispose : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

Le classement interdit tout changement d'affectation au tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Au sein du territoire de Condeissiat, des Espaces Boisés Classés ont été repérés aussi bien en zone agricole qu'en zone naturelle. Ils concernent l'ensemble du territoire de la commune.

Le classement au titre des EBC se justifie pour les ensembles boisés présentant un intérêt le plus souvent écologique et peut être utilisé pour les bosquets, les haies (par exemple, pour la protection d'une haie assurant une continuité écologique dans une zone urbaine), les parcs et les arbres isolés. Cet outil peut également être mobilisé pour la (re)création d'espaces boisés. L'EBC est une protection forte qui fige la prise en compte des éléments végétaux sur la commune.

Le classement en EBC concerne principalement les massifs boisés, les secteurs à boiser ne relevant pas du régime forestier et répondant à des enjeux concernant l'intérêt paysager, la préservation des écosystèmes particuliers, les corridors biologiques, les coupures vertes, la protection contre les nuisances des infrastructures... Les EBC concernent également les petits bosquets et petits tènements privés forestiers inférieurs à 4 Ha, non protégés par la réglementation forestière (défrichement sans autorisation préalable, au titre de l'article L. 311-2 du Code Forestier. Enfin ils peuvent s'appliquer aux haies et plantations d'alignement remarquables et aux sujets d'exception.

Le Conseil municipal a souhaité que soit classer en EBC :

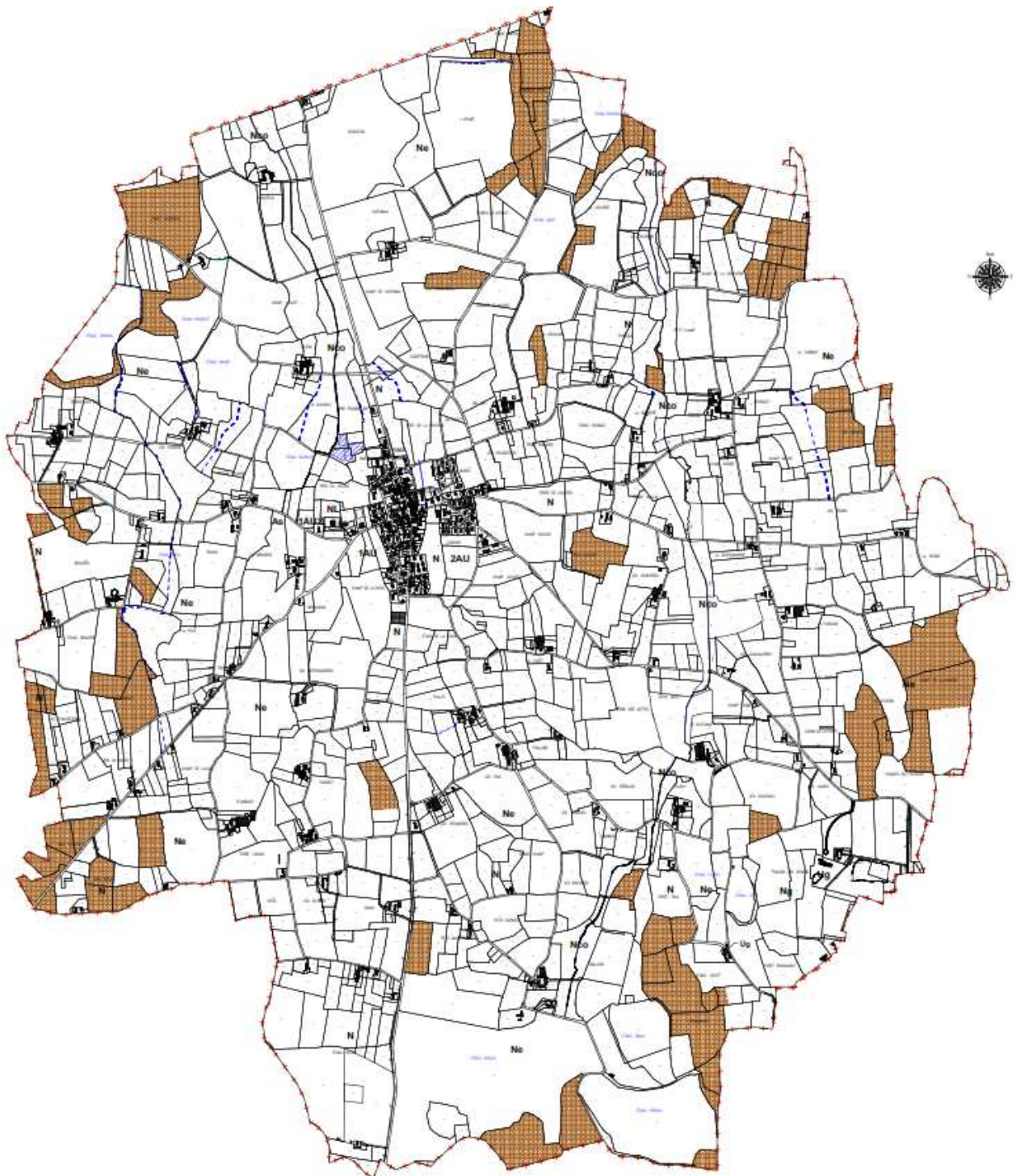


Figure 57 : Les Espaces Boisés Classés de la commune.

- La ripisylve du Bief du « Moulin » et de « Le Voux », élément indispensable pour la vie du cours d'eau (trame bleue), pour laquelle la protection via un EBC a semblé la plus pertinente. Une largeur de 10 mètres a été retenue pour assurer une protection maximale (notons que ces cours d'eau représentent une dynamique faible).
- Les bosquets isolés au sein de la zone agricole.
- Certains éléments boisés entre certaines pièces d'eau.

Les Espaces Boisés Classés représentent dans la commune une surface de 190.04 hectares. Notons enfin que certains de ces boisements sont gérés par l'ONF et identifiés spécifiquement dans le plan de servitudes élaboré par la Préfecture de l'Ain.



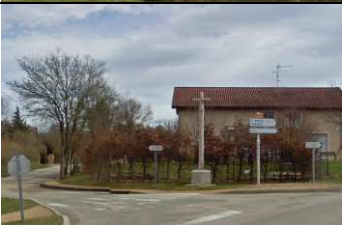


6. Le patrimoine repéré au titre de l'article L. 123-1-5 7° du CU


Un patrimoine bâti et naturel « quotidien » jalonne le territoire. Ces éléments du patrimoine peuvent disposer d'une protection toute particulière au titre de l'article L123-1-5-7° qui permet d'« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux exécutés sur ces éléments (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) à l'exception des travaux d'entretien ou réparation ordinaire, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Condeissiat dispose de quelques éléments repérés sur le plan de zonage (triangle bleu et marron accompagné d'une lettre - notons que les haies ne sont pas identifiées par un numéro mais par une simple trame étoilée)

a) Patrimoine bâti :

Référence	Désignation	Lieu	Photos
a	Croix monumentale des Trèves	Angle route Départementale n°64 et allée de Romans	
b	Mémorial du Champ de la Croix Ouest	RD n°64 – Zone 1AU	
c	Croix monumentale de la Buissonnière	Angle VC n°3 et route Départementale n°64	
d	Le lavoir	Angle VC n°1 et VC n° 104	
e	Croix monumentale Champ de la Croix	Route Départementale n°26	

f	Mémorial Curleizon	Etang	Route Départementale n°26 vers étang Curleizon	
---	-----------------------	-------	---	---

b) Patrimoine végétal :

Des éléments végétalisés (haies boisées) ont été repérés sur le plan de zonage sous l'appellation « éléments du patrimoine végétal ». Ils désignent soit des alignements d'arbres et arbres remarquables (triangle marron) soit des haies, bosquets... (Petites étoiles marron) :

Ce repérage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est essentiel pour l'identification de la trame Verte et Bleue. En effet, cette identification et préservation doit permettre de maintenir les continuités écologiques : perméabilité des clôtures pour la faune, maintien des ripisylves, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.

Les éléments repérés présentent un intérêt fonctionnel et/ou paysager pour le lequel le classement en EBC n'a pas été choisi en raison notamment de :






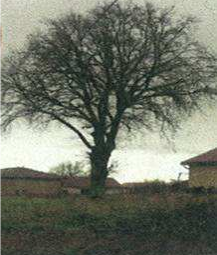
- La localisation en bordure d'un chemin ou d'une route (forte contrainte du classement en cas de travaux d'élargissement de la voirie)
- la localisation incertaine d'un équipement à venir ; canalisation traversant une haie, pont traversant un boisement en bordure d'eau....








Les éléments les plus importants ont été repérés concernant les haies : certaines bordent les étangs ou sont structurées entre deux étangs, d'autres opèrent des coupures d'urbanisation ou accompagnent des chemins pédestres et enfin certaines participent de l'écrin arboré d'éléments remarquables.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou selon leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Les prescriptions réglementaires contenues dans le règlement sont les suivantes : seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces identifiés.

Patrimoine végétal identifié				
Plantations d'alignement, arbres remarquables				
Référence	Désignation	Lieu	Remarque	Photos
g	Platanes de la mairie	Mairie	4 arbres	
h	Le vieux Tilleuls	Au village	Sauvé lors d'un projet de construction	
i	Platanes Curtaban	Au village	2 arbres à l'entrée du chemin sur la Départementale	
j	Chêne	Route Grande Charrière	A gauche au début de la route	
k	Chêne	Brunet-Marmet Millet	A gauche au début de la route des Pins	
l	Chêne	Clos Lavoir-Bugnot	Vers maison S.N Bélouzard	

m	Chêne	Mercerie	Face ferme C. Bessard	
n	Chêne	Allée de Romans-Mercerie	A gauche Allée de Romans	
o	Chênes	Route de Servas	2 arbres, à droite en venant de Servas	
p	Chênes	Est des Chênes	Près de JP Bélouzard et Ex D. Jonard	
q	Chênes	Rue du lavoir	2 arbres, face aux vieux tilleuls	
r	Saule pleureur	A côté du lavoir		
s	Chênes	Poype	4 arbres, Poype Nord près du lavoir	

Haies, bosquets...

Repérage par une trame étoilée (voir ci-dessous)



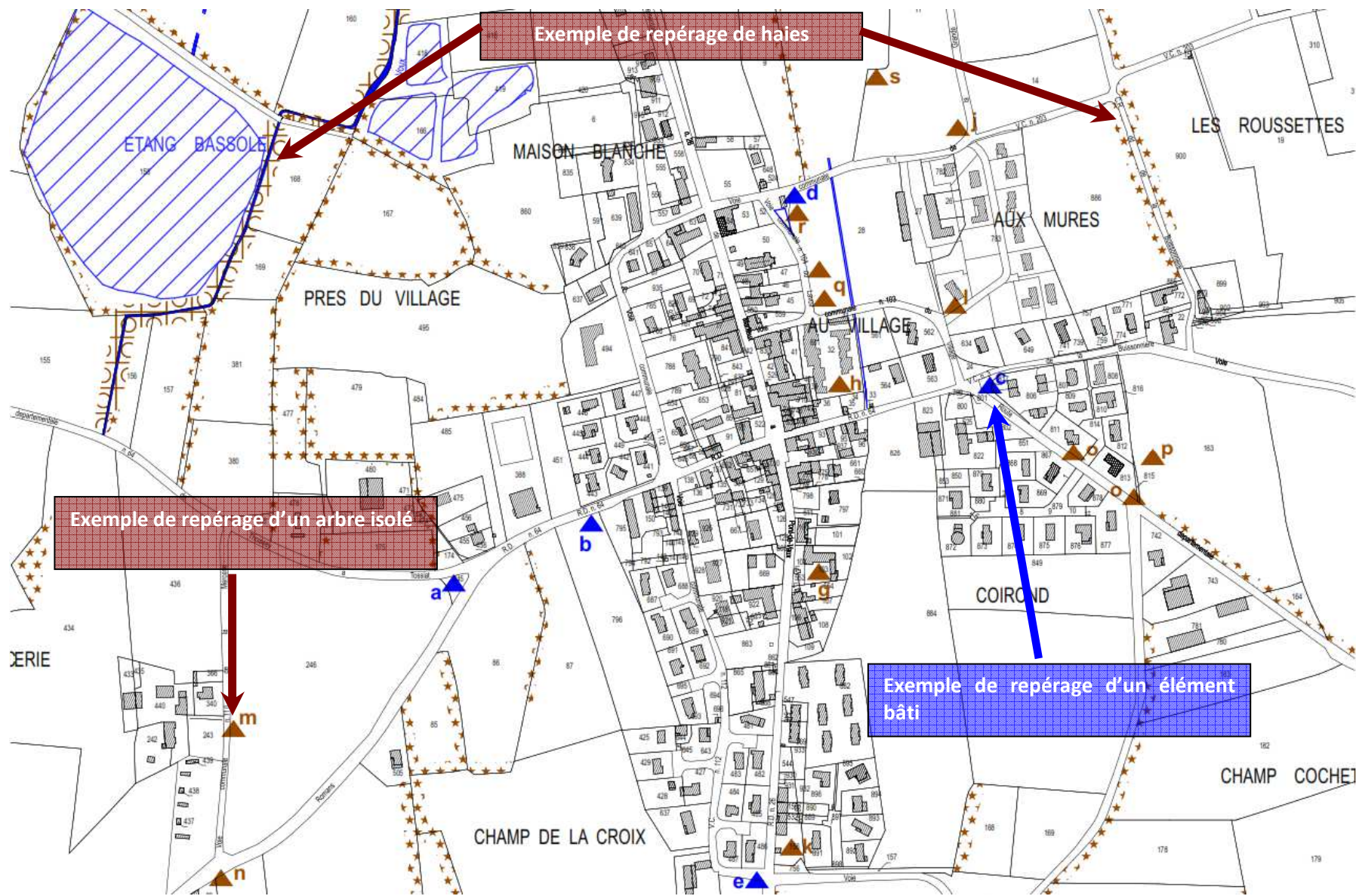


Figure 58 : Extrait plan avec repérage des éléments bâtis et végétales au titre de l'article L. 123-1-5 7 ° du Code de l'Urbanisme

7. Servitude de Mixité sociale

En poursuivant l'objectif de mixité sociale, le Plan Local d'Urbanisme favorise la construction de logements sociaux par la mise en place d'une servitude au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Cette servitude issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a institué une nouvelle servitude d'urbanisme applicable dans les zones U et AU (Urbaine et A Urbaniser), complétant la servitude destinée à favoriser la réalisation de « programmes de logement » sur des emplacements réservés au titre du L 123-2 b) du Code de l'urbanisme.

La servitude d'urbanisme L 123-1-5 16° se distingue de la servitude L 123-2 b) car elle n'est pas assortie du droit de délaissement.

Souvent appliquée à un secteur plus large, elle permet de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par le PLU.

Il s'agit d'identifier un secteur au sein du territoire communal sur lequel un programme de construction de logements est envisagé, et pour lequel une partie du programme doit obéir aux contraintes fixées par le PLU (c'est-à-dire être affectée aux catégories de logements qui contribueraient à atteindre des objectifs de mixité sociale).

A titre d'information, l'article 55 de la loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) définit les catégories de logements entrant dans la catégorie des logements locatifs sociaux.

Il peut donc s'agir :

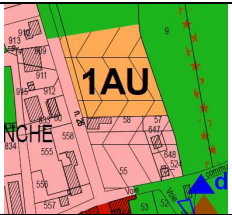
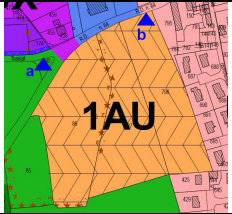
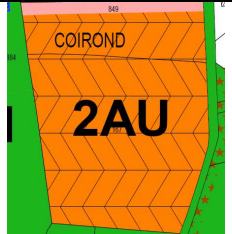
- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des PLI et de certains Prêts conventionnés locatifs sans plafonds de ressources ;
- Des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Afin de permettre et garantir l'accroissement équilibré du parc de logements et assurer la mixité urbaine et sociale sur les zones à développer du village (1AU, 2AU et pour un petit secteur Nord de la zone UB), la commune a choisi d'instituer une servitude d'urbanisme particulière au titre du L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Ces secteurs de mixité sociale sont assortis d'une orientation d'aménagement et de programmation précise.

Ces secteurs de mixité sociale identifiés dans le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme permettent d'imposer à l'opérateur : 15% minimum de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Ce pourcentage est calculé sur le nombre de logements total des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement...) à destination d'habitation.

Nom des zones		Taux minimal de logement affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé	Traduction en terme de nombre de logements aidés
1AU et UB « Maison Blanche »		15 %	PLAI, PLUS, PLS...	Entre 1 et 2
1AU « Champ de la Croix »		15 %	PLAI, PLUS, PLS...	Environ 6 (entre 5 et 7)
2AU « Coirond »		15 %	PLAI, PLUS, PLS...	Environ 6 (entre 5 et 7)

C. Echancier des zones à urbaniser

La loi ENL du 13 Juillet 2006 accorde la possibilité aux communes de prévoir, un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Cela permet aussi en outre aux collectivités de programmer la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation des zones. Pour le territoire de Condeissiat, l'ouverture à l'urbanisation des zones est prévue comme suit :

1. Zones 1AU : secteurs de « Maison Blanche » et « Champ de la Croix » :

Les deux zones 1AU sont potentiellement urbanisable dès l'approbation du PLU (échéance 2028). Compte-tenu du peu de visibilité quant aux intentions des propriétaires de ces deux zones, la collectivité a pris le parti de ne pas créer un ordre d'ouverture différencié. Compte-tenu de la superficie réellement urbanisable de la zone 1AU de « Maison Blanche » le risque potentiel de voir deux zones s'ouvrir en même temps ne sera pas préjudiciable au développement de la commune. Le risque aurait été plus grand de préférer, dans un premier temps, l'ouverture de la zone de « maison Blanche » et dans un deuxième temps, la zone de « Champ de la Croix » : en effet, la non urbanisation de la 1^{er} zone aurait empêché à moyen terme l'urbanisation de la zone de « Champ de la Croix ».

2. Zone 2AU : secteur de « Coirond » :

Echéance PLU (échéance 2028) : Cette zone ne sera urbanisable qu'après l'urbanisation des zones 1AU. L'ouverture à l'urbanisation se fera donc à plus long terme par le biais d'une procédure de modification du PLU.

D. Les emplacements réservés

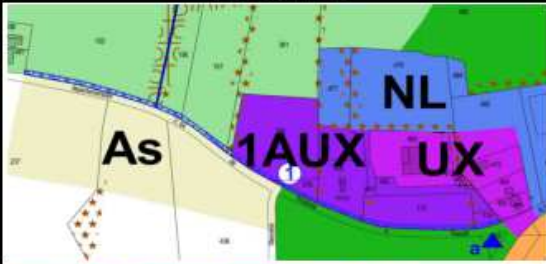
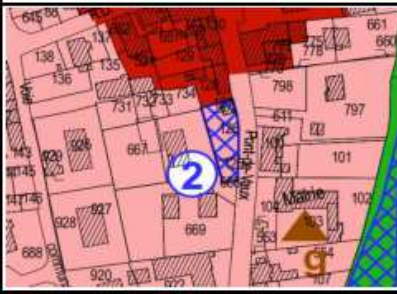

Dans le cadre de l'étude du P.L.U., les collectivités et l'Etat ont la possibilité de prévoir leurs projets d'équipements tant au niveau des infrastructures que des superstructures.

Cette possibilité permet au bénéficiaire de l'Emplacement Réservé d'empêcher toute utilisation du terrain et, en même temps, en cas d'aliénation, d'avoir un droit de préemption sur celui-ci.

En contrepartie, le particulier peut mettre en demeure la Collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, de procéder à son acquisition. La Collectivité ou le service public pour lesquels le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord à l'amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

La commune de Condeissiat a reporté 6 emplacements réservés sur le plan de zonage, lesquels figurent également en annexe du PLU:

N°	Destination	parcelles touchées	superficie approchée (en m²)	bénéficiaire	Localisation
1	Elargissement de la RD n°64 et création d'un cheminement piéton (Sentier de randonnée "Bassole") - largeur 3 mètres	Section D n° 174 175 - 478 - 378 - 380 - 381 - 155 - 156 - 157 en partie	1590	commune	
2	Aire de stationnement et espace public	Section B n° 125-126-127	550	commune	
3	cheminement piéton le long du bief	section B n° 826p - 884p - 109p	5770	commune	

4	Cheminement piéton	Section B n° 163 - 815 - 816 en partie	690	commune	
5	Aménagement d'un bassin de stockage restitution (volume de 3 800 m3)	Parcelles 826p et 884p	5000 m ²	commune	
6	Aménagement d'un bassin de stockage restitution des eaux de pluie (volume de 3 500 m3)	Parcelle n° 198	7521 m ²	commune	

Concernant les emplacements réservés n°5 et 6 :

Deux secteurs de dysfonctionnements existent sur la commune par temps de pluie. Ces deux zones d'inondations correspondent à trois ouvrages pluviaux de traversée de voirie.

Point 1 : traversée du centre village Route de Servas (RD 64) : les eaux en provenance du talweg amont « le bief » inondent les maisons et ruissellent sur la route par temps de fortes pluies

Point 2 : sortie Nord du village RD 26 : les eaux en provenance du BV aboutissent dans le fossé en bordure de D26. Le fossé en bordure de RD 26 se prolonge et traverse la route une seconde fois 200 m plus loin. Tout le secteur, RD compris, est inondé en cas de forte pluie.

Sur les deux secteurs dysfonctionnant, l'étude de la SAFEGE démontrent que les caractéristiques hydrologiques des bassins versants et l'analyse des débits capables des ouvrages en place montrent l'insuffisance des réseaux à faire transiter une pluie décennale. Plusieurs propositions ont été recherchées dans cette même étude pour résoudre les problèmes.

Concernant le point 1, plusieurs solutions ont été proposées. La solution retenue consistera à la mise en œuvre d'un bassin de stockage restitution des eaux de pluie - bassin de 3 800 m³ (stockage et restitution au niveau du site d'inondation en amont du dalot-cadre dans le cadre de l'urbanisation du secteur) – L'emplacement réservé n°5 est créé à cet effet.

Concernant le point 2, deux solutions ont été envisagées. La solution retenue par la collectivité (stockage et restitution en amont de la RD26, reprise du fossé dans le champ) consistera à la mise en œuvre d'un bassin de stockage restitution des eaux de pluie (bassin de 3 500 m3) - L'emplacement réservé n°6 est créé à cet effet.



E. Evolution des surfaces

POS de 2007			PLU			Différence (ha)	Evolution en %
ZONES	SURFACES	%	ZONES	SURFACES	%		
Urbaines			Urbaines				
UA	2,57	0,12	UA	2,57	0,12	0,00	38,53
UB	18,27	0,87	UB	23,59	1,12	5,32	
			Ug	2,36	0,11	2,36	
UX	0,57	0,03	Ux	1,14	0,05	0,57	
Sous- total	21,41	1,02	Sous- total	29,66	1,41	8,25	
A urbaniser			A urbaniser				
1NA	6,86	0,33	1AU	4,37	0,21	-2,49	-67,08
1NAg	5,91	0,28				-5,91	
2NA	11,68	0,55	2AU	3,68	0,17	-8,00	
Sous- total	24,45	1,98	Sous- total	8,05	0,38	-16,40	
A urbaniser - Activités			A urbaniser -Activité				
1NAx	2,44	0,12	1AUx	1,92	0,09	-0,52	-21,31
Sous- total	2,44	0,12	Sous- total	1,92	0,09	-0,52	
Agricoles			Agricoles				
NC	822,06	39,03	A	643,18	30,54	-178,88	-20,43
			Ah	8,32	0,40	8,32	
			As	2,62	0,12	2,62	
Sous- total	822,06	39,03	Sous- total	654,12	31,06	-167,94	
Naturelles			Naturelles				
ND	1171,62	94,82	N	277,63	19,66	-893,99	14,29
			Nco	69,11	3,28	69,11	
			Ne	995,15	47,25	995,15	
NDg	61,43	2,92	Ng	64,95	3,08	3,52	
			Nh	2,73	0,13	2,73	
NDL	2,59	0,12	NL	2,68	0,13	0,09	
Sous- total	1235,64	58,67	Sous- total	1412,25	67,06	176,61	
TOTAL commune	2106	100,00	TOTAL commune	2106	100,00	0,0	



Le passage du POS en PLU a pour conséquence une légère augmentation des surfaces urbaines et à urbaniser (+ 8.25 Ha) entre le POS de 2007 et le PLU. A l'échéance du PLU, 37.71 Ha pourrait être urbanisés (ensemble des zones urbaines + zones 1AU et 2AU) alors que le POS prévoyait 45.86 Ha de zones urbaines et à urbaniser (zones U + 1NA et 2NA). Remarquons que le PLU propose un développement démographique important (entre 200 et 270 nouveaux habitants d'ici 2028) en deçà des possibilités qui étaient offertes dans le POS.

Les principales évolutions entre les deux documents d'urbanisme sont :

- la diminution très nette des zones à urbaniser pour la création de nouveaux logements,
 - le basculement de zones agricoles en zones naturelles pour prendre en compte notamment les zones de protection Natura 2000 qui concernent les étangs et leurs pourtours.
- Les zones urbaines sur la commune montrent une évolution passant de 21.41 Ha à 29.66 Ha, soit une augmentation de 8.25 Ha. L'augmentation de la surface urbanisée provient principalement du :
 - classement des zones 1NA en UB (pour une surface d'environ 5 Ha)
 - le classement en zone UB de 2 parcelles classées en ND (Sortie Nord du village),
 - le classement Ug d'une partie de l'ancienne zone 1NAg
 - la très légère augmentation de la zone UX au détriment de la zone 1NAx.

Ainsi, le passage du POS en PLU implique une évolution notoire de la superficie des zones urbaines (+38.53 %) essentiellement due au classement des anciennes zones 1NA du POS qui sont aujourd'hui complètement investies. Notons que l'enveloppe urbaine (par rapport aux prévisions) est très légèrement augmentée au Nord du village. Cela est largement compensé par la réduction des zones à urbaniser entre les deux documents (voir ci-dessous).

- La superficie des zones à urbaniser (destinées au logement) est en très nette diminution entre le POS et le PLU puisqu'elles diminuent de 16.40 Ha soit une baisse de 67.08 %. Les surfaces à urbaniser représentent 0.38 Ha de la surface communale. Notons qu'elles représentent également environ 30 % des surfaces classées en UA et UB. Cet état de fait est dû

- A la disparition de la zone 1NAg au profit d'une zone Ug (pour 2.36 Ha) et d'une zone Ng,
- A la réduction des zones à urbaniser sur le secteur de « Champ de la Croix » et « Coirond ». Notons que ce dernier secteur voit une diminution de sa surface à urbaniser de 5.13 Ha au profit d'une zone naturelle.

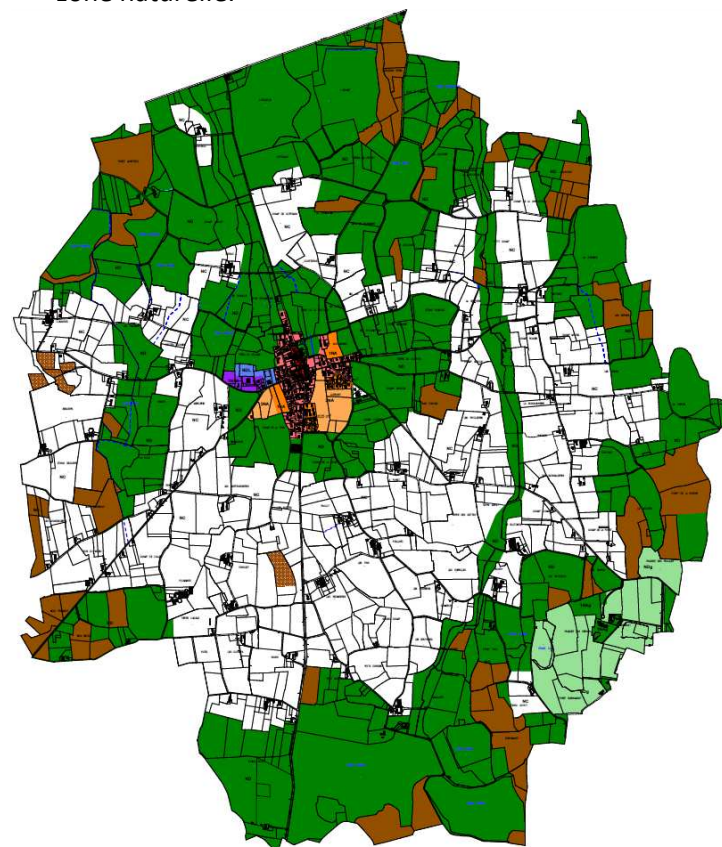


Figure 59 : Plan de zonage du POS.

Notons une nouvelle zone à urbaniser, au lieu-dit « Maison blanche » en continuité immédiate avec la tâche urbaine existante. Elle représente, avec la zone UB la plus au Nord, la seule extension de la tâche urbaine entre les deux documents d'urbanisme (moins d'1 Ha).

Les zones à urbaniser représentent désormais 0.38% de la superficie totale de la commune contre 1.98 % au POS.

- La superficie des zones à urbaniser (destinées aux activités) est en très légère diminution. La zone 1AUx représente 1.92 Ha contre 2.44 pour la zone 1NAX. Cette diminution est due à l'augmentation de la zone Ux.

- Les zones naturelles voient leur superficie augmenter de près de 176.61Ha soit + 14.29% d'augmentation.

Cette augmentation générale des zones naturelles s'explique par :

- La création d'une zone naturelle de corridor le long des Biefs du Moulin et de Le Voux,
- La préservation des étangs et leurs pourtours (plus ou moins 200 mètres) pour prendre en compte notamment la zone Natura 2000,
- L'augmentation de la zone Ng à hauteur de 3.52 Ha,
- La prise en compte du bâti diffus présent au sein de l'espace naturelle

L'augmentation des surfaces naturelles se fait essentiellement au détriment des zones agricoles pour des questions de préservation des biotopes, des corridors écologiques, des paysages.

- La zone agricole voit sa superficie diminuer 167.94-Ha soit une baisse de 20.43% de sa superficie.

Cette diminution des zones agricoles s'explique essentiellement par :

- le classement des étangs et de leurs pourtours en zone naturelle (Ne),
- le classement en zone de corridor pour les Biefs du Moulin et celui de Le Voux,

Notons que le PLU prend en compte le bâti diffus, sans lien avec les activités agricoles existantes, à hauteur de 8.32 Ha.

La diminution de la surface agricole ne remet pas en cause l'importance accordée aux pratiques agricoles sur la commune. Les surfaces agricoles représentent encore 31.06 % de la surface totale communale.

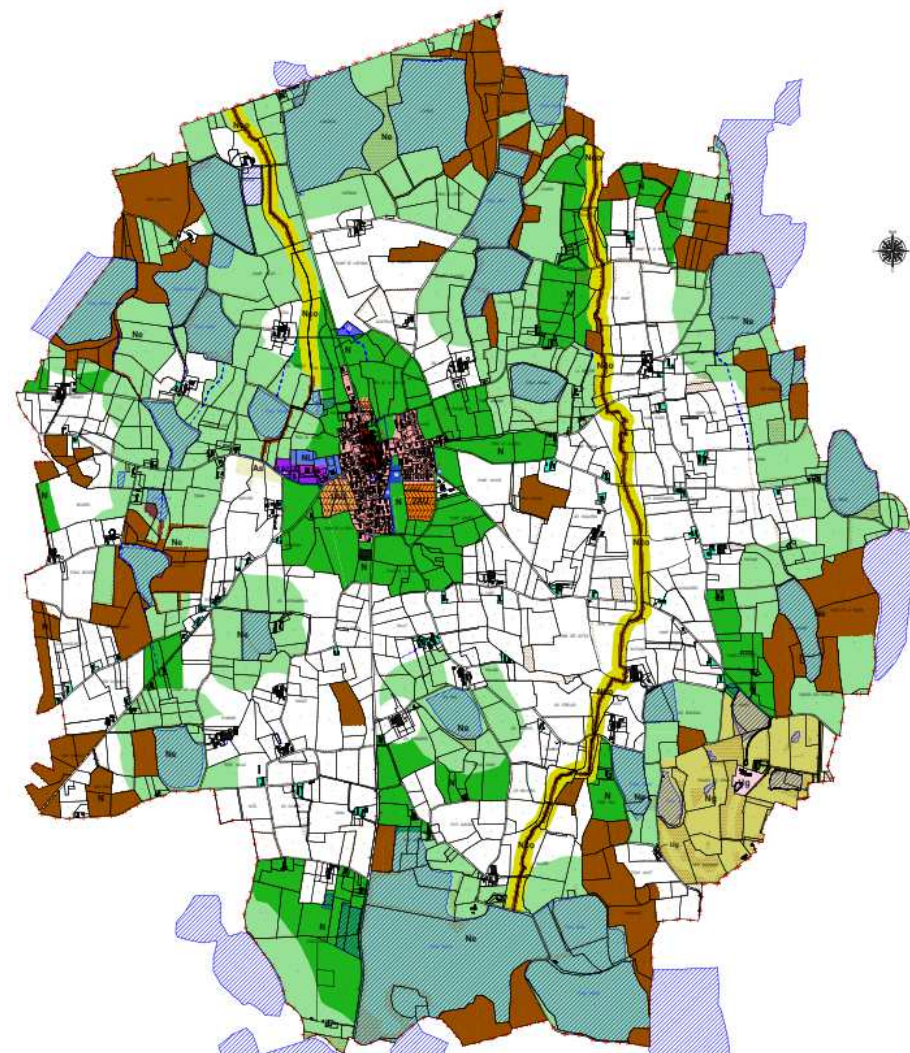


Figure 60 : Plan de zonage du PLU.

Notons que l'ensemble des zones naturelles et agricoles représente 2 066.37 Ha dans le PLU contre 2 057.70 Ha dans le POS soit une augmentation de 8.67 Ha (0.41 % de la superficie communale). Ces zones représentent 98.12 % de la superficie communale contre 97.70 % sous le POS. S'il existe bien un échange de surface entre zones agricoles et naturelles et donc une modification de la protection de l'environnement dans l'esprit, la prise en compte du caractère naturel, paysager et agricole de la commune est toujours à l'ordre du jour.

Le PLU de la commune de CONDEISSIAT, va dans le sens de la modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles dans le sens où la tâche urbaine ne connaît qu'une évolution minimale.



PARTIE 4 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT



Conformément aux dispositions de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation : « *Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Pour chacun de ces thèmes doit décrire à la fois les incidences du PLU ainsi que les mesures qu'il prend pour préserver et valoriser l'environnement.

Cette partie doit évaluer les incidences des orientations du PLU (et notamment des zones d'habitats) sur les thèmes suivants : les milieux naturels, les espaces agricoles, le paysage, la faune et la flore, l'eau, l'air, les déchets et l'énergie. NB : **Voir également dans le présent dossier de PLU, les études intitulées « Evaluation environnementale » et « Grenellisation » (pièce n°7 et 8).**

Rappelons que le PLU a retenu un objectif de croissance démographique annuelle maximum de l'ordre de 1.93% entre 2013 et 2028. Le PLU prévoirait dans ce cas l'accueil de 270 nouveaux habitants à l'horizon 2028, impliquant la construction d'environ 123 logements. Au total, l'urbanisation (pour l'habitat (9.5 Ha en zone U, 1AU et 2AU) et l'activité (1.92 Ha)) future pourrait consommer environ 11.42 hectares.

Le PLU affirme la volonté d'un développement économe en espace préservant les paysages et l'identité communale. Il prévoit, à cet effet de contenir le processus d'extension urbaine sur le bourg permettant de solidariser la zone urbaine principale autour d'un centre conforté. L'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat est prévue sur 3 secteurs en continuité directe avec l'enveloppe urbaine existante.

Cet objectif permet au territoire de proposer un développement plus économe et plus performant ainsi qu'une offre de logements plus diversifié.

A. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

Sur une superficie de 2106 hectares, le territoire communal de Condeissiat présente 300 hectares d'étangs (14% du territoire) et 250 hectares de bois (11,87% du territoire). L'habitat quant à lui occupe environ 3,33% de la surface communale. Condeissiat est donc une commune de transition entre la Dombes et la plaine de la Bresse à forte dominante rurale.

La commune est caractérisée par un paysage à deux visages au niveau de ses étangs, du fait de l'alternance de l'assec et de l'évolage. On note également une importante ripisylve et de nombreuses haies au bord des étangs. L'omniprésence des haies le long des voies de circulation referme le paysage et empêche toute perception globale du paysage communal. Il en résulte un paysage bocager animé et parfois confiné. Cette unité paysagère est aussi caractérisée par un relief monotone qui limite les grands repères paysagers et rends difficile une perception globale du paysage communal.

Concernant la tache urbaine du village, elle est caractérisée par une structure générale concentrique assez remarquable, qui va du noyau villageois situé au centre du territoire communal vers les étangs et les boisements de la Dombes situés à la périphérie. Le PLU s'attache à maintenir cette structure.

La commune dispose de paysages de qualité, en lien avec son patrimoine naturel, architectural et vernaculaire garant de son identité et de son attractivité. Le PLU protège et valorise les éléments patrimoniaux caractéristiques de l'identité locale. Les espaces Boisés Classés (EBC), les haies et arbres remarquables sont recensés et seront préservés.

Pour mémoire : Le document d'objectifs réalisé en 2004 recense plusieurs secteurs importants pour les Oiseaux :

- 6 étangs favorables à la nidification de la Guifette moustac (surtout dans la partie Nord de la commune), dont deux abritaient des couples nicheurs lors du dénombrement de 2001 ;
- une héronnière à hérons arboricoles abritant des couples d'Aigrette garzette près de Montieux au nord de la commune ;
- 3 étangs abritant la nidification d'oiseaux paludicoles (oiseaux nichant en roselières), 3 espèces sont répertoriées sur la commune (Héron pourpré, Busard des roseaux, Blongios nain) ;
- 2 étangs favorables à la nidification de limicoles sur la période 1997-2001 (le Vanneau huppé, la Barge à queue noire et le Petit Gravelot), la nidification de l'Echasse blanche n'ayant pas été notée sur la commune.
- La présence de la Leucorrhine à gros thorax est signalée sur la commune, mais elle n'est pas localisée.

La commune possède sur son territoire un écosystème qui se caractérise par sa biodiversité et une très grande originalité paysagère et biologique.



L'ensemble de ce patrimoine a été repéré par un classement en ZNIEFF de type I (surtout sur les franges de la commune) ou II (totalité de la commune), ZICO (totalité de la commune) et Natura 2000 pour 54.66 % de la commune.

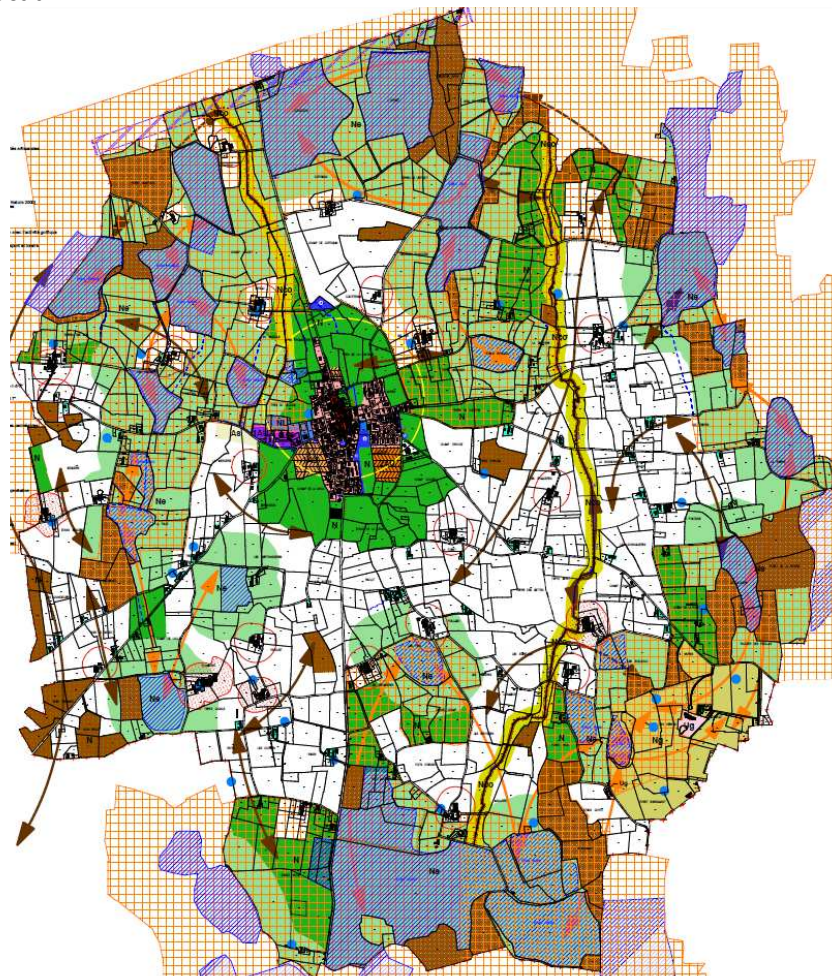
Le projet de PLU ne prévoit pas de développement dans les secteurs concernés par le classement en NATURA 2000 et ZNIEFF de type I à part la partie non aménagée de la zone NL mais qui est aujourd'hui cultivée et n'abrite donc aucun habitat d'intérêt communautaire. Les sites sont classés :

- en N, Nco, Ne, Nh, A, Ah et As

Notons que la commune a pris, compte tenu de l'occupation des sols actuels autour des étangs, la décision de classer l'ensemble des secteurs impactés par une zone Natura 2000, les étangs et leur pourtour en zone Naturelle (classement en Ne si étangs et N si Natura 2000 et pas d'étangs).

Le PLU, prévoit un zonage spécifique permettant d'assurer la protection des sites à travers la protection des biotopes des étangs et de leur pourtour. En effet, le document d'objectifs (DOCOB) de la Dombes précise et met en avant la nécessité d'une protection des étangs et des milieux naturels associés ayant un lien fonctionnel direct avec ces derniers (roselières, boisements, prairies, mares...).

Le parti pris est donc d'assurer la protection des étangs et leurs abords dans un zonage adapté (Ne, zone naturelle sur les étangs et leur pourtour dont le règlement ne permet pas d'activités susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, en particulier en terme de travaux, ouvrages ou aménagements ainsi que mentionnés à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement.) Le règlement du secteur Ne est très restrictif puisque l'objectif de cette zone est de maintenir strictement en l'état ces secteurs, d'un grand intérêt écologique et d'enjeu environnemental. Il n'autorise par exemple que les exhaussements et affouillements à condition que sur et à proximité immédiate des étangs, d'être liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conforme aux usages locaux.



- en NL pour l'extension des activités de sports et de loisirs,
- en Ng pour les activités golifiques,

- en EBC de certains îlots boisés, des ripisylves des Biefs de Le Voux et du Moulin,
- en secteurs d'habitats diffus qui ne permettront que des extensions mesurées (Nh)

Les incidences complètes du parti d'aménagement sur les milieux naturels associés aux zones Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 sont rapportés dans l'évaluation environnementale de la commune (Cf. en annexe du présent dossier de PLU).

Retenons que la zone 1AUx est située à proximité immédiate de la zone Natura 2000. Les biotopes affectés concernent des cultures. Il n'y aura pas d'incidence sur les détériorations d'habitats naturels et d'oiseaux. Le risque de perturbation des oiseaux d'intérêt communautaire est faible car la zone d'activités futures est éloignée des zones de nidification.

La zone NL est située pour 1.7 Ha (sur 2.68 Ha) à l'intérieur du site Natura 2000. La partie couverte par Natura 2000 est celle non aménagée. Elle est aujourd'hui occupée par des cultures et n'abrite à ce titre aucun habitat d'intérêt communautaire (il n'y aura pas d'incidence sur les zones de nidification et les zones de nourrissage). Le risque de perturbation des oiseaux d'intérêt communautaire est faible car la zone de sports et loisirs est éloignée des zones de nidification.

La zone Ng (extension du golf) est située pour 37 Ha (sur environ 65 Ha) à l'intérieur du site Natura 2000. 56 Ha sont déjà aménagés ; le reste est aujourd'hui occupé par des cultures et prairies. Une attention particulière à l'aménagement d'environ 4 Ha devra être faite car il existe une prairie naturelle de fauche. Les risques seront très faibles quant aux perturbations sur le fonctionnement des habitats et habitats d'espèces, sur les oiseaux qui n'ont pas sur ce secteur de lieux de nidification et/ou de nourrissage.

Le projet de PLU de Condeissiat n'aura pas d'effets notables sur l'état de conservation des sites NATURA 2000 concernant la Dombes. Seul l'étang de Corand (commune de Chaveyriat) est susceptible d'être affecté indirectement par l'urbanisation sur la commune, les eaux issues de l'exutoire de la station d'épuration de la commune alimentant cet étang. Les rendements de cette installation sont toutefois bons et elle n'est qu'à 40 % de sa capacité maximale. L'impact sur la qualité de l'eau de l'étang de Corand sera donc minimisé.

Incidences ☹️	Incidences 😊
	L'OAP de la zone 2AU de « Coirond » avec des principes de préservation/développement des éléments végétalisés et de mise en valeur du corridor naturel en lien avec le bief et le lavoir contribuent, outre l'aspect paysager, à conforter la trame verte et bleue du territoire.
La substitution de surfaces naturelles ou agricoles par des espaces artificialisés est préjudiciable à la biodiversité et à la fonctionnalité des écosystèmes.	Les principes de préservation des éléments végétalisés contribuent à conforter la trame verte du territoire.
	Le projet concourt, <i>a priori</i> , à la préservation des espaces naturels remarquables dans la mesure où il affirme leur vocation naturelle et/ou agricole par des zones N et A. Notons à ce sujet, que la surface des zones A a largement diminué entre le POS et le PLU pour permettre la mise en place de zones naturelles (Ne et Nco principalement) assurant plus sûrement la préservation des milieux naturels et la biodiversité.
	Le classement en EBC de certains espaces boisés et l'identification d'alignements significatifs à préserver permet de garantir leur préservation sans pour autant figer le territoire.
	Le zonage a pris en compte les corridors écologiques identifiés et permet de maintenir une trame verte essentielle au fonctionnement écologique du territoire.
	L'article 13 des différentes zones permet de garantir que l'accompagnement végétal sera réalisé avec des espèces locales adaptées.



B. INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRICOLES

La zone agricole de Condeissiat représente environ 22 % de la superficie communale. Elle couvre donc une part importante du territoire communal. Elle regroupe l'ensemble des secteurs cultivés non impacté par la protection des étangs.

Le projet de PLU s'est attaché à conserver les bâtiments agricoles existants et les surfaces potentiellement intéressantes pour la construction de nouveaux bâtiments nécessaires à ces exploitations en s'assurant qu'ils n'aient pas d'impact sur les étangs ou les milieux naturels associés. Notons que 11 exploitations agricoles sont présentes dans le périmètre Natura 2000 (et 7 à proximité immédiate). Une étude fine a permis de dégager autour des bâtiments agricoles existants des périmètres permettant à ces exploitations d'évoluer. Ces périmètres ont été définis afin de s'assurer que le développement des exploitations concernées (extensions des bâtiments existants, nouvelles constructions...) n'ait aucun impact sur la faune et la flore. Ces périmètres ont été définis par l'étude des coupures de végétations ou d'infrastructure (ex : routes), la nature des sols (type d'occupation des sols), la présence effective ou non d'espèces végétales ou animales protégées, présence effective de l'activité agricole ayant déjà entamé une rupture avec la présence des espèces protégées etc

Notons que pour les zones A recouverte par une zone Natura 2000, les constructions, installations et équipements nouveaux devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments nécessaires à l'activité agricole de manière à constituer une unité d'exploitation.

Si la prise en compte de la protection des milieux naturels a nécessité une baisse des surfaces agricoles il n'en reste pas moins que le projet a cherché à préserver les exploitations agricoles existantes et à offrir des espaces pour le futur. La baisse des surfaces agricoles si elle est contraignante pour l'implantation des futures exploitations agricoles ne doit pas laisser penser que les surfaces agricoles utilisés sont réduites. En effet, l'exploitation des terres reste toujours possible dans une zone marquée comme naturelle dans le PLU.

Le PLU garanti les conditions de viabilité des exploitations agricoles existantes et futures en permettant une cohérence de l'espace agricole. En effet, les continuités agricoles sont maintenues autant que possible. La mise en place des périmètres de protection réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations abritant des animaux favorise la fonctionnalité des exploitations (proximité des animaux par rapport au siège) et la cohabitation avec les secteurs d'habitats.

Enfin, le projet de PLU, de part son parti d'aménagement qui favorise un renforcement du noyau urbain et un développement de l'urbanisation (de manière raisonnée) en extension immédiate de celle existante permet d'éviter le morçèlement des terres agricoles et/ou une consommation excessive de ces dernières.

Incidences ☹️	Incidences 😊
	Les principes d'organisation ne perturbent pas l'accès aux parcelles agricoles.
Le projet se traduit nécessairement par une consommation de foncier à vocation agricole ou naturelle même si cela est dans des proportions ultra réduites (0.47 % de la surface communale)	La densification urbaine opérée par le PLU participe pleinement à la limitation de la consommation d'espace. Il convient par ailleurs de signaler que les zones d'extension sont insérées au tissu bâti ou dans leur immédiate continuité et dans des proportions moindres que sous le POS.
	La préservation des haies existantes et la création de nouvelles permet d'assurer une transition entre la zone agricole et les quartiers résidentiels existant et/ou futurs.
	Le non recours au COS et CES, dans le bourg et dans les zones AU, favorise la densité. Il en est de même des règles comme l'implantation à l'alignement et limites séparatives. Par ailleurs le recours aux OAP va dans le même sens.
	Le projet prévoit un sous-secteur As au sein duquel toute construction est interdite.
	Toutes les exploitations agricoles sont classées dans une zone agricole y compris celles situées dans une zone Natura 2000.



C. INCIDENCES SUR L'EAU

Le PLU dans ses choix de développement participe à la préservation des ressources en eau potable. Le choix d'un développement mesuré ne portera pas atteinte aux réserves disponibles (Le SCOT indique que le territoire dispose de ressources en eau suffisante pour la croissance prévisible des 15 ou 20 prochaines années). Le village, qui supportera une large part du développement est équipé d'un assainissement collectif avec un réseau unitaire permettant de collecter les effluents du village et qui est réputé en bon état. Les zones d'urbanisation futures seront évidemment raccordées au réseau d'assainissement. Ces nouvelles zones d'urbanisation prendront en compte la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention équipés de système de filtre pour éviter les pollutions), favoriseront l'engazonnement des places de stationnement... Par ailleurs, la commune est équipée d'une station d'épuration de type lagunage naturel et son réseau compte un déversoir d'orage en tête de lagune. Le bilan d'autosurveillance mené entre le 25 et le 26 mai 2011 a montré que la station fonctionne en dessous de sa charge nominale (40%) et est, de fait, en capacité d'accepter des effluents supplémentaires. Le projet de PLU est en cohérence avec le Schéma d'Assainissement.

Dans un objectif de protection de la Trame Bleue, la commune a décidé de la mise en place d'un corridor de protection le long des biefs du Moulin et de celui de Le Voux afin d'en protéger la ripisylve et de permettre le passage de la faune et de la flore. Cette véritable zone de protection permettra également indirectement de préserver la qualité des eaux de ces deux biefs. La mise en place d'un zonage spécifique (Ne) sur les étangs et leurs pourtour en rendant ces secteurs inconstructibles (seuls sont autorisés les exhaussements et affouillements à condition que sur et à proximité immédiate des étangs, d'être liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages locaux et les travaux de restauration des milieux naturels, afin de ne pas entraver la gestion des sites.) permettra de réduire sensiblement les risques de pollutions.

Notons qu'aucun périmètre de protection de captage d'eau potable n'affecte le territoire communal.

Incidences ☹️	Incidences 😊
La construction de nouvelles constructions se traduira par une consommation supplémentaire d'eau.	Les zones végétalisées interviennent aux opérations d'ensemble permettent de limiter l'imperméabilisation des sols.
	L'étude préalable de dimensionnement des ouvrages permet de limiter les risques de perturbation du cycle de l'eau.
Selon leur domaine, les activités futures (1AUX et Ux) peuvent potentiellement être sources de pollutions.	
L'imperméabilisation des sols, inhérente à l'urbanisation, a pour conséquence d'augmenter les ruissellements ainsi que les risques de pollution de la ressource	Prescriptions concernant les stationnements qui limitent l'imperméabilisation.
	Autorisation des toits terrasses végétalisés est défavorable dans la mesure où ces toits constituent un outil intéressant de stockage des eaux pluviales.
	La qualité de la ressource ne devrait pas être altérée par les eaux usées issues de l'urbanisation dans la mesure où le PLU impose des raccordements au réseau collectif ou l'utilisation d'un ANC conforme aux normes en vigueur.
	La protection des ripisylves de cours d'eau leur permet d'assurer leur rôle de filtre de pollutions et de stabilisation des berges.
	Protection des étangs et de leurs pourtours

D. INCIDENCES SUR L’AIR ET LES ENERGIES

L’enjeu de fond de la thématique « énergie » dans le PLU est de réduire la dépendance énergétique de la commune aux énergies fossiles, en passant par la réduction des consommations, l’amélioration de l’efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables.

Tout développement (évolution de la population et des zones d’habitat correspondante, accroissements des activités...) induit une augmentation des déplacements et des dépenses énergétiques (chauffage, électricité...) et participe donc directement à l’augmentation de la pollution de l’air.

Le diagnostic ci-avant a permis d’avoir une meilleure connaissance des consommations énergétiques de la collectivité, et de prendre en compte l’efficacité énergétique dans les nouveaux bâtiments.

Le parti d’aménagement décidé pour l’élaboration du PLU s’appuie sur une densification du tissu urbain, en favorisant la construction en dents creuses. La maîtrise de l’étalement urbain par une définition judicieuse de la localisation des activités, équipements et zones résidentielles (près des équipements et des services) permettent de réduire les déplacements et les consommations énergétiques associées. Notons que les zones de développement futures de la commune (résidentiels et activités) sont toutes situées en périphérie immédiate de la tache urbaine existante et dans des proportions calibrées permettant un développement raisonné de la commune. La préservation des cheminements piétons et la création de nouveaux (à travers la création des zones à urbaniser) permette de répondre à la diminution de certains déplacements...

Rappelons que tout nouveau bâtiment construit à partir du 1er Janvier 2013 se doit de respecter la Réglementation Thermique 2012, qui impose une consommation de 50 kWh d’énergie primaire par m² et par an. Il s’agit également de limiter les consommations d’énergie par la rénovation du bâti. Les Orientations d’Aménagement et de Programmation insiste sur la question de l’énergie en fixant un niveau de performance et en incitant à une typologie de l’habitat et à une implantation permettant de réduire la facture énergétique.

De plus, il est nécessaire d’encourager le recours aux énergies renouvelables ce qui, en même temps, réduirait la dépendance énergétique. L’alternative aux énergies fossiles repose sur les énergies dites renouvelables qui se basent avant tout sur l’énergie solaire. Les potentialités locales peuvent permettre, une fois que l’on a restreint les consommations, de couvrir une bonne partie des besoins restants, ce qui aurait pour effet de rendre peu à peu le territoire plus indépendant sur le plan énergétique... Le règlement du PLU permet de mettre en œuvre des systèmes pour profiter de l’énergie solaire ou autorise une architecture bioclimatique dans la mesure où elle contribue à la limitation des émissions à gaz à effet de serre.

Incidences ☹️	Incidences 😊
	Dans les OAP, l’implantation des formes urbaines selon une orientation Nord/Sud permet de bénéficier de la meilleure exposition et une optimisation des apports passifs du soleil et de l’éclairage.
Les formes proposées, avec 70% d’habitat individuel, ne favorisent pas la maîtrise de l’énergie.	L’habitat groupé favorise la maîtrise de l’énergie.
	La création de cheminements piétons reliant les zones AU (résidentiels et activités) au maillage existant de la commune incite aux modes alternatifs.
	La conservation des haies et espaces verts existants et/ou la création de futures espaces verts participe à la qualité de l’air
	Le PLU fixe des références énergétiques à respecter sur certaines zones ou de réflexion préalable aux opérations collectives sur la question de l’énergie et de la réduction des émissions de GES.
	La densification de l’urbanisation dans le centre-bourg joue un rôle positif dans la limitation des émissions de GES liés aux déplacements
	La préservation d’espaces naturels et en particulier des boisements participe à la fixation du CO2.

	Le projet est favorable à l'utilisation des modes doux par la mise en place de cheminements et le renforcement de la mixité (courtes distances) Les préconisations concernant le stationnement des vélos permettent la promotion et le développement des modes doux.
L'absence de fixation d'un maximum de places de stationnement par logement pour les collectifs n'est pas incitative pour la réduction de l'utilisation de la voiture. Il en est de même de l'absence de dispositions en faveur de stationnement pour les 2 roues. Dans le même temps, il n'est pas envisageable de contraindre le stationnement voiture pour favoriser les transports en commun tant qu'il n'y a pas d'offre efficace.	
Certaines zones urbanisables sont situées à proximité des axes de circulations.	

E. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Les zones constructibles à court ou long terme sont établies en continuité de l'existant afin d'éviter le mitage et de favoriser le développement radioconcentrique du centre bourg. Les incidences négatives sur le paysage sont donc réduites.

Le volume et l'architecture des nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées pour permettre une meilleure gestion de l'enjeu paysager et éviter la création de nouveaux lotissements fermés sur eux-mêmes, sans lien avec le centre bourg ou les quartiers voisins.

Le projet prévoit que les caractéristiques du paysage local (haies, bosquets, arbres isolés) soient préservées par leur repérage et l'inscription de prescription réglementaire. Les plantations, qui composent le paysage avec autant d'importance que le bâti, bien qu'elles ne soient pas du ressort du PLU, font l'objet de recommandations. L'article 13 de chacune des zones du PLU encourage la plantation d'essences locales. En outre les boisements monospécifiques, notamment de résineux, sont à bannir, autant pour des raisons phytosanitaires que paysagères. Par ailleurs, le PLU s'attache à préserver les éléments structurants du paysage (bâti, bief, éléments architecturaux du patrimoine...)

Une zone agricole stricte est mise en place le long de la RD 64, à l'entrée Ouest du village, afin de préserver les ouvertures en terme de paysage et le cône de vue sur le clocher de l'église. Le projet de zonage affirme, par un zonage en zone naturelle, une couronne verte autour du noyau villageois et d'empêche toute nouvelle construction afin de conserver l'ouverture vers le grand paysage au niveau des entrées du village.

Incidences ☹️	Incidences 😊
L'extension des zones urbaines et la réalisation de nouveaux équipements peuvent être préjudiciables pour le paysage s'ils ne sont pas intégrés	Réalisation des zones AU sous forme d'opération d'ensemble
La densification de l'habitat dans les zones les plus urbaines peut poser des problèmes d'intégration paysagère si elle n'est pas strictement encadrée par le PLU pour conserver des espaces non bâtis dans le tissu urbain (cœur d'îlots en jardins, reconquête du rapport à l'eau, perspectives sur le bâti remarquable ...).	Traitement des limites (zone tampon...) favorise d'intégration des opérations dans le site qui la reçoit
	Préservation des haies existantes dans la mesure du possible
	Les objectifs du PLU sont dans le droit fil de la loi S.R.U. pour une protection des paysages en affichant la volonté d'une maîtrise de l'urbanisation, d'une densification, du respect du principe de continuité des enveloppes ...

	Le projet prévoit que les caractéristiques du paysage local (haies, bosquets, arbres isolés) soient prises en compte et préconise l'utilisation d'essences locales variées (fournit une liste d'essences).
	- Il prévoit que des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes puissent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone
	- Il prévoit que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
	Il affirme le nécessaire maintien, voire le renforcement, d'une trame végétale. Il identifie à cet effet des haies et boisements à conserver.
	Il fixe que 10% des espaces libres y compris les places de stationnement et les voies internes ne doivent pas être imperméabilisés en zones 1Aux et UX.
	Il participe également du maintien de l'activité agricole qui entretient et façonne le paysage.
	Les réseaux (électricité, téléphone) devront être enterrés (UB, Ug, UX, 1AU, 1AUX).

Le P.L.U, compte tenu de ses objectifs et de leur traduction réglementaire n'est donc pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement. La préservation des sites est garantie au vu du zonage et des prescriptions associées.



PARTIE 5 : INDICATEURS ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DU PLU



A. CADRE REGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation : « Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1. »

L'article L. 123-12-1 du Code de l'urbanisme dispose : « Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

B. INDICATEURS POUR EVALUER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.

Le choix a été fait de prendre des éléments portant sur la production de logements.

Trois catégories d'indicateurs ont été retenues:

1. Production de logements.
2. Logement locatif social.
3. Logements vacants.

Domaine	Sous-domaine	Indicateurs
Production de logements	Typologie des logements (privé – publics)	Nombre de logements commencés
		Nombre de logements locatifs sociaux
		Part des logements groupés/intermédiaire neufs dans la production totale de logements neufs
		Part des logements individuels neufs dans la production totale de logements neufs
Logement social	Logement locatif social	Part des logements locatifs sociaux dans la production de logements neufs
		Part des logements locatifs sociaux dans la production totale de logements locatifs sociaux
		Part des logements locatifs sociaux PLUS dans la production totale de logements locatifs sociaux
		Part des logements locatifs sociaux PLS dans la production totale de logement locatifs

		sociaux.
		Part des logements locatifs sociaux PLAI dans la production totale de logement locatifs sociaux.
		Nombre de logements conventionnés
Zones à urbaniser		Respect de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture des zones à urbaniser
		Réalisation des équipements nécessaires à l'ouverture des zones à urbaniser
		Evaluation du respect des dispositions contenues dans les OAP des zones à urbaniser

Plan Local d'Urbanisme



Modification n°1

1 Rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération
Le Maire



SOMMAIRE :

I - CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU	3
I - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME	3
II – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL	4
II.1 Situation	4
II.2 Communauté de Communes de la Dombes	5
II.3 Les documents d'urbanisme supérieurs	6
II.3.1. Le SDAGE Rhône-Méditerranée	6
II.3.2. Le SRCE Rhône-Alpes	7
II.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	8
II.5 Les périmètres de protection de l'environnement	10
II.5.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique	10
II.5.2. Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)	16
II.5.3. Site Natura 2000	19
II.5.4. Les forêts gérées par l'ONF	21
II.5.5. Zones humides	21
II.6 Les risques naturels et technologiques	23
II.6.1. Des risques naturels modérés	23
II.6.2. Des risques technologiques et des nuisances	24
II.7 La dynamique démographique et du logement de la commune	25
II.8 La dynamique commerciale de proximité de la commune	26
III – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.	28
III.1 Modification des règles d'implantation par rapport aux voies publiques en zone UA	28
III.2 Protection des commerces de proximité	31
III.3 Modification des règles relatives aux clôtures en zones UA, UB, A, N et 1AU	32
III.4 Modification des règles relatives aux annexes en zone A et N	33
IV – LES MODIFICATIONS APPORTEES	35
IV.1 Modification du règlement écrit	35
IV.1.1. Article UA2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	35
IV.1.2. Article UA6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	36
IV.1.3. Articles UA11-4, UB11-4 et 1AU11-4 relatifs à l'aspect extérieur - clôtures	37
IV.1.4. Articles A11 et N11 relatifs à l'aspect extérieur - clôtures	38
IV.1.5. Articles A8 et N8 relatifs aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	39
IV.1.6. Articles A9 et N9 relatifs à l'emprise au sol	39
IV.1.1. Articles A10 et N10 relatifs à la hauteur des constructions	40
IV.2 Modification du règlement graphique	41
V - COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME	42
V.1 Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme	42
V.2 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs	43
VI – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	44
VI.1 Impacts sur l'environnement	44
VI.2 Impacts sur Natura 2000	45
VI.3 Impacts sur les risques naturels et technologiques	47

TABLE DES ILLUSTRATIONS :

Figure 1 - Situation de Condeissiat - Source : 2BR.....	4
Figure 2 - Carte des intercommunalités de l'Ain, en date du 1er Janvier 2017. Source : www.ain.gouv.fr	5
Figure 3 - Cartographie du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse - Source : www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr	7
Figure 4 - Atlas du SRCE Rhône-Alpes - Source : SRCE	8
Figure 5 - Carte des ZNIEFF de type 1 – Source : carmen.application.developpement.gouv.fr , Service: DREAL Rhône- Alpes.	12
Figure 6 - Leucorrhine à gros thorax (présence sur la commune)	13
Figure 7 - Isoeto-nanojuncetea et faux nenuphar (présence sur la commune).....	13
Figure 8 - Cuivrée des marais et triton crêté (présence sur la commune).....	14
Figure 9 - Carte des ZNIEFF de type 2 – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr , Service: DREAL Rhône- Alpes.	15
Figure 10 - Carte des Zone ZICO – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr , Service: DREAL Rhône- Alpes	17
Figure 11 : Blongios nain – Aigrette garzette – Petit gravelot	18
Figure 12 : Guifette moustac – Vanneau huppé – Barge à queue noire	18
Figure 13 : Héron pourpré – Busard des roseaux.....	18
Figure 14 - Carte des Natura 2000 sur la commune de Condeissiat - Source: Cartelie.....	19
Figure 15 - Inventaire des zones humides (CG 01) – Source : http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr	22
Figure 16 - Aléa - retrait / gonflement des argiles. Source : www.argiles.fr	24
Figure 17 - Evolution de la population communale - Source : INSEE	25
Figure 18 - Indicateurs démographiques - Source : INSEE	25
Figure 19 - Evolution du nombre de logements par catégorie - Source : INSEE	26
Figure 20 - Etablissements actifs par secteur d'activité en 2011 - Source : INSEE.....	26
Figure 21 - Etablissements actifs par secteur d'activité en 2016 - Source : INSEE.....	26
Figure 22 - Repérage des commerces de proximité du centre-village de Condeissiat en 2019 – Source : Agence 2BR.....	27
Figure 23 - Repérage des constructions situées en retrait des emprises publiques en zone UA - Source : 2BR.....	28
Figure 24 - Projet de démolition / reconstruction dans le centre village - Source : 2BR	29
Figure 25 - Commerces de proximité du centre-village de Condeissiat.....	31
Figure 26 - Linéaires commerciaux de proximité à protéger - Source : 2BR.....	32
Figure 27 - Incidences possibles de la modification du PLU sur Natura 2000 – Source : 2BR.....	46

I - CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le plan local d'urbanisme de Condeissiat a été approuvé par délibération du conseil municipal du 21 Janvier 2014 au terme d'une procédure de révision du POS. Ce document d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'autres adaptations.

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

- 1) Modification des règles d'implantation par rapport aux voies publiques en zone UA**
- 2) Saisie de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme afin d'instituer un linéaire de protection pour les commerces de proximité du bourg.**
- 3) Modification des règles relatives aux clôtures, c'est-à-dire l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions, en zone UA, UB, A, N et 1AU**
- 4) Reprise des règles relatives aux annexes en zone A et N.**

I - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

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

Dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet d'apporter de changement soumis à la procédure de révision prévue à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme elle relève donc d'une procédure de modification. En effet, la procédure de modification n° 1 :

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

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique car les modifications apportées au règlement des zones A et N auront pour impact de créer des nouveaux droits à construire non prévus initialement dans ces zones.

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

II – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

II.1 Situation

Condeissiat est une commune du département de l'Ain en région Rhône-Alpes-Auvergne. Ce territoire de 2106 hectares est situé à 15 kilomètres de Bourg-en-Bresse. Il appartient à la Communauté de Communes de la Dombes (dont le siège est situé à Chatillon-sur-Chalaronne).

Le territoire communal est bordé par les communes de :

- Montracol, Saint-André-sur-Vieux-Jonc, membres de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse ;
- Saint-André-le-Bouchoux, Romans, Neuville-les-Dames, aussi membres de la Communauté de Commune de la Dombes ;
- Chanoz-Châtenay et Chaveyriat, membres de la Communauté de Communes de la Veyle.

La commune est constituée d'un bourg central, et d'une myriade de fermes isolées.

Le bourg est situé au croisement de la RD64 (de Saint-Didier-sur-Chalaronne à Tossiat, en passant par Neuville-les-Dames) et de la RD26 (de Marsonnas à Marlieux).

Sur ses limites Nord, la commune est traversée par la RD936, qui permet de rallier Villefranche-sur-Saône à Bourg-en-Bresse, en passant par Chatillon-sur-Chalaronne.

Les paysages sont caractéristiques de la Dombes, c'est-à-dire des ensembles de plans d'eau et de zones humides intégrés dans des espaces agricoles ouverts.

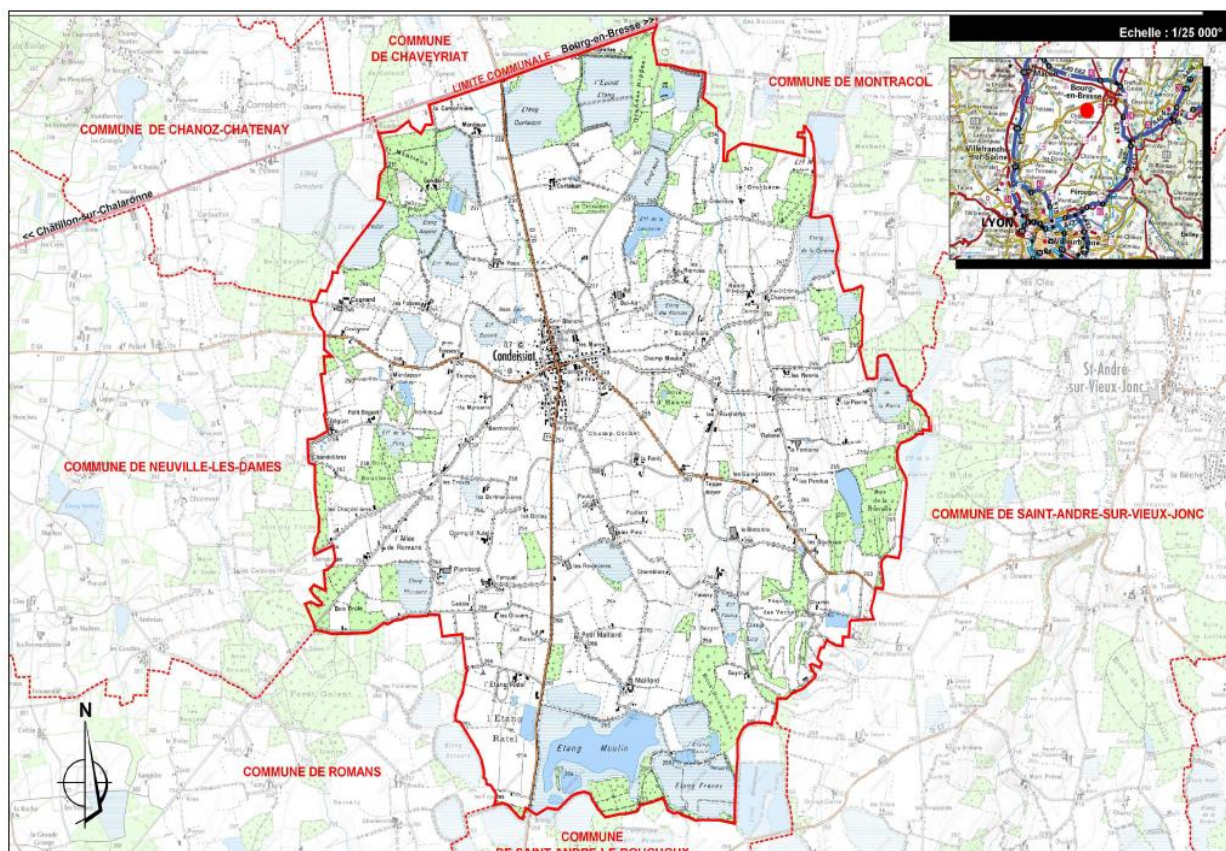


Figure 1 - Situation de Condeissiat - Source : ZBR

II.2 Communauté de Communes de la Dombes

La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Dombes.

Cet EPCI est issu de la fusion de la Communauté de Communes Chalaronne Centre, la Communauté de Communes Centre Dombes et la Communauté de Communes du canton de Chalamont, par arrêté préfectoral du 1^{er} Janvier 2017.

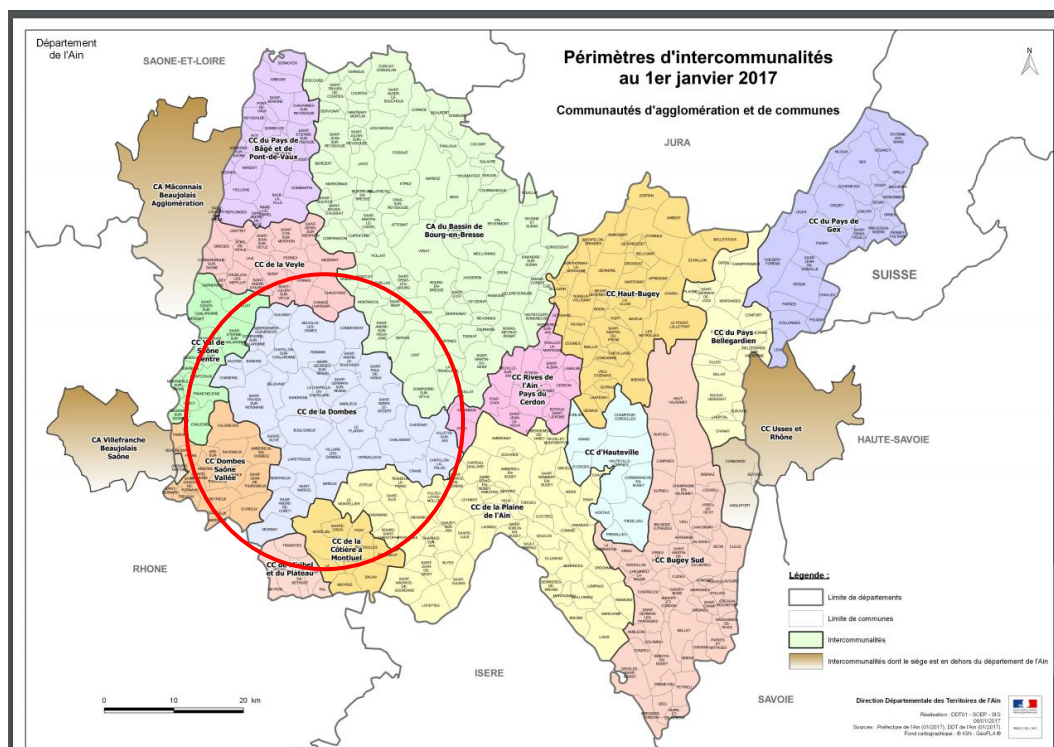
Elle regroupe 36 communes, soit 38 mille habitants sur un territoire de 621 km².

Les principales communes qui sont membres de cette intercommunalité sont :

- Châtillon-sur-Chalaronne, 4886 habitants en 2016
- Villars-les-Dombes, 1628 habitants en 2016
- Saint-André-de-Corcy, 3241 habitants en 2016
- Chalamont, 2406 habitants en 2016
- Mionnay, 2132 habitants en 2016.

Elle affiche les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace, et notamment l'élaboration d'un SCOT
- Développement économique : politique locale commerciale, zones d'activités, promotion du tourisme
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets ménagers
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Logement social
- Petite enfance, crèche
- Gestion des maisons de service au public
- SPANC
- Actions culturelles, sportives et d'enseignement
- Accessibilité des PMR



II.3 Les documents d'urbanisme supérieurs

La commune était comprise dans le territoire du SCOT Bourg-en-Bresse Revermont approuvé le 14 Décembre 2007. Néanmoins depuis la loi ALUR, les communes de Condeissiat, Neuville-les-Dames et Sulignat ont intégré le SCOT de la DOMBES dans un souci de concordance du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale avec celui des SCOT. Il convient de préciser que la révision en cours du SCOT de la Dombes porte, notamment sur l'intégration de 7 nouvelles communes dans son périmètre.

Ainsi donc, depuis 2014, la commune de Condeissiat intègre désormais le périmètre du SCOT de la Dombes.

Le SCOT de la Dombes a été adopté le 19 Juillet 2006 et modifié le 2 Mars 2010. Il est actuellement en cours de révision, notamment pour valider l'intégration des 3 communes qui ont nouvellement intégré son périmètre. Attendu que ce document d'urbanisme n'est pas encore adopté, **la commune de Condeissiat n'est pour l'heure, toujours pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial.** Elle est donc située en zone blanche.

Les SCOT sont des documents d'urbanisme intégrateurs des documents d'ordre supérieurs. Attendu que la commune de Condeissiat n'est pas couverte par un SCOT, elle devra tenir compte des prescriptions de ces documents par elle-même.

A noter que dans ces zones blanches, l'urbanisation doit rester limitée, en concordance avec l'ordonnance n°2015-1174 du 23 Septembre 2015. La présente modification du PLU n'a pas pour but d'ouvrir à l'urbanisation de zones constructibles. Elle n'est donc pas concernée par cet article.

II.3.1. Le SDAGE Rhône-Méditerranée

Le PLU de Condeissiat intègre les grandes orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Aucun SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) déclinant les objectifs du SDAGE, n'a été à ce jour approuvé dans la Dombes.

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

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

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

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

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

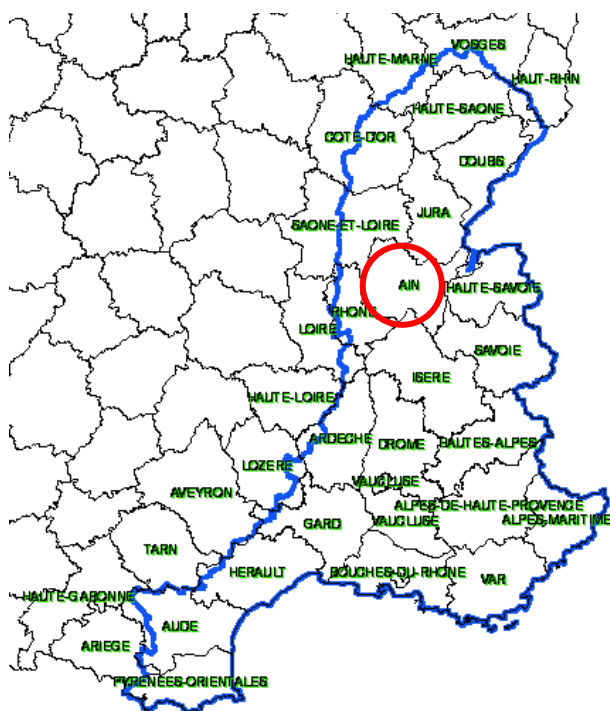


Figure 3 - Cartographie du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse - Source : www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr

Les orientations du SDAGE ont été reprises dans un Plan d'Action Opérationnel Territorialisé à l'échelle de l'ensemble du département de l'Ain.

Ce document liste les orientations par bassin versant, et cite une fois le bassin versant de la Veyle (dont Condeissiat fait partie).

L'orientation est la suivante : définir une stratégie de lutte contre les pollutions diffuses et les pesticides.

II.3.2. Le SRCE Rhône-Alpes

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue régionale. Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Région dans un principe de co-construction. Ce principe se décline à l'ensemble des travaux constitutifs du schéma. Pour ce faire, des groupes de travail ont été mis en place en regroupant des experts ayant pour mission de déterminer les éléments composants la trame verte et bleue régionale.

Dans ce même esprit, des réunions territoriales ont été installées afin de partager les réflexions d'élaboration du SRCE et de recueillir les acteurs du terrain.

L'enquête publique liée à la mise en place de ce schéma s'est déroulée du 17 Décembre 2013 au 27 Janvier 2014. Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 27 Mars 2014. Le SRCE a été approuvé le 19 Juin 2014 par l'assemblée du conseil régional.



Dans son atlas, le SRCE identifie :

- Un réservoir de biodiversité à préserver : il s'agit du site Natura 2000 de la Dombes.
- Un point de conflit et de passage de la faune, le long de la RD936.

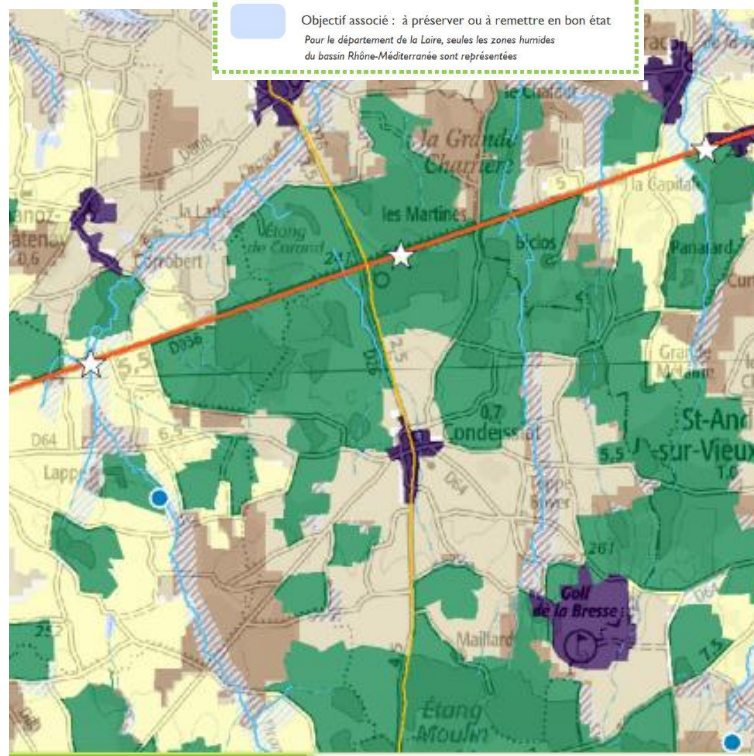


Figure 4 - Atlas du SRCE Rhône-Alpes - Source : SRCE

II.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Condeissiat fixe le projet de développement de la commune pour toute la période d'application du PLU. Il se compose de 5 grands objectifs :

- Accompagner l'évolution démographique conjuguant le renouvellement urbain et le développement de l'habitat
- Garantir la qualité du cadre de vie
- Encourager le dynamisme économique local
- Prendre en compte les nuisances et les risques
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Accompagner l'évolution démographique conjuguant le renouvellement urbain et le développement de l'habitat :

- Contenir le processus d'extension urbaine sur le bourg : le PLU s'attache à faire évoluer de manière raisonnée le périmètre de la tâche urbaine existante. Il s'inscrit dans le concept de village densifié, avec un développement de l'urbanisation permettant de recentrer la zone urbaine autour du centre conforté. Il mettra l'accent sur la diversification des typologies de logements : 70% d'habitat individuel, 30% d'habitat collectif et/ou groupé et une densité moyenne de 10 à 13 logements par hectare.
- Mixité sociale : produire 95 à 123 logements d'ici 2028 dont 8 logements aidés. Pour y parvenir, un taux de 15% de LLS sera demandé dans les zones 1AU et 2AU.
- Proposer une offre diversifiée de logements sur la commune : imposer 30% minimum de logements collectifs et ou intermédiaires avec une densité minimale de 10 logements par hectare dans les secteurs d'OAP, densifier l'habitat en investissant les dents creuses près des équipements et service, rendre possible la réhabilitation et la rénovation du bâti vernaculaire pour permettre leur changement de destination, et rendre possible les extensions de manière mesurée dans le bâti diffus.
- Privilégier les formes bâties moins consommatrices de foncier et à caractère « bioclimatique » : orientation par rapport au soleil, formes moins consommatrices d'espace, éclairage naturel, niveau d'isolation, mitoyenneté seront autorisés. Mise en place de dispositifs pour les énergies renouvelables mais à condition de ne pas recourir à une consommation d'espace supplémentaire.
- Maintenir la cohérence entre le développement démographique et la capacité des réseaux : Raccorder les futures constructions à la STEP existante, car il est démontré que sa capacité nominale permet le recueil d'effluents supplémentaires en quantité raisonnable. Favoriser les actions visant à économiser l'eau potable et à recueillir les eaux pluviales à la parcelle.

Garantir la qualité du cadre de vie :

- Accentuer les modes de déplacements doux : Favoriser l'aménagement de modes doux dans tout projet de requalification d'espace public, favoriser l'accès aux équipements scolaires de la commune. Les OAP devront prévoir des espaces spécifiques aux déplacements doux et vélos.
- Impulser des pratiques écoresponsables en matière de déplacements : mise en place de stationnements mutualisés au sein de la zone d'activités et dans le centre-village. Développer les modes de transport durables et différents de l'usage de la voiture.
- Assurer le développement des communications numériques : favoriser leur développement
- Conserver la richesse du tissu commercial : protéger le tissu commercial existant dans le centre village.

Encourager le dynamisme économique local :

- Maintien de la zone d'activités : Mise en place d'une OAP pour optimiser l'accès et les capacités d'accueil dans la zone d'activité existante. Et permettre l'implantation d'activités artisanales non nuisantes dans le tissu urbain existant.
- Affirmation du Golf : Mise en place d'un zonage approprié pour pérenniser le Golf de la Bresse.
- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole : affirmer la présence des exploitations agricoles et notamment les éleveurs, respecter les périmètres de réciprocité, garantir la cohérence entre les bâtiments agricoles et leurs espaces stratégiques, permettre la circulation des animaux et des engins agricoles, encourager une agriculture respectueuse de l'environnement et les produits biologiques, favoriser le tourisme vert et ne pas freiner les activités piscicoles.

Conforter les richesses naturelles et conforter l'identité communale :

- Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune, préserver et remettre en bon état la trame verte et bleue : préserver les étangs avec l'institution d'espaces tampons de

200m autour de leurs berges, classement spécifique aux sites Natura 2000. Préserver les boisements, les espaces agricoles en herbe, les milieux humides. Protéger les corridors écologiques (couvertures végétales le long des biefs du Moulin et du Loux ; tous les cours d'eau, et l'ensemble des zones humides), ainsi que les haies, les boisements remarquables.

- Mettre en valeur les éléments remarquables du bâti : protection du petit patrimoine local.

Prendre en compte les nuisances et les risques :

- Diminuer les nuisances vis-à-vis de la population : prise en compte des bruits liés à la RD936, la lutte contre les espèces invasives, poursuivre les actions visant à diminuer la quantité des déchets ménagers, favoriser leur traitement et leur valorisation, usage du compostage.
- Gestion des eaux pluviales : mise en place d'emplacements réservés pour la création de bassins de rétention des eaux pluviales, limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau local et gestion à la parcelle, limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, favoriser la réutilisation et le stockage des eaux de pluie.
- Composer avec les risques : prise en compte de la canalisation souterraine de transport de matières dangereuses.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- Utilisation des espaces interstitiels et à urbaniser : 1.45 hectares d'espaces interstitiels pourront être utilisés pour la construction de logements ou d'équipements supplémentaires. Mise à disposition de 8 hectares supplémentaires pour l'accueil de logements.
- La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine : Au total, le PLU prévoit l'urbanisation de 8.05 hectares d'ici 2028.
- Moins d'espace consommé et un espace mieux consommé : environ 105 logements à réaliser dans les zones AU, 19 dans le tissu urbain existant.

II.5 Les périmètres de protection de l'environnement

De nombreux enjeux environnementaux concernent le territoire de Condeissiat.

II.5.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

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

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

On distingue deux types de ZNIEFF :

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

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

Sur le territoire de la commune, on recense une ZNIEFF de type 1 :

➤ **Etangs de la Dombes**

Située dans la partie centrale d'un vaste plateau sédimentaire, la Dombes des étangs est avant tout caractérisée par l'abondance de ses pièces d'eau. Ses "mille étangs" résultent à la fois d'éléments géologiques et d'interventions humaines anciennes. Ainsi la nature argileuse de ses sols leur interdit d'absorber une pluviosité pourtant moyenne, culminant principalement à l'automne. Ceci a d'abord abouti à la formation d'un paysage marqué par ces vastes zones marécageuses, rapidement considérées par l'homme comme insalubres et dangereuses. On trouve dès le treizième siècle la référence à des "coutumes d'étangs" désignant la création délibérée de pièces d'eau destinées à favoriser la pêche, à l'instigation de la noblesse et plus encore du clergé. Par la suite les étangs connurent un développement majeur, néanmoins marqué de plusieurs vagues d'assèchement massif liées aux querelles récurrentes entre les physiocrates et les classiques, les "dessécheurs" et les "carpiers", mais aussi à la construction de la voie ferrée Bourg-en-Bresse Lyon ou à des conflits d'intérêt financier. Après avoir culminé à plus de 20 000 ha à la fin du dix-huitième siècle, la surface actuelle des étangs approche à nouveau les deux tiers de cette superficie. Ceci ne signifie pas que l'intégralité de cette surface soit entièrement en eau au même instant puisque les étangs dombistes sont vidangeables et que le système d'exploitation traditionnel supposait une mise en assez régulière (généralement un an sur trois), aux fins de mise en culture. Cette rotation régulière n'est plus appliquée de manière systématique mais marque encore un paysage dombiste en évolution constante. Malgré la fragilité évidente de cet équilibre et l'évolution incessante de la situation, la Dombes constitue toujours l'une des plus grandes zones d'eau douce de France et d'Europe.

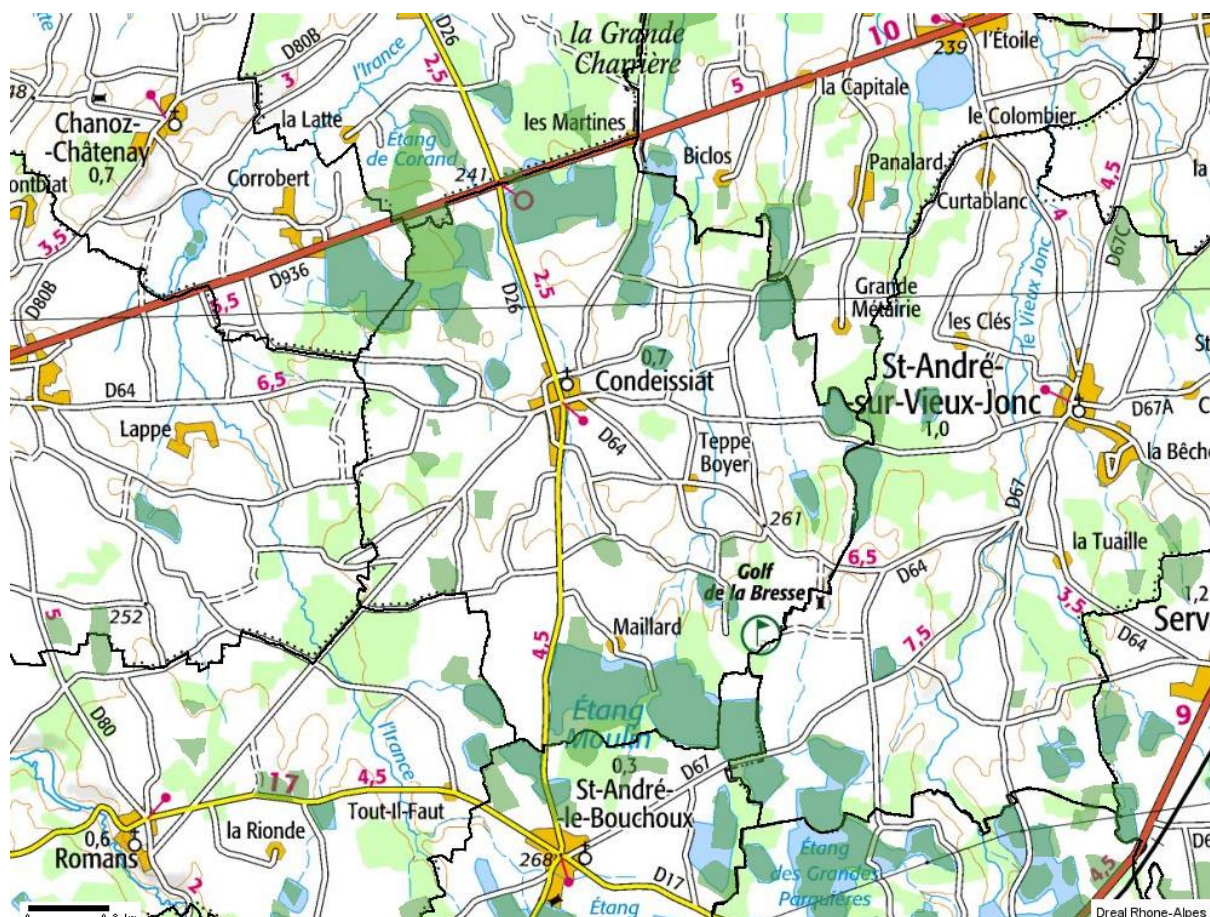


Figure 5 - Carte des ZNIEFF de type 1 – Source : carmen.application.developpement, Service: DREAL Rhône-Alpes.

Cet intérêt n'est pas exclusivement quantitatif. En effet, le profil adouci des berges d'étang et une gestion piscicole encore globalement respectueuse de l'environnement permettent à la Dombes de conserver une place de tout premier plan quant à son attrait faunistique et floristique. Avant tout célèbre par ses oiseaux d'eau, elle accueille en effet des populations significativement importantes au fil des saisons. En période de reproduction, elle est l'une des places fortes françaises des ardéidés (famille des hérons), la seule en France avec la Camargue à abriter la nidification des neuf espèces nichant dans notre pays (Grand Butor, Blongios nain, Héron cendré, Héron pourpré, Bihoreau gris, Crabier chevelu, Grande Aigrette, Aigrette garzette et Héron gardeboeufs). De la même manière, les populations d'anatidés y sont encore remarquables, bien qu'elles aient vu leurs effectifs s'effondrer depuis quelques années. La Nette rousse, le Fuligule milouin, la Sarcelle d'été, tous nicheurs, illustrent cet intérêt remarquable. Attirés eux aussi par les étangs, les Guifettes moustacs, les Echasses blanches et les Grèbes à cou noir trouvent en Dombes l'essentiel de leurs effectifs reproducteurs français.

Pendant les migrations, de très nombreux limicoles, passereaux et rapaces profitent de la variété des paysages dombistes pour s'y nourrir et y faire halte. Enfin, la mauvaise saison est marquée par l'abondance des canards, dont l'effectif place annuellement la Dombes parmi les principales zones d'hivernage françaises. Cette richesse naturaliste remarquable n'est pas limitée à l'avifaune. La flore dombiste est-elle aussi remarquable, une trentaine d'associations végétales caractérisant une série d'unités fonctionnelles réparties des plantes flottantes (au centre des étangs), à la chèneaie pédonculée (périphérique à la Dombes).



Figure 6 - Leucorrhine à gros thorax (présence sur la commune)



Figure 7 - Isoeto-nanojuncetea et faux nenuphar (présence sur la commune)

Les zones humides s'avèrent particulièrement riches et comptent de nombreuses espèces d'un intérêt majeur : Utriculaire vulgaire, Sagittaire à feuilles en flèche, Faux Nénuphar, Fougère d'eau (ou Marsilée) à quatre feuilles.... La Dombes accueille aussi une cinquantaine d'espèces de mammifères, une intéressante variété de reptiles et d'amphibiens et semble remarquable au plan entomologique. Une libellule rare, la Leucorrhine à gros thorax, y présentant même une abondance tout à fait remarquable au plan français. Cette richesse globale reste pourtant bien fragile. Les modifications des modes d'exploitation agricoles et piscicoles (et l'effondrement des populations nicheuses de canards et de limicoles qui semble en résulter), certaines pratiques cynégétiques et surtout l'expansion démographique constatée en périphérie de l'agglomération lyonnaise risquent fort de mettre en péril un équilibre d'ores et déjà menacé.



Figure 8 - Cuivrée des marais et triton crêté (présence sur la commune)

On compte également une ZNIEFF de type 2 : Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière.

Cette ZNIEFF s'étend sur la totalité de la commune.

Ce classement traduit l'intérêt majeur dans la conservation du patrimoine biologique de ce réseau d'étangs, des espèces périphériques agricoles ou forestières, ainsi que des réseaux hydrauliques parcourant le bassin versant.

Le vaste plateau des Dombes (ou de la Dombes), assis sur un substrat tertiaire, est recouvert de moraines glaciaires et de limons loessiques récents.

La grande extension de ces niveaux géologiques imperméables a été mise à profit dès l'époque médiévale pour l'installation d'un des réseaux d'étangs les plus importants de France.

La Dombes constitue un véritable cas d'école, celui d'un « agrosystème » modelé de longue date par l'homme, caractérisé par un haut niveau de biodiversité et une très grande originalité paysagère et biologique.

Il s'agit d'une zone humide d'importance majeure, identifiée par ailleurs en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). De même, elle est mentionnée dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée-Corse parmi les zones humides remarquables à l'échelle du bassin.

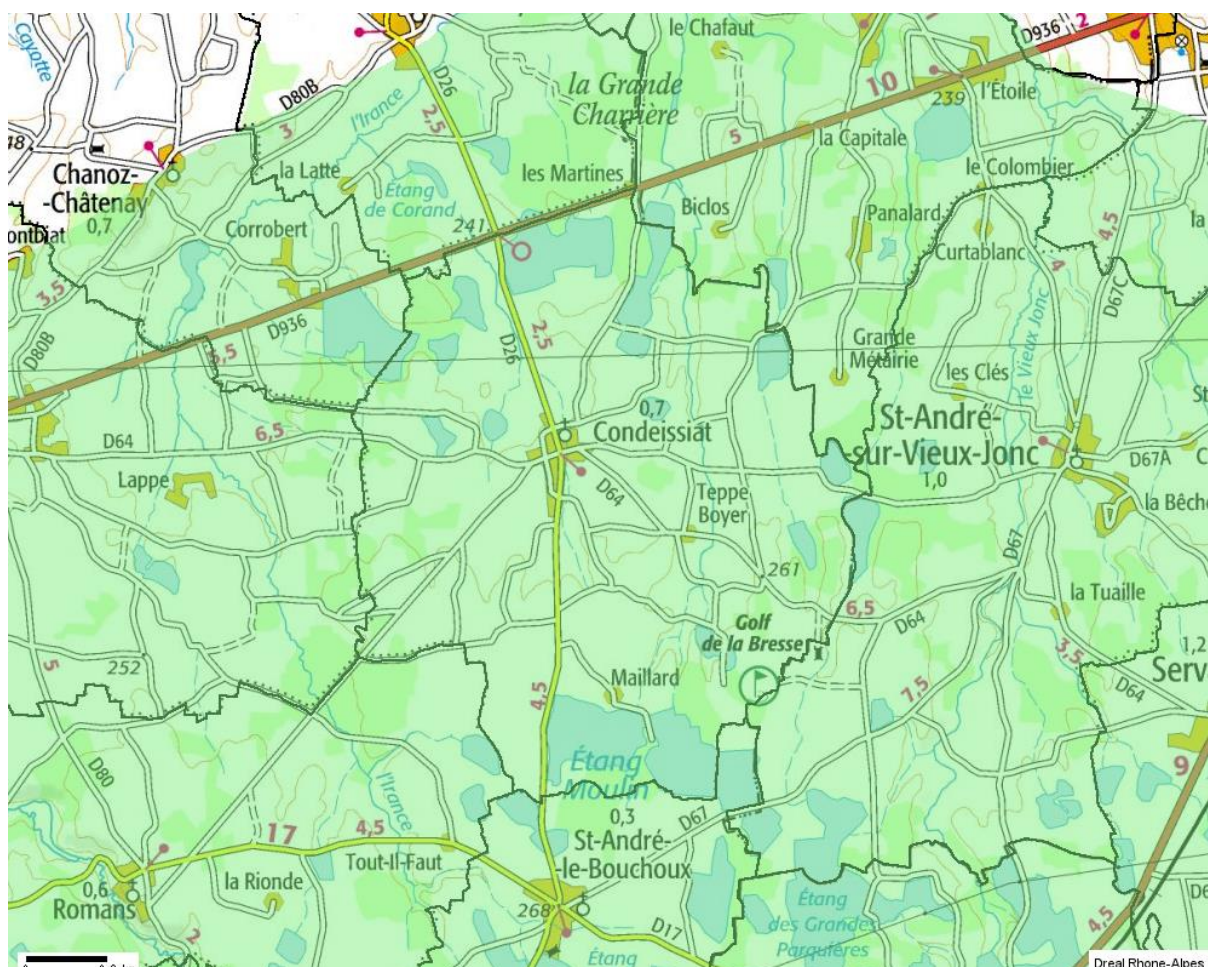


Figure 9 - Carte des ZNIEFF de type 2 – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr, Service: DREAL Rhône- Alpes.

Au sein de la région Rhône-Alpes, c'est en outre l'ensemble naturel caractérisé par la plus forte « originalité » en ce qui concerne le peuplement d'oiseaux. Il est également connu pour son intérêt en matière de libellules, avec notamment la présence d'une population importante de Leucorrhine à gros thorax, une libellule très rare.

La flore des étangs est également d'une grande originalité et compte de nombreuses espèces rares (Plantain d'eau graminé, Etoile d'eau, Elatine verticillée, Elatine à trois étamines, Pilulaire à globules, Limoselle aquatique, Lindernie couchée, Marsillée à quatre feuilles, Cicendie fluette...). Le patrimoine biologique exceptionnel des étangs ainsi que de certains marais ou boisements périphériques justifie leur classement intégral en ZNIEFF de type I.

L'enveloppe plus large délimitée par la ZNIEFF de type II traduit quant à elle l'intérêt fonctionnel majeur, dans la conservation du patrimoine biologique de ce remarquable réseau d'étangs, des espaces périphériques agricoles ou forestiers, ainsi que des réseaux hydrauliques parcourant le bassin versant.

En effet, le maintien en bon état de conservation écologique des étangs est tributaire du mode d'occupation de leur bassin versant : la régression continue des surfaces en herbe (notamment en périphérie des étangs), l'effacement progressif du maillage de haies et de boqueteaux (plus ou moins accentué selon les secteurs du plateau), l'étalement urbain, la multiplication des infrastructures ou les pollutions diffuses font désormais courir le risque d'une banalisation rapide de cette région d'exception.

L'intérêt fonctionnel de cette zone est tout d'abord d'ordre hydraulique (ralentissement du ruissellement, auto-épuration des eaux...).

Il se traduit également bien sûr, en ce qui concerne la conservation des populations animales ou végétales, comme zone de passages, zone d'échanges et étape migratoire, zones de

stationnement ou de dortoirs (essentiellement pour l'avifaune migratrice), ainsi que comme zone d'alimentation ou liée à la reproduction de nombreuses espèces remarquables, notamment en ce qui concerne l'avifaune nicheuse (neuf espèces d'ardéidés, Cigogne blanche, anatidés -dont le Canard chipeau, la Sarcelle d'été, la Nette rousse-, Busard des roseaux, Echasse blanche, Guifette moustac, Grèbe à cou noir, fauvelles paludicoles dont le Phragmite des joncs, et beaucoup d'autres en zone d'étangs, mais aussi Pics mar et cendré dans la frange forestière...).

Doit également être évoqué ici l'intérêt paysager de la Dombes, mais aussi géomorphologique (relief lié au retrait glaciaire), historique et ethnologique compte-tenu de l'originalité des modes de faire-valoir locaux, voire scientifique et pédagogique, du fait de la situation de cet espace de nature à proximité immédiate de l'agglomération lyonnaise.

II.5.2. Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

L'inventaire ZICO est un inventaire national de caractère scientifique établi sous l'égide du Ministère de l'Environnement. Il recense des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

Une Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux, référencée « RA01 La Dombes », a été également mise en place sur la commune de Condeissiat.

Un certain nombre d'espèces ont été recensées :

- l'échasse blanche et la Guifette moustac (présence sur la commune) sont les espèces nicheuses les plus remarquables ;



- le Grèbe huppé et le Grèbe à cou noir témoignent de l'importance du site en période de nidification ;



- parmi les principaux hivernants : le Grand Cormoran, le Canard chipeau, la Sarcelle d'hiver, le Canard colvert, le Canard souchet, le Vanneau huppé...

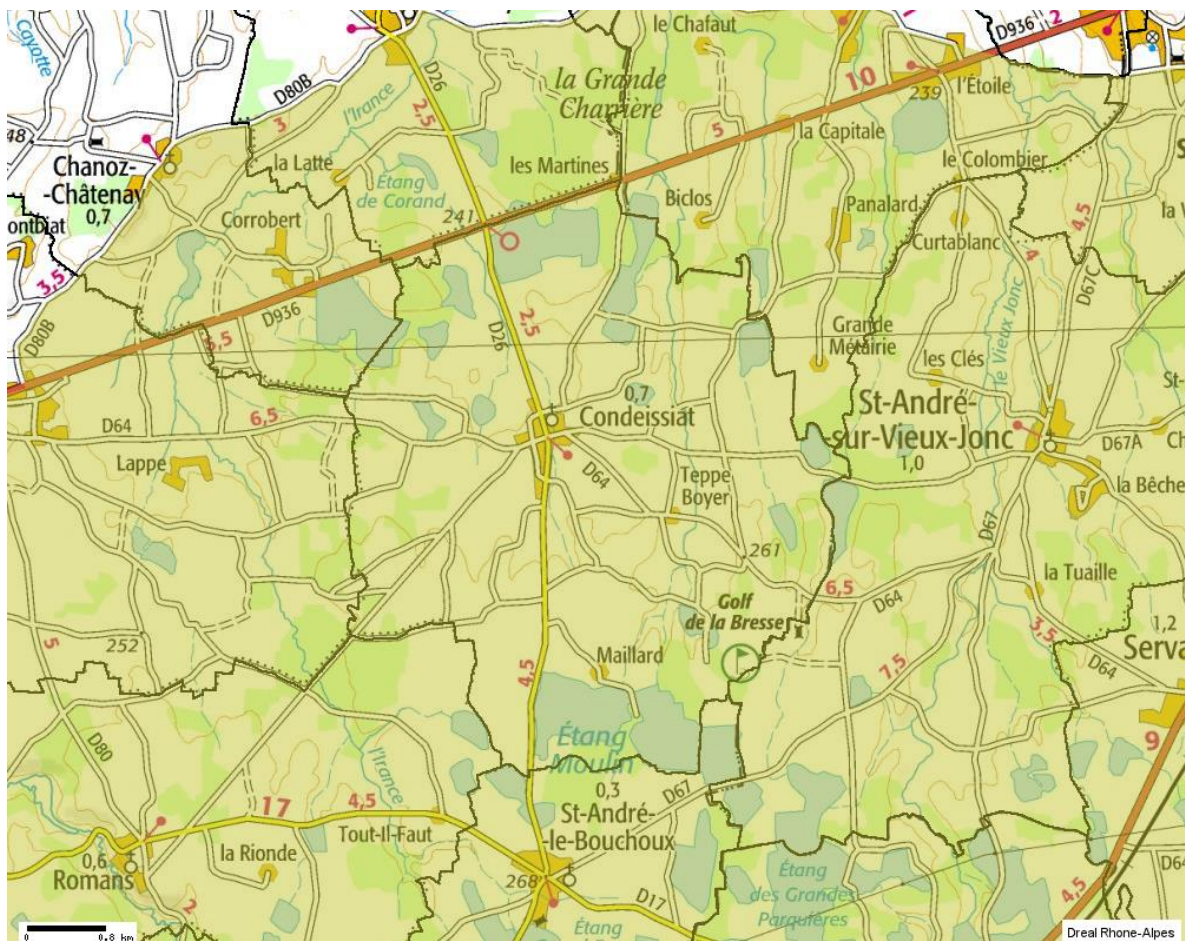


Figure 10 - Carte des Zone ZICO – Source : carmen.application.developpement- durable.gouv.fr, Service: DREAL Rhône- Alpes

L'avifaune des étangs dans la Dombes compte une cinquantaine de nidificateurs et autant de migrateurs. Les principaux groupes systématiques sont les grèbes (huppé, castagneux, à cou noir), les anatidés qui incluent non seulement les canards, de surface et plongeurs, mais aussi les oies, les tadornes et les cygnes, les ardéidés (huit espèces, du héron cendré au blongios), les rallidés (râle aquatique certes, mais aussi foulque et poule d'eau), les laridés (mouette rieuse et guifette moustac) ; les rapaces diurnes "aquatiques" ne sont représentés en nidification que par le busard des roseaux et il faut attendre la migration ou l'hiver, pour observer des espèces aussi prestigieuses que le balbuzard pêcheur ou le pygargue à queue blanche. Chez les passereaux, seuls les sylviidés sont bien représentés comme nicheurs : rousserolles effarvate et turdoïde, phragmite des joncs, locustelle luscinioïde, accompagnés du Bruant des roseaux. Les autres espèces restent occasionnelles : bouscarle et cisticole en nidification, rémiz en migration. Compte-tenu de l'importance du paramètre "gel" sur la capacité des étangs à retenir les oiseaux d'eau, leur avifaune est moins sédentaire que celles des autres compartiments : un peu plus du tiers seulement des espèces nicheuses passent l'hiver dans notre région, encore ne s'agit-il pas toujours des mêmes individus ; c'est le cas du héron cendré.

Présence effective sur la commune des espèces ci-dessous



Figure 11 : Blongios nain – Aigrette garzette – Petit gravelot



Figure 12 : Guifette moustac – Vanneau huppé – Barge à queue noire



Figure 13 : Héron pourpré – Busard des roseaux

II.5.3. Site Natura 2000

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

La commune est concernée par le site Natura 2000 « La Dombes » d'une surface de 47572.3 ha.

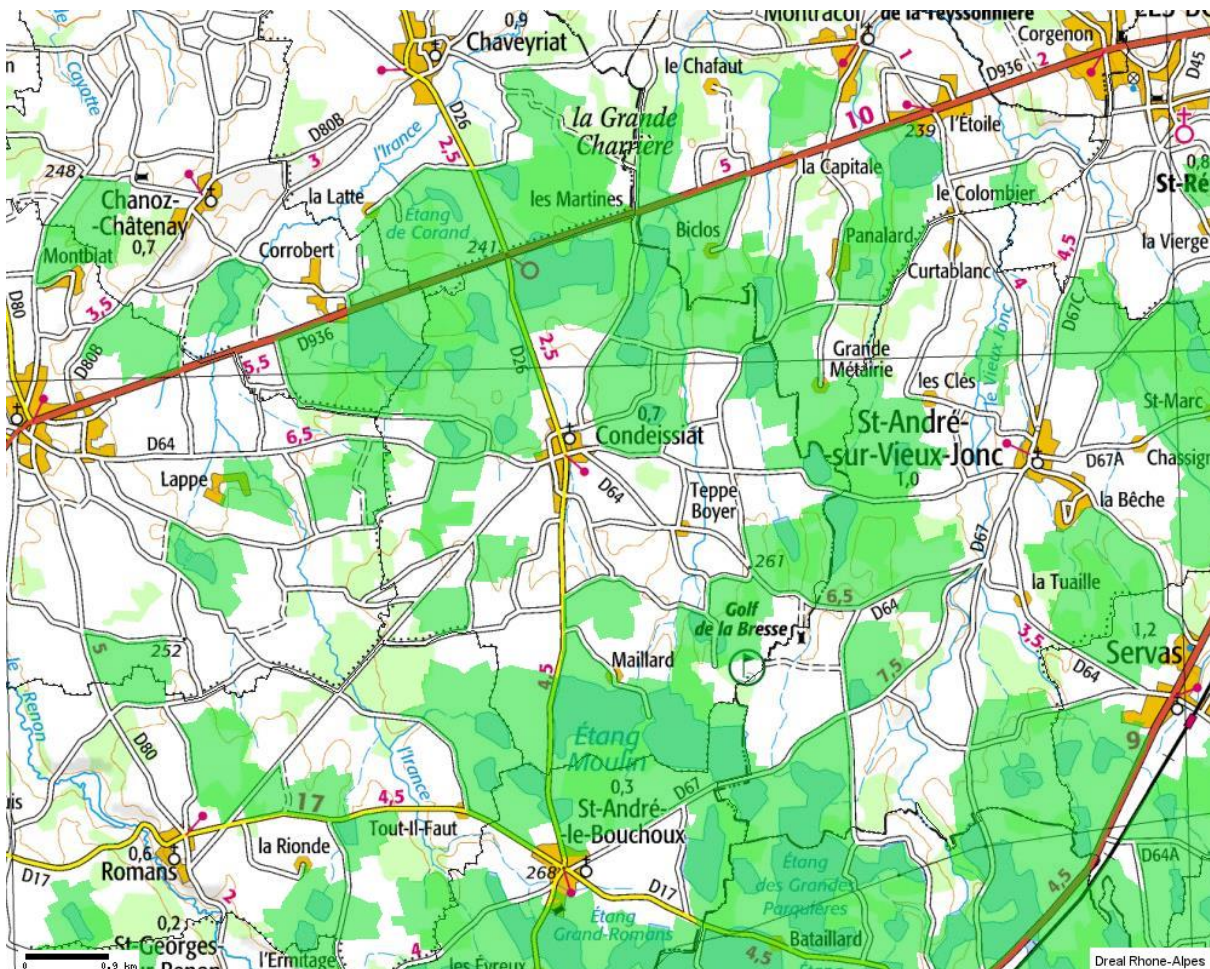


Figure 14 - Carte des Natura 2000 sur la commune de Condeissiat - Source: Cartelie

- Site proposé par la France pour être désigné au titre de la directive Européenne 92/43/CEE Habitats faune-flore : FR 8201635/A04 La Dombes (47 656 ha au total).
- Sites proposé par la France pour être désignés au titre de la directive Européenne 79/409/CEE Oiseaux : FR8212016/ZPS24 La Dombes (Zone de Protection spéciale désignée par arrêté du 12/04/2006).

Ainsi, la Dombes a été reconnue à la fois comme site d'importance communautaire, SIC (FR 8201635) et correspond à une zone de protection spéciale (FR8212016/ZPS24). Le site retenu prend en compte à la fois les étangs et leur bassin versant, ce qui explique sa couverture importante.

Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) sont l'application de la directive oiseaux. Ces zones sont importantes pour la réalisation d'une ou plusieurs parties du cycle de vie des oiseaux (reproduction, alimentation, migration).

Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont l'application de la directive habitats faune flore. Elles ont pour but de protéger les habitats naturels jouant un rôle écologique primordial ainsi que les espèces animales et végétales d'intérêt communautaires. Leur désignation est complexe : après approbation par la commission européenne, des Sites d'Importance Communautaires (SIC) sont désignés pour chaque pays. Ces sites font ensuite l'objet d'un document d'objectif qui devra être validé au niveau Européen, les classant ensuite en Zones Spéciales de Conservation.

Les objectifs du réseau Natura 2000 sont de préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel des territoires.

L'article 6.3 de la directive «Habitats» indique que «tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000, mais susceptible de l'affecter de manière significative fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site, eu égard aux objectifs de conservation de ce dernier».

En conséquence, tout projet de plan, programme, travaux ou aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation, susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000 désigné en droit français, doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation - articles L 414-4 et R 414-19 du Code de l'environnement qui contient notamment :

- Une description du programme ou du projet, accompagnée d'une carte permettant de localiser les travaux, ouvrages ou aménagements envisagés par rapport au site NATURA 2000 ou au réseau des sites NATURA 2000 retenus pour l'évaluation et, lorsque ces travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site NATURA 2000, d'un plan de situation détaillé ;
- Une analyse des effets notables, temporaires ou permanents, que les travaux, ouvrages ou aménagements peuvent avoir, par eux-mêmes ou en combinaison avec d'autres programmes ou projets dont est responsable le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

Si l'analyse menée dans ce dernier point révèle que le programme ou le projet peuvent avoir des effets notables sur le site, un complément d'informations relatif aux mesures compensatoires et/ou correctrices envisagées devra être intégré au dossier.

Pour ne pas envisager des projets qui s'avèreraient difficilement réalisables compte tenu de l'enjeu de protection représenté par des habitats et espèces d'intérêt communautaire, il importe d'identifier, à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme, les incidences de ces projets prévoyant de l'urbanisation et des aménagements dans, ou à proximité, d'un site Natura 2000.

C'est la raison pour laquelle, en application de la directive relative «à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement» (EIPPE), ces documents de planification ont été soumis à évaluation environnementale (article R 121-14 II – 1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs recouverts par une zone Natura 2000 qui impacte les étangs, le PLU, prévoit un zonage spécifique permettant d'assurer la protection du site à travers la protection des biotopes des étangs et de leur pourtour. En effet, le document d'objectifs (DOCOB) de la Dombes précise et met en avant la nécessité

d'une protection des étangs et des milieux naturels associés ayant un lien fonctionnel direct avec ces derniers (roselières, boisements, prairies, mares...). Le projet de PLU, par un zonage (Ne) et un règlement adapté, assure une protection maximale de cette zone.

Le parti pris est donc d'assurer la protection des étangs et leurs abords et, d'une façon plus générale les surfaces agricoles, forestières et naturelles incluses dans la zone Natura 2000, par un zonage adapté (Ne, zone naturelle sur les étangs et leur pourtour et N, zone naturelle, comprise dans les périmètres de zone Natura 2000 ou de secteurs nécessitant une protection des milieux naturels) dont le règlement ne permet pas d'activités susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, en particulier en terme de travaux, ouvrages ou aménagements ainsi que mentionnés à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement. Sur les secteurs concernés par une zone Natura 2000, une évaluation fine du territoire a permis de dégager plusieurs solutions permettant une protection des étangs et des milieux naturels associés :

- classement en zone A (Agricole) des exploitations agricoles en activité sur une zone permettant d'assurer leur pérennité : les bâtiments existants et les surfaces potentiellement intéressantes pour la construction de nouveaux bâtiments nécessaires à ces exploitations en s'assurant qu'ils n'aient pas d'impact sur les étangs ou les milieux naturels associés. Notons que 5 exploitations agricoles sont présentes dans le périmètre Natura 2000 (et 6 à proximité immédiate). Une étude fine a permis de dégager autour des bâtiments agricoles existants des périmètres permettant à ces exploitations d'évoluer. Ces périmètres ont été définis afin de s'assurer que le développement des exploitations concernées (extensions des bâtiments existants, nouvelles constructions...) n'ait aucun impact sur la faune et la flore. Ces périmètres ont été définis par l'étude des coupures de végétations ou d'infrastructure (ex : routes), la nature des sols (type d'occupation des sols), la présence effective ou non d'espèces végétales ou animales protégées, présence effective de l'activité agricole ayant déjà entamé une rupture avec la présence des espèces protégées etc.

II.5.4. Les forêts gérées par l'ONF

Sur Condeissiat, la forêt des Hospices de Lyon a fait l'objet d'un aménagement pris par arrêté ministériel du 12 septembre 1983 pour une durée de 24 ans (1981-2004). Cet arrêté prévoit par ailleurs que cette forêt est affectée principalement à la production de bois d'œuvre feuillu. La commune possède une réglementation des boisements qui lui est propre, par l'arrêté préfectoral du 13 octobre 1986. Elle est également soumise à la délibération du Conseil Général du 12 février 2007 relative à la réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières.

Les prairies, étangs et boisements qui composent les paysages de Condeissiat sont des milieux favorables au déplacement des espèces.

II.5.5. Zones humides

La commune n'est pas concernée par la convention relative aux zones humides d'importance internationale dite de Ramsar.

Parallèlement la France s'est dotée en 1995 d'un plan national d'action pour l'ensemble des zones humides de son territoire. Il a pour objet d'enrayer la dégradation de ces milieux fragiles et de reconquérir de nouveaux espaces. Dans le cadre de ce plan d'action, la commune de Condeissiat, est répertoriée dans l'inventaire départemental de 2013.

Trop souvent, le rôle multifonctionnel et l'interdépendance des zones humides n'ont été constatés et compris qu'après leur destruction. Les problèmes socio-économiques et écologiques provoqués par la disparition et la dégradation de ces milieux vont de l'amplification des crues à l'érosion accélérée des berges, en passant par l'altération de la qualité de l'eau ou une incidence quantitative sur la ressource à l'échelle du bassin versant.

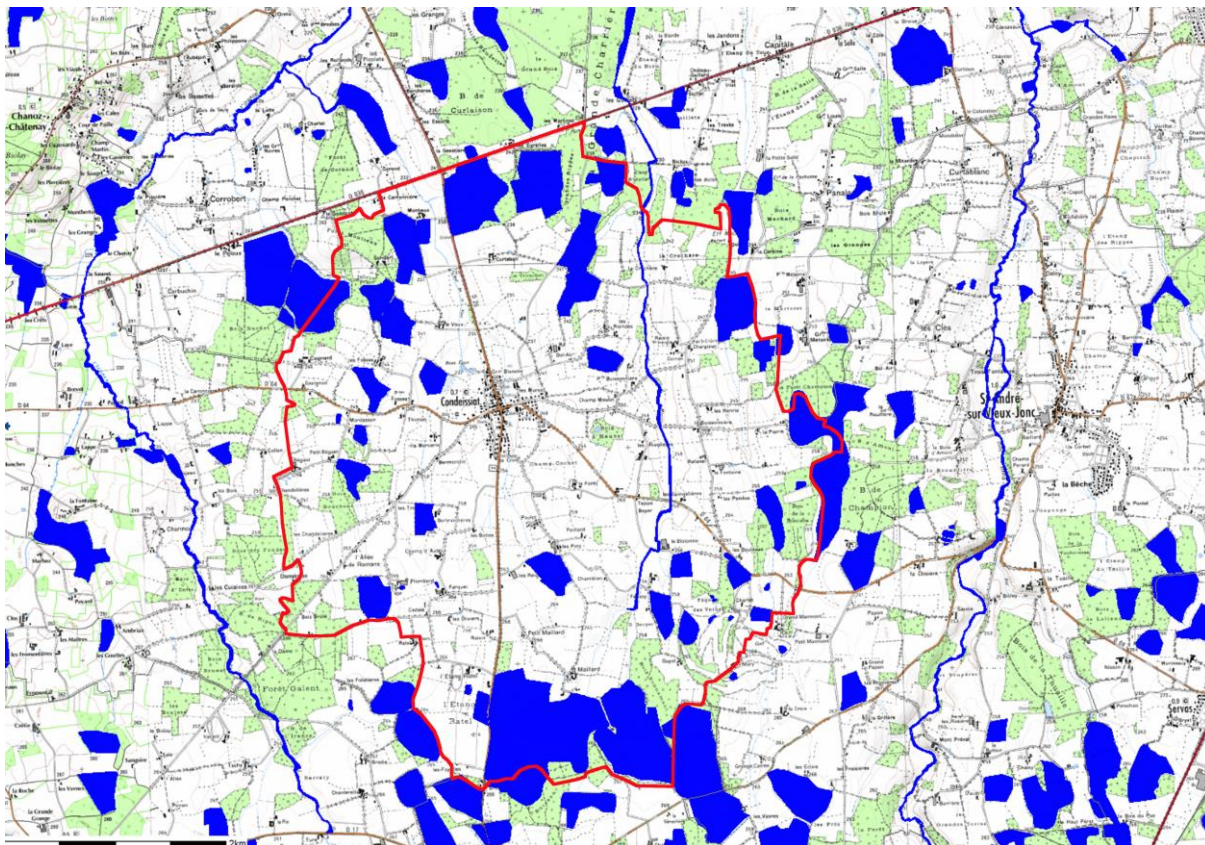


Figure 15 - Inventaire des zones humides (CG 01) – Source : <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>

Conscient de l'intérêt prioritaire d'une préservation et d'une gestion des zones humides, le Conseil général de l'Ain a souhaité intervenir en améliorant les connaissances concernant les zones humides de son territoire. Cet objectif rejoint celui de l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse qui, dans sa Charte pour les zones humides, a défini comme premier engagement de : « mieux connaître et inventorier les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité »

Les zones humides présentent de nombreux intérêts écologiques, économiques et sociologiques désormais reconnus. Elles remplissent de nombreuses fonctions :

- La régulation de la ressource en eau : Les zones humides ont un rôle déterminant dans la régulation des régimes hydrologiques. Leur comportement à l'échelle d'un bassin versant peut être assimilé à celui d'une éponge (rétention d'eau, frein de la genèse de ruissellement). Lorsqu'elles ne sont pas saturées en eau, elles "absorbent" momentanément l'excès d'eau puis le restitue progressivement lors des périodes de sécheresse, soutenant ainsi les débits des cours d'eau en période d'étiage. Suivant leur positionnement vis à vis du réseau hydrographique, elles peuvent constituer des champs naturels d'expansion des crues (zones inondables qui ralentissent les crues ou diminuent les débits de pointe). Certaines d'entre elles participent enfin à la recharge en eau des nappes phréatiques superficielles.
- L'auto-épuration, la protection et l'amélioration de la qualité des eaux : Les zones humides contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau en agissant comme un filtre épurateur : filtre physique (dépôt de sédiments et piégeage d'éléments toxiques) et biologique (siège privilégié de dégradations biochimiques, d'absorption et de stockage par les végétaux de substances indésirables ou polluantes...). La protection du milieu physique : les zones humides peuvent assurer un rôle naturel de protection contre l'érosion.
- La production de ressources valorisables : Nombre de zones humides assurent une production végétale exploitable directement (bois, écorces, roseaux...) ou utilisable par l'intermédiaire des

filiales d'élevage. La majorité des zones humides françaises est (ou a été) utilisée pour l'agriculture et l'élevage. Les parties en eau, elles, sont souvent consacrées à des productions aquacoles (ex : pisciculture dans les étangs de la Dombes) alors que les zones humides boisées font l'objet d'une gestion forestière ou d'une politique de plantation.

- Des réservoirs de biodiversité : Les zones humides sont des écosystèmes à haute productivité primaire qui présentent des mosaïques de peuplements végétaux dont la diversité repose sur la variabilité des conditions hydriques. Cette végétation répond aux fonctions vitales des espèces animales qui les colonisent (alimentation, nurseries, refuge, repos...). La faune et la flore de ces interfaces atteignent leur diversité écologique la plus grande puisqu'aux espèces des milieux terrestres et aquatiques juxtaposés s'ajoutent des espèces particulières aux lieux de transition, dont certaines sont très rares (plus de 30% des espèces végétales remarquables et menacées en France vivent en zone humide). Les zones humides, en particulier celles liées aux cours d'eau, jouent un rôle de corridors biologiques majeurs, parfois les seuls à être préservés dans de vastes zones urbanisées. Certaines constituent aussi des étapes migratoires essentielles.
- Une vocation culturelle et touristique : Les richesses paysagères, biologiques et culturelles des zones humides constituent la base d'activités récréatives et touristiques socialement et économiquement importantes, comme la chasse et la pêche. Le tourisme vert, les randonnées, la photographie animalière et l'observation des oiseaux sont également des activités de plus en plus prisées. Les richesses des zones humides leur confèrent également une forte valeur éducative et scientifique, ces milieux pouvant servir de modèle dans l'enseignement de la zoologie, de la botanique ou de l'écologie.

La commune est donc concernée par de nombreux étangs et mares. Celles répertoriées sont toutes indiquées sur les plans de zonage. Ces derniers et les prescriptions réglementaires associées permettent actuellement de conserver ces éléments qui caractérisent le paysage communal et celui de la Dombes. Par ailleurs, leurs fonctions écologiques sont préservées par le PLU en vigueur. Cette protection est justifiée par une évaluation environnementale.

II.6 Les risques naturels et technologiques

Le territoire de Condeissiat est concerné par plusieurs risques naturels et technologiques.

II.6.1. Des risques naturels modérés

La commune n'est pas concernée par des risques d'inondation. Les risques naturels sont notamment liés au retrait / gonflement des argiles, car les sols sont argileux et voient leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau. Ces risques sont qualifiés de faible, hormis aux abords de quelques ruisseaux où la teneur en eau y est plus importante.

De même, la commune est classée en zone de sismicité faible (zone 2).

Des règles de construction particulières peuvent s'imposer aux établissements recevant du public. Ce n'est pas l'objet de la présente modification.

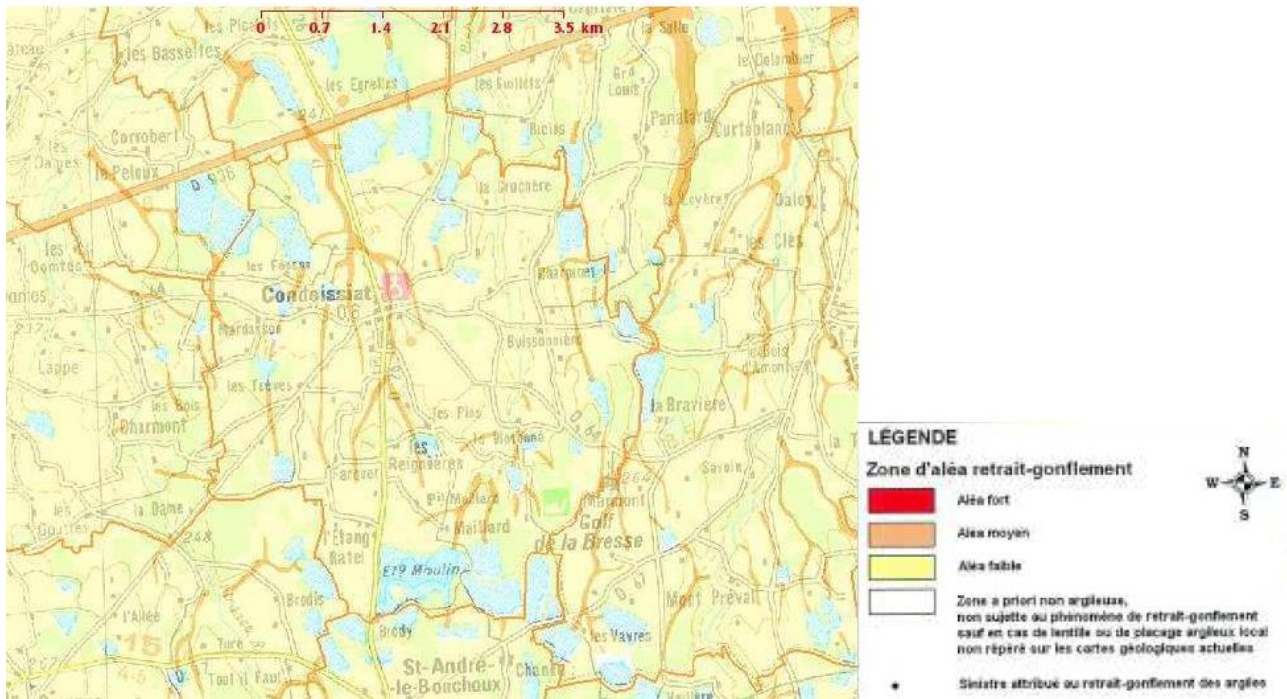


Figure 16 - Aléa - retrait / gonflement des argiles. Source : www.argiles.fr

II.6.2. Des risques technologiques et des nuisances

Plusieurs risques technologiques peuvent être recensés :

- Des risques liés à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation traverse la commune d'Est en Ouest. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique, qui impose des règles strictes à ses abords. Pour faciliter la gestion de cette infrastructure, mais aussi pour éviter l'exposition des biens et des personnes, cette servitude peut interdire une construction nouvelle si elle s'insère trop près de cette canalisation. Il existe très peu de constructions qui sont concernées par cette servitude (seuls les hameaux de Champmoulin et Chandelières sont concernés par une bande de danger significatif, c'est-à-dire la bande de danger la moins contraignante).
- Des Installations Classées pour la protection de l'environnement. Il s'agit de fermes à vocation d'élevage de porc principalement :
 - Elevage de porcs et de bovins : EARL Savega
 - Elevage de porcs et de bovins : GAEC de Plombard
 - Elevage de porcs et de bovins : GAEC du Bletonne
 - Elevage de porcs : SARL La Grande Charrière
 - Elevage de porcs : Simonet Didier.
- Par ailleurs, la RD 936 qui traverse la commune dans sa partie Nord est susceptible d'engendrer des nuisances sonores. Sur la commune, elle est classée par la préfecture de l'Ain en catégorie 3, instaurant des règles d'isolation phonique à moins de 100 mètres de cette voirie.

Notons que des règles strictes s'appliquent dans chaque secteur concerné par ces risques, que ces règles sont prioritaires à celles du règlement du PLU en matière de construction. La présente modification tient compte de ces risques.

II.7 La dynamique démographique et du logement de la commune

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	519	510	496	581	649	756	830
Densité moyenne (hab/km ²)	24,0	23,6	22,9	26,8	30,0	34,9	38,4

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Figure 17 - Evolution de la population communale - Source : INSEE

En 2015, la population estimée par l'INSEE est de 830 habitants pour une densité moyenne de 38.4 hab/km². Ces chiffres confirment l'efficacité du PLU en vigueur, puisque qu'en 5 ans, la population communale a augmenté de 73 habitants, pour une densité qui a augmenté.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,3	-0,4	2,0	1,2	1,4	1,9
due au solde naturel en %	-0,5	0,3	0,4	0,2	0,8	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,2	-0,6	1,5	1,1	0,6	1,3
Taux de natalité (‰)	13,9	15,5	16,9	10,7	14,8	13,0
Taux de mortalité (‰)	18,6	13,0	12,4	9,1	6,7	7,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.

Figure 18 - Indicateurs démographiques - Source : INSEE

Depuis 2010, il est constaté une variation annuelle moyenne de population de 1.9%. Cette variation est plus importante que lors de la décennie précédente, ou cette variation était de +1.4%.

La population augmente d'année en année à un rythme plus significatif depuis 2010. Cette variation est notamment due au solde migratoire qui est passé de +0.6% de 1999 à 2010, à +1.3% de 2010 à 2015.

Ces chiffres confirment que **le territoire communal est attractif**, et que de nouveaux ménages viennent s'installer à Condeissiat. Ces chiffres concordent avec ceux de l'évolution du nombre de ménages.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Ensemble	214	220	217	252	267	335	386
Résidences principales	181	181	192	217	235	304	345
Résidences secondaires et logements occasionnels	23	22	16	20	15	15	14
Logements vacants	10	17	9	15	17	16	27

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Figure 19 - Evolution du nombre de logements par catégorie - Source : INSEE

Entre 2010 et 2015, 51 logements supplémentaires sont disponibles, dont 11 nouveaux logements vacants. Cette vacance qui augmente concerne des constructions situées principalement dans le centre-village. Si ces logements sont réhabilités (le règlement écrit apporte des souplesses sur la réhabilitation énergétique du bâti vernaculaire notamment), ils permettront de conforter le dynamisme du centre-village.

II.8 La dynamique commerciale de proximité de la commune

La Commune de Condeissiat bénéficie d'une petite dynamique économique.

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	75	100,0	62	11	2	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	35	46,7	34	1	0	0	0
Industrie	1	1,3	1	0	0	0	0
Construction	7	9,3	4	3	0	0	0
Commerce, transports et services divers	27	36,0	20	5	2	0	0
dont commerce, réparation auto	6	8,0	5	0	1	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	5	6,7	3	2	0	0	0

Figure 20 - Etablissements actifs par secteur d'activité en 2011 - Source : INSEE

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	75	100,0	62	12	1	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	22	29,3	19	3	0	0	0
Industrie	2	2,7	2	0	0	0	0
Construction	8	10,7	6	2	0	0	0
Commerce, transports, services divers	36	48,0	30	5	1	0	0
dont commerce et réparation automobile	7	9,3	6	1	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	7	9,3	5	2	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

Figure 21 - Etablissements actifs par secteur d'activité en 2016 - Source : INSEE

Entre 2011 et 2016, le nombre d'établissements actifs n'a pas augmenté sur le territoire communal. Néanmoins on constate la disparition de 13 activités agricoles, la création d'une industrie, d'une entreprise de construction, la création de 9 structures commerciales, de transports et services (dont un commerce ou entreprise de réparation automobile), et la création d'une entité administrative.

Les entreprises de services semblent donc se développer depuis plusieurs années.

En 2014, la commune comptait plusieurs commerces et services de proximité. Ce tissu commercial est situé dans le centre-village. Depuis cette date, **les effectifs n'ont pas évolué de manière favorable.**

Commerces et services comptabilisés en 2014	Situation en 2019
Une boulangerie	Boulangerie toujours présente
Une épicerie	L'épicerie, fermée depuis près de deux ans, a été rachetée par la commune. Prévision de réouverture au deuxième semestre 2019.
Un bar-restaurant	Bar-restaurant toujours présent.
Une agence postale	Ancien bureau de poste remplacé par une agence postale communale en mairie.
Autres commerces : un restaurant, un garage	Ces deux activités ont fermé leurs portes il y a plusieurs années.



Figure 22 - Repérage des commerces de proximité du centre-village de Condeissiat en 2019 – Source : Agence 2BR

On note également qu'un garagiste et un autre restaurant étaient présents dans le cœur du bourg et ont également fermé leurs portes il y a une dizaine d'années.

Une petite dynamique d'entreprises de services semble se développer au détriment des commerces de proximité qui semblent peiner dans leur pérennité. Les créations d'entreprise se sont effectuées dans la zone d'activité, ou directement chez les particuliers.

III – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.

III.1 Modification des règles d'implantation par rapport aux voies publiques en zone UA

Il est nécessaire de revoir les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le centre-village de Condeissiat. La règle instaurée dans le PLU en vigueur n'est pas adaptée et pour plusieurs raisons :

- Dans le centre-village, il existe de nombreuses constructions qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voirie, comme le montre le plan ci-dessous :



Figure 23 - Repérage des constructions situées en retrait des emprises publiques en zone UA - Source : 2BR

Le règlement écrit souhaiterait que l'organisation urbaine des lieux soit respectée. Cependant l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques n'est pas systématique.

- Dans le centre-village, les voies sont parfois étroites et la visibilité est réduite par plusieurs goulots d'étranglement ou des resserrements ponctuels.

La largeur de la voirie est parfois juste suffisante pour permettre l'aménagement de modes doux sur trottoir (créant par la même occasion un sentiment d'insécurité pour le piéton), et ces resserrements ponctuels peuvent entraîner des nuisances (résonance des bruits liés à la circulation motorisée). Si de nouvelles constructions sont amenées demain à s'implanter à l'alignement, cela pourrait entraîner la fermeture progressive des paysages et un renforcement de ces désagrèments.



Rue des Mures dans le centre-village



RD64 - Route de Neuville dans le centre-village

- Un projet d'opération de démolition – reconstruction est en cours d'instruction dans le centre-village, sur la RD64 – Route de Neuville les Dames. Ce projet, suit les règles imposées en zones UA et UB par le règlement du PLU en vigueur. La construction prévue en zone UA devra s'implanter en alignement de voirie dans une section déjà suffisamment étroite. Une disposition de ce type entraînerait la fermeture des points de vue sur les paysages environnants.

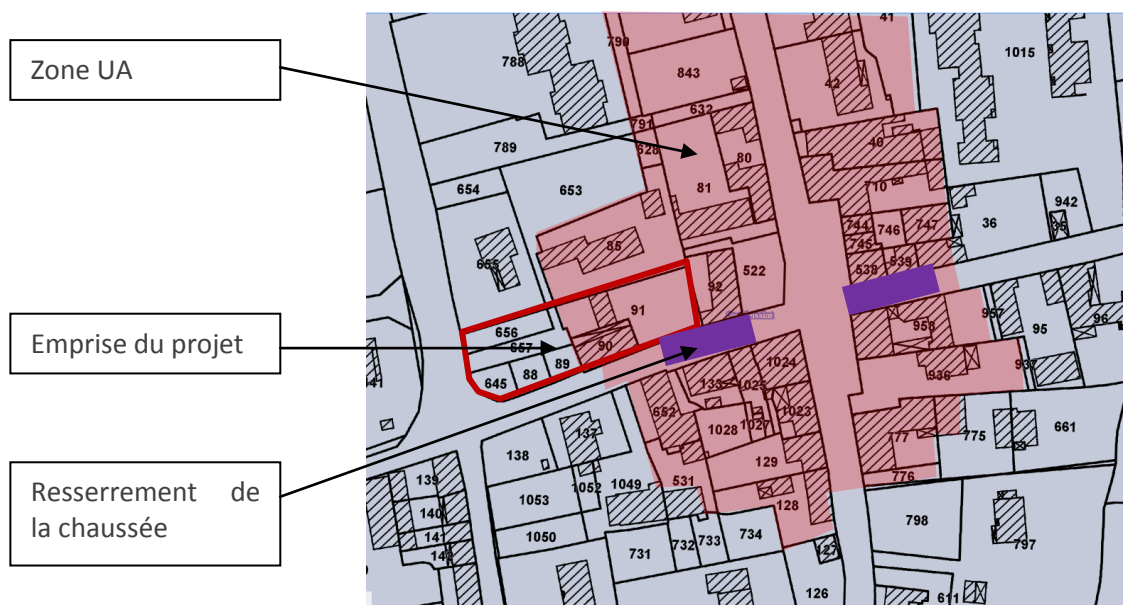


Figure 24 - Projet de démolition / reconstruction dans le centre village - Source : ZBR

La RD 64 actuellement - 2019



LA RD64 si le projet de construction suit les règles actuelles - 2022



En permettant les constructions avec un recul possible de 3 mètres, une largeur minimale de la chaussée pourra être préservée, ce qui permettra de dégager la visibilité et d'aérer les tissus. L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies et emprises publiques s'applique au mur des constructions.

III.2 Protection des commerces de proximité

Le PLU prévoit dans son programme (cette volonté est confirmée par le PADD), la création de 105 logements à l'échéance 2028, l'aménagement de modes doux et des espaces de stationnement adaptés. La dynamique démographique et le besoin de proximité devraient normalement être confortés dans les années à venir. Néanmoins, la commune se retrouve dans une situation d'urgence. Au fur et à mesure que le nombre de ménages augmente, le nombre de commerces de proximité diminue.



Figure 25 - Commerces de proximité du centre-village de Condeissiat

Il est donc nécessaire de pérenniser ces activités qui participent grandement au cadre de vie et favorisent la limitation des déplacements automobiles qui sont émetteurs de gaz à effet de serre.

La fermeture de ces rez-de-chaussée commerciaux n'est pas souhaitable, mais surtout leur transformation en logement engendrerait la suppression définitive d'un ou plusieurs commerces de proximité. La commune doit donc se saisir d'outils adaptés pour maintenir la destination de ces commerces.

L'article L.151.16 du Code de l'Urbanisme est un outil adapté pour protéger le tissu commercial du centre-village :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »



Figure 26 - Linéaires commerciaux de proximité à protéger - Source : 2BR

III.3 Modification des règles relatives aux clôtures en zones UA, UB, A , N et 1AU

(Il convient de préciser que l'arrête de prescription indique que « le projet de modification porte sur les dispositions pour la construction de clôture », sans préciser de zones)

Le règlement écrit, dans sa rédaction actuelle encadre l'aménagement des clôtures sur l'ensemble du territoire communal :

En zone UA et UB :

- Il est demandé que les clôtures soient édifiées en s'inspirant des modèles traditionnels.
- Il est demandé que ces clôtures soient des grillages attachés par des potelets métalliques ou en bois, sans soubassement apparents. Ces clôtures grillagées pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales (dont la liste est annexée au règlement).
- Il est possible, en cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain, l'édification d'un mur bahut en maçonnerie. Celui-ci devra être enduit et couvert d'une couverture, ou éventuellement surmonté par un grillage.
- La hauteur maximale autorisée quel que soit le dispositif édifié est de 1.80 m.

En zone 1AU

- Il est demandé que ces clôtures soient des grillages attachés par des potelets métalliques ou en bois, sans soubassement apparents. Ces clôtures grillagées pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales (dont la liste est annexée au règlement).

- Il est possible, en cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain, l'édification d'un mur bahut en maçonnerie. Celui-ci devra être enduit et couvert d'une couverture, ou éventuellement surmonté par un grillage.
- La hauteur maximale autorisée quel que soit le dispositif édifié est de 1.80 m.

L'enjeu de cette rédaction est de limiter l'obstruction des percées visuelles sur le grand paysage ou sur le village (dont le centre accueille une église classée monument historique, l'objet étant de préserver la co-visibilité sur ce secteur), en limitant la hauteur des clôtures et de leurs haies à 1.80 m.

Mais le règlement ne distingue pas de règle particulière pour les murs bahuts, ce qui peut parfois entraîner l'aménagement de murs aveugles de 1.80 mètre de hauteur.

La volonté est de maintenir les perspectives sur le paysage sans pour autant limiter la tranquillité des habitants.

Il est donc nécessaire d'abaisser les hauteurs autorisées et de distinguer des règles adaptées à chaque type de clôture.

En zone A et N : le règlement prescrit des règles différentes pour les clôtures liées à des habitations

- Celles-ci doivent être sobres d'aspect, et en concordance avec le paysage environnant, de par les couleurs, matériaux et hauteurs choisies.
- Les clôtures en panneaux d'éléments pré-fabriqués sont interdites.
- Comme dans les autres zones, ces clôtures pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales (dont la liste est annexée au règlement).
- Afin de favoriser la circulation de la faune, il est demandé l'aménagement d'ouvertures de 10 x 10 cm au niveau du sol tous les 10m. Ces clôtures ne doivent pas faire obstacle au déplacement des animaux.
- Dans le cas éventuel d'une partie du muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0.8m.
- La clôture, dans son ensemble ne devra pas dépasser 2m de hauteur.

Le règlement écrit interdit les clôtures en panneaux pré-fabriqués, cependant il n'interdit pas les panneaux en béton, qui nuisent tout autant à la qualité des paysages.

Le règlement doit donc être rectifié en ce sens.

Dans l'ensemble, la volonté directrice est de ne pas obstruer les perspectives visuelles sur les grands paysages, en limitant les hauteurs des clôtures opaques ou aveugles.

III.4 Modification des règles relatives aux annexes en zone A et N

Le règlement du PLU en vigueur propose les règles suivantes en matière d'annexes en zones A et N :

En zone A : l'article A2 relatif aux occupations et constructions autorisées distingue des secteurs où seules les activités agricoles et leur développement sont autorisées, et des secteurs Ah, secteurs dans lesquelles des habitations isolées / éparses non liées à des activités agricoles peuvent évoluer.

En zone N : l'article N2 relatif aux occupations et constructions autorisées distingue des secteurs où seuls les équipements d'intérêt collectif ou de protection de l'environnement sont autorisés, et des secteurs Nh, secteurs dans lesquelles des habitations isolées / éparses peuvent évoluer.

Ces règles sont similaires, en A2 et en N2.

La législation en matière d'aménagement du territoire en zones agricoles et naturelles a assoupli certaines règles, notamment concernant l'évolution du bâti à vocation d'habitation et leurs extensions.

Ces assouplissements sont permis notamment par :

- La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (dite loi LAAF), du 13 Octobre 2014, qui autorise l'extension des bâtiments d'habitation dans les zones A et N. Les PLU doivent en ce sens, instaurer des limites d'extension et de densité pour ces bâtiments, de manière à ne pas nuire au caractère paysager, environnement, naturel et agricole de ces sites.
- La loi pour la croissance, l'activité, l'égalité des chances économiques (dite loi Macron) du 6 Aout 2015, qui introduit la possibilité de créer des annexes pour les bâtiments d'habitation existants. Le PLU doit désormais préciser les zones d'implantation, les hauteurs maximales, emprises et densité de ces annexes, toujours dans l'objectif de ne pas nuire au caractère paysager, naturel et agricole de ces sites.

Afin d'assurer la cohérence des règles d'urbanisme en secteur naturel et agricole dans tous les territoires, plusieurs Commissions Départementales de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ont proposé un ensemble de règles d'implantations. Par lettre du 12 Février 2016, la CDPENAF de l'Ain a donc proposé des règles d'implantation pour les annexes et pour les extensions. Bien que ces règles ne soient pas à suivre à la lettre, tout document d'urbanisme qui suivrait ces propositions réglementaires à la lettre obtiendrait l'avis favorable de cette commission.

	Règles du PLU en vigueur en Ah	Règles souhaitées par la CDPENAF
Extension des habitations non liées à des activités agricoles		
Taille maximale des extensions	Dans la limite de 60m ² de surface de plancher au maximum	Dans la limite de 50% de la surface de plancher de l'existant au maximum
Extension autorisée si le bâtiment d'habitation a une surface initiale minimale de	60 m ² d'emprise au sol	50 m ² de surface de plancher
Surface de plancher maximale autorisée (initial + extension)	200m ² d'emprise au sol au maximum	250m ² de surface de plancher au maximum
Annexes (piscines comprises)		Annexes (piscines comprises)
Emprise au sol maximale autorisée (initial + extension)	30m ² d'emprise au sol au maximum	50m ² d'emprise au sol au maximum
Hauteur maximale de l'annexe	Non réglementée	3.5 m à l'égout du toit
Distance maximale autorisée par rapport au bâtiment principal (habitation=)	Non réglementée	30 m

Concernant les annexes, les règles proposées par la CDPENAF du département de l'Ain sont moins restrictives que celles rédigées dans le PLU en vigueur.

Dans l'optique de favoriser l'évolution du bâti en zone agricole et naturelle sans pour autant nuire à la qualité des sites et des paysages agricoles et naturels, la commune souhaiterait permettre en concordance avec les limites proposées par la CDPENAF.

Pour les annexes et piscines comprises

- Une emprise au sol maximale de 50m²
- Une hauteur maximale autorisée pour les annexes de 3.5m à l'égout du toit
- Une distance maximale autorisée par rapport au bâtiment principal de 30m.

La commune n'a pas souhaité reprendre les préconisations de la CDPENAF concernant les extensions de bâtiment principal, notamment parce que :

- Les constructions dombistes sont souvent de grande taille, et de nombreuses habitations isolées disposent de greniers aménageables. Limiter les surfaces de plancher à 250m² au maximum, contraindrait trop fortement l'extension de ces habitations. La commune souhaite donc maintenir une limitation exprimée en « emprise au sol » pour permettre leur évolution modérée.
- Ces constructions isolées de grande taille font parfois l'objet de division en plusieurs logements. Les règles s'appliquent aux bâtiments et non aux logements, ce qui peut contraindre les possibilités d'évolution de nombreuses propriétés.

IV – LES MODIFICATIONS APORTEES

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

- **Le règlement écrit** : changement des règles relatives aux clôtures, à l'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voirie dans le centre-village, les changements apportés en zone A et N, et l'instauration du linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.
- **Le règlement graphique** : Ajout du linéaire commercial de proximité protégé au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

IV.1 Modification du règlement écrit

IV.1.1. Article UA2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Version du PLU en vigueur

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

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'artisanat, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admis dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Version du PLU modifié

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

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'artisanat, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admis dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les locaux commerciaux ou artisanaux, existants à la date d'approbation du PLU, concernés par la prescription graphique « Linéaire artisanal et commercial » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de cinq années à partir de la cessation d'activités.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

IV.1.2. Article UA6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Version du PLU en vigueur

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement* de la voie.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - Un retrait inférieur peut être admis afin de préserver l'harmonie de l'implantation des constructions riveraines ;
 - Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou prescrites ;
 - Pour les équipements publics d'intérêt collectif ;
 - Pour des raisons de sécurité, d'architecture bio-climatique et écologique (à justifier par l'auteur du projet dans le cadre de sa demande d'autorisation).

Version du PLU modifié

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement
 - Soit dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, l'implantation des constructions en recul par rapport aux voies et emprises publiques s'applique au mur des constructions.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - Un retrait inférieur peut être admis afin de préserver l'harmonie de l'implantation des constructions riveraines ;
 - Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou prescrites ;
 - Pour les équipements publics d'intérêt collectif ;
 - Pour des raisons de sécurité, d'architecture bio-climatique et écologique (à justifier par l'auteur du projet dans le cadre de sa demande d'autorisation).

IV.1.3. Articles UA11-4, UB11-4 et 1AU11-4 relatifs à l'aspect extérieur - clôtures

Version du PLU en vigueur
<p>4) Clôtures :</p> <p>Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.</p> <p>En règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement* des rues du quartier ancien doivent s'inspirer des modèles traditionnels.</p> <p>En règle générale, les clôtures seront composées d'un simple grillage sur potelets métalliques, ou bois, sans soubassement apparents, doublé éventuellement de haies vives d'essences locales telles qu'indiquées en annexe du présent règlement</p> <p>En cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain (soutènement des terres, notamment), un mur-bahut en maçonnerie peut-être admis. Lequel doit être enduit et recouvert d'une <u>couvertine</u>, éventuellement surmonté d'un simple grillage.</p> <p>Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement* mono spécifique est interdit.</p> <p>Grillage et haies vives ne devront pas dépassés 1,80 m.</p>
Version du PLU modifié

4) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement* des rues du quartier ancien doivent s'inspirer des modèles traditionnels.

En règle générale, les clôtures seront composées d'un simple grillage sur potelets métalliques, ou bois, sans soubassement apparents, doublé éventuellement de haies vives d'essences locales telles qu'indiquées en annexe du présent règlement

En cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain (soutènement des terres, notamment), un mur-bahut en maçonnerie peut-être admis. Lequel doit être enduit et recouvert d'une couvertine, éventuellement surmonté d'un simple grillage.

Les murs bahuts ne devront pas dépasser 1.20 m. Ils pourront être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif ajouré, l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80m de hauteur au maximum.

Les grillages ne devront pas dépasser 1,80 m.
Ces murs ou grillages pourront être doublés de haies vives, dans la limite de hauteur de la clôture.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement* mono spécifique est interdit.

IV.1.4. Articles A11 et N11 relatifs à l'aspect extérieur - clôtures

Version du PLU en vigueur

b) Clôtures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (l'implantation de clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.)

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

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement, et peuvent être doublées d'un grillage sur potelets métalliques. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement* mono spécifique est interdit. En cas de clôture maçonnée, une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 m.

Dans le cas éventuel d'une partie de muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,80 mètre.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-7ème du code de l'urbanisme

Version du PLU modifié

b) Clôtures :
Pour les constructions à usage d'habitation :

Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (l'implantation de clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.)

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

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués / beton sont interdites, sauf dans la partie basse, dans la limite de 0.5 m de hauteur.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement, et peuvent être doublées d'un grillage sur potelets métalliques. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement* mono spécifique est interdit. En cas de clôture maçonnée, une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 m.

Dans le cas éventuel d'une partie de muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,80 mètre.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-7ème du code de l'urbanisme.

IV.1.5. Articles A8 et N8 relatifs aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Version du PLU en vigueur
<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Non réglementé.</p>
Version du PLU modifié
<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Les annexes ne devront pas être implantées à une distance supérieure à 30m du bâtiment principal, sauf impératif technique du à la topographie.</p>

IV.1.6. Articles A9 et N9 relatifs à l'emprise au sol

Version du PLU en vigueur
<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL*</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 m² maximum pour les:</p> <ul style="list-style-type: none">- piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines,- annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes.
Version du PLU modifié

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m² maximum pour les :

- piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines,
- annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes.

IV.1.1. Articles A10 et N10 relatifs à la hauteur des constructions

Version du PLU en vigueur

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.
- La hauteur des installations et bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

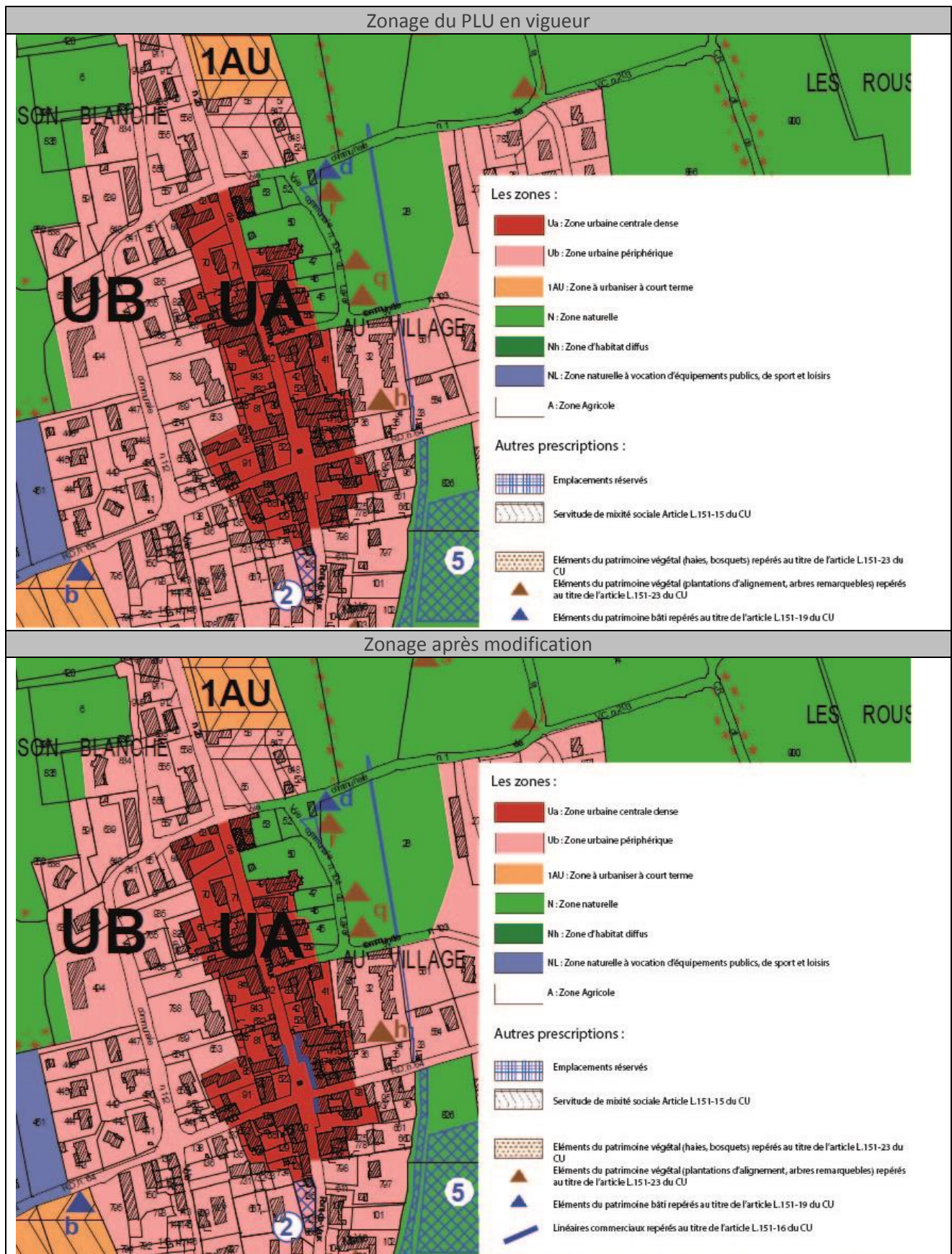
Version du PLU modifié

- annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 m.
- La hauteur des installations et bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

IV.2 Modification du règlement graphique



V - COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Les modifications apportées dans ce document, compte-tenu de leur impact marginal en matière de droit à construire et compte-tenu des dispositions mises en place pour encadrer ces nouveaux droits à construire, n'ont pas d'incidence sur les objectifs et orientations du PADD et du SCoT. Certaines dispositions tendent d'ailleurs à répondre favorablement à certains de ces objectifs.

V.1 Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme

Accompagner l'évolution démographique conjuguant le renouvellement urbain et le développement de l'habitat

Concernant le PADD, la modification ne permet aucun développement urbain nouveau par rapport au projet initial (aucune habitation nouvelle ou autre types de destination). Autoriser la création d'annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A ou N relève seulement de mesures confortatives. Les autres modifications du règlement n'impactent pas les droits à construire mais seulement des enjeux d'implantations et d'insertion des projets nouveaux. Le toilettage du règlement n'implique aucune modification des règles de fond. Quant aux règles visant à préserver les commerces de proximité, elles concernent 3 rez-de-chaussée commerciaux.

Garantir la qualité du cadre de vie

La modification du PLU apporte une plus-value en matière d'amélioration du cadre de vie.

Permettre la construction jusque dans une bande de 3 mètres de part et d'autres des chaussées, c'est également faciliter l'ouverture des espaces et l'aménagement des modes doux dans les tissus urbains les plus compactes.

La mise en place d'une protection au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme participe grandement à la conservation de la richesse du tissu commercial de proximité. Cet objectif est directement cité dans le PADD : « Le projet de PLU s'attachera à maintenir ces activités économiques afin d'éviter, par exemple, une mutation des commerces en logement ».

Encourager le dynamisme économique local

En ce qui concerne l'activité agricole, les nouvelles possibilités d'annexes ne viendront pas compromettre cette activité. En effet, alors que la modification ne permet pas de nouveau développement dans ces hameaux, la possibilité de réaliser des annexes de taille plus importante n'aura pas pour effet de compromettre l'activité agricole dans ces tissus où la dominante urbaine est déjà affirmée. Concernant l'habitat diffus, ceci n'est pas de nature créer des risques nouveaux de mitage agricole. Les logements sont en effet déjà existants et les règles d'implantation, notamment, préserveront la commune de constructions qui étaleraient de manière substantielle les logements existants. A ce titre, les possibilités ouvertes et le nombre réduit de constructions concernées ne compromettent pas l'activité agricole sur la commune.

La présente modification n'aura aucune incidence sur la zone d'activité communale, ni sur le golf de la Bresse. Le règlement et le zonage afféré à ces zones n'ont pas été modifiés.

Protéger les richesses naturelles et conforter l'identité communale

Les modifications apportées par la présente procédure concernent les zones UA, UB, 1AU, Ah et Nh, non pas dans l'étendue de ces zones, mais dans les règles instituées pour celles-ci, notamment dans la nature des clôtures, l'implantation du bâti dans les zones denses et les zones d'habitat diffus.

Les zones humides, les étangs caractéristiques de la Dombes, et l'emprise du site Natura 2000 sont classés dans des zones bien distinctes, dont l'emprise et les règles n'ont pas été transformées.

Le zonage urbain (comprenant les zones d'habitat diffus en zone Ah et Nh) reste inchangé, les dites règles n'auront aucun impact sur le site Natura 2000, ni sur les zones humides, ni sur les étangs dont le périmètre de protection de 200m de part et d'autres de leurs berges sont toujours inchangées.

Par ailleurs, l'obligation d'aménager des ouvertures de 10x10 cm au ras du sol pour les clôtures en zones agricoles et naturelles est maintenue. Les changements apportés concernent l'extension d'annexes existantes et l'impact paysager des clôtures, dans des secteurs peu sensibles d'un point de vue environnemental et biologique.

Les règles relatives à la protection du patrimoine vernaculaire concernent des calvaires, lavoirs, mémoriaux, qui ne peuvent être assimilés à des annexes ou à des extensions.

Il convient également de noter que les nouvelles règles instituées pour les clôtures et l'alignement des constructions en zone UA, permettent de dégager les perspectives paysagères, et préservent la qualité paysagère des sites. Le règlement distingue désormais des clôtures dites aveugles et non aveugles, dont les règles de hauteurs sont différenciées.

Prendre en compte les risques et les nuisances

La commune est concernée par les nuisances liées au bruit le long de la RD936 et par la présence d'espèces invasives. Elle s'est engagée pour favoriser la diminution et l'amélioration des filières de traitement des déchets ménagers. Les modifications apportées par ladite procédure n'entraînent aucune exposition des biens et des personnes à des risques naturels ou technologiques. Elles n'entraînent pas de rejet de déchets supplémentaires.

Les changements n'entravent pas l'écoulement des eaux de pluie, et ne diminuent pas la perméabilité des terrains urbanisés (notamment dans les zones Ah et Nh, où les sols sont très peu artificialisés).

Modérer la consommation des espaces et la lutte contre l'étalement urbain

La modification du PLU entraîne des extensions modérées des annexes en zone Ah et Nh. Elles ne contribuent pas à l'augmentation de la consommation des espaces, car ces règles concernent de zones à vocation naturelle ou agricole, qui permettent l'évolution de l'existant, et non l'édification de nouvelles constructions. L'édification de clôtures, aveugles ou non, n'auront aucun impact sur ces éléments.

V.2 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs

Le projet de modification ne va pas à l'encontre des orientations des documents d'urbanisme supérieurs. Attendu que le PLU en vigueur a basé sa compatibilité avec le SCOT du Bresse-Revermont, lequel retranscrivait les prescriptions des documents d'urbanisme qui lui sont supérieurs ; il est possible d'en déduire que le PLU en vigueur est en compatibilité avec ces derniers.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône-Méditerranée :

Les objectifs du SDAGE ont été repris dans le PAOT départemental. En matière de résolution des soucis liés à la qualité des eaux, le SDAGE signalait que le bassin versant de la Veyle (où se trouve Condeissiat), est victime de pollution diffuse et de rejets de pesticides. La présente modification ne remet pas en cause la lutte contre le rejet de ce type de produits dans l'environnement et n'induit pas une augmentation de ce type de rejet.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

Les éléments pointés par le SRCE concernent notamment la protection du site Natura 2000. La présente procédure n'a aucune incidence sur ce type de milieu, et n'engendrera aucune incidence sur les trames vertes et bleues et les corridors écologiques.

VI – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

VI.1 Impacts sur l'environnement

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

Certaines habitations se situent à proximité de sites d'intérêt environnemental. Mais pour ces secteurs, les droits à construire sont marginaux et les règles fixées n'autoriseront pas l'invasion de ces sites naturels (notamment parce que les permis déposés doivent être soumis à l'avis du service instructeur de l'intercommunalité).

Modifications apportées au PLU	Incidence sur l'environnement
Modification des règles d'implantation des constructions sur la voie publique en zone UA	<p>A partir du moment où les implantations en retrait sont autorisées dans les tissus les plus denses, les espaces seront désormais plus aérés, et il deviendra possible de recourir à l'aménagement d'espaces piéton le long des voies structurantes. L'amélioration des modes doux permettra de limiter l'usage des véhicules motorisés, et donc une limitation des émanations de gaz à effet de serre. Il convient de noter que la commune, actuellement, ne comporte pas d'alignement de façade.</p> <p>L'impact de cette modification est donc POSITIF</p>
Protection des commerces de proximité	<p>La modification du PLU permet d'instituer la protection stricte des commerces de proximité. Leur maintien sur le long terme permet aux habitants de bénéficier de services situés à deux pas de leur habitation, ce qui limite d'autant plus les déplacements motorisés, et induit une limitation du rejet de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.</p> <p>Il s'agit d'une protection de l'existant, et non une incitation à l'etoffement ou à la multiplication des commerces de proximité. Les soucis liés aux livraisons, à la chalandise ou les pollutions liées à la présence de ces structures n'évoluera pas.</p> <p>L'impact de cette modification est donc POSITIF</p>
Modification des règles liées aux clôtures	<p>Les règles instituées pour les clôtures ont davantage un impact sur les paysages et pas sur l'environnement. Dans les zones sensibles d'un point de vue environnemental, des règles favorisant le passage de la faune étaient déjà instituées dans le document d'urbanisme en vigueur, et ne sont pas remises en cause.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur</p>

	l'environnement.
Règles relatives aux annexes en zone A et N	<p>Les règles relatives aux annexes n'entraînera pas d'incidences notables ni sur l'imperméabilisation des sols, ni sur les trames vertes et bleues, ni sur les émanations de gaz à effet de serre.</p> <p>Il convient d'ajouter que les règles nouvelles imposent des distances raisonnables entre annexes et bâtiments principaux, ce qui permettra de concentrer les constructions et limitera l'étalement urbain.</p> <p>Cette modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement</p>
<p>Parmi les quatre modifications apportées par ladite procédure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux modifications ont un impact positif sur l'environnement - Deux modifications n'auront aucun impact sur celui-ci. 	

VI.2 Impacts sur Natura 2000

Modifications apportées au PLU	Incidence sur l'environnement
Modification des règles d'implantation des constructions sur la voie publique en zone UA	<p>La zone UA est une zone urbaine centrale et dense. Elle n'est pas située dans le périmètre Natura 2000. Parce que déjà urbanisée, l'évolution du bâti en UA n'aura aucune incidence sur ces sites remarquables.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur Natura 2000.</p>
Protection des commerces de proximité	<p>Le linéaire commercial de proximité à protéger est situé exclusivement zone UA, c'est à dire une zone urbaine centrale et dense qui n'est pas située dans le périmètre Natura 2000.</p> <p>Parce que déjà urbanisée, l'évolution du bâti en UA n'aura aucune incidence sur ces sites remarquables.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur Natura 2000.</p>
Modification des règles liées aux clôtures	<p>Les règles instituées pour les clôtures ont davantage un impact sur les paysages et pas sur l'environnement. Dans les zones sensibles d'un point de vue environnemental, des règles favorisant le passage de la faune étaient déjà instituées dans le document d'urbanisme en vigueur, et ne sont pas remises en cause.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur Natura 2000.</p>
Règles relatives aux annexes en zone A et N	<p>La modification du règlement permet aux annexes de passer de 30 à 50m² d'emprise au sol au maximum, soit 20m² supplémentaires. Ces constructions s'inscrivent dans des zones déjà investies par une urbanisation diffuse. Elle peut entraîner de très légères artificialisations du sol.</p>

	<p>Une minorité de ces secteurs (1 sur 7) est située dans le périmètre Natura 2000. Au total, une dizaine d'annexes pourraient être étendues en zone Natura 2000.</p> <p>Néanmoins, les nouvelles règles imposent que les annexes devront s'implanter à 30 mètres des constructions principales au maximum, ce qui permettra de limiter l'étalement des constructions.</p> <p>Cette modification aura donc des incidences modérées sur Natura 2000.</p>
<p>Parmi les quatre modifications apportées par ladite procédure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trois modifications n'auront aucun impact sur les sites Natura 2000. - Une modification aura des incidences modérées sur les sites Natura 2000. 	



Figure 27 - Incidences possibles de la modification du PLU sur Natura 2000 – Source : 2BR

La modification n°1 du PLU de Condeissiat pourra potentiellement autoriser l'extension d'annexes existantes dans des zones Ah et Nh comprises en site Natura 2000. Le règlement autorisait d'ores et déjà l'extension de ces bâtiments dans la limite de 30m² d'emprise au sol au maximum. En concordance avec les préconisations de la CDPENAF de l'Ain, ces extensions sont portées à 50m².

Le règlement actuel autorisait d'ores et déjà ces extensions, les modifications pourraient entraîner dans le pire des scénarios une artificialisation de 200m² au maximum, soit même pas un millionième de l'emprise totale du site sur l'ensemble de son périmètre (200 m² sur 47656 hectares au total).

Il convient d'ajouter que chaque projet d'annexe, en fonction de sa nature, sera encadré par les services instructeurs de l'intercommunalité, et pourra faire l'objet d'une étude d'incidence Natura 2000, qui permettra de vérifier que lesdits projets limiteront autant que faire se peut leur impact sur le site naturel.

Dans ce cadre, des obligations pourront être préconisées pour chaque projet qui ne serait pas compatible avec l'objectif de protection et de valorisation des sites naturels.

Dans le pire des cas, tout projet d'annexe pourra être refusé, notamment s'il est démontré que le projet porte atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers de la Dombes.

VI.3 Impacts sur les risques naturels et technologiques

Modifications apportées au PLU	Incidence sur l'environnement
Modification des règles d'implantation des constructions sur la voie publique en zone UA	<p>La zone UA est concernée par des aléas faibles de retrait / gonflement des argiles, et est soumise aux règles relatives à la gestion des risques sismiques de niveau 2. La possibilité de construction en retrait par rapport aux emprises publiques n'aura aucune incidence sur ce point.</p> <p>Cette modification n'entraîne pas l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques.</p>
Protection des commerces de proximité	<p>La zone UA (dans laquelle la protection au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme est instituée) est concernée par des aléas faibles de retrait / gonflement des argiles, et est soumise aux règles relatives à la gestion des risques sismiques de niveau 2. Il s'agit d'une simple protection d'activités déjà existantes.</p> <p>Cette modification n'entraîne pas l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques.</p>
Modification des règles liées aux clôtures	<p>Les règles relatives aux clôtures sont simplement rédigées de manière différente. Réglementer leur hauteur et leur nature n'aura aucun impact.</p>
Règles relatives aux annexes en zone A et N	<p>Parmi les zones Ah et Nh, seul les hameaux de Champmoulin et Chandelière sont concernés la servitude d'utilité publique relative au passage d'une canalisation de Gaz. Cette servitude instaure une bande de danger significative (danger de niveau 1 sur 3), dans laquelle la constructibilité est réglementée et prévaut sur les règles du PLU. Tout projet d'annexe ou d'extension d'annexe dans cette bande sera strictement réglementé pour limiter l'exposition des biens et des personnes, ou pourra être interdite pour des raisons</p>

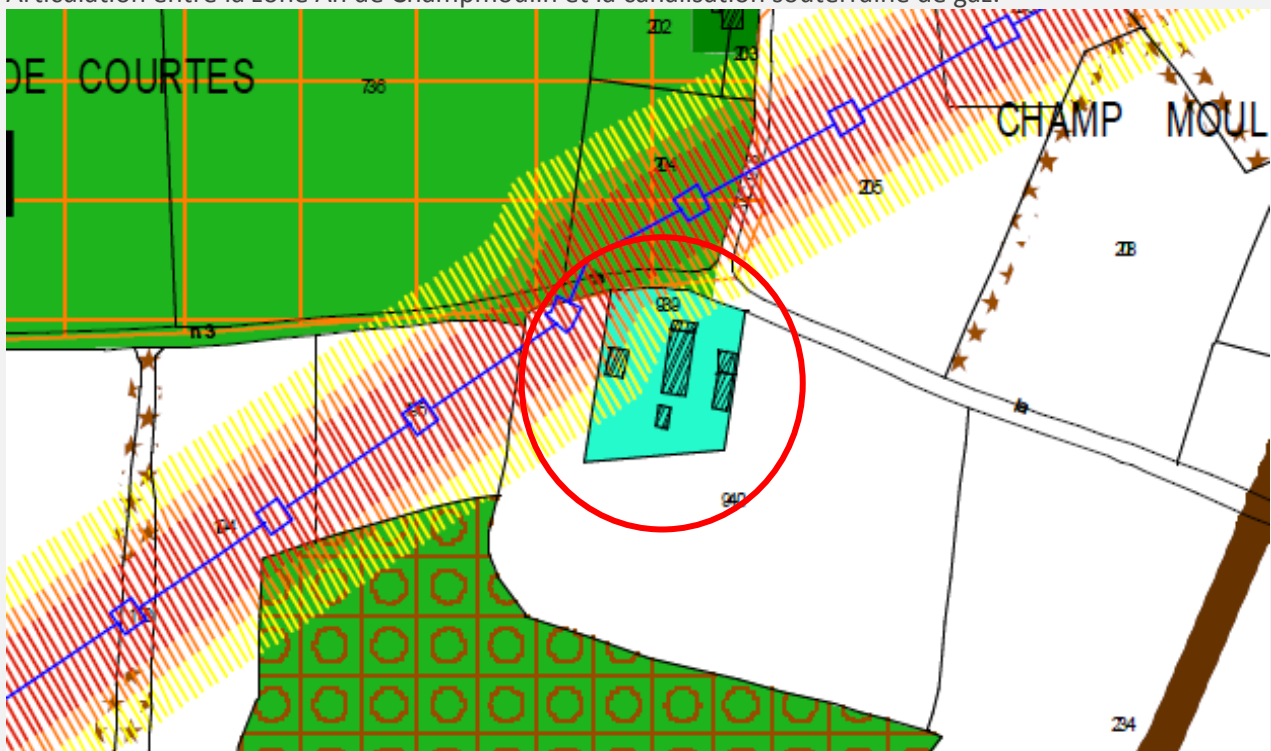
évidentes de sécurité.

De même ces zones sont contraintes, comme le reste du territoire communal, à des risques liés au gonflement et au retrait des argiles, et aux risques sismiques de niveau 2. L'extension d'annexes n'est pas soumise à ce type de règles.

Les 5 ICPE qui sont implantées sur la commune ne portent pas leur périmètre de réciprocité jusqu'aux zones Ah et Nh.

Cette modification n'entraîne pas l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques.

Articulation entre la zone Ah de Champmoulin et la canalisation souterraine de gaz.



Articulation entre les Chandelières et la canalisation souterraine de gaz :



La présente modification n'entraîne aucune exposition aux risques naturels et technologiques.

