Commune de Fareins

PLU approuvé le 25 mai 2016
PLU mis à jour le 10 octobre 2016
PLU mis à jour le 2 juin 2017
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 4 mars 2024

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

1 Note de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Maire, Yves DUMOULIN

AGENCE 2br
582 Allée de la Sauvegarde
69009 LYON
04 78 83 61 87
agence.lyon@2br.fr

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

SOMMAIRE

I PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE 2
I.1 Objets de la modification simplifiée du PLU 2
I.2 Localisation des secteurs concernés par la procédure et synthèse des enjeux 2

II TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME 4

III RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL 5
III.1 Situation (basée sur le rapport de présentation) 5
III.2 Activités économiques 7
III.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale Val de Saône Dombes 9
III.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 11
III.5 Les périmètres de protection de l'environnement 12

IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U. 15
IV.1 Création de deux secteurs d'aménagement soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone UA 15
IV.2 Création de deux secteurs d'aménagement soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone UB 25
IV.3 Modification du règlement écrit de la zone UX 33

V COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LE SCOT 41
V.1 Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme 41
V.2 Compatibilité avec le DOO du SCoT 42

VI – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 43

I PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de Fareins a été approuvé le 24 mai 2016. Il a connu deux mis à jour en 2016 et 2017.

I.1 Objets de la modification simplifiée du PLU

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

- Mise en place de quatre secteurs d'aménagement encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone UA et UB;
- Modification du règlement écrit en sous-secteur UXb de la zone UX.

I.2 Localisation des secteurs concernés par la procédure et synthèse des enjeux

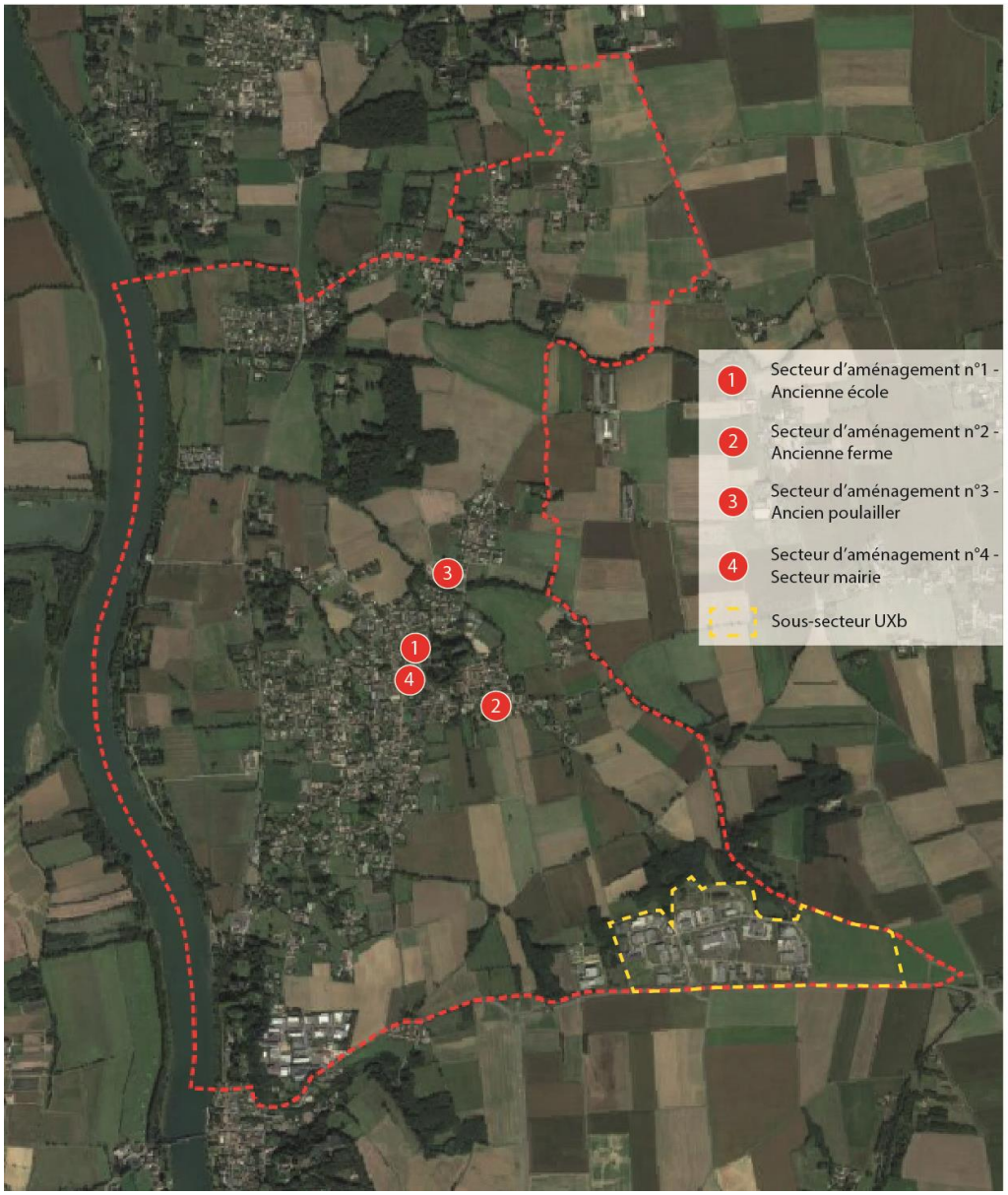


Figure 1. Localisation des objets de la procédure de modification simplifiée n°1. Source 2BR

Les modifications envisagées sont des évolutions (modifications ou compléments) mineurs concernant des droits à construire, dispositions opposables et parti-pris de développement territorial déjà pris en compte par le PLU en vigueur.

Aucune des évolutions n'a pour effet de majorer de plus de 20% dans une zone les droits à construire, ni de les réduire. Elles ne concernent pas et n'auront pas d'incidences sur les secteurs agricoles ou naturels et n'auront aucune incidence environnementale particulière.

II TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La procédure requise pour la modification énoncée précédemment est celle de modification simplifiée du PLU « avec mise à disposition du public du dossier de modification » prévue par l'article L 153-45 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 simplifiée n° 1 a été envisagée car les changements projetés :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent 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 ;
- Ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- N'a pas pour objet la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant création de ZAC.

Les évolutions sont donc bien soumises au régime de la modification du PLU. Par ailleurs, la nature des évolutions projetées permet de recourir aux modalités simplifiées de la procédure de modification telles que prévues par l'article L.153-47. En effet, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, ces modifications n'ont pour conséquence :

- Ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ni de diminuer ces possibilités de construire,
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Ni de mettre en compatibilité un PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat avec de nouvelles obligations.

Le projet de modification est notifié au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, au président de l'établissement public en charge du SCoT, aux chambres consulaires, au président de l'autorité compétente en matière de transports urbains, au président de l'autorité compétente en matière de PLH. Cette notification doit intervenir dans un délai raisonnable avant la mise à disposition du public (15 jours minimum).

Selon les dispositions de l'article L 153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées par les articles L.132-7 et 9 du code de l'urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui devront être enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

III RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

III.1 Situation (basée sur le rapport de présentation)

Fareins est une commune appartenant au département de l'Ain. Située à 45 km au Sud-Ouest de son chef-lieu Bourg-en-Bresse, elle est très proche de la ville de Villefranche-sur-Saône, localisée sur la rive gauche de la Saône. La commune se trouve également à 38 km de Lyon, capitale régionale.

D'une superficie de 8,22 km², d'une densité démographique de 274 habitants/km², la commune compte 2250 habitants (INSEE, 2019).

Voisine de Messimy-sur-Saône (au Nord), Chaleins (à l'Est) et Beauregard (au Sud), Fareins est longée par la Saône sur son flanc ouest. Le territoire communal a été modelé par un réseau hydrographique très présent.

Le territoire est traversé par les routes départementales RD933, RD44 et RD75. La commune est également reliée à des infrastructures de niveau régional voire national : autoroute A6 et ligne TER reliant la région Bourgogne-Franche-Comté à la région Auvergne-Rhône-Alpes.

La commune est sous l'influence de l'aire urbaine de Villefranche-sur-Saône et plus globalement sous celle de Lyon (source : INSEE – carte des aires urbaines 2010).

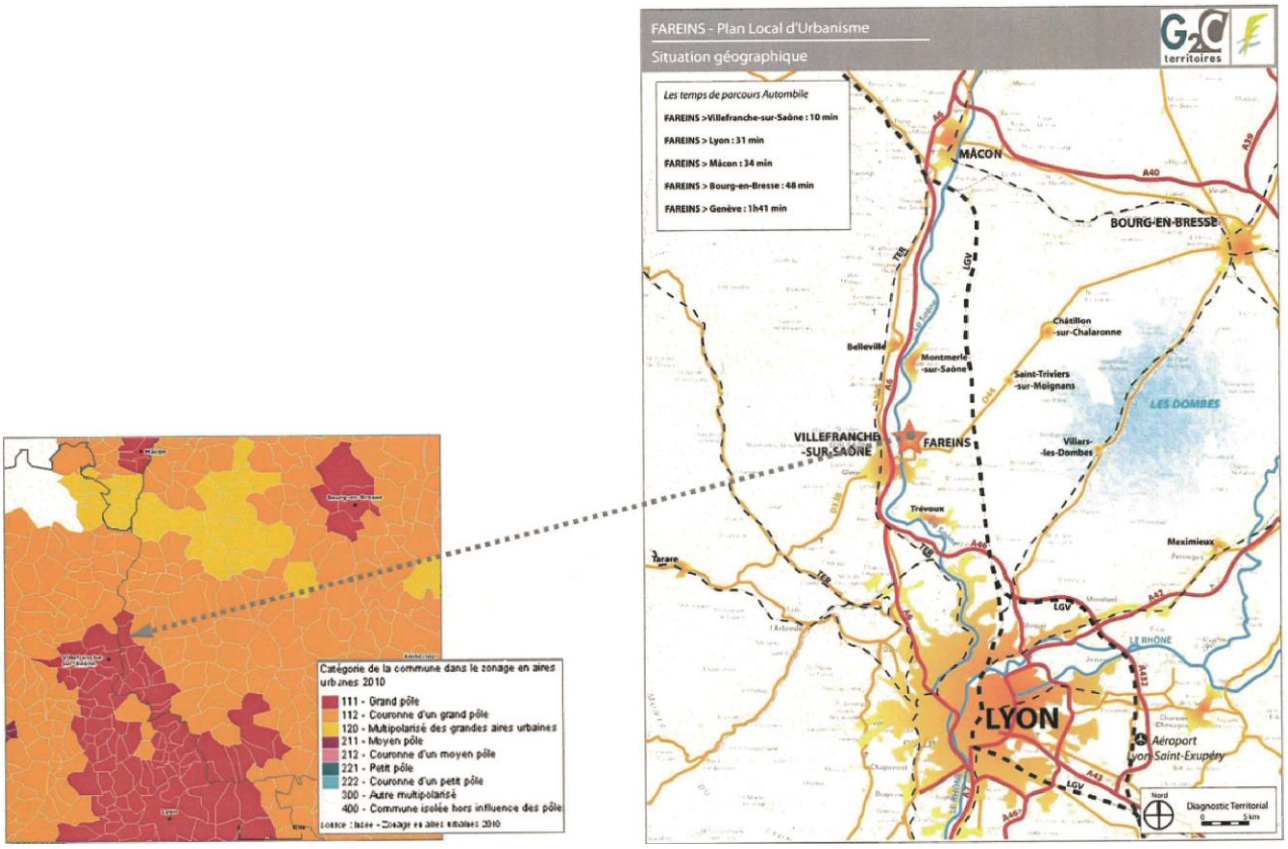


Figure 2 : Situation géographique de Fareins (source : rapport de présentation)

La commune a connu au cours des 10 à 15 dernières années un développement urbain principalement destiné au développement de l'offre de logements et d'activités. Ce développement s'est notamment

concrétisé par des constructions dans le bourg comme l'aménagement du lotissement au Sud-Est du parc du château Bouchet, et par la création du parc d'activités de Montfray au Sud-Est de la commune.

Le village de Fareins comporte de nombreux équipements structurants :

- Un relai petite enfance intercommunal proche du parc d'activités de Montfray
- Une salle des fêtes
- Les zones d'activités économiques : le parc d'activités de Montfray et la zone d'activités La Gravière.
- Une école primaire
- Les plateaux sportifs et associatifs : un complexe sportif intercommunal proche du parc d'activités de Montfray, un complexe sportif communal à l'Est de la commune accueillant notamment un club de football et un club de tennis, une école de musique et de nombreuses autres activités associatives.

De par sa localisation et la présence de nombreuses infrastructures de transport, cette commune est caractérisée par une croissance démographique. La population est passée de 2 035 habitants en 2008 à 2 250 habitants en 2019 soit une variation annuelle moyenne de la population de +1 % sur cette période.

- Sites classés

La commune de Fareins est concernée par des périmètres de protection de l'environnement dits sites classés. A l'ouest de la commune se trouve le site classé du Val de Saône et au nord se situe le site classé des abords du château de Fléchères.

Figure 3 : sites classés sur la commune. Source : Atlas du patrimoine.

III.2 Activités économiques

► Zones d'activités

Zone d'activités La Gravière

Située au Sud-Ouest de Fareins, cette zone artisanale de 10ha accueille 32 entreprises et permet la création de 170 emplois. Aujourd'hui, son potentiel maximal d'exploitation étant atteint, cette zone n'a plus vocation à se développer mais seulement se maintenir.

Figure 4 : Zone d'activités La Gravière (Source : Google Earth)

Parc d'activités de Montfray

L'activité économique de la commune est nouvellement conduite par le parc d'activités de Montfray.

Portée par la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée, cette zone de 40ha accueille de nombreuses entreprises pour 450 emplois.

Localisée au Sud-Est de la commune le long de la RD 44, le parc d'activités offre aux entreprises une localisation préférentielle à proximité de Villefranche-sur-Saône et proche de l'agglomération lyonnaise.

De nombreux terrains sont encore ouvert à la commercialisation. Fareins a donc encore une capacité d'attractivité économique importante dans cette zone d'activités dont plus de 10ha non aménagés.

Figure 5 : Parc d'activités de Montfray (Source : Communautés de Communes Dombes Saône Vallée)

Figure 6 : Parc d'activités de Montfray (Source : Google Earth)

▶ Artisanat et commerces de proximité

Les activités commerciales et artisanales de proximité sont concentrées sur le centre-bourg et plus particulièrement le long de la RD75E, proche de l'Eglise et de la mairie. Entre autre, on y retrouve une boulangerie, un tabac-presse, une pharmacie, un restaurant, deux salons de coiffure et une épicerie.

III.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale Val de Saône Dombes

La révision du SCoT Val de Saône Dombes a été approuvée le 20 février 2020 par le Comité Syndical du Scot Val de Saône-Dombes. Le territoire du SCoT couvre 34 communes, 2 EPCI, près de 60 000 habitants. Il couvre deux entités territoriales, à savoir la CC Dombes Saône Vallée et la CC Val de Saône Centre.

Le projet d'aménagement et de développement durables du SCoT se fixe 4 grands objectifs :

- Un territoire dynamique entre Saône et Dombes à structurer autour d'un cadre de vie de qualité
- Un territoire à affirmer par un positionnement économique et commercial
- Un territoire à connecter et une mobilité à faire évoluer
- Un territoire au caractère rural à préserver et à valoriser

Le territoire du Scot Val de Saône Dombes est soumis à une forte pression démographique et foncière, et doit faire face à la concurrence économique des pôles périphériques (Mâcon, Belleville, Villefranche-sur-Saône, Métropole de Lyon). Pour faire face à ces enjeux, le SCoT souhaite polariser son développement démographique et économique tout en garantissant la préservation de l'identité rurale du territoire. Le projet de territoire se veut équilibré entre le développement raisonné du territoire pour accueillir de nouveaux habitants, l'amélioration du cadre de vie qui façonne son attractivité, et la préservation de son caractère rural, support de richesses et de développement.

► Un territoire dynamique entre Saône et Dombes à structurer autour d'un cadre de vie de qualité

Le SCoT veut permettre de mieux structurer les espaces à développer et ceux à protéger. Il organise le territoire et son développement selon les dynamiques du territoire, les polarités et les bassins de vie Nord (attractivité de l'agglomération mâconnaise, caladoise et Bellevilloise) et Sud (attractivité de la métropole lyonnaise et l'agglomération caladoise). Trois catégories sont ainsi identifiées pour conforter une organisation multipolaire : les pôles de bassin de vie, les pôles de proximité (dont fait partie Fareins) et les villages.

Sur l'ensemble du territoire, le SCoT souhaite développer une offre de logements adaptés aux besoins des ménages qui évoluent, et répondre à la croissance démographique. En lien avec le développement visé, le territoire devra assurer un niveau d'équipements cohérent.

Afin de préserver la qualité du cadre vie et l'environnement, les orientations du SCoT ont pour volonté de promouvoir un habitat dense et performant qui s'intègre aux structures urbaines et paysagères. Ainsi, les extensions urbaines possibles sont évaluées en fonction des pôles urbains pour contrôler l'urbanisation et ainsi protéger les milieux naturels et les qualités paysagères du territoire.

► Un territoire à affirmer par un positionnement économique et commercial

Le Val de Saône – Dombes se caractérise par un déséquilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs présents sur le territoire. L'attractivité économique et commerciale de la métropole de Lyon, de l'agglomération de Villefranche-sur-Saône et de Mâcon ne peut pas être concurrencée. Le territoire doit alors trouver un équilibre avec ses voisins pour s'affirmer dans ces domaines et offrir aux habitants un développement économique et commercial de proximité qui puisse satisfaire leurs besoins, dans le but de réduire la résidentialisation du territoire et freiner l'évasion commerciale.

Le SCoT promeut un modèle économique équilibré pour permettre l'implantation et la création d'une mixité d'entreprises et développer les emplois sur le territoire. Le développement économique privilégiera la densification et la requalification des zones d'activités économiques et commerciales existantes afin de limiter son impact sur les zones agricoles et naturelles, tout en assurant leur bonne intégration avec leur environnement et le niveau d'équipements.

- **Un territoire à connecter et une mobilité à faire évoluer**

Da manière générale, le SCoT ambitionne de diversifier les modes de transport à l'échelle du territoire en favorisant davantage les alternatives à la mobilité automobile individuelle. Ainsi, l'évolution des mobilités doit permettre de connecter l'ensemble du territoire à une offre de transport durable. Pour cela, le SCoT souhaite améliorer la performance des transports collectifs au sein du territoire et en direction des pôles extérieurs, améliorer les infrastructures routières et permettre le développement d'équipements liés aux nouvelles pratiques de mobilité, et développer et faire la promotion des modes actifs sur l'ensemble du territoire. Ces nouvelles offres de mobilité devront permettre d'influencer les déplacements quotidiens et pendulaires et permettre la multimodalité.

- **Un territoire au caractère rural à préserver et à valoriser**

Le territoire du SCoT est marqué par un paysage remarquable entre la vallée de la Saône à l'ouest et les étangs de la Dombes à l'est. Le projet de territoire ambitionne de préserver de la pression urbaine son cadre rural et ses richesses naturelles. Pour cela, le SCoT souhaite protéger les milieux agricoles en valorisant cette richesse du territoire et ses productions. Le territoire se distingue par son caractère paysager et architectural qu'il faut préserver afin de garantir la qualité du cadre de vie existant et permettre le développement d'une offre touristique complète et attractive.

III.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une des pièces constitutives du PLU approuvé en 2016. Il fixe les grandes orientations pour le territoire. Cette pièce n'est pas opposable aux tiers mais fixe les principes qui guident la définition des pièces opposables du PLU dans un rapport de cohérence. La jurisprudence consacre cette notion de cohérence comme étant à mi-chemin entre le principe de compatibilité et celui de conformité. Cela implique que toute règle ou parti pris règlementaire du PLU, non seulement ne doit pas aller à l'encontre des objectifs et orientations énoncées dans le PADD (rapport de compatibilité), mais doit répondre de manière plus ou moins directe à un objectif ou une orientation de ce même PADD (rapport de cohérence).

Le PADD se divise en 4 axes prenant en compte les divers enjeux urbains et environnementaux dans une démarche de développement durable. Il s'agit à travers ce projet de territoire de permettre le développement démographique de la commune, tout en s'inscrivant dans une démarche de respect et de protection de son environnement afin de garantir son attractivité et la préservation de son patrimoine.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme qui fixent l'objectif d'atteindre l'équilibre entre plusieurs enjeux territoriaux, le projet de territoire de Fareins consent à maintenir les qualités patrimoniales de la commune tout en admettant son développement urbain. Cette équilibre se traduit par une démarche durable de l'urbanisation par une gestion économe des espaces à urbaniser par la densification du tissu urbain existant et un étalement urbain encadré et restreint. Un développement respectueux de l'environnement en favorisant les mobilités durables et en protégeant les milieux naturels et les paysages ruraux.

1. **Protéger et valoriser les paysages et l'environnement garants de la qualité de vie de Fareins**

- Préserver les paysages ruraux et agricoles de la commune
- Respecter la trame verte et la trame bleue
- Prendre en compte les risques

2. **Privilégier un développement urbain économe et cohérent autour du bourg de Fareins**

- Privilégier un développement urbain dans les secteurs encadrés par l'urbanisation et à proximité du bourg de Fareins
- Permettre la densification et l'évolution des écarts

3. **Conforter le tissu économique local et assurer l'insertion de Fareins dans l'économie intercommunale**

- Maintenir les commerces et les services de proximité en centre bourg
- Développer les emplois sur la commune et participer au rayonnement intercommunal
- Préserver la vocation agricole de la commune
- Favoriser le tourisme

4. **Organiser les circulations pour favoriser les modes de déplacements doux et collectifs**

- Renforcer le réseau de cheminements doux existants
- Valoriser l'usage des transports en commun – connecter Fareins au grand territoire par le développement des transports en commun
- Apaiser les circulations sur la commune

III.5 Les périmètres de protection de l'environnement

La commune de Fareins présente plusieurs enjeux environnementaux pris en compte dans son PLU en vigueur à l'issue d'une démarche d'évaluation environnementale.

- **Natura 2000 :**

La commune de Fareins n'est pas directement liée à une zone Natura 2000, mais se situe proche du site Natura 2000 FR8201632 « Prairies humides et forêts alluviales du Val de Saône » au Nord-Ouest de la commune.

- **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 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 type1, qui offrent des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, plateau, confluent…). Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

La commune de Fareins est concernée par une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II, localisés le long de la Saône :

- la ZNIEFF de type I 01010009 « Lit majeur de la Saône » ;
- la ZNIEFF de type II 0101 « Val de Saône méridional ».

- **Espace Naturel Sensible (ENS)**

La commune de Fareins ne recense pas d'espaces naturels sensibles sur son territoire.

- **Risque inondation**

A partir de 1993, la commune de Fareins est dotée d'un Plan d'Exposition aux Risques d'Inondations (PERI) au regard de la Saône. Depuis 2015, Fareins s'appuie sur le nouveau Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Saône et de ses affluents, qui définit des zones de non constructibilité et des zones soumises à des prescriptions.

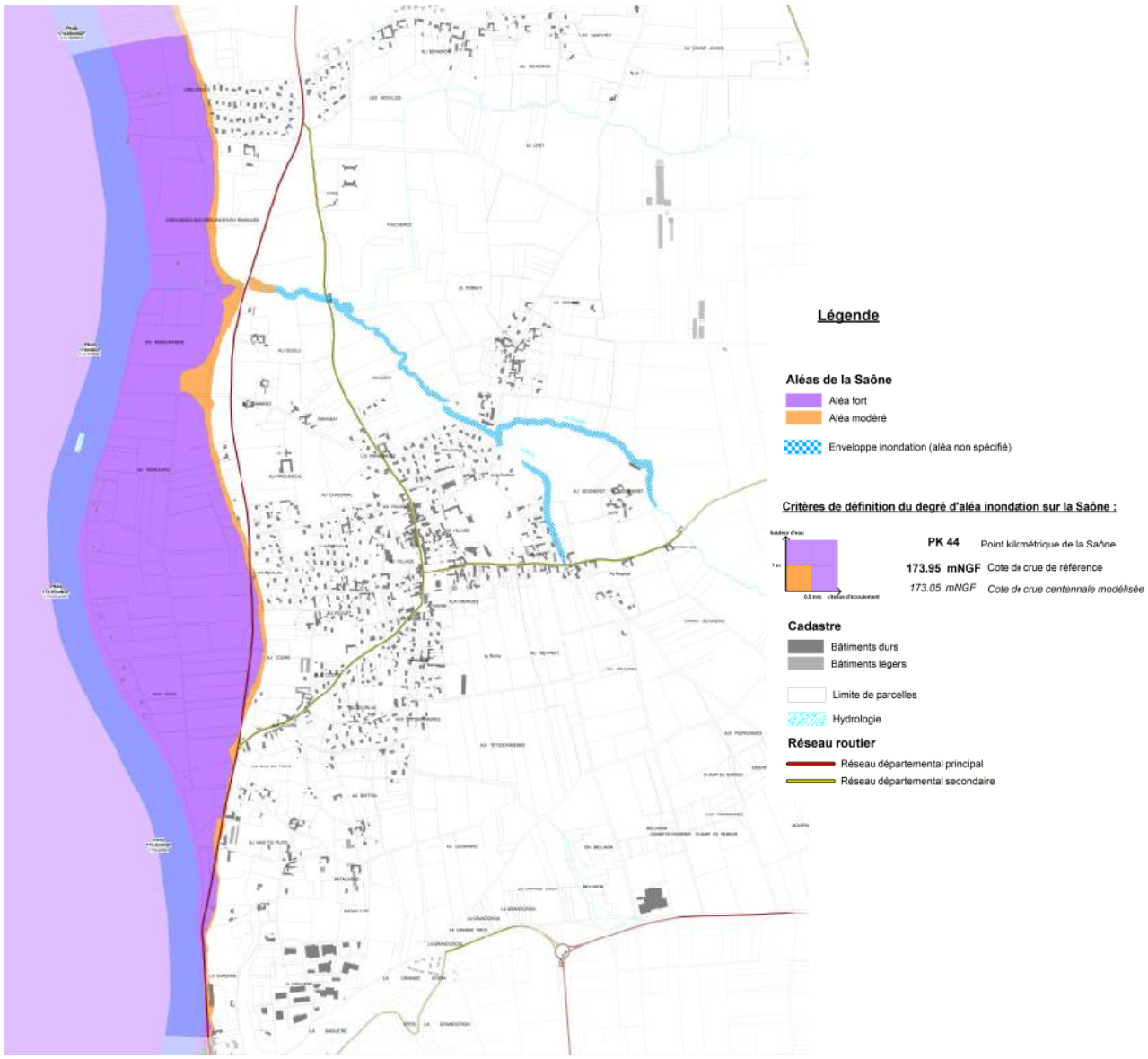


Figure 7 : PPRI de la Saône et de ses affluents (ain.gouv.fr)

- **Zones humides**

Sur la commune, des zones humides sont identifiées à l'inventaire départemental. Elles se localisent principalement en bord de Saône, mais on en retrouve également au Sud-Ouest du bourg et dans le parc du château de Fléchères.

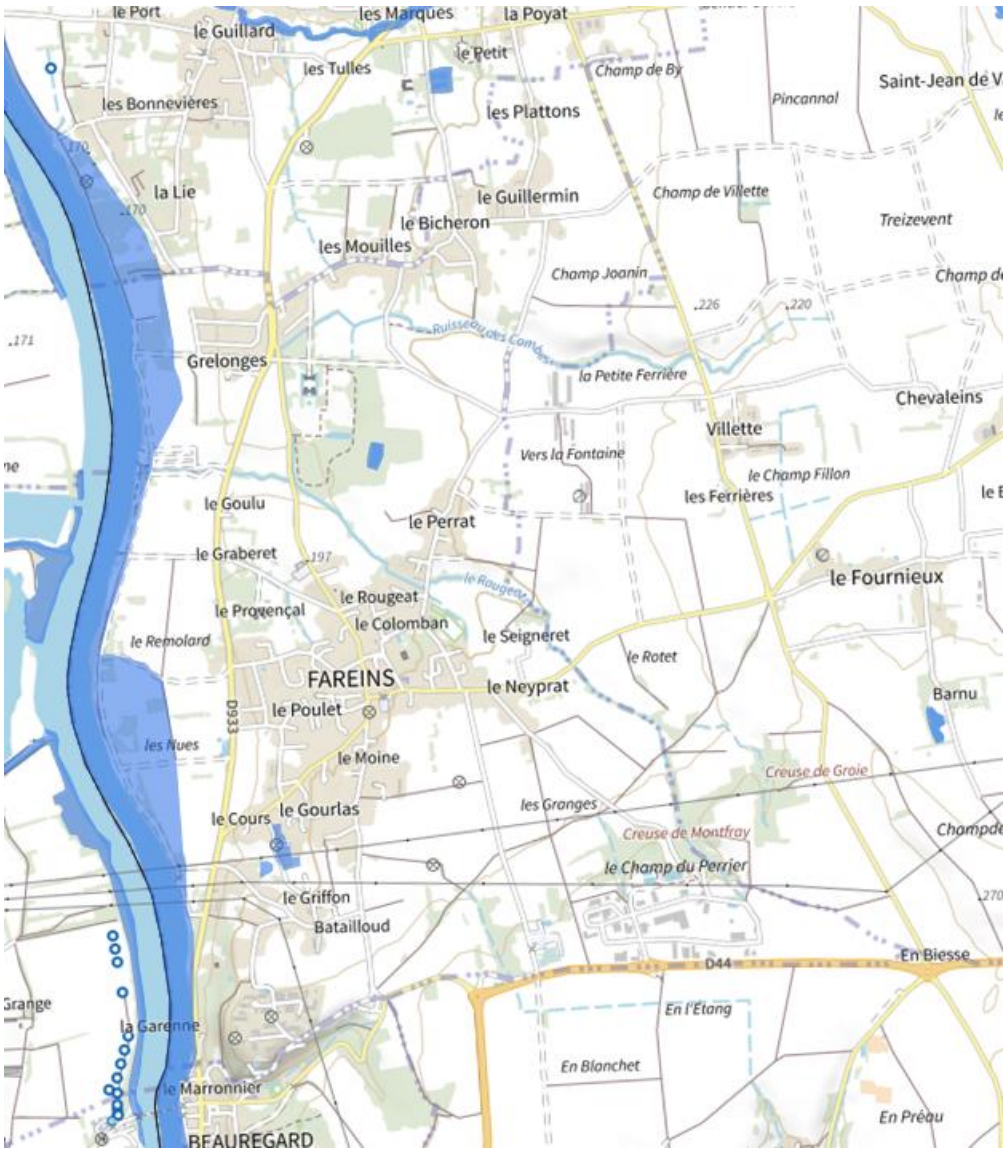


Figure 8 : Zones humides (DREAL Auvergne-Rhône-Alpes)

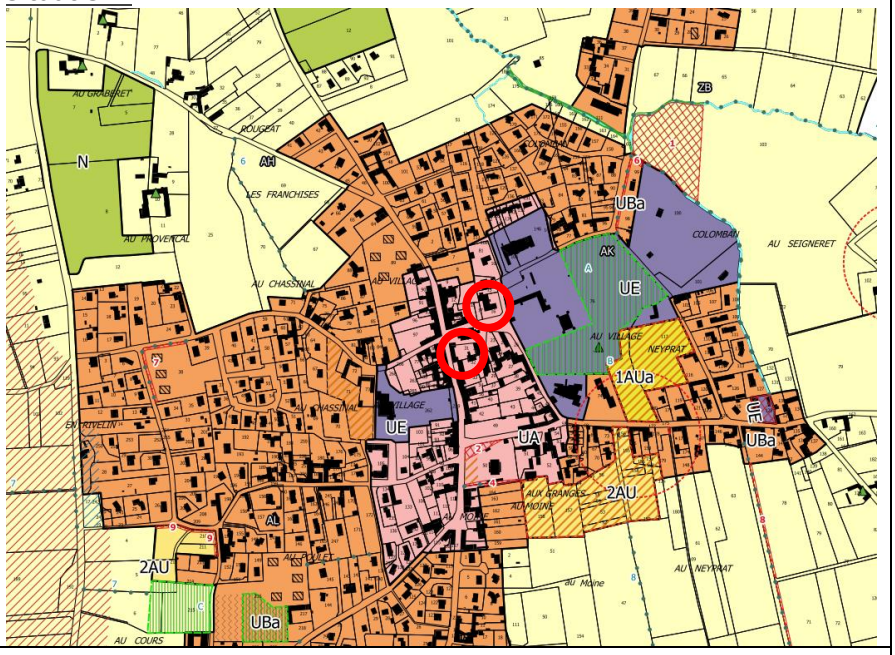
IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.

IV.1 Création de deux secteurs d'aménagement soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone UA

Présentation de l'objet et son contexte

Objet :
Création de 2 secteur d'aménagement sans règlement dans le centre bourg

Situation :



Problématiques :

La commune de Fareins a pour projet de réaménager les espaces publics du centre bourg. Pour financer ces travaux, la commune souhaite vendre trois tènements dont elle est propriétaire pour la construction de nouveaux logements.

Egalement, elle souhaite permettre le renforcement de son maillage cheminements doux et son offre de commerces et de services en cœur de bourg.

Cependant, les règles d'urbanisme en zone UA où se situent ces tènements ne garantissent pas la bonne intégration de futurs projets avec les habitations environnantes et le patrimoine historique de la commune.

Enjeux :

- Permettre un renouvellement urbain qualitatif en centre bourg par des aménagements garantissant la prise en compte des habitations environnantes, du patrimoine remarquable et de la qualité paysagère du bourg.
- Sur le **secteur d'aménagement n°1**, les orientations d'aménagement permettront une implantation des constructions en recul des limites parcellaires afin de limiter la visibilité des futures constructions depuis les habitations voisines et le bâti patrimonial proche.
- Sur le **secteur d'aménagement n°4**, les orientations d'aménagement permettront l'élargissement des espaces publics pour favoriser les mobilités douces, de préserver le square (actuellement non accessible au public) et de garantir la bonne implantation d'un bâtiment à vocation économique et de service.

- La procédure choisie est celle de la modification simplifiée. Elle n'est possible que si la modification du PLU n'augmente pas de 20% les droits à construire dans la zone.

La mise en place de deux secteurs d'aménagement sur ces tènements permettra de requalifier ces espaces par un renouvellement, et répondra aux enjeux du PADD de la commune et du SCoT Val de Saône Dombes sur les objectifs de renouvellement urbain et de réduction de la consommation foncière en extension.

Pièces opposables concernées par la modification :

- Règlement écrit, règlement graphique
- Le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Contenus de la modification – Règlement

Résumé :

Les modifications apportées au règlement de la zone UA ont pour objectif de **permettre des implantations différentes que celles prévues au règlement par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives**.

Actuellement, sur ce site, l'ancienne école est implantée en retrait des limites parcellaires. De fait, la création d'un secteur d'aménagement permettra de maintenir cette insertion, en préservant le cheminement doux sur le chemin du Payard et le voile végétal donnant sur la place de la Bascule. La végétalisation en limite séparative permettra l'intégration de logements collectifs dans le centre bourg et de réduire le vis-à-vis des futures constructions sur les habitations voisines.

Evolution plan de zonage :

Le plan de zonage est seulement modifié afin de matérialiser la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement en zone UA.

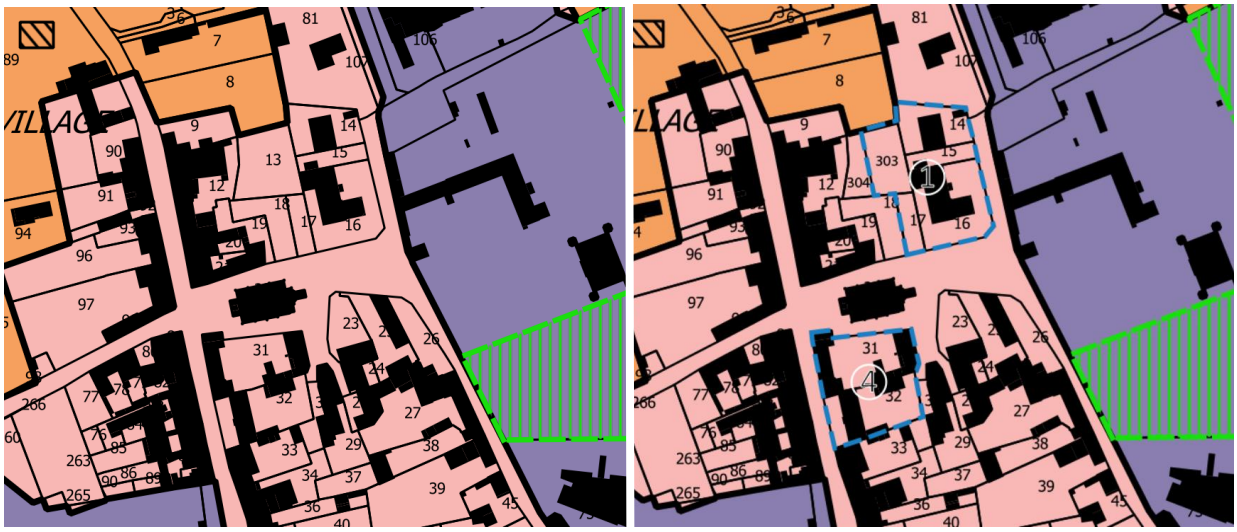


Figure 8 : Extrait du plan de zonage avant (à gauche) et après (à droite) : secteurs d'aménagement d'OAP détourés. (Source 2BR)

Evolution partie littérale :

REGLEMENT AVANT/APRES MODIFICATION

Dispositions générales

SECTION 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la Commune de Fareins, à l'exception des secteurs d'aménagement (sans règlement) identifiés au règlement graphique.

Le reste des dispositions générales n'est pas modifié.

Dispositions applicables à la zone UA

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre ancien, caractérisé par une pluralité de fonctions urbaines, sur la base d'une dominante résidentielle.

Sont également distingués :

- Un secteur de mixité sociale dans lequel un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Deux périmètres correspondant à des emplacements réservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs d'aménagement (sans règlement) identifiés au règlement graphique.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

b. Les garages collectifs de caravanes.

c. Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

d. Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales.

e. Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.

f. Les constructions à vocation agricoles hors celles mentionnées à l'article UA2.

g. Les constructions à vocation d'entrepôt.

h. Les constructions à vocation industrielles.

i. Les ICPE soumis à autorisation.

Le reste de la zone UA n'est pas modifié.

Contenus de la modification - OAP

Résumé :

Création de 2 secteurs d'aménagement

- Secteur d'aménagement n°1 – « ancienne école »

- Secteur d'aménagement n°4 – « secteur mairie »

Les OAP de secteur d'aménagement ne sont pas soumises à un règlement. Ces secteur sont régis par des objectifs d'aménagement prévus à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme et doivent répondre aux objectifs du PADD.

Schémas de principe :

- Secteur d'aménagement n°1 – « ancienne école »

- Secteur d'aménagement n°4 – « secteur mairie »

Les schémas font apparaitre :

- La traduction spatiale des principes de constructibilité du site (insertion paysagère, localisation préférentielles des constructions, stationnement, sens de faîtage obligatoire) ;
- Les déplacements et les accès
- Les constructions existantes à préserver et à valoriser

Partie littérale :

Les OAP de secteur d'aménagement sont dites sans règlement. Cependant, elles doivent tout de même répondre à 6 objectifs conformément aux dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

Sommaire

1. Les principes généraux....3
1.1. L'eau dans les aménagements....3
1.2. Un tissu bocager remarquable....4
1.3. Les circulations sur la commune....5
1.4. Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter....6
1.5. Une gestion intégrée....7
2. Site de projet et Prescriptions....8
2.1. Zone 1AUa du Château Bouchet....8
3. La zone 2AU sud-est....12
4. Secteur d'aménagement n°1 - "ancienne école"....14
5. Secteur d'aménagement n°2 - "ancienne ferme"....19
6. Secteur d'aménagement n°3 - "ancien poulailler"....24
7. Secteur d'aménagement n°4 - "secteur mairie"....28

Le sommaire et la pagination du cahier des OAP sont modifiés afin de prendre en compte l'insertion de ces nouvelles OAP.

Secteur d'aménagement n°1 – « ancienne école »

4.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion urbaine et architecture

Le site s'inscrit dans un tissu urbain historique de la commune de Fareins. Des bâtiments remarquables se situent dans l'environnement proche tels que le château Bouchet et l'église. Afin de respecter l'architecture patrimoniale de la commune, les futures constructions devront être conçues avec une architecture sobre en terme de forme et de colorimétrie. Elles pourront être conçues en R+2 ou R+1+attique (afin de varier les hauteurs, le retrait de l'attique se faisant côté voie publique). Dans un souci d'harmonie d'ensemble, les constructions devront être conçues selon les caractéristiques architecturales du bâti environnant suivantes :

- Toitures : pentes de 30 à 45%
- Débords de toiture : minimum 0,40m horizontalement depuis le nu extérieur de la façade
- Couvertures : tuiles creuses ou romanes de teinte marron clair ou marron rouge neutre, dont certaines couvertures sont de type vieilli
- Menuiseries : teinte neutre, blanche cassée/crème ou grise (de type RAL7016)

Les façades conçues avec des matériaux normalement conçus pour être recouverts devront être recouverts d'un enduit.

Les éléments de production d'énergie devront être intégrés à l'enveloppe des constructions. Les éléments de type pompe à chaleur et bloc climatisation devront être dissimulés dans un coffrage de teinte similaire à la façade.

Un cheminement piéton traversant le site permettra une aération du site.

Afin de maintenir la composition urbaine existante, les bâtiments s'implanteront en retrait par rapport à la place de la Bascule. Ce recul permettra de préserver un espace arboré entre le bâti et le domaine public, qui jouera un rôle de transition entre les architectures historiques et contemporaines.

Sur le chemin du Payard, le cheminement doux sera préservé. Les constructions pourront s'implanter avec un léger recul afin de préserver la haie végétale.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront s'implanter en retrait afin de minimiser le vis-à-vis sur les habitations voisines et laisser place à des espaces libres plantés.

Paysage

Le tènement se localisant au cœur du village, la qualité paysagère du site joue un rôle majeur dans l'insertion des futurs projets avec le tissu urbain historique.

Au Sud de la parcelle, les deux grands tilleuls existants sont en mauvaise santé et deviennent un danger par la chute de branches. Ces deux espèces sont donc amenées à être supprimées. Afin de maintenir ce voile végétal donnant sur la place de la Bascule, des arbres similaires viendront remplacer ces deux arbres.

Le long du chemin doux sur le chemin du Payard, la haie végétale devra être préservée.

En limite parcellaire Nord et Ouest, des barrières végétales constituées d'arbres de hautes tiges devront être créées afin de masquer les futures constructions de logements collectifs et ainsi limiter le vis-à-vis sur les logements individuels voisins. Les arbres existants devront être conservés si possible.

Sur le reste de la parcelle, les espaces non bâtis devront également recevoir un traitement paysager pour créer un cadre de vie qualitatif pour les futurs habitants.

La végétalisation importante du site améliorera le cadre de vie des habitants et participera à lutter contre les ilots de chaleur.

Les espaces libres (hors stationnement et voirie) devront être au moins égale à 10% de la surface du tènement dont au moins 60% d'espaces verts de pleine terre.

Au Sud du tènement, les murs de clôture devront être préservés, constituant le patrimoine paysager de la commune. De même, le mur de clôture situé à l'Est du site entre le chemin du Payard et le cheminement doux sera à conserver.

Dans un tissu urbain historique et patrimonial de la commune de Fareins, ces dispositions doivent permettre une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu existant.

Les règles de la zone UA impose une implantation des constructions en limite (de voies et emprises publiques, et séparatives). Cependant, au regard des formes d'habitat environnant et des monuments historiques (église et château), ces règles sont inadaptées à l'implantation d'immeuble de logements collectifs. Ainsi, des retraits seront appliqués en végétalisant les espaces libres et le cheminement doux le long du chemin du Payard est préservé.

Une place importante est consacrée par le traitement qualitatif des espaces libres afin de rendre cohérente l'insertion des futurs projets avec le bâti environnant. Les espaces verts permettront la transition entre les architectures patrimoniales et contemporaines.

4.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce tènement a vocation à recevoir des constructions de logements collectifs en priorité afin de développer l'offre de logements au cœur du village. Il y sera possible de construire environ 25 logements.

Les futurs projets pourront permettre la mise en place de logements sociaux.

Le tènement n'a pas vocation à accueillir d'activités commerciales.

La destination principale des futures constructions sera l'habitat afin de développer et diversifier l'offre en cœur de bourg.

4.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Afin de lutter contre le ruissellement des eaux de surface, le site devra garantir une meilleure porosité des sols. Les projets incluront un traitement paysager important par la végétalisation des espaces libres. Les autres espaces non bâtis devront être perméable pour garantir l'infiltration des eaux pluviales.

Les aménagements devront permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés pourront être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié.

La présence d'arbres sur le site participera à lutter contre les ilots de chaleur.

Prise en compte de la qualité environnementale et des risques dans les futurs aménagements, notamment pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les ilots de chaleur urbain.

4.4. Les besoins en matière de stationnement Pour garantir l'accueil des futurs habitants, à minima, deux places de stationnement par logement seront prévues et une place par tranche entamée de 4 logements pour le stationnement visiteur. Le stationnement en surface devra être perméable. Le stationnement visiteur pourra se faire sur le stationnement public environnant, en accord avec la mairie.	Quantifier les besoins en stationnement nécessaire au fonctionnement des futures opérations. Le stationnement n'a pas été représenté sur le schéma de principe puisqu'il pourra se faire en sous-sol afin de maximiser la ressource foncière du tissu urbain existant. C'est pourquoi le stationnement visiteur pourrait se faire sur le parking public voisin peu utilisé (hors horaires début/fin école) pour réduire la surface du sous-sol et favoriser les espaces libres de pleine terre.
4.5. La desserte par les transports en commun Le secteur d'aménagement est desservi par la ligne de bus A13 (Belleville – Saint-Germain-au-Mont-d'Or) du réseau de transport mis en place par la région Auvergne-Rhône-Alpes. L'arrêt de bus se situe sur la place Merlino à 200m (2min à pied). Cette ligne permet de prendre le TER à Saint-Germain-au-Mont-d'Or pour aller sur Lyon. Les futurs aménagements modes doux devront s'intégrer au réseau existant afin de faciliter l'accès en direction de la place Merlino.	Le secteur d'aménagement doit faciliter l'accès aux dessertes de transport en commun existant.
4.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux *Les accès* Un unique accès voiture desservira le terrain. Il pourra se faire soit au Nord-Est de la parcelle, soit au Sud-Ouest de la parcelle. Le portail, s'il y a, devra être installé de façon à créer un cône de vue pour permettre aux véhicules de sortir du tènement en toute sécurité sur la voie publique. Deux accès piétons pourront être créés afin de faciliter les déplacements piétons au domaine public : une entrée sur le chemin du Payard et une entrée sur la place de la Bascule. *Les réseaux* *Assainissement* Depuis 2015, Fareins possède un zonage d'assainissement. Les futures opérations devront le respecter. Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif eaux usées gravitaire. *Numérique* Les futurs logements devront avoir un accès aux communications numériques performantes.	Un seul accès voitures pourra se faire sur le tènement, mais le choix est laissé libre entre un accès sur la place de la Bascule ou un accès sur le chemin du Payard. Sur le chemin du Payard, l'accès se ferait dans un virage (côté extérieur) et pourrait générer un éventuel danger, quand bien même la vitesse de circulation y est limitée. C'est pourquoi un second choix est laissé, sur la place de la Bascule. Cependant, pour des raisons d'insertion, un nouveau portail donnant sur la place est peu qualitatif pour le paysage urbain du centre bourg. Actuellement, un linéaire sur rue est constitué par les constructions, une haie et les clôtures présentes sur le secteur d'aménagement. Ainsi, un nouveau portail viendrait créer une coupure peu esthétique. De plus, cette place est amenée à être repensée, un nouvel accès sur cet espace pourrait être problématique en cas de manifestations communales par exemple.

Secteur d'aménagement n°4 – « secteur mairie »

7.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion urbaine et architecture

Ce tènement s'inscrit dans une zone de centralité densément bâtie. Les projets permettront une aération du bâti sur ce secteur.

Par rapport aux voies et emprises publiques, les futures constructions seront implantées avec recul suffisant pour permettre la requalification des espaces publics (élargissement du trottoir sur la route de Fléchères et du parvis de l'église, préserver le square au Nord du tènement).

Les bâtiments de la mairie et de la cure devront être préservés et leur architecture non modifiée.

Les nouvelles constructions pourront venir s'appuyer contre la partie Sud-Ouest du bâtiment de la cure et sur la façade Nord de la mairie et devront s'intégrer au mieux à l'architecture patrimoniale du centre bourg par une conception selon les caractéristiques architecturales du bâti environnant suivantes :

- Toitures : pentes de 30 à 45%
- Débords de toiture : minimum 0,40m horizontalement depuis le nu extérieur de la façade
- Couvertures : tuiles creuses ou romanes de teinte marron clair ou marron rouge neutre, dont certaines couvertures sont de type vieilli
- Menuiseries : teinte neutre, blanche cassée/crème ou grise (de type RAL7016)

Les façades conçues avec des matériaux normalement conçus pour être recouverts devront être recouverts d'un enduit.

Les éléments de production d'énergie devront être intégrés à l'enveloppe des constructions. Les éléments de type pompe à chaleur et bloc climatisation devront être dissimulés dans un coffrage de teinte similaire à la façade.

Les nouvelles constructions ne devront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la mairie.

Les nouvelles constructions devront respecter un sens de faîtage obligatoire tel que spécifié sur le schéma de principe.

Le préau présent sur le parking, accolé à la mairie, pourra être requalifié.

Paysage

Les arbres présents sur le parvis de la mairie seront préservés si leur état de santé le permet.

La qualité paysagère du square devra être maintenue.

Le parking de la mairie pourra être désimperméabilisé et des arbres pourront être plantés.

De par son caractère patrimonial, la clôture du square le long de l'église pourra être préservée ou bien supprimée afin d'ouvrir entièrement le square.

Ce secteur d'aménagement doit permettre l'élargissement des espaces publics donnant sur la route de Fléchères et le parvis de l'église. Il intègre également la préservation du square qui sera amené à être ouvert au public et l'implantation d'un bâti à vocation économique et de services en lieu et place de constructions existantes peu qualitatives et sous-utilisées.

7.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce tènement est destiné à recevoir des activités économiques et de service, et des espaces publics. Les activités autorisées seront des commerces de proximité et des activités de service d'intérêt général.

Les commerces devront avoir une surface de plancher inférieure à 300m².

Le tènement n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements.

7.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Les projets garantiront la bonne gestion des eaux pluviales afin de lutter contre le ruissellement. Les espaces non bâtis devront être perméable.

Les aménagements devront permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés pourront être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié.

7.4. Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement pourra se faire sur le stationnement public environnant sur rue.

7.5. La desserte par les transports en commun

Le secteur d'aménagement est desservi par la ligne de bus A13 (Belleville – Saint-Germain-au-Mont-d'Or) du réseau de transport mis en place par la région Auvergne-Rhône-Alpes. L'arrêt de bus se situe sur la place Merlino à moins de 100m (1min à pied).

Cette ligne permet de prendre le TER à Saint-Germain-au-Mont-d'Or pour aller sur Lyon.

Les futurs aménagements modes doux devront s'intégrer au réseau existant afin de faciliter l'accès en direction de la place Merlino.

Ce secteur accueillera des activités de commerces et de services afin de développer l'offre en cœur de bourg.

Prise en compte de la qualité environnementale et des risques dans les futurs aménagements, notamment pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les ilots de chaleur urbain.

Le stationnement à destination des futures activités se fera sur le stationnement public.

Le secteur d'aménagement doit faciliter l'accès aux dessertes de transport en commun existant.

7.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux *Les accès* L'accès voitures au parking de la mairie ne sera pas modifié et se fera par l'impasse des Tilleuls. Ce parking n'est pas ouvert au public. Le reste du site sera entièrement accessible pour les piétons et sera connecté au réseau modes doux de la commune notamment à la route de Fléchères, au parvis de l'église et à la place de Bascule. Les aménagements ne devront pas compromettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. *Les réseaux* *Assainissement* Depuis 2015, Fareins possède un zonage d'assainissement. Les futures opérations devront le respecter. Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif eaux usées gravitaire. *Numérique* Les futurs locaux devront avoir un accès aux communications numériques performantes.	L'accès privé à la mairie sera inchangé. L'accès au reste du secteur se fera par modes doux (piéton, vélo) connectés au maillage urbain.

ZOOM sur les principaux enjeux

Définir des règles innovantes pour permettre la densification des zones urbaines et garantir leur insertion dans le tissu urbain et patrimonial

Dans le secteur d'aménagement n°1, ces dispositions doivent permettre une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu urbain existant. Ces dispositions doivent permettre la construction de logements collectifs en centre bourg, en densifiant de manière raisonnée et contrôlée ce secteur d'aménagement.

Les règles de la zone UA impose une implantation des constructions en limite (de voies et emprises publiques, et séparatives). Cependant, au regard des formes d'habitat environnant et des monuments historiques (église et château), ces règles sont inadaptées à l'implantation d'un immeuble de logements collectifs. Ainsi, des retraits seront appliqués en végétalisant les espaces libres et le cheminement doux le long du chemin du Payard est préservé.

Une place importante est consacrée au traitement qualitatif des espaces libres afin de rendre cohérent les futurs projets avec le bâti environnant. Les espaces verts permettront la transition entre les architectures patrimoniales et contemporaines.

Dans le secteur d'aménagement n°4, le principal enjeu est de permettre l'implantation des bâtiments en retrait des voies et emprises publiques afin de créer de nouveaux espaces publics qualitatifs. Ces retraits permettront l'élargissement du trottoir sur la route de Fléchères et ainsi améliorer le maillage doux en cœur de bourg, et permettront de préserver le square dit « de la Cure » pour l'ouvrir au public et maintenir un ilot vert dans le centre.

Enjeux paysagers

Dans le secteur d'aménagement n°1, le voile végétal donnant sur la place de la Bascule est maintenu, tout comme la haie végétale longeant le cheminement piéton le long du chemin du Payard. Les espaces libres sur le tènement auront un traitement paysager qualitatif et une végétalisation importante afin de garantir une part végétale importante en cœur de bourg.

Dans le secteur d'aménagement n°4, le square est préservé. Certains arbres pourront être supprimés pour l'implantation d'un bâtiment à vocation économique et de service. Sur la route de Fléchères, les espaces publics seront davantage ouverts avec la destruction possible du bâtiment situé entre la mairie et l'église, le long de la route de Fléchères.

Enjeux environnementaux

Les deux secteurs d'aménagement s'inscrivant sur des tènements déjà urbanisés en cœur de bourg, les

futurs aménagements n'apporteront aucune incidence environnementale supplémentaire.

Au contraire, ils participeront à lutter contre les ilots de chaleur urbain par le maintien et l'aménagement d'espaces verts. En intégrant les mobilités actives, ils permettent le renforcement du maillage cheminements doux dans la commune afin d'encourager les mobilités durables notamment pour les courts déplacements.

Proportions des nouveaux droits à construire

La procédure choisie est celle de la modification simplifiée. Elle n'est possible que si la modification du PLU n'augmente pas de 20% les droits à construire dans la zone. Au regard de l'ensemble des règles du PLU s'appliquant à la zone UA, ce taux de 20% de droits à construire supplémentaire n'est pas atteint.

Ces deux secteurs d'aménagement ont été mis en œuvre pour garantir la bonne insertion de futurs projets dans le centre bourg, en cohérence avec le bâti existant et les valeurs patrimoniales des bâtisses environnantes. Les orientations inscrites au cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation ne font pas évoluer les droits à construire sur ces tènements mais prescrivent des dispositions d'aménagement et d'insertion.

De plus, les deux secteurs d'aménagement s'inscrivent sur quelques parcelles. Les deux tènements concernés représentent seulement 5143 m². A l'échelle de la zone UA, qui fait 9,6 ha, les deux secteurs d'aménagement ne représentent que 5,4% % de l'ensemble de la zone.

En conséquence, les modifications apportées à la zone UA n'apportent pas de nouveaux droits à construire.

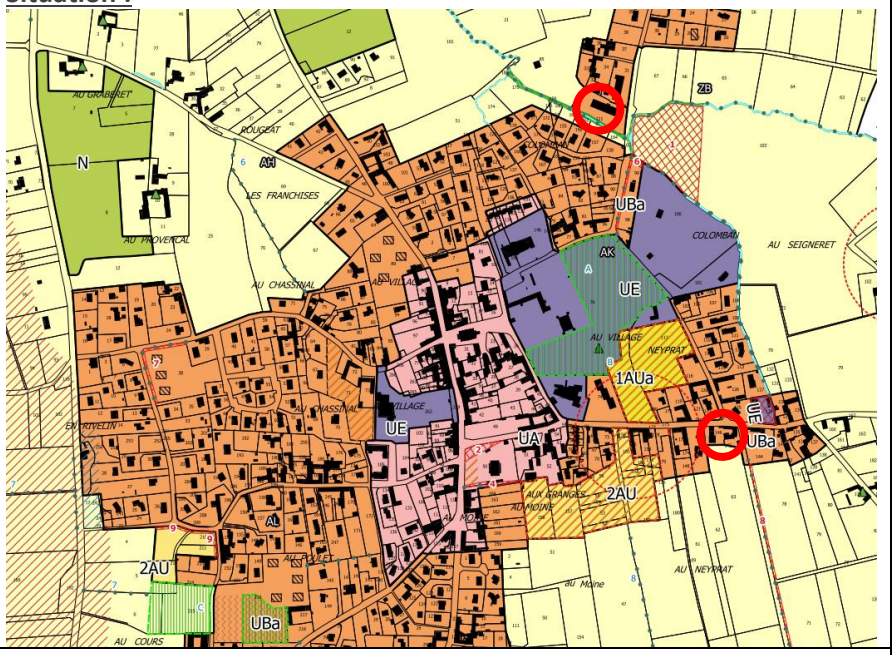
IV.2 Création de deux secteurs d'aménagement soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone UB

Présentation de l'objet et son contexte

Objet :

Création de 2 secteur d'aménagement sans règlement en zone UB le long d'axes d'entrée de bourg.

Situation :



Problématiques :

La commune de Fareins a pour projet de réaménager les espaces publics du centre bourg. Pour financer ces travaux, la commune souhaite vendre trois tènements dont elle est propriétaire pour la construction de nouveaux logements.

Cependant, les règles d'urbanisme de la zone UB où se situent ces tènements ne garantissent pas la bonne intégration de futurs projets avec les habitations environnantes et les besoins en densification du tissu urbain.

Enjeux :

- Permettre un renouvellement urbain qualitatif du tissu bâti existant par des aménagements garantissant la prise en compte des habitations environnantes et les enjeux environnementaux.
- Les nouvelles dispositions permettront une densification contrôlée sur deux tènements à destination de logements.
- La procédure choisie est celle de la modification simplifiée. Elle n'est possible que si la modification du PLU n'augmente pas de 20% les droits à construire dans la zone.

Pièces opposables concernées par la modification :

- Règlement écrit, règlement graphique
- Le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Contenus de la modification - Règlement

Résumé :

Les modifications apportées au règlement de la zone UB ont pour objectif de **permettre une emprise au sol légèrement plus importante que celle écrite au règlement afin d'admettre une densification**

ponctuelle du tissu urbain par une opération de renouvellement urbain.

Actuellement, les deux tènements sont peu qualitatifs. Le **secteur d'aménagement n°2** est une ancienne ferme en pisé non entretenue qui tombe en ruine et le **secteur d'aménagement n°3** accueille actuellement un ancien poulailler servant aux services techniques de la commune. La mise en place de deux secteurs d'aménagement sur ces tènements permettra de requalifier ces espaces par un renouvellement et une densification, et répondra aux enjeux du PADD de la commune et du SCoT Val de Saône Dombes sur les objectifs de densification, de renouvellement urbain et de réduction de la consommation foncière en extension.

Evolution plan de zonage :

Le plan de zonage est seulement modifié afin de matérialiser la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement en zone UB.

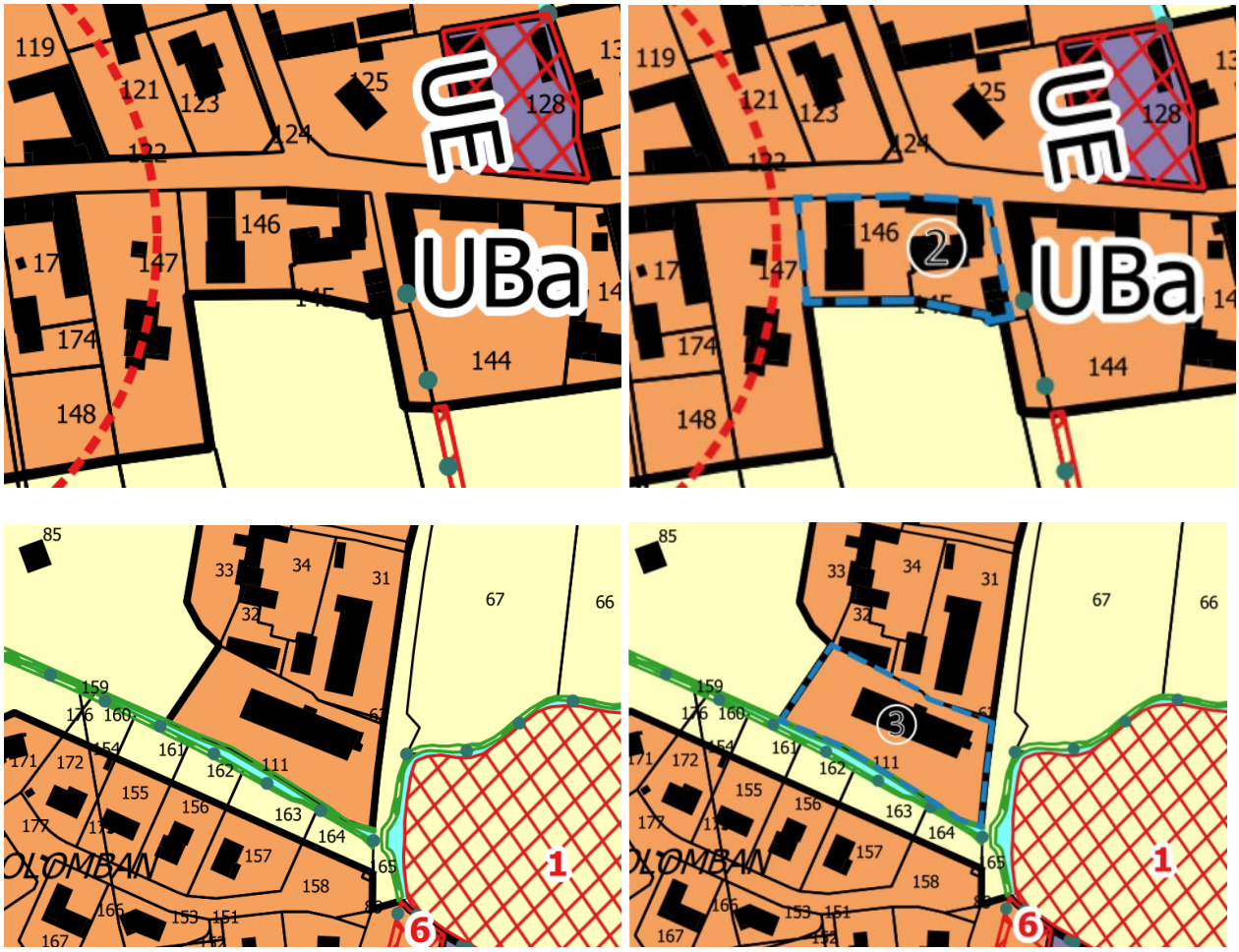


Figure 9 : Extrait du plan de zonage avant (à gauche) et après (à droite) : secteurs d'aménagement d'OAP détourés. (Source 2BR)

Evolution partie littérale :

REGLEMENT AVANT/APRES MODIFICATION

Dispositions générales

SECTION 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la Commune de Fareins, à l'exception des secteurs d'aménagement (sans règlement) identifiés au règlement graphique.

Le reste des dispositions générales n'est pas modifié.

Dispositions applicables à la zone UB

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

La zone UB est une zone d'extension immédiate de l'agglomération, correspondant aux extensions à vocation principalement résidentielle et structurée autour des principaux axes de communication. Elle accueille une mixité des formes urbaines, avec notamment des noyaux de tissus anciens à partir desquels l'urbanisation récente s'est greffée.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- Uba, correspondant aux extensions du centre ancien de Fareins
- UBb, correspondant aux extensions des hameaux de Fareins
- UBc, correspondant aux extensions des hameaux de Fareins soumis au périmètre de préservation du Château de Fléchères et de la canalisation de gaz.

Sont également distingués :

- Un secteur de mixité sociale dans lequel un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Des périmètres correspondant à des emplacements réservés.
- Des périmètres correspondant à des Espaces Boisés Classés (EBC).
- Un périmètre correspondant à un terrain classé cultivé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs d'aménagement (sans règlement) identifiés au règlement graphique.

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

b. Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

c. Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales.

d. Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.

e. Les constructions agricoles nouvelles.

f. Les constructions à usage industriel

Le reste de la zone UB n'est pas modifié.

Contenus de la modification - OAP

Résumé :

Création de 2 secteurs d'aménagement

- Secteur d'aménagement n°2 – « ancienne ferme »
- Secteur d'aménagement n°3 – « ancien poulailler »

Les OAP de secteur d'aménagement ne sont pas soumises à un règlement. Ces secteur sont régis par des objectifs d'aménagement prévus à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme et doivent répondre aux objectifs du PADD.

Schéma de principe :

- Secteur d'aménagement n°2 – « ancienne ferme »

- Secteur d'aménagement n°3 – « ancien poulailler »

Les schémas font apparaitre :

- La traduction spatiale des principes de constructibilité du site (insertion paysagère, localisation préférentielles des constructions, stationnement, sens de faîtage obligatoire) ;
- Les déplacements et les accès

Partie littérale :

Les OAP de secteur d'aménagement sont dites sans règlement. Cependant, elles doivent tout de même répondre à 6 objectifs conformément aux dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

Secteur d'aménagement n°2 – « ancienne ferme »

5.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère *Insertion urbaine et architecture* L'OAP s'insère dans une section urbaine de faible hauteur. Le bâti environnant se compose en R+1 ou R+2. Pour préserver une cohérence urbaine, les futures constructions devront s'inscrire selon ces hauteurs et pourront varier les hauteurs sur le projet (R+1 et/ou R+2), et leur architecture devra s'intégrer au mieux avec les constructions environnantes. Pour préserver la dynamique urbaine d'implantation du bâti sur la route de la Dombes, les futures constructions devront s'implanter de manière cohérente avec les constructions existantes environnantes. Dans la rue, la majorité des constructions se situant à l'alignement de la voie publique, les nouveaux projets devront appliquer cette même implantation ou avec un faible retrait (1 à 4 mètres) sous réserve de participer à l'affirmation d'un front urbain en requalifiant l'espace public. Pour permettre une aération de la rue, des retraits ponctuels et des espaces sur rue non bâtis seront admis. Par rapport au chemin des Granges, les futures constructions devront s'implanter de manière cohérente avec les constructions existantes environnantes. Au croisement de la route de la Dombes et du chemin des Granges, les constructions se situant à l'alignement de la voie publique, les nouveaux projets devront appliquer cette même implantation ou avec un retrait sous réserve de participer à l'affirmation d'un front urbain en requalifiant l'espace public. Afin de préserver les habitations existantes situés à l'Ouest du site, les constructions pourront s'implanter avec un retrait important par rapport à la limite séparative Ouest où pourra être mis en place du stationnement. Les éléments de production d'énergie devront être intégrés à l'enveloppe des constructions. Les éléments de type pompe à chaleur et bloc climatisation devront être dissimulés dans un coffrage de teinte similaire à la façade. *Paysage* Des espaces libres plantés devront être inclue dans les projets à venir afin de créer un cœur d'ilot vert et offrir un espace extérieur aux futurs habitants. Les espaces libres (hors stationnement et voirie) devront être au moins égale à 10% de la surface du tènement dont au moins 60% d'espaces verts de pleine terre. Le stationnement en surface devra avoir un traitement paysager afin de s'insérer au mieux aux projets.	Permettre l'insertion de projets de logements collectifs dans le bourg par une opération de renouvellement urbain, en cohérence avec le bâti existant environnant. Les projets intègreront un cœur d'ilot vert afin de participer au cadre de vie qualitatif des futurs habitants, et permettront l'élargissement de trottoirs pour sécuriser davantage les espaces publics et encourager les mobilités actives.

5.2. La mixité fonctionnelle et sociale Ce tènement est destiné à recevoir des constructions de logements collectifs afin de développer l'offre sur la commune. Il y sera possible de construire entre 12 et 15 logements, dont 75% minimum des logements créés seront des logements sociaux. Le tènement n'a pas vocation à accueillir d'activités commerciales. **5.3. La qualité environnementale et la prévention des risques** Situé en limite de tissu urbain, les futurs projets devront assurer le bon fonctionnement de la zone tampon située au Sud du site afin de garantir la transition écologique entre le bourg et les espaces agricoles dans l'objectif de protéger les populations de l'activité agricole et préserver les atouts paysagers du bourg visibles depuis les points de vue environnants. La part importante du site en espaces libres plantés permettra une bonne gestion des eaux pluviales afin de lutter contre le ruissellement et les projets favoriseront la mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales à des fins non sanitaires. Les aménagements devront permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés pourront être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié. **5.4. Les besoins en matière de stationnement** A minima, une place de stationnement sera attribuée par logement et une place par tranche entamée de 4 logements pour le stationnement visiteur. Le stationnement en surface devra être perméable. Une part du stationnement pourra se faire sur le futur parking public situé au Sud du tènement, en accord avec la mairie.	Afin de participer à la mixité sociale dans la commune et permettre de développer une offre de logements pour tous, les futurs programmes prévoiront la réalisation de 75% logements sociaux. La zone tampon située au Sud du secteur, non identifiée au PLU, ne devra pas être altérée afin d'assurer son rôle écologique entre les zones urbaines et agricoles. Le stationnement se fera en surface et pourra être végétalisé afin de réduire l'imperméabilité du site et réduire le ruissellement des eaux pluviales et limiter l'ilot de chaleur.
5.5. La desserte par les transports en commun Le secteur d'aménagement est desservi par la ligne de bus A13 (Belleville – Saint-Germain-au-Mont-d'Or) du réseau de transport mis en place par la région Auvergne-Rhône-Alpes. L'arrêt de bus se situe sur la place Merlino à 450m (5min à pied). Cette ligne permet de prendre le TER à Saint-Germain-au-Mont-d'Or pour se rendre sur Lyon. La ligne de bus E (Parc d'activités de Montfray – Gare TER de Villefranche-sur-Saône), réseau Saônibus mis en place par la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée, passe également proche du secteur d'aménagement. Il s'agit d'un transport à la demande dont l'arrêt de bus « Fareins – Le Moine » se situe à 550m du tènement (7 min à pied). Cette ligne permet de prendre le TER à Villefranche-sur-Saône pour se rendre sur Lyon Les futurs aménagements modes doux devront s'intégrer au réseau existant afin de faciliter l'accès aux dessertes de transport en commun.	Le secteur d'aménagement doit faciliter l'accès aux dessertes de transport en commun existant.
5.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux *Les accès* L'accès voitures se fera au Nord-Ouest de la parcelle sur la route de la Dombes. Un accès piéton pourra être créé sur la route de la Dombes et un second accès piéton sur le chemin des Granges. Le portail, s'il y a, devra être installé de façon à créer un cône de vue pour permettre aux véhicules de sortir du tènement en toute sécurité sur la voie publique. *Les réseaux* *Assainissement* Depuis 2015, Fareins possède un zonage d'assainissement. Les futures opérations devront le respecter. Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif eaux usées gravitaire. *Numérique* Les futurs logements devront avoir un accès aux communications numériques performantes.	Le terrain aura un seul accès voitures afin de minimiser le nombre d'accès sur le domaine public et sera fera par la route de la Dombes, le chemin des Granges étant une entrée du bourg, un accès sur cette voie serait dangereux. Plusieurs accès piétons pourront être prévus sur le domaine public afin de faciliter l'accès au site.

Secteur d'aménagement n°3 – « ancien poulailler »	
6.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère *Insertion urbaine et architecture* Ce tènement s'inscrit dans une zone urbaine pavillonnaire. Par rapport à la voie publique, les futures constructions seront implantées selon un recul similaire aux maisons individuelles au Nord du tènement. Pour des raisons de protection des espaces naturels, aucune construction ne sera admise à moins de 15 mètres d'un cours d'eau, sauf intérêt collectif sans modifier ou compromettre ce milieu naturel. Les maisons individuelles environnantes se composent en R+1 maximum. Pour préserver une cohérence urbaine, les futures constructions devront s'inscrire selon les mêmes hauteurs et leur architecture devra s'intégrer au mieux avec les constructions environnantes. Les nouvelles constructions devront respecter un sens de faîtage obligatoire tel que spécifié sur le schéma de principe. Les éléments de production d'énergie devront être intégrés à l'enveloppe des constructions. Les éléments de type pompe à chaleur et bloc climatisation devront être dissimulés dans un coffrage de teinte similaire à la façade. Un cheminement pour les mobilités douces pourra être créé le long de la ripisylve, sur toute la longueur Sud du tènement. Cette voie verte permettra par la suite de relier le village au château de Fléchères en longeant le Rougeat. Cet aménagement devra être perméable et ne pas altérer le milieu naturel. *Paysage* Afin de lier densification et cadre de vie, une part d'espaces de pleine terre importante devra être incluse aux projets. Chaque logement devra avoir un espace de jardin privatif. Les espaces libres (hors stationnement et voirie) devront être au moins égale à 10% de la surface du tènement dont au moins 60% d'espaces verts de pleine terre. Une haie devra être plantée entre les jardins privatifs et le cheminement doux.	Le secteur d'aménagement doit permettre la conception de logements individuels en cohérence avec les zones pavillonnaires environnantes. Un cheminement doux pourra y être conçu afin de relier le bourg au château de Fléchères en longeant le Rougeat.
6.2. La mixité fonctionnelle et sociale Ce tènement est destiné à recevoir exclusivement des constructions de logements individuels. Il y sera possible de construire entre 6 et 8 logements. Les futurs projets pourront permettre la mise en place de logements sociaux. Le tènement n'a pas vocation à accueillir d'activités commerciales. **6.3. La qualité environnementale et la prévention des risques** Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 15m du cours d'eau le Rougeat. La ripisylve bordant le cours d'eau ne devra pas être altérée. Les projets garantiront la bonne gestion des eaux pluviales afin de lutter contre le ruissellement et favoriseront la mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales à des fins non sanitaires. Les espaces non bâtis devront être perméables. Les aménagements devront permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés pourront être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié. La zone tampon à l'Ouest de la parcelle devra être préservée et valorisée. **6.4. Les besoins en matière de stationnement** Deux places de stationnement seront allouées par logement. Une place visiteur par logement devra être inclus dans l'emprise du projet. Le stationnement en surface devra être perméable.	Afin de protéger le cours d'eau et de prendre en compte l'enveloppe inondation de ce dernier (PPRi de la Saône et de ses affluents), les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 15m. Les futures opérations prendront en compte ce risque dans la gestion des eaux pluviales afin de ne pas aggraver celui-ci.
6.5. La desserte par les transports en commun Le secteur d'aménagement est desservi par la ligne de bus A13 (Belleville – Saint-Germain-au-Mont-d'Or) du réseau de transport mis en place par la région Auvergne-Rhône-Alpes. L'arrêt de bus se situe sur la place Merlino à 650m (8min à pied et 3min à vélo) Cette ligne permet de prendre le TER à Saint-Germain-au-Mont-d'Or pour aller sur Lyon. Les futurs aménagements modes doux devront s'intégrer au réseau existant afin de faciliter l'accès en direction de la place Merlino. **6.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux** *Les accès* L'accès voitures et piétons se fera par l'Est et le Nord de la parcelle sur le chemin du Perrat. La voie privée devra avoir des caractéristiques adaptées à la circulation automobile et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. *Les réseaux* *Assainissement* Depuis 2015, Fareins possède un zonage d'assainissement. Les futures opérations devront le respecter. Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif eaux usées gravitaire. *Numérique* Les futurs logements devront avoir un accès aux communications numériques performantes.	Le secteur d'aménagement doit faciliter l'accès aux dessertes de transport en commun existant. Ce tènement est assez éloigné de l'arrêt de bus le plus proche, mais des aménagements récents de la commune ont permis la création d'un espace partagé afin de faciliter l'accès au bourg depuis cet espace urbain, notamment à vélo. L'accès pourra se faire au niveau de l'accès existant et desservira l'ensemble des futurs lots.

ZOOM sur les principaux enjeux

Définir des règles innovantes pour permettre la densification des zones d'activités, parent pauvre de la rationalisation foncière

La lutte contre l'étalement urbain est affirmée dans le code de l'urbanisme depuis 2000 et la loi SRU. La traduction du principe s'est renforcée avec les réformes qui se sont succédées et s'est concrétisée petit à petit dans les documents d'urbanisme : d'abord dans les documents d'urbanisme supérieur, puis dans les PLU.

La traduction du principe s'est franchement concrétisée en matière résidentielle dans les SCoT, les PLU et les opérations concrètes.

Pour répondre aux enjeux environnementaux, la commune fait le choix de permettre une densification contrôlée et cohérente de ces tènements en lien avec leur environnement urbain et naturel proche. Le **secteur d'aménagement n°2** a principalement vocation à accueillir des logements collectifs tandis que le **secteur d'aménagement n°3** pourra permettre l'aménagement de logements individuels. En effet, ces deux secteur d'aménagement se situe en zone UB mais s'inscrivent dans des tissus urbains différents. Le **secteur d'aménagement n°2** est situé en sous-secteur UBa correspondant aux extensions du centre ancien de la commune où les logements sont individuels groupés ou collectifs et où le bâti est plus dense qu'en sous-secteur UBb dans laquelle se localise le **secteur d'aménagement n°3** avec des logements individuels isolés.

Ainsi, afin de respecter la typologie de logements de ces zones, les futurs projets s'inscriront de manière cohérente avec le tissu urbain environnant tout admettant une densification plus importante mais raisonnée que les tènements des mêmes zones. Cela va permettre un renouvellement urbain organisé sur ces deux tènements, propriétés de la commune où elle peut garantir la bonne intégration des futurs projets.

Ce renouvellement urbain permettra de produire de nouveaux logements dans le tissu urbain existant et ainsi réduire les besoins en foncier en extension urbaine.

Par ailleurs, conformément aux objectifs généraux du code de l'urbanisme (L.101-2 CU) la commune est tenue de répondre aux besoins en matière de logement. En effet, cet article prévoit que les collectivités publiques doivent atteindre « 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 de l'ensemble des modes d'habitat**, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial ». Permettre ce développement économique est par ailleurs un choix de la commune affirmé dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

<u>Enjeux paysagers</u>

Ces deux secteur d'aménagement sont actuellement occupés par une ancienne ferme à l'abandon tombant en ruine, et un ancien poulailler dont la commune se sert pour ses services techniques. Ces deux tènements sont peu qualitatifs alors qu'ils se situent dans le tissu urbain le long de deux axes routiers d'entrée de bourg (au Nord et à l'Est).

Au Sud du **secteur d'aménagement n°2** se trouve un espace boisé. Cet espace boisé ne sera pas impacté et participe au paysage de la commune, notamment visible depuis le chemin des Granges où il contribue à la ceinture végétale autour du bourg entre les zones urbaines et les zones agricoles et naturels.

Ainsi, les nouveaux aménagements viendront améliorer le caractère paysager dans ces secteurs. Le **secteur d'aménagement n°3** inclut l'aménagement d'un cheminement piéton entre la ripisylve du Rougeat et les futures maisons individuelles afin de relier le bourg au château de Fléchères en longeant le cours d'eau, et cette voie douce permettra une transition entre les nouvelles constructions et la qualité paysagère de la ripisylve.

Enjeux environnementaux

Dans le secteur d'aménagement n°2, aucun enjeu n'est environnemental n'est identifié au PLU. Cependant, il sera important de préserver l'espace boisé au Sud du tènement afin de limiter les interactions entre la zone urbaine et la zone agricole. Cette zone tampon protège les parcelles agricoles de l'activité humaine et inversement, elle protège les zones urbaines de l'activité agricole (notamment face aux produits chimiques).

Dans le secteur d'aménagement n°3, sur le cours d'eau le Rougeat est identifiée une enveloppe inondation (aléa non spécifié) sur le PPR inondation de la Saône et de ses affluents. Une mesure de protection est existante au PLU existant. Un retrait minimum de 15m est à appliquer pour les nouvelles constructions. Afin de se prémunir du risque, cette mesure est maintenue dans les OAP.

Proportions des nouveaux droits à construire

La procédure choisie est celle de la modification simplifiée. Elle n'est possible que si la modification du PLU n'augmente pas de 20% les droits à construire dans la zone. Au regard de l'ensemble des règles du PLU s'appliquant à la zone UB, ce taux de 20% de droits à construire supplémentaire n'est pas atteint.

En effet, les deux secteurs d'aménagement s'inscrivent sur quelques parcelles. Les deux tènements concernés représentent seulement 4845 m². A l'échelle de la zone UB, qui fait 87,6 ha, les deux secteurs d'aménagement ne représentent que 0,55% de l'ensemble de la zone.

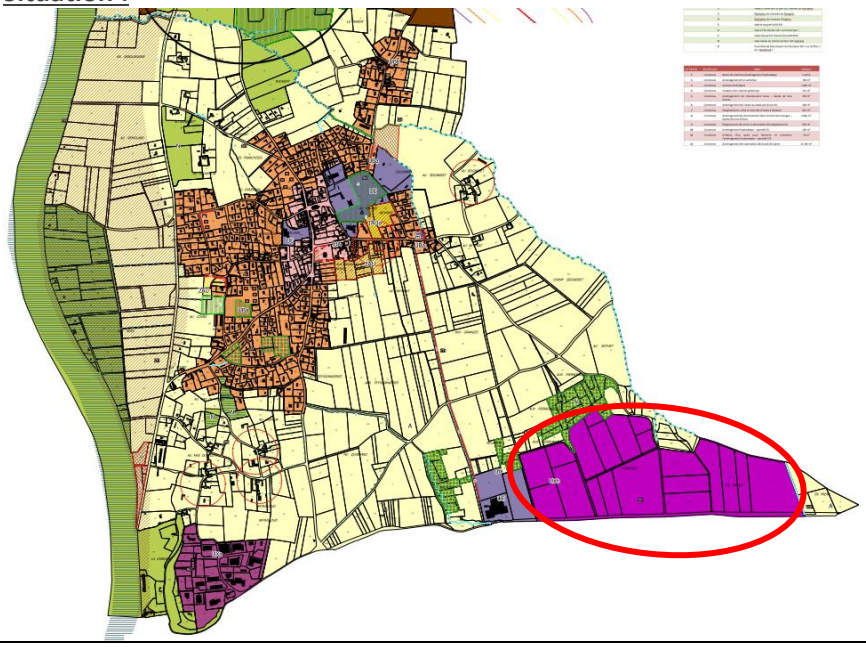
En conséquence, les modifications apportées à la zone UB sont infimes et n'apportent donc peu d'évolution sur de nouveaux droits à construire, et sont ainsi bien inférieurs à 20% sur la zone.

IV.3 Modification du règlement écrit de la zone UX

Présentation de l'objet et son contexte

Objet :
Modification du règlement écrit de la zone UX

Situation :



Problématiques :
La zone d'activités de Montfray située au Sud-Est de la commune est située en sous-secteur UXb du PLU

de Fareins. De nombreuses entreprises s'y sont implantées et des tènements sont encore libre pour en accueillir de nouvelles.

Afin de permettre le développement de certaines entreprises et garantir l'implantation de nouvelles activités dans la zone, il est nécessaire de modifier le règlement écrit. En effet, l'emprise au sol des constructions, fixée à 50%, et la hauteur maximale autorisée, fixée à 12m pour les parcelles de moins de 5000m², sont peu favorables pour l'implantation de certaines activités économiques qui ont besoin par conséquence de plus grandes parcelles. Une démarche de développement qui ne correspond pas à modèle de développement d'optimisation du foncier.

Enjeux :

- Permettre une densification adaptée et contrôlée de la zone d'activités de Montfray identifiée en sous-secteur UXb au PLU tout en préservant la qualité paysagère du site.
- Les nouvelles dispositions permettront de densifier de manière raisonnée la zone d'activités en augmentant l'emprise au sol des constructions et en admettant une unique hauteur autorisée des constructions quel que soit la surface des parcelles.
- La procédure choisie est celle de la modification simplifiée. Elle n'est possible que si la modification du PLU n'augmente pas de 20% les droits à construire dans la zone.

Pièces opposables concernées par la modification :

- Règlement écrit

Contenus de la modification - Règlement

Résumé :

Les modifications apportées au règlement de la zone UX ont pour objectif de **permettre la densification de la zone d'activités de Montfray.**

Actuellement, la surface d'emprise au sol des constructions autorisée est de 50% et la hauteur des constructions est fixée en fonction de la surface des parcelles. Pour les parcelles de moins de 5000m², la hauteur maximale autorisée est de 12m, et est de 15m pour les parcelles de 5000m² et plus. La modification vise à augmenter l'emprise au sol à 60% et d'établir la même hauteur maximale des constructions à 15m sans distinction. Ces modifications permettront une légère une densification de la sous-zone UXb afin de garantir le développement des activités et de limiter d'éventuelles extensions futures du sous-secteur UXb sur les parcelles agricoles environnantes.

Egalement, les règles de dépassement de la hauteur spécifiques aux ouvrages techniques sont simplifiées en une seule règle.

Evolution partie littérale :

REGLEMENT AVANT/APRES MODIFICATION

Dispositions applicables à la zone UX

Article UX 9 : Emprise au sol

Dans la zone UXa :

Non réglementé.

Dans la zone UXb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UXa :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

G2C territoires

34

Commune de FAREINS
Plan Local d'Urbanisme – Règlement

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Dans la zone UXb

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant en tout point de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour les ouvrages techniques spécifiques au fonctionnement des entreprises.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Le reste de la zone UX n'est pas modifié.

ZOOM sur les principaux enjeux

Définir des règles innovantes pour permettre la densification des zones d'activités, parent pauvre de la rationalisation foncière

La lutte contre l'étalement urbain est affirmée dans le code de l'urbanisme depuis 2000 et la loi SRU. La traduction du principe s'est renforcée avec les réformes qui se sont succédées et s'est concrétisée petit à petit dans les documents d'urbanisme : d'abord dans les documents d'urbanisme supérieur, puis dans les PLU.

Si la traduction du principe s'est franchement concrétisée en matière résidentielle dans les SCoT, les PLU et les opérations concrètes, ce mouvement est plus lent en matière d'activités.

Ce retard s'explique par la logique même du développement urbain d'activités, moins propice aux opérations d'ensemble permettant une approche plus globale et plus intégrée. L'investissement des zones d'activités se fait le plus souvent au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation de projet répondant avant tout aux besoins spécifiques des entreprises. Les opérations d'ensemble sont donc très rares et les besoins au cas par cas sont difficiles à anticiper dans les documents d'urbanisme car ils dépendent de procès industriels souvent uniques pour chaque projet. Cette dynamique globale a pour conséquence une urbanisation peu rationalisée.

Néanmoins, cette logique est de moins en moins tenable. En effet, les SCoT, à commencer par le SCoT Val de Saône Dombes, intègrent l'enjeu en réorganisant les zones d'activités économiques afin de limiter les surfaces de consommation foncière qui leur sont dédiées. Ainsi, le SCoT hiérarchise les zones d'activités de son territoire et ne permet les extensions urbaines que sur certaines d'entre elles, selon leur importance et souhaite une optimisation des espaces résiduels et/ou sous utilisés afin de garantir une gestion économe du foncier.

La commune de Fareins dispose encore de plus de 10ha ouvert à l'urbanisation et le SCoT autorise 25ha d'extension pour les ZA structurantes/de bassin de vie dont fait partie la zone d'activités de Montfray. La zone d'activités de La Gravière (10ha) n'a plus de foncier disponible et aucune surface d'extension ne lui est allouée par le SCoT. De fait, Fareins souhaite engager une démarche durable du développement de la zone d'activités de Montfray. En admettant une légère densification, la commune souhaite optimiser le foncier disponible dans la tranche déjà urbanisée de la zone afin de retarder l'urbanisation de la tranche disponible et un éventuel besoin d'extension sur les parcelles agricoles.

Par ailleurs, conformément aux objectifs généraux du code de l'urbanisme (L.101-2 CU) la commune est tenue de répondre aux besoins en matière économique. En effet, cet article prévoit que les collectivités publiques doivent atteindre « 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 de l'ensemble des modes** d'habitat, **d'activités économiques**, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial ». Permettre ce développement économique est par ailleurs un choix de la commune affirmé dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ainsi, afin de proposer des solutions pour l'accueil d'entreprises adaptées à leurs besoins, tout en préservant le territoire des extensions urbaines affectant l'environnement et l'agriculture, il est fait ici le choix de permettre la densification de la zone existante en autorisant l'ensemble des bâtiments à avoir une hauteur générale maximum 15 mètres.

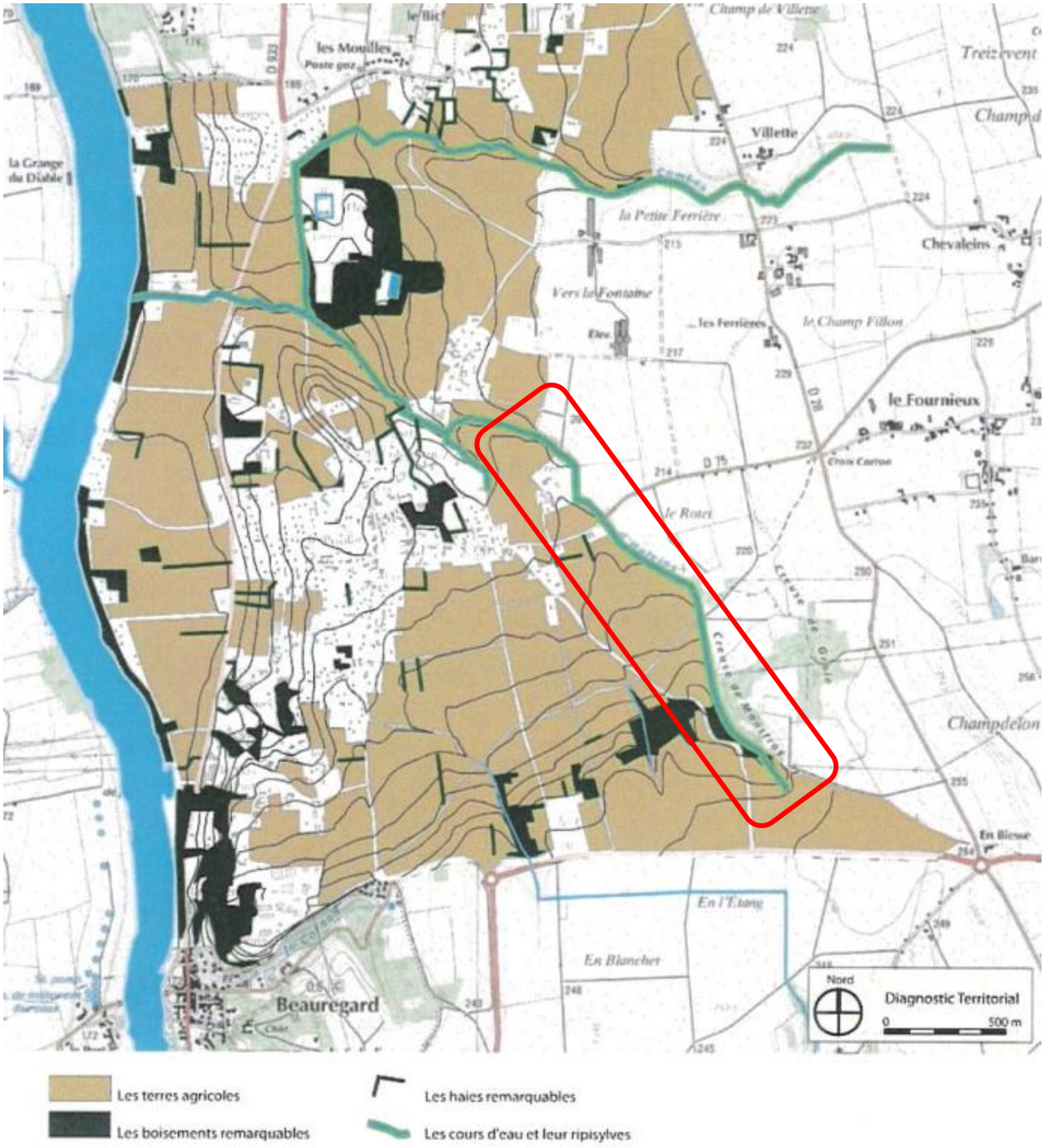
<u>Enjeux paysagers</u>

L'évolution de ces dispositions règlementaires ne viendra pas entacher les prescriptions de qualité des aménagements paysagers de la zone.

<u>Enjeux environnementaux</u>

La sous-zone UXb est située au Sud-Est de la commune le long de la route départementale D44. Cette

zone d'activités s'inscrit dans un milieu agricole et naturel en bordure occidentale du plateau de la Dombes, dominant le cours de la basse vallée de la Saône.
L'augmentation de l'emprise au sol admettra une légère hausse de l'artificialisation des sols sur la zone.
Au Nord de la zone, la creuse de Montfray alimente le bassin versant du Rougeat.



La densification du sous-secteur UXb a pour grand bénéfice de réduire la pression foncière sur les espaces à proximité de la zone en permettant de retarder l'extension de la zone d'activités.

L'augmentation des hauteurs n'augmente pas, à priori, les risques d'impacts des zones urbanisées sur les

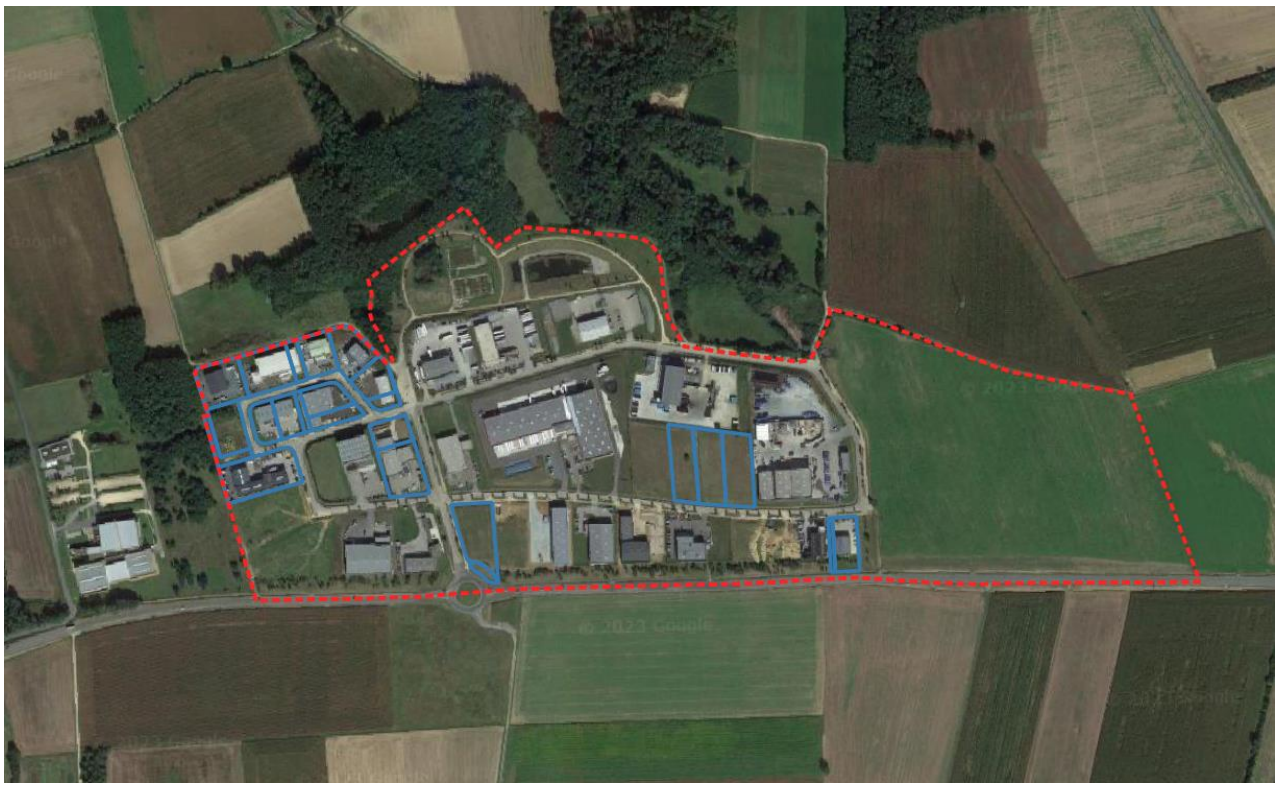
trames environnementales repérées et n'augmente pas l'imperméabilisation des sols, contrairement à l'augmentation de l'emprise au sol autorisée. Cependant, la densification se fait dans une zone déjà urbanisée et pourvue d'un système de gestion des eaux pluviales récent et performant grâce à la création de bassins de rétention au Nord de la zone d'activités.

De plus, en permettant le ralentissement des besoins en urbanisation des espaces non bâtis adjacents à la zone, ces nouvelles mesures permettent d'atténuer les impacts environnementaux sur les terrains environnants.

Concernant la circulation de la faune, le nouveau coefficient d'emprise au sol (0,60) est sans effet a priori puisqu'il ne créera pas de nouvelles fermetures continues dans la zone.

Proportions des nouveaux droits à construire

La procédure choisie est celle de la modification simplifiée. Elle n'est possible que si la modification du PLU n'augmente pas de 20% les droits à construire dans la zone. Au regard de l'ensemble des règles du PLU s'appliquant à la zone UX, ce taux de 20% de droits à construire supplémentaire n'est pas atteint.



Tout d'abord, les terrains pouvant bénéficier d'une hauteur supérieure par rapport à la règle initiale sont de l'ordre de 12,2% de la sous-zone. Parmi, les lots déjà urbanisés et les parcelles non exploitées sur le sous-secteur UXb, les lots/parcelles inférieurs à 5000m² représentent 5,06 ha sur les 41,4ha qui constituent la sous-zone.

L'ensemble du sous-secteur est concerné par l'augmentation de l'emprise au sol de 50% à 60%, soit une augmentation de 20%.

Sous-secteur UXb				
	Avant modification	Après modification	Évolution	**Evolution des droits à construire du sous-secteur UXb**
Emprise au sol	50%	60%	+20%	+20%

Hauteur	Parcelles < 5000m² : 12m	15m	+25%	+3%
	Parcelles > 5000m² : 15m		+0%	
Evolution des droits à construire du sous-secteur UXb	/	/	/	+23%

	UXa	UXb	**UX**
Surface	11,5 ha – 22%	41,4 ha – 78%	52,9 ha – 100%
Evolution des droits à construire	+0%	+23%	**+18%**

En conséquence, les droits à construire augmentent de 23% sur le sous-secteur UXb mais n'évolue pas dans la sous-secteur UXa. **Ainsi, le sous-secteur UXb représentant 78% de la zone UX, les droits à construire augmente de 18% sur l'ensemble de cette zone, un total inférieur à 20%.**

Egalement, plus de la moitié de la zone est déjà construite et les constructions sur la zone, aménagées récemment, évolueront peu. De fait, les nouveaux droits à construire concernent majoritairement les parcelles non urbanisées. Les parcelles accueuillant déjà des entreprises ne seront concernées principalement que par des extensions. De plus, pour les lots inférieurs à 5000m² notamment, l'emprise au sol de 60% ne peut majoritairement pas être atteinte en cumulant les espaces dédiés au stationnement des employés et des visiteurs, et les accès pour les véhicules de taille importante (camions de livraison, camions beine …). Sur la majorité des parcelles urbanisées de la zone, le coefficient de 50% n'a pas été atteint. La modification serait nécessaire pour favoriser de nouvelles divisions de lots pour densifier ce tissu économique, sans engendrer de nouveaux risques, et accueillir davantage d'entreprises dans la tranche non urbanisée située à l'Est de la zone afin de limiter les besoins futurs en extension.

Le calcul théorique suivant permet de vérifier la proportion des droits à construire sur la base des chiffres précédents calculés de manière objective et précise. La volume théorique constructible retenu avant modification de 10.000. Il s'agit ici d'un volume fictif destiné à la seule démonstration mathématique. Ce volume théorique n'est pas représentatif des droits à construire réels dans la zone mais permet d'apprécier les proportions de nouveaux droits à construire valables quelque soit le chiffre réel des droits à construire avant modification.

Volume théorique constructible avant modification	10 000

	Avant modification	Droits à construire supplémentaires après modification (23%)
Volume théorique concerné par la modification	7800	1794
Volume théorique non concerné	2200	0
Volume théorique constructible total après modification	11794	

Augmentation théorique totale des droits à construire avant-après modification
18%

Le « volume théorique concerné par la modification » correspond au 41,4 hectares concernés par les modifications de hauteur et d'emprise au sol. Ce sous-secteur UXb représente 78% de la superficie de la zone UX donc 78% des droits à construire théorique avant modification de l'ensemble de la zone soit, théoriquement, 7800. Les droits à construire supplémentaires moyens étant de 23% de ceux avant modification, une valeur de 1794 correspond à des droits à construire qu'il n'était pas possible de réaliser avant modification.

Le « volume théorique non concerné » représente le reste de la zone UX (sous-secteur UXa) où aucune modification n'est apportée. La valeur des nouveaux droits à construire nouveau est donc de 0.

En conséquence, le volume théorique de droits à construire passe de 10.000 à 11.794 soit une augmentation de 18%.

V COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LE SCOT

Les modifications apportées dans ce document ne remettent pas en cause le projet territorial de Fareins ni ses partis pris en matière de consommation foncière. L'ensemble des points portent sur des modifications limitées.

V.1 Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme

Les quatre secteurs d'aménagement mis en place et les modifications apportées à la zone UX par la présente procédure permettent de répondre aux objectifs du PADD. Premièrement, les éléments de modification favorisent un développement économe et cohérent de la commune comme l'expose le chapitre 2 du PADD, par des opérations de renouvellement urbain et de densification contrôlée afin de limiter l'extension urbain de Fareins. Ainsi, la procédure permet de préserver les paysages et l'environnement en reconstruisant le village sur lui-même de manière ponctuelle afin de permettre la densification de certains secteurs dont la commune a le contrôle. Les secteurs d'aménagement n°2 et 3 répondent à cet objectif dans un souci de cohérence avec leur environnement proche (bâti et naturel) pour préserver le cadre de vie des habitants et le caractère rural de la commune.

Par-là, la commune souhaite préserver les terres agricoles de l'urbanisation pour protéger et maintenir l'activité agricole sur son territoire. En effet, la commune souhaite retarder au maximum les besoins futurs en foncier en extension en permettant la création de logements, de commerces et services, et d'activités économiques dans le tissu urbain existant sous-utilisé.

Par l'augmentation des droits à construire sur le sous-secteur UXb, la commune veut affirmer le rôle intercommunal de la zone d'activités de Montfray et renforcer la possibilité d'accueillir de nouvelles activités ou permettre l'extension d'existantes en préservant les milieux naturels et agricoles environnants. La commune souhaite anticiper et organiser la zone d'activités afin d'optimiser la ressource foncière et retarder d'éventuelles extensions.

Egalement, au travers du secteur d'aménagement n°4, la commune souhaite renforcer l'offre de commerces et de services en centre bourg.

De plus, les secteurs d'aménagement intègrent la création de cheminements doux. Un point important développé dans le PADD dont l'objectif est de renforcer le maillage dans le bourg afin d'encourager les mobilités actives dans le village. Les secteurs d'aménagement n°1, 2 et 4 témoignent de cette volonté en préservant et en élargissant les espaces publics pour offrir davantage de confort et de sécurité aux mobilités actives, et le secteur d'aménagement n°3 s'inscrit dans une démarche d'ensemble d'aménagement d'une voie douce le long du Rougeat afin de relier le bourg au château de Fléchères de manière sécurisée pour les habitants mais également pour le développement touristique.

V.2 Compatibilité avec le DOO du SCoT

Le projet de modification ne va pas à l'encontre des orientations du SCoT. Le PLU modifié respectera donc le SCoT Val de Saône Dombes dans un rapport de compatibilité.

Les objets de modifications participent directement à la concrétisation des orientations du SCoT. En effet, les quatre secteurs d'aménagement soumis à des Orientations d'Aménagement et de programmation sont des opérations de renouvellement urbain. Ainsi, la procédure participe à l'optimisation foncière de la commune en priorisant un développement résidentiel et commercial et de service au sein d'espaces déjà urbanisés.

De plus, les secteurs d'aménagement n°2 et 3 admettent une légère densification afin d'optimiser le foncier renouvelé de manière contrôlé et cohérente avec les constructions environnantes.

La modification du coefficient d'emprise et de la hauteur des constructions en sous-secteur UXb répond aussi à cet objectif de rationalisation de la ressource foncière. Par l'augmentation des droits à construire de la zone UX, la commune souhaite réduire les espaces sous-utilisés afin de restreindre les besoins en foncier pour le fonctionnement de la zone d'activités de Montfray et son étalement sur les espaces agricoles environnants.

Ces modifications ont pour but de garantir une gestion économe du foncier au sein des zones urbanisées pour contrôler le développement de la commune et préserver ses espaces naturels et agricoles.

De plus, au sein des secteurs d'aménagement, la commune souhaite renforcer son maillage interne des mobilités actives en développant les cheminements doux et encourager les mobilités douces dans la commune afin de réduire l'usage de la voiture.

Enfin, le SCoT Val de Saône Dombes a pour volonté « conforter les pôles de proximité » et fixe des objectifs de production de logements. Le DOO attribue une enveloppe globale pour les « pôles de proximité Sud » de 85 logements par an (soit 14 logements par an à titre indicatif). Au total, depuis 2018, 133 nouveaux logements ont été réalisés sur la commune de Fareins, soit 22 logements par an. Une production de logements réalisée en grande partie dans des logements individuels de grande taille. Ainsi, la commune souhaite engager des nouveaux projets (dans l'enveloppe urbaine) pour permettre la diversification de l'offre de logements nécessaire à l'accueil de petits ménages (desserrement des ménages, personnes âgées, population jeune, …) dont l'objectif global du SCoT est de « diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels ».

Egalement, parmi cette objectif de production de logements, le SCoT souhaite « Permettre la production de 20% minimum de logements locatifs sociaux dans la production globale de logements neufs. A l'échelle du parc de résidences principales, tendre vers 20% de logements locatifs sociaux » pour les communes de proximité Sud dont fait partie Fareins.

Selon les données du RPLS au 1er janvier 2018, depuis le début d'application du SCoT, Fareins comptait 50 logements sociaux, ce qui représentait seulement mois de 5,5% du parc de de résidences principales. Afin de développer cette offre et de répondre aux objectifs du SCoT, la commune de Fareins a permis depuis 2018 la réalisation de 24 logements sociaux (répartis en 20 collectifs et 4 maisons) sur les 133 logements créés, soit 18%. A la fin de l'année 2023, on retrouve donc 74 logements sociaux à Fareins soit 7,4% du parc de résidences principales de la commune. Afin de continuer le développement de l'offre de logements sociaux sur la commune, sur les trois secteurs d'aménagement à vocation résidentielle, environ 25% minimum des nouveaux logements seront des logements sociaux, ce qui porterait la part de logements sociaux sur le parc de résidences principales à près de 8,5%.

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

L'ensemble des modifications apportées concernent des secteurs urbanisés et n'ont pas d'impact direct sur les secteurs présentant des enjeux environnementaux forts (corridor, sites Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, ENS…etc.) ni sur la trame verte et bleue en général.

En effet, les quatre secteurs d'aménagement soumis à des OAP se situent dans le tissu urbain existant sur des parcelles déjà construites. Sur les secteurs d'aménagement n°2 et 3, les parcelles sont vouées à être davantage construite mais les projets prendront en compte la gestion des eaux pluviales et le maintien d'espaces végétalisés dans le bourg. Les mesures sont bénéfiques à la logique de protection environnementale puisqu'en permettant une densification dans ces zones, cela réduit le risque d'étalement urbain.

Dans les secteurs d'aménagement n°1, 2 et 3, les projets à vocation immobilières s'inscriront sur des tènements déjà artificialisés à l'image du secteur d'aménagement n°1 où les parcelles de l'ancienne école sont majoritairement imperméables. Or, les futurs projets garantiront des aménagements paysagers ce qui doit permettre une désimperméabilisation de certaines parcelles.

Concernant les modifications de règlement du sous-secteur UXb, il n'y a aucune incidence sur l'état initial de l'environnement. Le sous-secteur UXb est déjà existant et a été créé pour la conception de la zone d'activités de Montfray. De fait, les incidences sur l'état initial de l'environnement ont déjà été prises en compte lors de son élaboration.

Ainsi, il n'y a pas d'incidences de la modification du PLU sur l'état initial de l'environnement.

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX
BEAUREGARD FAREINS
FRANS JASSANS-RIOTTIER
de Jassans-Riottier

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Je soussigné, Jean-Louis NOAILLY,
Président du Syndicat Intercommunal des Eaux de JASSANS-RIOTTIER (Ain)

ATTESTE :

que la capacité de distribution d'eau potable permet d'accueillir une cinquantaine de logements supplémentaires sur la commune de FAREINS, dans le cade de la modification simplifiée de son PLU.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Jassans-Riottier, le 06 février 2024.

Jean-Louis NOAILLY
Président

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX de JASSANS RIOTTIER

Mairie :
B.P. 49
01480 JASSANS-RIOTTIER
Tél. 04 74 09 86 94
Fax 04 74 09 86 72
dgs@jassansriottier.fr

G2C territoires

altereo
Éveilleur d'intelligences environnementales

COMMUNE DE FAREINS
DEPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME
1 – RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U. DE LA COMMUNE DE FAREINS PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
24.09.2015	24.05.2016
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24.05.2016	Le Maire Yves DUMOULIN Le Maire

PRÉFECTURE DE L'AIN
Reçu le 10 JUIN 2016
DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES

MAIRIE DE FAREINS (AIN)

Sommaire

COMMUNE DE FAREINS 1

DEPARTEMENT DE L'AIN 1

PLAN LOCAL D'URBANISME 1

SOMMAIRE 2

1. AVANT-PROPOS 11

1.1. Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux 12

LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS DU 13 DECEMBRE 2000 A PROFONDEMENT REFORME LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE 12

DANS CETTE LOGIQUE, LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN A SUBSTITUE LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (P.L.U) AUX PLANS D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S) 12

LE P.L.U. DOCUMENT D'URBANISME LOCAL DEFINISSANT LE PROJET URBAIN DE LA COLLECTIVITE 12

1.2. Le Plan Local d'Urbanisme de Fareins 14

1.2.1. Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 14

LE CONSEIL MUNICIPAL PREND LES DECISIONS LES PLUS MARQUANTES, LE MAIRE ORGANISE LE TRAVAIL ET CONDUIT LES ETUDES. 14

1.2.2. Un PLU « grenellien » 15

1.2.3. Le rapport de présentation 16

2. CONTEXTE 17

2.1. Un territoire proche des dynamiques métropolitaines Lyonnaise 18

2.1.1. Une situation géographique privilégiée 18

2.1.2. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise 19

2.2. Un contexte supra-communal structurant 20

G2C territoires

2.2.1. Le Schéma de Cohérence Territorial du "*Val de Saône-Dombes*" 20

LE PLU DE FAREINS DEVRA ETRE COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS DU SCOT VAL DE SAONE DOMBES DETAILLES CI-APRES : **21**

I- L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE **21**

2.2.2. La communauté de communes Dombes Saône Vallée 25

2.2.3. Le SDAGE Rhône Méditerranée Corse 26

3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE **27**

3.1. Analyse démographique **28**

3.1.1. Evolution démographique constante de la population 28

3.1.2. Analyse comparée de l'évolution démographique par territoire de comparaison 28

3.1.3. Analyse de l'évolution démographique 29

LE SOLDE MIGRATOIRE POSITIF MONTRE L'ATTRACTIVITE DE FAREINS. **29**

3.1.4. La structure démographique de la population par territoire de comparaison 29

3.1.5. L'évolution de la structure démographique de la population sur la commune de Fareins 30

3.1.6. La taille des ménages 30

3.2. Habitat et logement **31**

3.2.1. L'évolution du nombre de logements sur Fareins 31

3.2.2. L'évolution du nombre de logements par territoire de comparaison 31

3.2.3. Evolution de la structure du parc de logements 32

3.2.4. Evolution de la structure du parc de logements par territoire de comparaison 32

3.2.5. La typologie des logements 33

L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR FAREINS LIMITE LE PARCOURS RESIDENTIELS. **33**

3.2.6. La part des logements aidés sur la commune 34

3.2.7. Un parc de logements renouvelé 35

3.3. Population active et emploi 36
3.3.1. Les emplois et les activités 36
3.3.2. L'économie locale 37
3.3.3. Une économie résidentielle et productive 37
3.3.4. Le Parc d'Activités de Montfray (source document commercial de la ZAC) 38
3.4. L'Agriculture sur la commune de Fareins 39
4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 41
4.1. Contexte physique 42
4.1.1. La topographie 42
4.1.2. La climatologie 42
4.1.3. Géologie et Pédologie 43
4.1.4. Hydrographie 44
4.1.5. Qualité des eaux 44
4.1.6. Risques naturels 45
4.2. Le contexte naturel 47
4.2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Rhône-Alpes (SRCE-RA) 47
4.2.2. Cadre général et réglementaire sur le territoire communal 48
CARACTERISTIQUES DU SITE 48
QUALITE ET IMPORTANCE 49
VULNERABILITE 49
ÉVOLUTION NATURELLE 49
LES TYPES D'HABITATS PRESENTS SUR LA COMMUNE ET LEURS ENJEUX POUR LE SITE NATURA 2000 51
LES ENJEUX PRESENTS SUR LA COMMUNE 53

G2C territoires

UNE ZNIEFF DE TYPE 1 AINSI QU'UNE ZNIEFF DE TYPE 2 SONT PRESENTENT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DE FAREINS. **55**

ZNIEFF DE TYPE 1 N°01010009 « LIT MAJEUR DE LA SAONE » (1224,08 HA) **55**

ZNIEFF DE TYPE 2 N°0101 « VAL DE SAONE MERIDIONAL » (17171,91 HA) **56**

LE VAL DE SAONE EST POUR CES RAISONS CITE PAR LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN RHONE-MEDITERRANEE-CORSE (SDAGE). **57**

SITE CLASSE N° SC733 VAL DE SAONE (SOURCE : DIREN RHONE-ALPES) **58**

SITE CLASSE N° SC007 ABORDS DU CHATEAU DE FLECHERES **60**

LE CHATEAU DE FLECHERES EST CLASSE MONUMENT HISTORIQUE DEPUIS LE 17/07/2012. ..... **60**

4.2.3. Les milieux naturels 61

4.2.4. Corridors écologique –Trame verte et bleue 64

4.2.5. Les entités paysagères 65

4.2.6. Des éléments paysagers remarquables, structurants le territoire 67

4.3. Le contexte humain **68**

4.3.1. Les déplacements 68

4.3.2. Les nuisances et les risques technologiques 72

4.3.3. Les réseaux 73

5. DIAGNOSTIC URBAIN **76**

5.1. Histoire des développement urbains **77**

CARTE DE CASSINI - CARTE ETAT MAJOR – CARTE IGN **77**

LA COMMUNE EST CREEE LE 31 DECEMBRE 1954 A LA SUITE DE LA DIVISION DU HAMEAU DE FAREINS-LES-BEAUREGARD EN DEUX COMMUNES : FAREINS ET BEAUREGARD ; **77**

5.2. Organisation et formes urbaines **78**

5.2.1. Le village ancien 80

5.2.2. Les hameaux....82

LES LOTISSEMENTS OPERATIONS D'HABITAT PAVILLONNAIRE....82

LE LOTISSEMENT CHASSINAL EST COMPOSE DE MAISONS INDIVIDUELLES EN MILIEU DE PARCELLE. LA DENSITE Y EST DE 10 LOGEMENTS/HA (SOIT EN MOYENNE DES PARCELLES DE 990M²)....82

LES OPERATIONS PLUS DENSES : COLLECTIFS, GROUPES....84

EN SOMME, L'ARCHITECTURE EST DE PLUS EN PLUS STANDARDISEE, DAVANTAGE ENCORE AU SEIN D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT....86

AUX BORDS DE LA SAONE, LA TRAME BATIE EST TRES AEREE. LES CONSTRUCTIONS SONT IMPLANTEES SUR DES PARCELLES EN MOYENNE DE 3836 M² SOIT UNE DENSITE D'ENVIRON 2,6 LOGEMENTS/HA....88

5.2.3. La limite entre espace public et privé, une hétérogénéité....89

5.3. Fonctionnement urbain et du territoire....90

5.3.1. Le réseau routier....90

CHEMINEMENTS DOUX....91

STATIONNEMENTS....92

DANS LES SECTEURS D'EXTENSIONS URBAINES, LE STATIONNEMENT S'EFFECTUE SUR LE LIEU D'HABITATION PAR DES GARAGES CLOS ET COUVERTS SOIT PAR UN STATIONNEMENT EXTERIEUR A L'ENTREE DE LA PARCELLE....92

DANS LE CENTRE BOURG, LE STATIONNEMENT S'EFFECTUE VIA DES AIRES PREVUES A CET EFFET. DEUX PARKINGS SONT NOTAMMENT SITUES AUX ABORDS DE LA PLACE MERLINO....92

***IMPASSE DU CLOS DES COLOMBAN*....92**

5.3.2. Les équipements....93

5.3.3. Les espaces publics....94

5.3.4. Les premières perceptions paysagères sur la commune : les entrées de ville....95

5.4. Les ejneux urbains, paysagers et économiques....98

6. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE FAREINS....99

G2C territoires

6.1. le Bilan du POS de fareins **100**

6.1.1. Le POS et la consommation foncière 100

6.1.2. Les extensions urbaines au cours des dix dernières années 101

6.1.3. 8,59 hectares de potentiels constructibles au POS non employés en 2011 102

AU POS, ON COMPTE DONC ENVIRON 8,59 HA DE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE. **102**

6.1.4. Les dents creuses en U dans le POS en 2011 103

6.1.5. Les potentiels existants en 1NA 109

6.1.6. La zone 2NA du chemin du cours 111

6.1.7. Disponibilités et rétention foncière sur la commune 112

6.2. La Prospective communale **113**

POUR DEFINIR LA PROSPECTIVE COMMUNALE EN MATIERE DEMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS DE LOGEMENTS INDUITS, IL CONVIENT DE PRENDRE EN COMPTE TROIS OBJECTIFS : **113**

6.2.1. Le Maintien de la population sur la commune de Fareins 113

RENOUVELLEMENT = AUGMENTATION DU PARC DE LOGEMENTS – NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE = 196 - 191 = 5 ..... **113**

AINSI, 5 LOGEMENTS ONT ETE REINJECTES DANS LE PARC DE LOGEMENTS **113**

AFIN DE MAINTENIR LA POPULATION DE 2009, LA COMMUNE DE FAREINS DOIT PREVOIR LA CONSTRUCTION DE 14 NOUVEAUX LOGEMENTS. **115**

6.2.2. La Croissance de la population sur la commune de Fareins 116

LE TAUX DE CROISSANCE ANNUEL REEL SUR LA PERIODE 1999-2009, 2,3% PAR AN, EST BIEN SUPERIEUR A CELUI AFFICHE PAR LE SCOT QUI EST DE 1,7% PAR AN (SOURCE SCOT). **116**

LE SCOT PREVOIT POUR LA COMMUNE DE FAREINS UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE 0,8% PAR AN SUR LA PERIODE 2009-2016. ..... **116**

APRES 2016, LA COMMUNE ENVISAGE DE POURSUIVE UNE CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE 1,1% PAR AN. D'ICI A 2026, LA COMMUNE ACCUEILLERAIT AINSI 2476 HABITANTS. **116**

6.2.3. Incidence de la création du Parc d'activités de Montfray 117

EN 2010, LA COMMUNE COMPTAIT 1,18 EMPLOIS PAR MENAGE (945 ACTIFS HABITANTS LA COMMUNE POUR 795 MENAGES RESIDANTS SUR LA COMMUNE). 117

6.3. Bilan prospectif et Projet communal : maintien, croissance et développement durable 118

7. JUSTIFICATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT 119

7.1. Justifications des choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 120

7.1.1. Orientation 1 - Protéger et valoriser les paysages et l'environnement garants de la qualité de vie de Fareins 120

7.1.2. Orientation 2 – Privilégier un développement urbain économe et cohérent autour du bourg de Fareins 123

7.1.3. Orientation 3 – Conforter le tissu économique local et assurer l'insertion de Fareins dans l'économie intercommunale 125

7.1.4. Orientation 4 – Organiser les circulations pour favoriser les modes de déplacements doux et collectifs 128

7.2. Justification des choix retenus pour la délimitation des zones et la définition des règles 131

7.2.1. Définition succincte des différentes zones et secteurs du PLU 131

7.2.2. Les zones Urbaines 133

CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS 133

ZONAGE 133

CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS 136

PRINCIPALES EVOLUTIONS APPORTEES A LA DELIMITATION DES ZONES 137

L'INTEGRATION DES ZONES NA DU POS 138

L'INTEGRATION D'UNE ZONE NB DU POS 140

JUSTIFICATIONS DES REGLES DE LA ZONE UB 144

CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS 147

ZONAGE 147

JUSTIFICATIONS DES REGLES DE LA ZONE UX 149

G2C territoires

CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS 151

ZONAGE 151

JUSTIFICATIONS DES REGLES DE LA ZONE UE 154

7.2.3. Les zones A Urbaniser 156

CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS 156

PRINCIPALES EVOLUTIONS APPORTEES AU ZONAGE 156

JUSTIFICATIONS DE LA ZONE 1AU 158

CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS 160

PRINCIPALES EVOLUTIONS DU ZONAGE 160

REGLEMENT 161

7.2.4. La zone Agricole 162

CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS 162

REGLEMENT 164

7.2.5. La zone Naturelle 166

CARACTERISTIQUES, OBJECTIFS ET ZONAGE 166

JUSTIFICATIONS DES REGLES DE LA ZONE N 168

7.3. Les spécificités du règlement graphique 170

7.3.1. Les emplacements réservés 170

7.3.2. Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2°du Code de l'Urbanisme 177

7.3.3. Les Espaces Boisés Classés 179

7.3.4. Le changement de destination des bâtiments agricoles 179

7.3.5. Les bâtiments agricoles 179

7.3.6. Les secteurs de mixité sociale....179

7.3.7. Les risques naturels d'inondation....180

LE PERI EST REPORTE SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE, QUI RENVOIE AUX ANNEXES DU PLU. A NOTER QUE CE REPORT A ETE EFFECTUE DANS L'ATTENTE DE L'APPROBATION DU FUTUR PPRI.....180

7.3.1. Les zones humides....180

7.4. Le tableau des surfaces du PLU....181

7.5. Evolution et programmation foncière d'ici à 2026....182

7.5.1. Bilan des zones constructibles et recevabilité des zones....182

8. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT....183

8.1. Méthodologie appliquée....184

8.2. Synthèse des données environnementales....187

8.3. Evaluation des incidences du PLU sur le site NATURA 2000....194

NEANMOINS, ELLE SE SITUE NON LOIN DU SITE FR8201632 " PRAIRIES HUMIDES ET FORETS ALLUVIALES DU VAL DE SAONE" DE 3 671 HECTARES.....194

CARACTERISTIQUES DU SITE....194

8.4. Prise en compte de l'armature verte et des continuités écologiques....197

8.5. Conclusion de l'évaluation environnementale....198

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FAREINS N'ENGENDRE PAS D'IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX SIGNIFICATIFS ET N'IMPACTENT PAS LES ZONES NATURA 2000.....198

8.6. Résumé non technique....199

DE PLUS, LA LOCALISATION DES SITES D'URBANISATION FUTURE A PROXIMITE DU VILLAGE CONSTITUE UNE REPONSE POUR AGIR SUR LES BESOINS EN DEPLACEMENT LIES AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE.....199

8.7. Indicateurs de suivis pour l'évaluation future du plan....201

1. AVANT-PROPOS

1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le P.A.D.D. a pour seule fonction de présenter le projet communal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés). Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

1.2. Le Plan Local d'Urbanisme de Fareins

1.2.1. Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

1.2.2. Un PLU « grenellien »

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite **loi « Grenelle II », engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme**, accélèrent ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU. Cela se traduit par **quatre objectifs environnementaux à prendre en compte au sein des PLU** :

- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre ;**
- **La préservation et la remise en état des continuités écologiques**, l'identification de la trame verte et de la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux biologiques ;
- **La maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables ;
- **Le développement des communications électroniques ;**

Le contenu des PLU doit aussi intégrer **les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.** La loi impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » et une obligation « d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, les **orientations d'aménagement et de programmation, jusque là facultatives, sont désormais obligatoires** et devront inclure des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La loi confère de nouvelles possibilités au règlement qui pourra désormais imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Le règlement pourra aussi imposer aux nouvelles constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales, et de respecter des critères en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques.

De plus, le PLU devra être compatible avec deux nouveaux documents : **les schémas régionaux de cohérence écologiques**, élaborés conjointement par les régions et l'Etat afin d'identifier la trame verte et la trame bleue, et **les plans climat-énergie territoriaux**, élaborés par les collectivités (les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants) et qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique.

1.2.3. Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- Le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger ;
- Le règlement ;
- Les documents techniques annexes concernant notamment :
  - les réseaux publics ;
  - les servitudes ;
  - les emplacements réservés.

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1 – expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2 – Analyse l'état initial de l'environnement ;

3 – explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et 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 de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4 – évalue 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 ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

2. CONTEXTE

2.1. UN TERRITOIRE PROCHE DES DYNAMIQUES METROPOLITAINES LYONNAISE

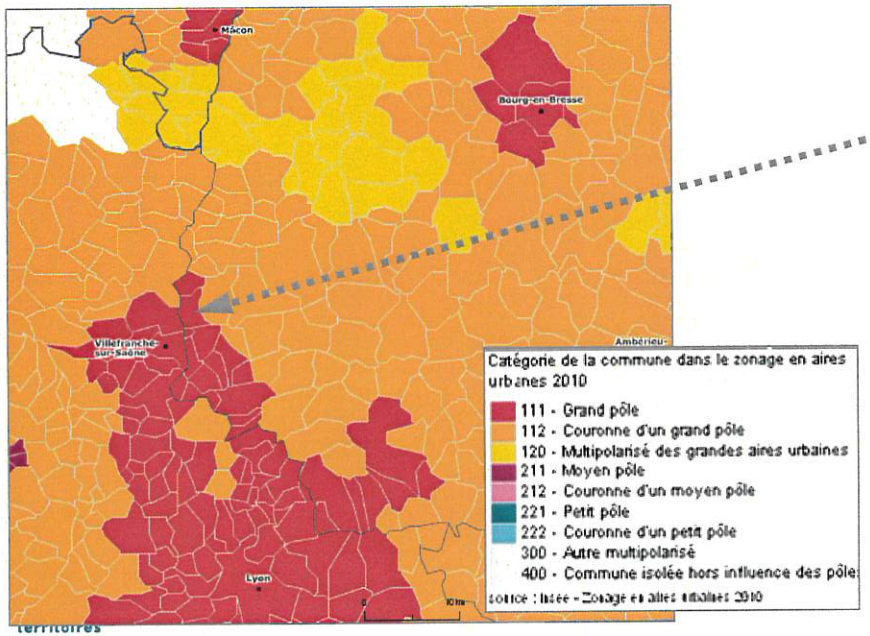
2.1.1. Une situation géographique privilégiée

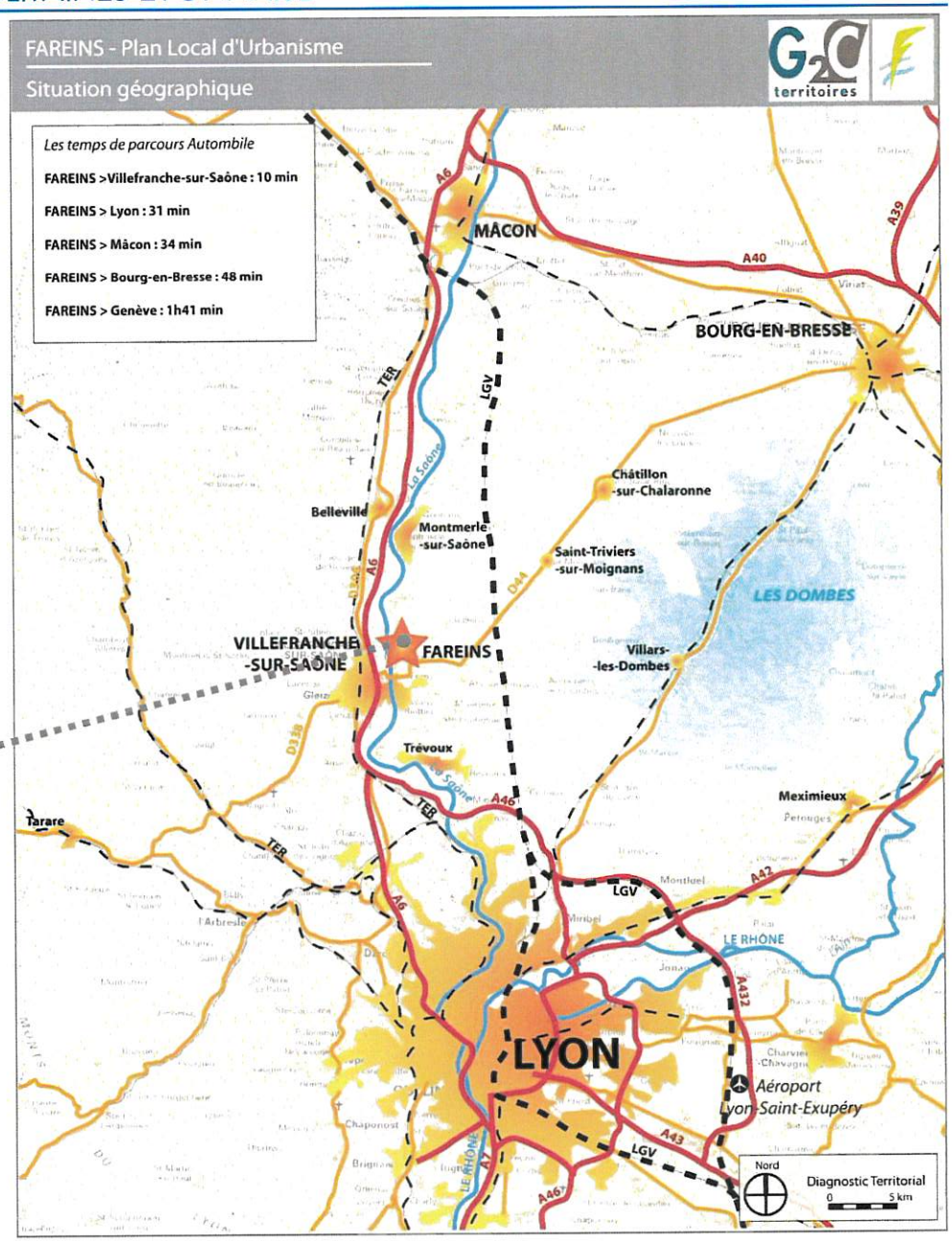
Fareins est une commune appartenant au département de l'Ain. Située au Sud-Ouest de son chef lieu Bourg en Bresse (45 km), elle est très proche de la ville de Villefranche-sur Saône, localisée sur la rive gauche de la Saône, 8 km plus au Sud. La commune se trouve également à 38 km de Lyon capitale régionale.

Voisine de Messimy-sur-Saône (au Nord), Chaleins (à l'Est) et Beauregard (Au sud), Fareins est longé par la Saône sur son flanc ouest. Le territoire communal a été modelé par un réseau hydrographique très présent.

D'une superficie de 8 km², d'une densité démographique de 254 habitants par km², le territoire est traversé par les routes départementales RD933, RD44 et RD75. Elle est également reliée à des infrastructures de niveaux régionales voire nationales : Autoroute A6, et ligne TER reliant la Bourgogne à la Région Rhône-Alpes).

La commune est sous influence de l'aire urbaine de Villefranche-sur-Saône et plus globalement sous celle de Lyon (*Source : INSEE - carte des aires urbaines 2010*).





2.1.2. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise

La commune de Fareins se trouve sur la limite Nord du périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise.

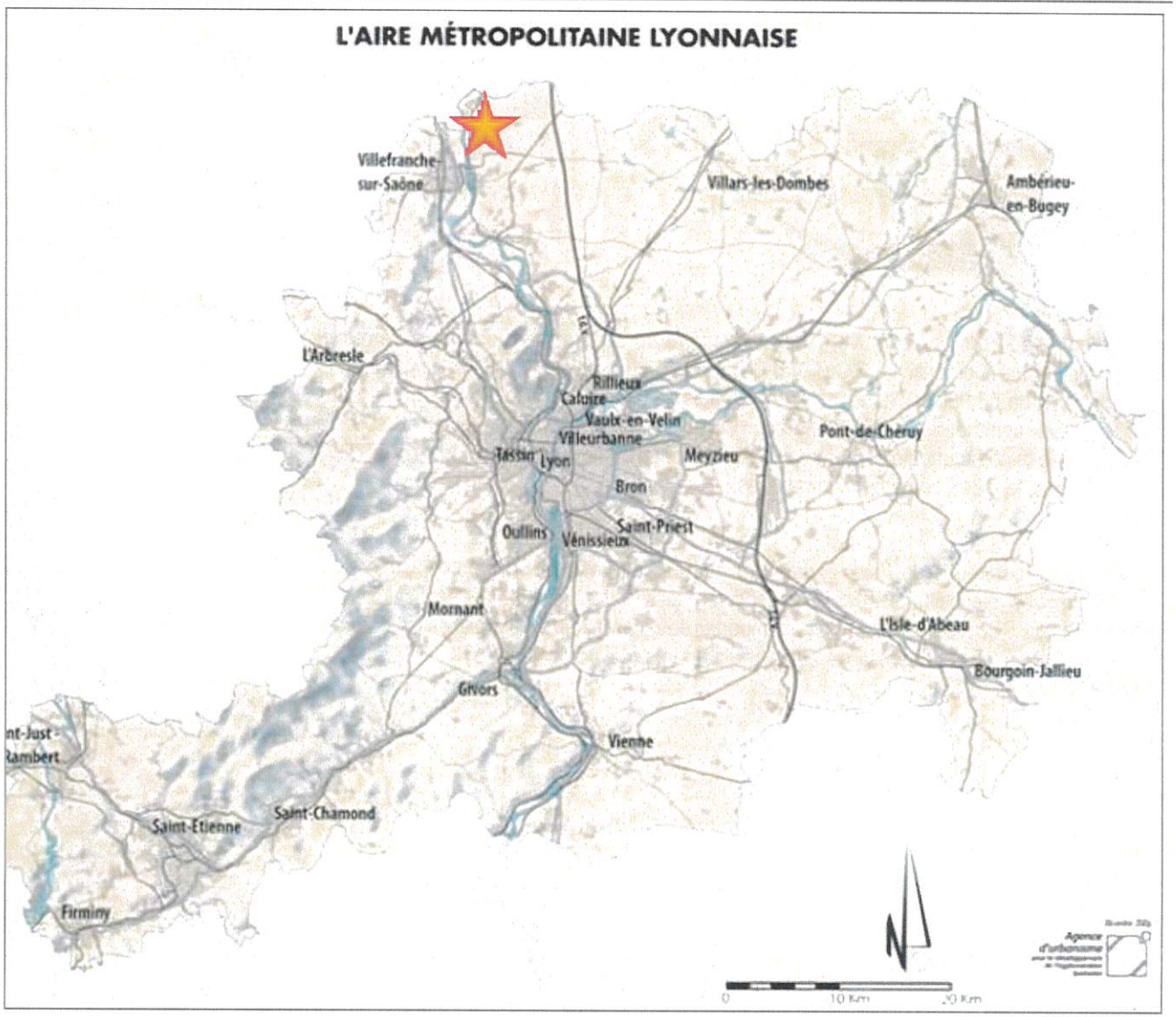
La DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise a été adoptée par le décret n° 2007-45 du 9 janvier 2007.

Elle s'impose aux documents d'urbanisme qui doivent respecter un lien de compatibilité avec la DTA. Ainsi, les Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), les PLU et les Plans de Déplacements Urbains (PDU) doivent être compatibles avec la DTA.

La DTA décline localement certains objectifs et orientations de l'Etat.

La commune de Fareins est considérée par la DTA comme **un territoire périurbain à dominante rurale**. La commune est considérée comme étant sur une zone de contact et d'échanges entre les grands sites naturels et urbanisés. On note sur ce territoire une présence résidentielle et des projets d'infrastructure. C'est un espace de vigilance et de maîtrise du phénomène de mitage. Fareins devra par son document d'urbanisme assurer les dispositions visant à la structuration et au maintien de l'offre en espaces agricoles, au renforcement des continuités fonctionnelles et écologiques avec les cœurs verts.

Depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, suivant un régime transitoire, la DTA devient Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable (DTADD)

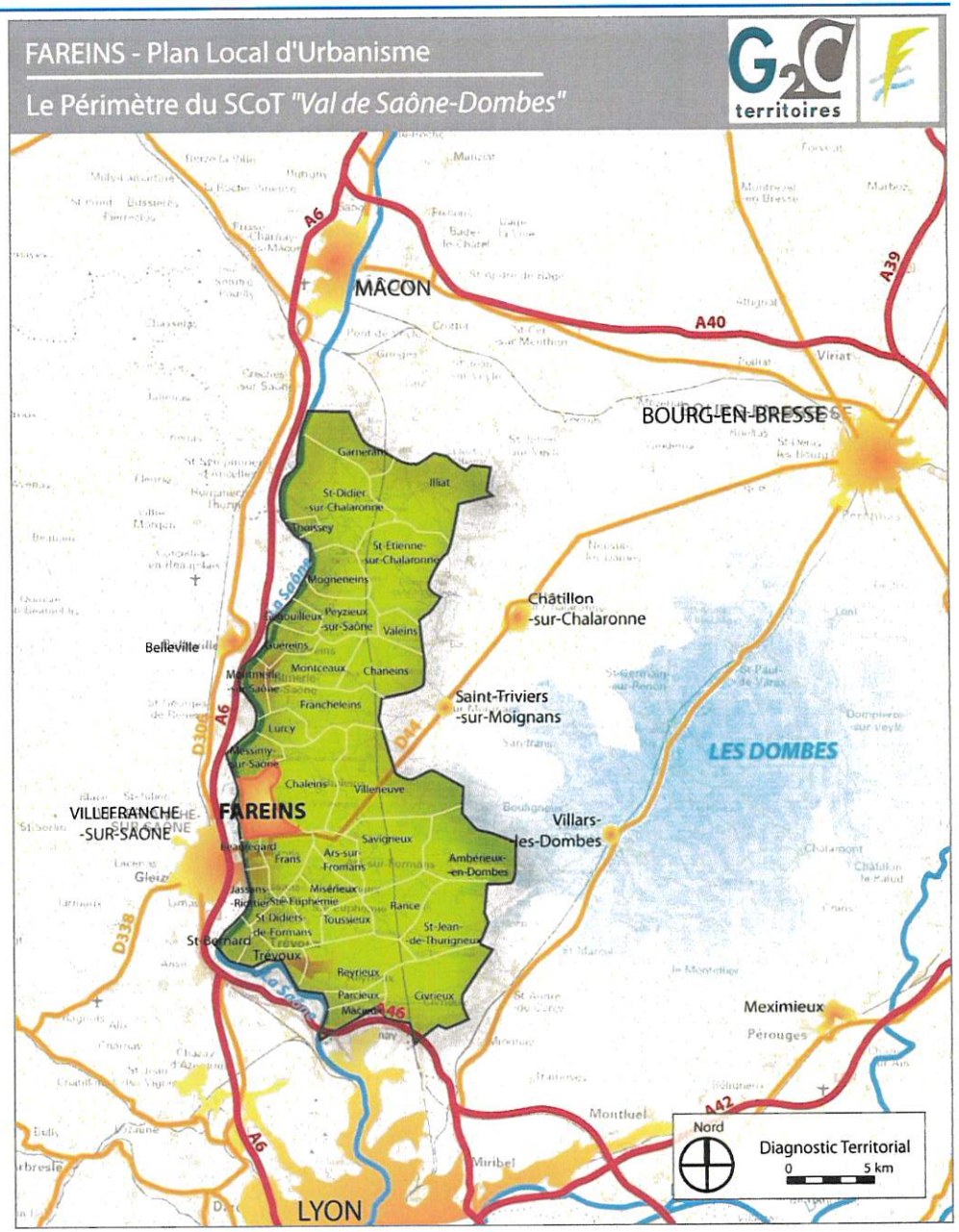


2.2. UN CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL STRUCTURANT

2.2.1. Le Schéma de Cohérence Territorial du "Val de Saône-Dombes"

La commune de Fareins se trouve dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial du Val de Saône Dombes. Le SCoT Val de Saône Dombes regroupait 37 communes et comptait environ 58 000 habitants en 2006. Depuis l'adhésion de la commune de Jassans Riottier à la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône et suite à l'adhésion de la communauté de communes Chalaronne Centre au syndicat mixte du SCOT de la Dombes, le SCoT compte 34 communes.

Le PLU de la commune de Fareins doit être **compatible** avec le Schéma de Cohérence Territoriale. Les dispositions du PLU ne doivent pas faire obstacle à l'application des dispositions du SCoT et ne doivent pas comporter de différences substantielles de nature à remettre en question les orientations et les équipements prévus par le SCoT.



Le PLU de Fareins devra être compatible avec les orientations et les objectifs du SCoT Val de Saône Dombes détaillés ci-après :

I- L'habitat et le cadre de vie

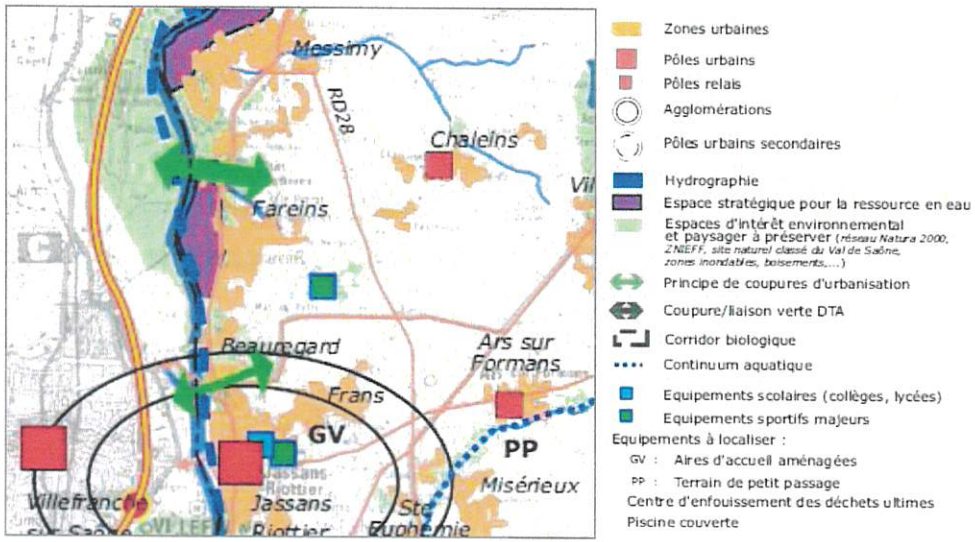
a. Accroître et diversifier l'offre de logements

b. Maitriser l'étalement urbain

c. Garantir un aménagement raisonné et valoriser les paysages

d. Améliorer l'équipement du territoire

e. Prendre en compte les risques et maîtriser l'impact des activités humaines sur l'environnement



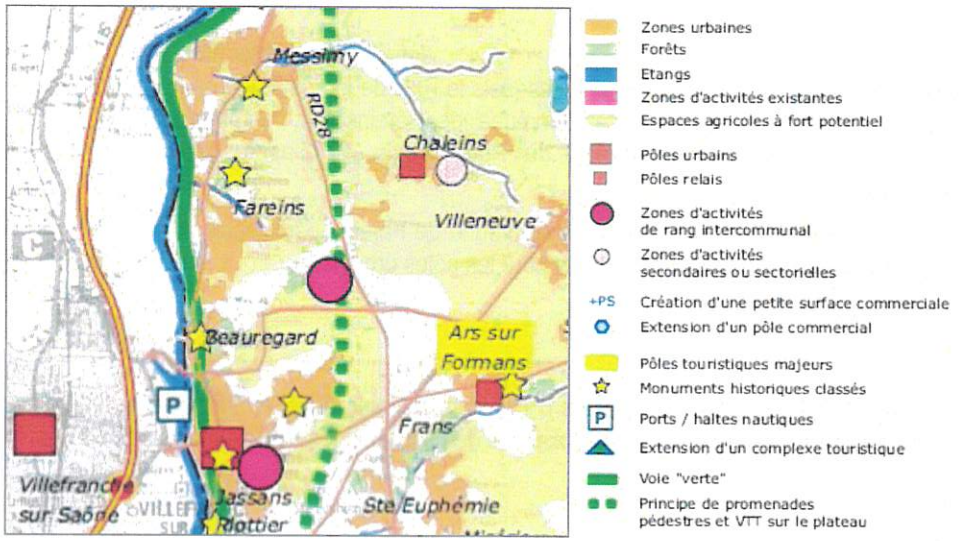
II- La dynamique économique

a. Privilégier une stratégie intercommunale coordonnée pour le développement économique

b. Œuvrer pour la qualité et l'équilibre de l'offre commerciale

c. Privilégier une stratégie intercommunale pour le développement touristique

d. Valoriser les ressources agricoles

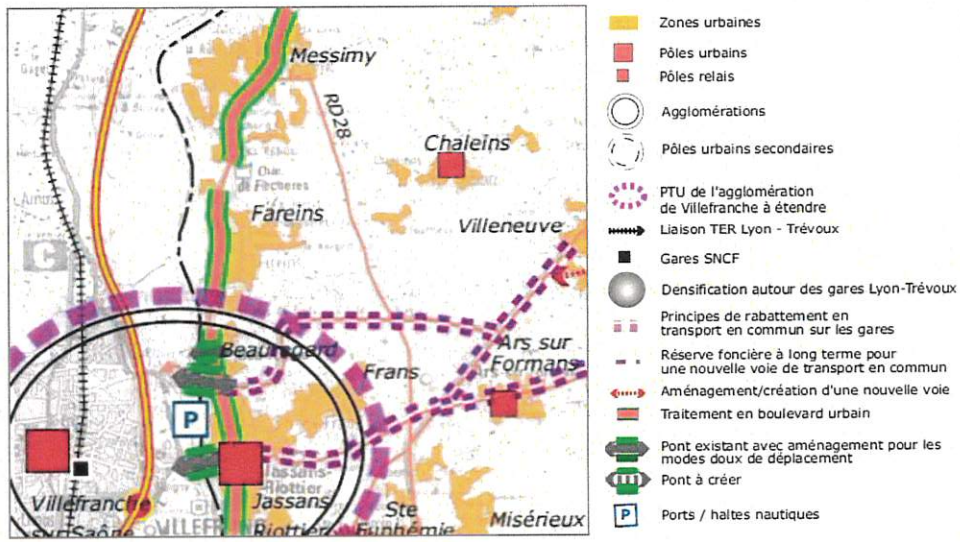


III-L'organisation et le fonctionnement du territoire.

a. Fonder le développement sur l'ensemble du territoire, en confortant les polarités existantes

b. Améliorer et qualifier les échanges du territoire avec les voisinages

c. Permettre une mobilité facilitée, diversifiée et sécurisée au sein du territoire du SCoT.



L'orientation I. Habitat et cadre de vie définit des **objectifs démographiques et résidentiels** avec lesquels le PLU de la commune de Fareins devra être compatible. La commune de Fareins est comprise comme **une commune d'extension du Pôle urbain du Bassin de Jassans-Riottier**.

En tant que **commune d'extension**, la commune de Fareins participera à la production de 1 930 logements prévus pour les pôles urbains.

	Population 2009	Population 2016	Taux de variation annuelle 2009-2016	Part dans la croissance démographique globale	Besoins en logement
Pôles urbains et communes d'extension	*35 260*	*39 660*	*1,7%*	*66%*	*1 930*
Pôles relais	*10 410*	*11 640*	*1,6%*	*19%*	*570*
Communes rurales	*16 130*	*17 100*	*0,8%*	*15%*	*530*
TOTAL SCoT	***61 800***	***68 400***	***1,5%***	***100%***	***3 030***

Figure 1 : objectifs démographiques et résidentiels du SCoT (2009-2016)

Un objectif de 20% de logements aidés (HLM, conventionné privé, en insertion, en intermédiaires pour les actifs,...) a été retenu pour chaque bassin de vie du SCoT. Cette production de logements aidés sera proportionnelle aux poids démographiques et résidentiels actuels et prévus de chaque bassin de vie.

La commune de Fareins se doit également de **maitriser l'étalement urbain sur son territoire** :

- En premier lieu, ***par la reconquête des espaces bâtis existants***

En tant que commune d'extension, la commune devra proposer **25% minimum de la production résidentielle par réinvestissement.** Le PLU de Fareins favorisera la production de nouveaux logements à l'intérieur du village et permettre par un règlement adapté, l'urbanisation des terrains libres et la densification raisonnée.

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

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

- En deuxième lieu, ***par des formes urbaines diversifiées et moins consommatrices d'espace***

Sur Fareins, l'accueil de logements individuels purs ne devra pas dépasser 50% des nouveaux logements créés. 30% des nouveaux logements créés prendront la forme de petits collectifs.

Création de nouveaux logements	**Individuel pur**	**Individuel groupé**	**Petits Collectifs**
Pôles urbains	*<40%*	*Résiduel*	*> 30%*
Pôles relais et communes d'extension	*<50%*	*Résiduel*	*>30%*
Communes rurales	*<60%*	*>40%*	
Total SCoT	**< 50%**	**Résiduel**	**> 30%**

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

Pour les opérations nouvelles, **l'objectif minimum de densité sera de 25 log/ha pour Fareins en tant que commune d'extension d'un pôle urbain.**

	Logements à réaliser 2009-2016	**Objectifs de densité**	**Consommation foncière maximum**
Pôles urbains et communes d'extension	*1930*	*30 log/ha*	*45 ha*
Pôles relais	*570*	*25 log/ha*	*17 ha*
Communes rurales	*530*	*15 log/ha*	*28 ha*
TOTAL SCoT	**3030**	**25 log/ha**	**90 ha**

Figure 6 : objectifs de consommation foncière (2009-2016)

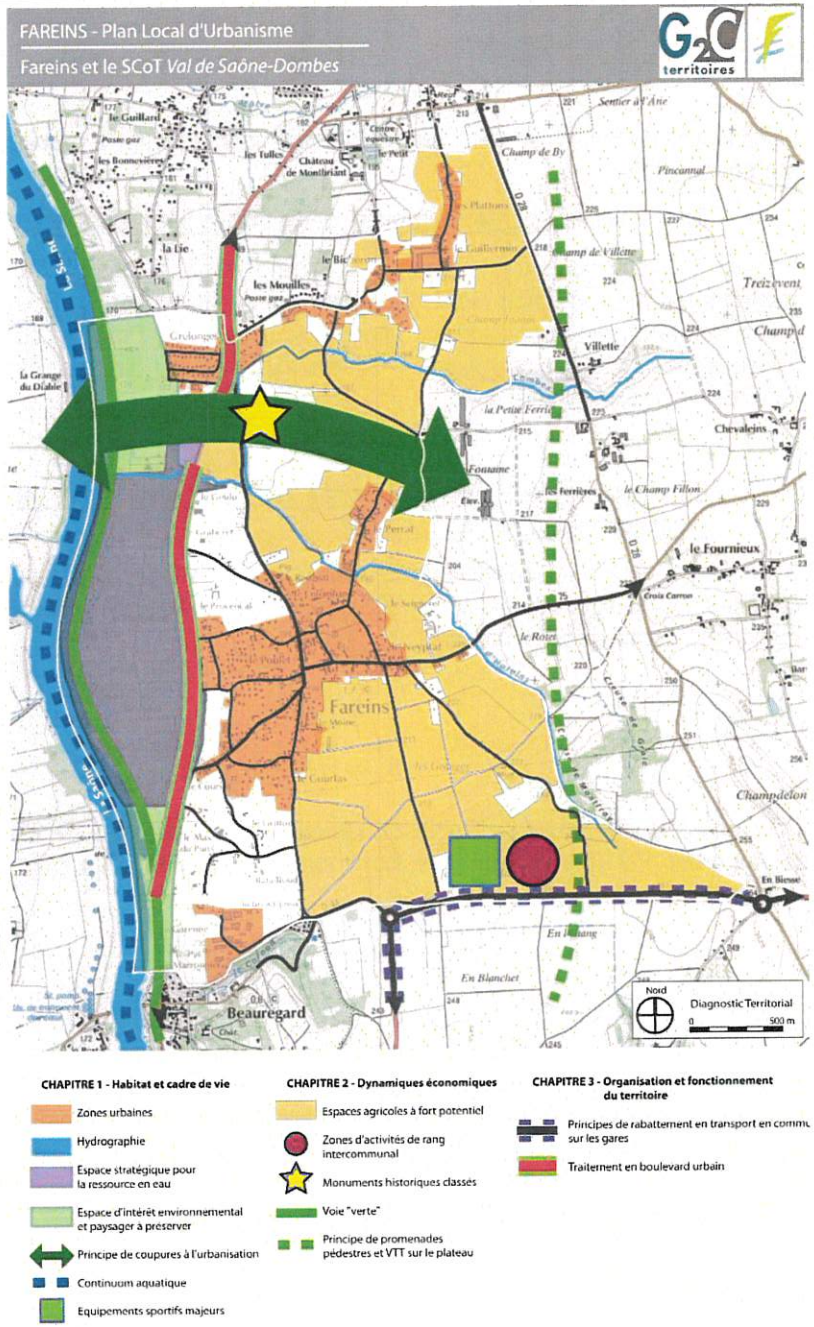
En matière de **valorisation des paysages et de l'environnement,** le SCoT a identifié une **coupure urbaine large entre Messimy et Fareins**. Cette coupure s'appuie sur le parc du château de Fléchères. En tant que continuité écologique majeure du Nord de la Porte Ouest de la Dombes, cette coupure permet aux espèces de relier le plateau agricole de la Dombes au Val de Saône. L'objectif est de limiter l'urbanisation sur ce secteur et de contenir tout développement de type linéaire.

Concernant *l'orientation 2. Dynamique Economique*, le SCoT permet l'extension des sites de rang intercommunal. Le **site de rang intercommunal du parc d'activités de Fareins** (parc d'activités de Montfray) est concerné par cette disposition.

La carte de Fareins et du SCoT Val de Saône-Dombes résume les différentes orientations avec lesquelles le Plan Local d'Urbanisme de Fareins devra être compatibles.

L'objectif de développement démographique et résidentiel sur la période 2006-2016 retenu par le SCoT pour la commune de Fareins permet un développement démographique de 1,1% par an en moyenne. Cette croissance de la population se traduit par un besoin en logements de 104 résidences principales sur dix ans.

	POPULATION			CONSTRUCTION NEUVE			
COMMUNES	Taux variation annuelle 1999-2009	Taux variation annuelle 2009-2016	Taux variation annuelle 2006-2016	Résidences principales 2006	Résidences principales 2006-2016	Logements commencés 2006-09	Reste à construire 2009-16
Pôles urbains *et leurs communes d'extension*	1,6%	1,7%	1,7%	12 536	2 664	732	1 932
Bassin de Jassans-Riottier	1,6%	1,3%	1,5%	3 633	694	246	448
Jassans-Riottier	1,8%	1,3%	1,5%	2282	435	165	270
Fareins	*1,7%*	*0,8%*	*1,1%*	*713*	*104*	*44*	*60*
Frans	*0,8%*	*2,3%*	*2,0%*	*638*	*181*	*37*	*144*



2.2.2. La communauté de communes Dombes Saône Vallée

La commune de Fareins fait partie de la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée née le 1 janvier 2014 suite à la fusion des communauté de communes Porte Ouest de la Dombes (élargie à Villeneuve) et Saône Vallée.

Avant le 1 janvier 2014, Fareins avec sept autres communes, Ambérieux, Ars, Beauregard, Frans, Jassans, Rancé et Savigneux était compris dans le périmètre de la communauté de commune Porte Ouest de la Dombes.

Cette communauté de communes regroupait 15 818 habitants.

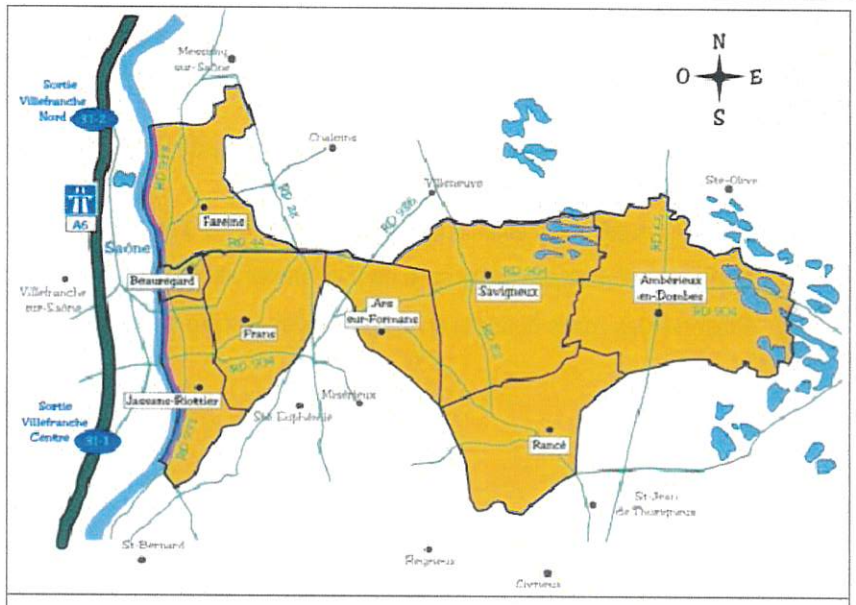
La communauté exercait de plein droit, en lieu et place des Communes membres les compétences suivantes :

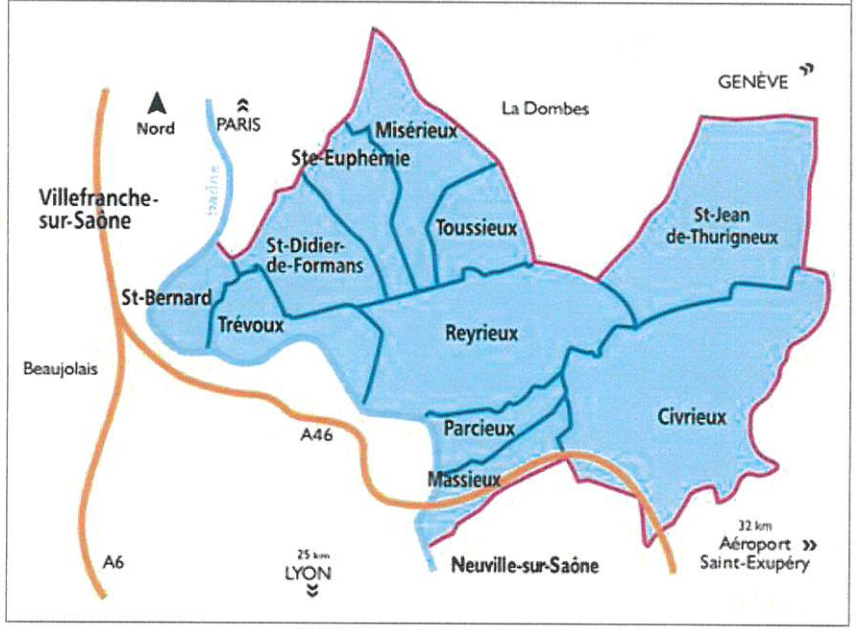
- Compétences obligatoires : développement économique, aménagement de l'espace (immobilier d'entreprises, Zones d'activités existantes, Parc d'activités de Montfray) et tourisme,
- Compétences optionnelles : protection et mise en valeur de l'environnement (compétence déléguée au SMICTOM Saône Dombes), logement et cadre de vie (Aire d'accueil des gens du voyage), voirie communautaire, équipements culturels et sportifs (école de musique et complexe sportif Montfray Sports.

La commune de Fareins accueille deux structures de rang intercommunal :

- Le complexe sportif de Montfray sports
- Et la zone d'activités de Montfray.

Ci contre le périmètre des deux anciennes intercommunalités ayant fusionnées au 1 janvier 2014.





2.2.3. Le SDAGE Rhône Méditerranée Corse

Le PLU de la Commune devra être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée-Corse approuvé le 20 novembre 2009 et entré en vigueur le 21 décembre 2009. Les orientations principales que le PLU devra suivre sont les suivantes :

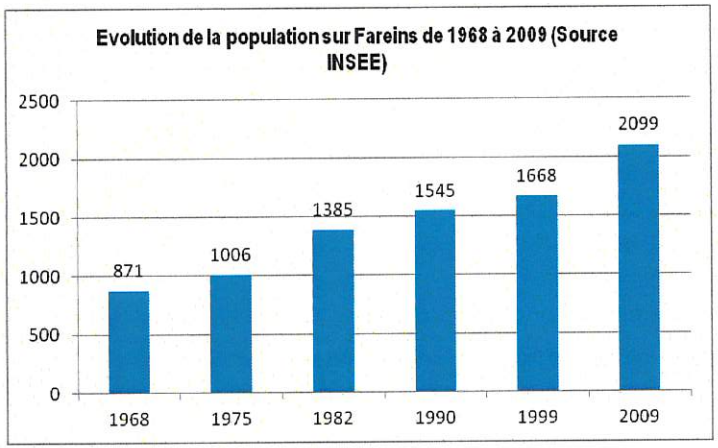
- Tenir compte de la disponibilité de la ressource et de son évolution qualitative et quantitative lors de l'évaluation de la compatibilité des projets avec le SDAGE ;
- Intégrer les différents enjeux de l'eau dans les projets d'aménagement du territoire ;
- Préserver et/ou restaurer l'espace de bon fonctionnement des milieux aquatiques ;
- Préserver les zones humides en les prenant en compte à l'amont des projets.

agence de l'eau
rhône méditerranée & corse
établissement public du ministère chargé du développement durable

3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

3.1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

3.1.1. Evolution démographique constante de la population

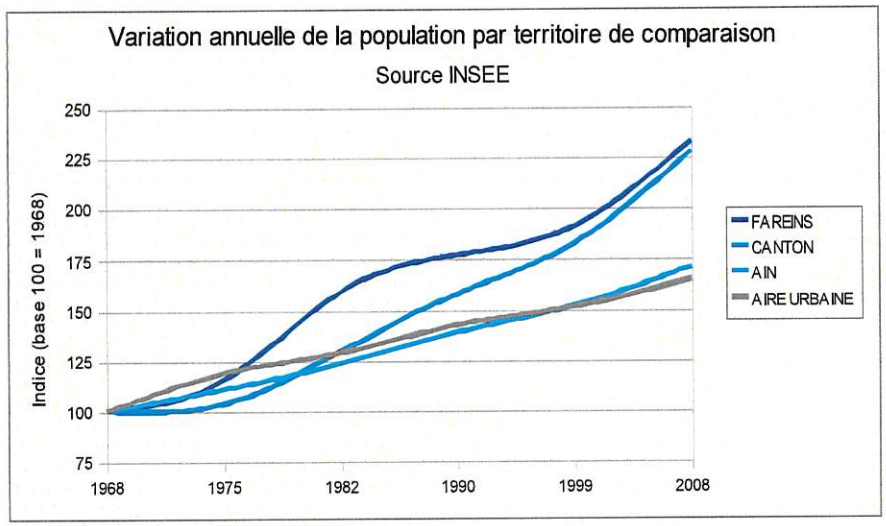


Au recensement annuel 2009, la commune de Fareins comptait 2099 habitants. Depuis 1968, la population communale a suivi une augmentation constante. Entre 1975 et 2009, la population de Fareins a plus que doublée. Elle est ainsi passée de 1006 habitants à 2099 habitants. Cette hausse représente une croissance annuelle moyenne de 2,15%.

La croissance démographique a été très forte au cours de deux périodes : 1975-1982 et 1999-2009. Sur la période **1975-1982,** la croissance démographique annuelle moyenne a été de **4,7**. Entre **1982 et 1999**, la croissance démographique annuelle moyenne s'est stabilisé et avoisinait les **1,1%.** Sur la dernière période, **1999-2009**, la croissance annuelle moyenne a augmenté pour atteindre les **2,3%.**

Cette croissance démographique soutenue pendant une quarantaine d'année montre l'attractivité du territoire.

3.1.2. Analyse comparée de l'évolution démographique par territoire de comparaison



La **variation annuelle de la population a été plus forte sur Fareins que sur les autres territoires de comparaison** (Canton de Saint-Trivier-sur-Moignans, Département de l'Ain, et Aire Urbaine de Villefranche-sur-Saône).

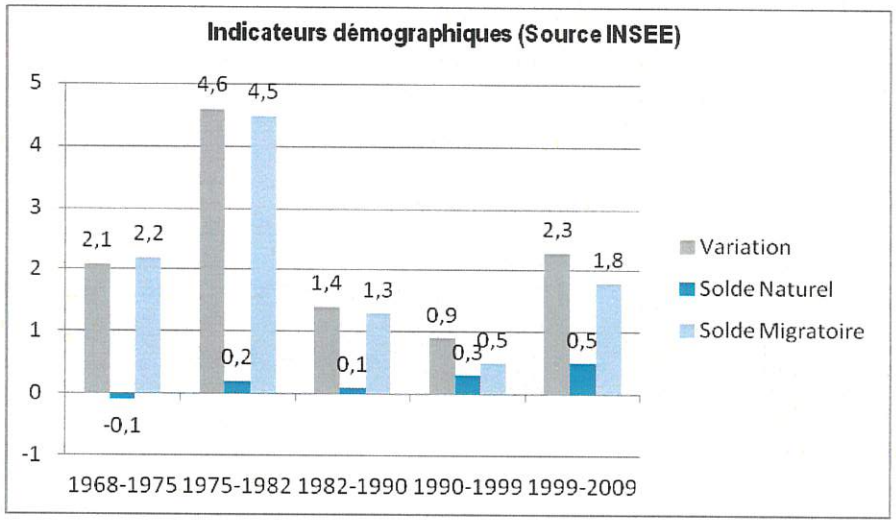
Sur l'ensemble des territoires de comparaison, la variation annuelle de la population s'est traduite par une hausse constante. Au cours des années soixante-dix jusqu'aux années quatre-vingt-dix, la croissance a été plus forte sur Fareins. Le canton a connu une croissance constante et sa croissance rejoint progressivement celle de Fareins sur la période 1999-2008. Les croissances du département et de l'aire urbaine de Villefranche restent inférieures.

3.1.3. Analyse de l'évolution démographique

La croissance démographique de la population s'explique par un **solde migratoire positif** entre 1968 et 2009. Les fortes croissances démographiques des périodes 1975-1982 et 1999-2009 s'expliquent par un solde migratoire élevé. La commune a ainsi accueilli de nombreux habitants au cours de ces périodes. Le solde migratoire est bien inférieur sur la période 1982-1999.

Le **solde naturel** est resté très faible jusqu'aux années 1990. Depuis 1990, le solde naturel augmente légèrement. Cette croissance relative du solde naturel permet de renforcer la croissance démographique de Fareins. Elle s'explique principalement par une hausse des naissances sur la commune et également par l'allongement de la durée de vie.

Le solde migratoire positif montre l'attractivité de Fareins.



3.1.4. La structure démographique de la population par territoire de comparaison

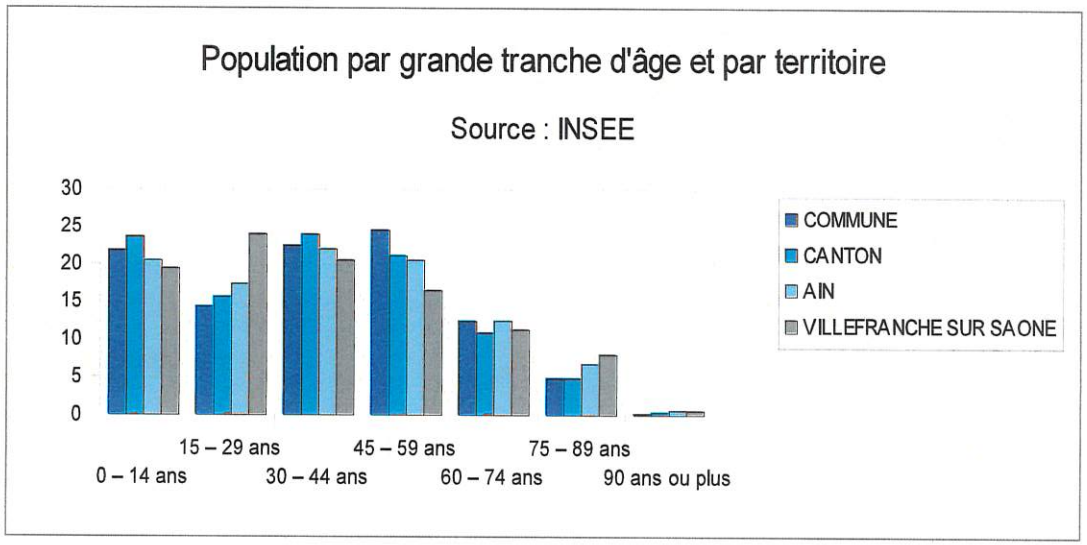
La proportion de la population des **30-59 ans** résidant sur la commune de Fareins est plus importante que sur les territoires de comparaison.

Les **0-14 ans** sont également bien représentés sur la commune. Cette tranche d'âge est proportionnellement plus représentée sur Fareins que sur le département et sur Villfranche-sur-Saône.

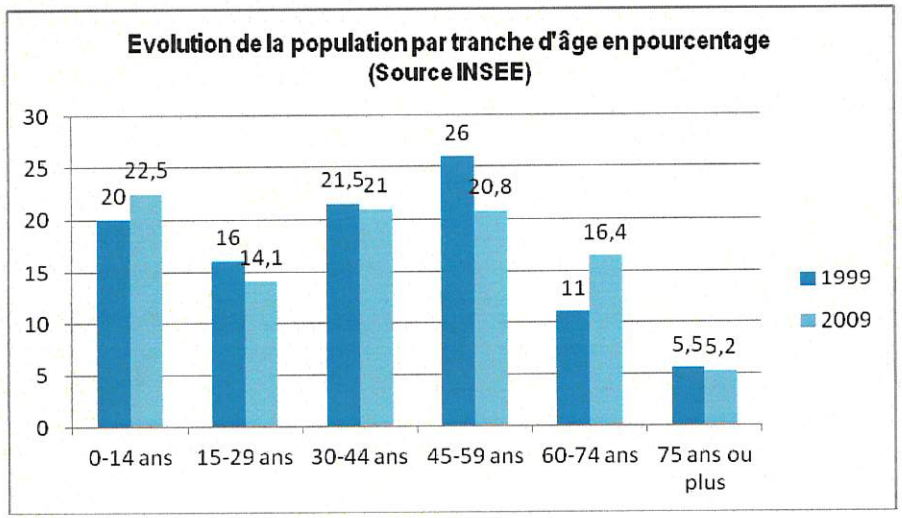
Sur l'ensemble des territoires de comparaison, les **60-74 ans** sont représentés par la même proportion de la population.

Cependant la commune accueille peu de **15-29 ans** et peu de **75 ans et plus** par rapport aux territoires de comparaison.

La commune est ainsi attractive principalement pour les classes d'âge entre 30 et 59 ans. Cette classe d'âge assure également le renouvellement de la classe d'âge des 0-14 ans.



3.1.5. L'évolution de la structure démographique de la population sur la commune de Fareins



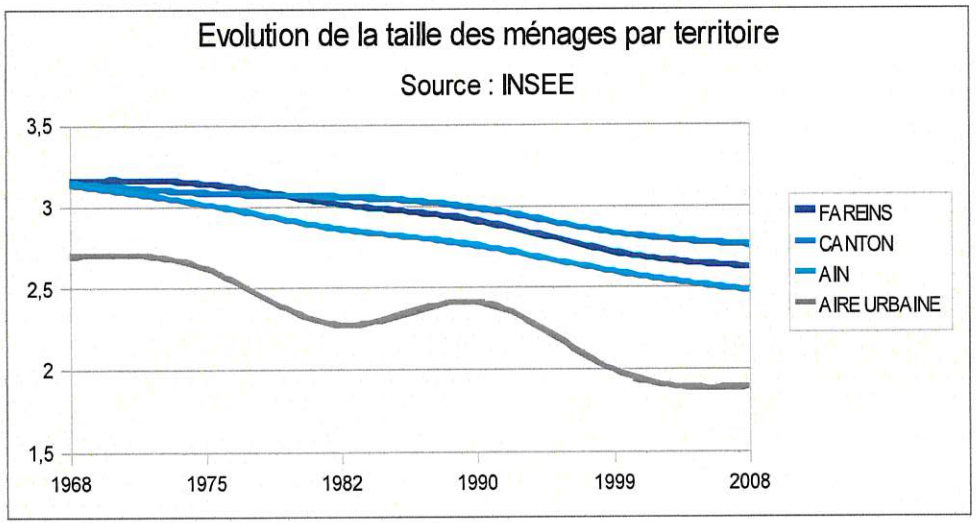
En matière **d'évolution par grande tranche d'âge sur la commune de Fareins entre 1999 et 2009**, la proportion des 30-44 ans varie peu. Entre 1999 et 2009, on note un basculement d'une partie des 45-59 ans vers les 60-74 ans.

La part des 0-14 ans augmente alors que celle des 15-29 ans diminue.

Les 75 ans et plus diminue légèrement.

Le report d'une partie des 45-59 ans vers les 60-74 ans montre la stabilisation de la population en âge d'être à la retraite. La commune accueille ainsi plus de jeunes seniors.

3.1.6. La taille des ménages



Le nombre de personne par ménage a baissé sur l'ensemble des territoires de comparaison. Cette baisse est générale et traduit l'évolution des modes de vie (famille monoparentale, célibat, allongement de la durée de vie).

L'évolution de la taille des ménages de l'aire urbaine de Villefranche-sur-Saône se distingue très nettement de celle des autres territoires de comparaison entre 1968 et 2008. On compte moins de 2 personnes par ménage à l'échelle de l'Aire Urbaine de Villefranche-sur-Saône.

L'évolution de la taille des ménages sur le Canton, le département de l'Ain et la commune de Fareins a été constant et a suivi la même tendance. Alors qu'on comptait 3,16 personnes par ménage en 1968, on en compte aujourd'hui 2,62.

Au regard de l'Aire urbaine et de la moyenne nationale (2,3 personnes par ménage), Fareins, le Canton, et le département sont des territoires attractifs pour de nombreux ménages.

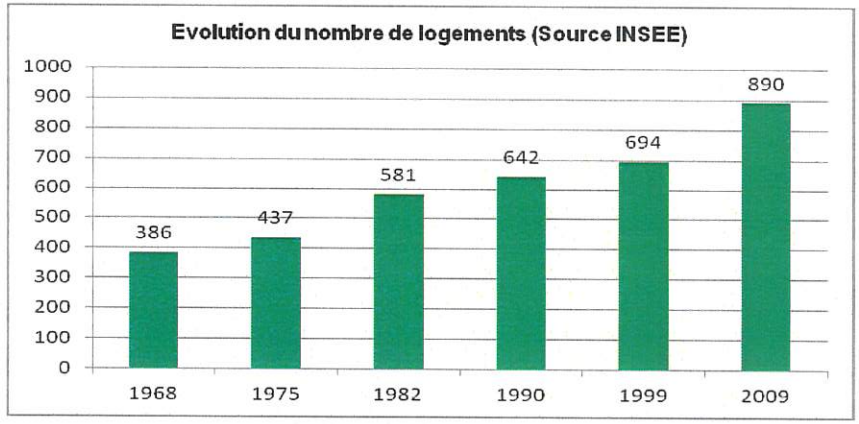
3.2. HABITAT ET LOGEMENT

3.2.1. L'évolution du nombre de logements sur Fareins

L'évolution du nombre de logements sur Fareins sur la période **1968-2009** suit la courbe de l'évolution démographique. Le nombre de logements a plus que doublé en une quarantaine d'année. Il est passé de 386 logements en 1968 à 890 logements en 2009. La croissance annuelle moyenne du nombre de logements a été de **8,71% entre 1968 et 2009.**

Sur les périodes **1975-1982 et 1999-2009**, Fareins a connu respectivement une croissance annuelle moyenne de **4,15% et de 2,52%.** Sur la période **1982-1999**, la croissance annuelle moyenne du nombre de logement sur la commune était de **1,05%.**

La croissance du parc de logements a été très soutenue et constante sur la commune.



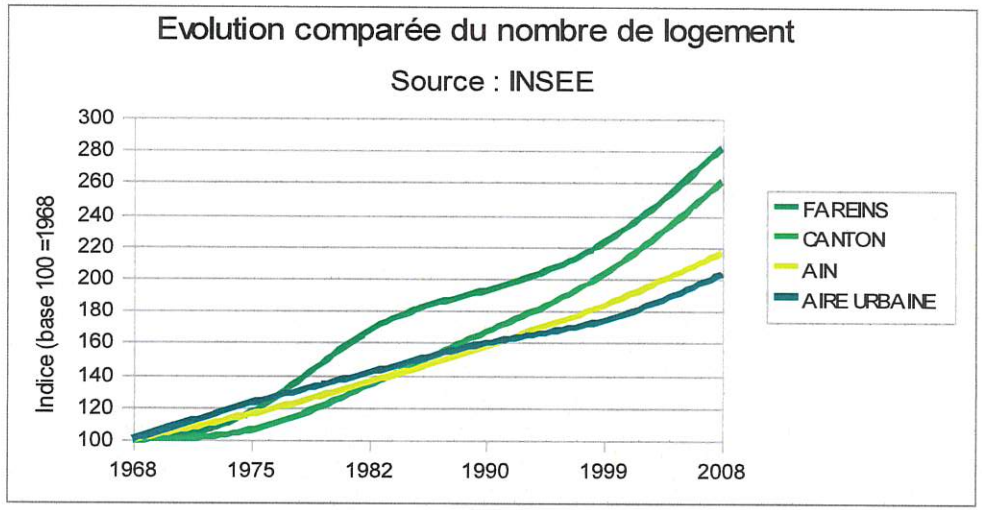
3.2.2. L'évolution du nombre de logements par territoire de comparaison

L'évolution du nombre de logements a été continue et soutenue sur l'ensemble des territoires de comparaison.

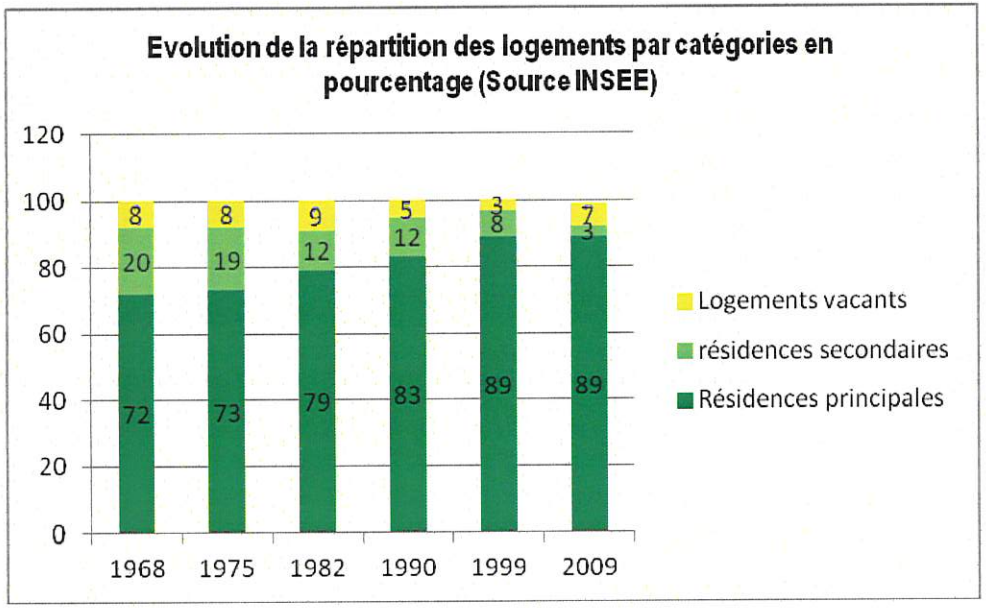
Comme pour la croissance démographique, la croissance du nombre de logements a été plus forte sur la commune de Fareins que sur les autres territoires de comparaison. La croissance de Fareins se détache très nettement sur la période 1975-1982 puis s'adoucie jusqu'en 1999, date à partir de laquelle la croissance devient plus soutenue.

La croissance du nombre de logements du Canton de Saint-Trivier-sur-Moignans tend vers celle de Fareins et la rattrape sur la dernière période.

Avec son cadre de vie, un prix du foncier abordable et une bonne desserte locale, Fareins est un territoire attractif.



3.2.3. Evolution de la structure du parc de logements



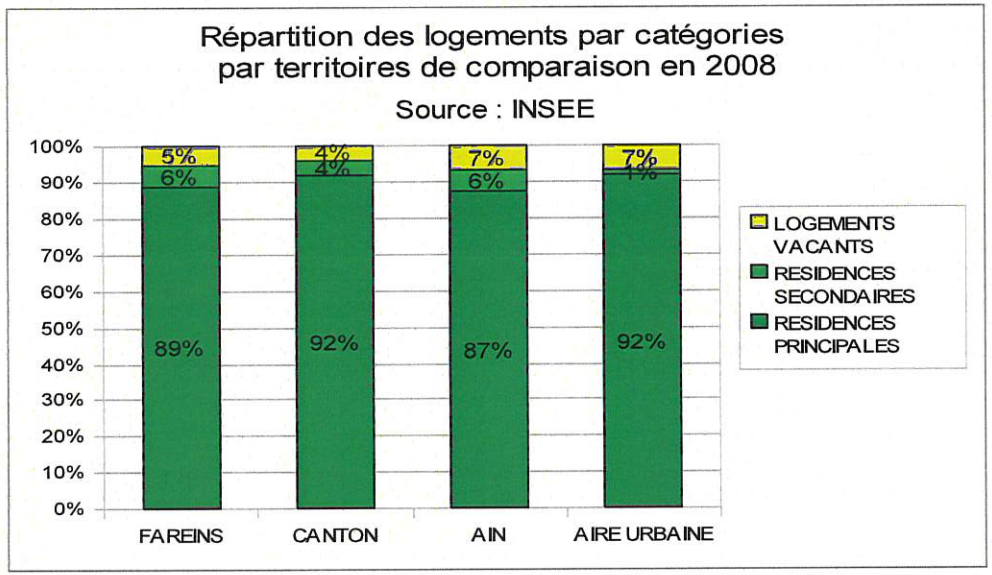
La structure du parc de logements de Fareins a évolué en continue sur la période 1968 à 2009.

Sur **les quarante dernières années, la part des résidences secondaires et des logements vacants a baissé constamment au profit des résidences principales**. Alors qu'en 1968, on comptait 20% de résidences secondaires, on ne compte en 2009 que 3% de résidences secondaires. La part des logements vacants a plus faiblement évolué. Elle est passée de 8,8% en 1968 à 7,1% en 2009.

La part des résidences principales a ainsi augmenté de 17% entre 1968 et 2009. Depuis la fin des années soixante-dix, on assiste à un phénomène de résidentialisation : baisse de la proportion de résidences secondaires au profit des résidences principales.

Sur la dernière période, la part des résidences principales s'est stabilisée. Celles des résidences secondaires et des logements vacants varient légèrement. 64 logements vacants sont recensés sur la commune. On estime que le taux idéal de logements vacants est situé entre 5 et 7% afin de permettre une bonne rotation achat-vente.

3.2.4. Evolution de la structure du parc de logements par territoire de comparaison



La répartition du parc de logements par catégorie est similaire sur l'ensemble des territoires de comparaison.

Sur les différents territoires, la vacance est faible et limite le réinvestissement du tissu urbain existant.

La part des résidences secondaires est très faible à l'échelle de l'Aire Urbaine de Villefranche-sur-Saône, 1%. Cette part est plus importante pour le département, 6%. La proportion est la même sur la commune de Fareins.

3.2.5. La typologie des logements

Le parc de logements sur la commune se compose de 82,8% de maisons et 14% d'appartements en 2009.

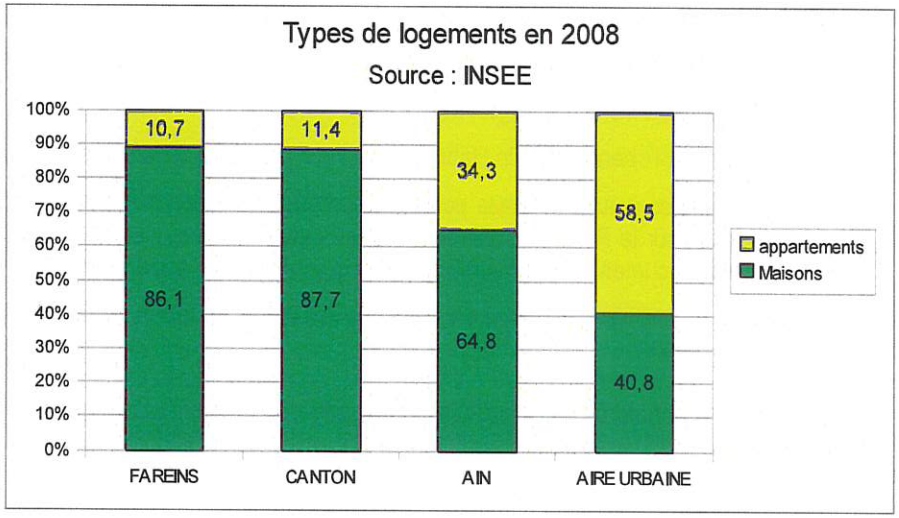
Commune rurale et résidentielle, Fareins se distingue très nettement de l'Aire urbaine de Villefranche-sur-Saône et du département en matière de typologie de logements. La composition du parc se rapproche de celle du Canton.

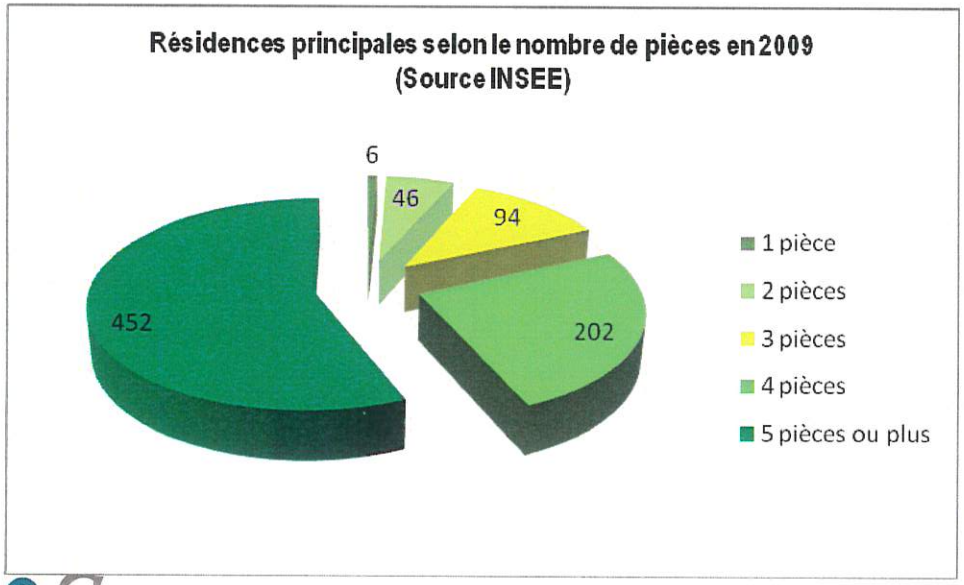
La commune est composée majoritairement de grands logements, **56,6% des logements possèdent 5 pièce ou plus. Les logements de type T3 représentent 11,7% des résidences principales.**

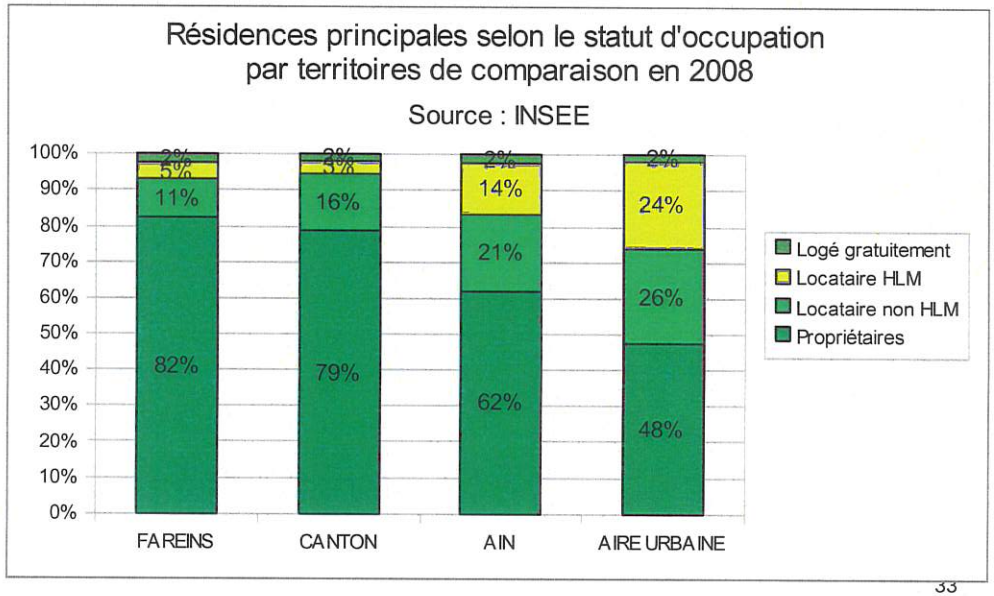
En 2008, 82% des résidences principales sont occupées par des propriétaires. Ce taux est supérieur à ceux des territoires de comparaison. Il est très nettement supérieur à celui observé à l'échelle du département (62%) ou à celui de Villefranche-sur-Saône (48%).

La commune possède un faible parc d'habitations à loyers modérés au regard des territoires de comparaison (5% sur les 16% du total des locataires), et notamment de l'aire urbaine (24% sur 50% de locataires).

L'offre de logements sur Fareins limite le parcours résidentiels.







3.2.6. La part des logements aidés sur la commune

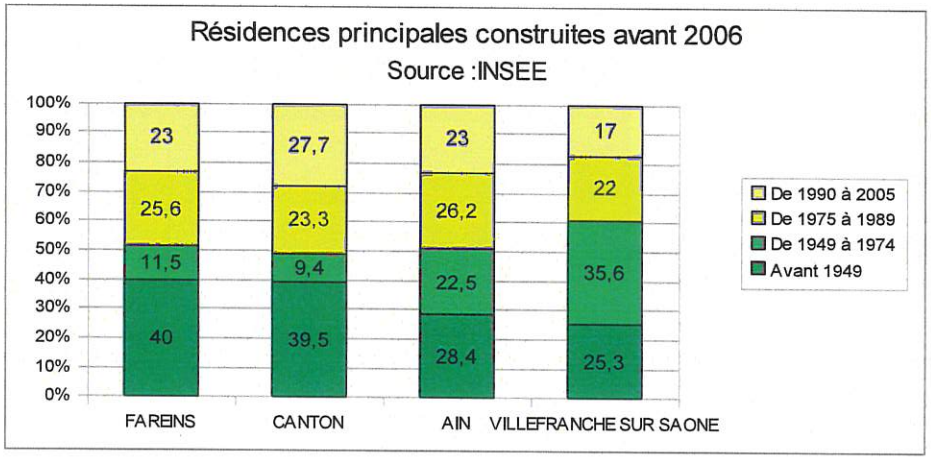
La commune compte un certain nombre de logements sociaux porté par différents bailleurs :

- Les HLM du Parc à proximité du Château Bouchet et de l'école compte 19 logements et sont gérés par Dynacité ;
- Les logements de la Sente gérés par HBVS comptent 16 logements aidés et ont été construit en 2000 ;
- Récemment l'opération d'Ain Habitat *la Ruche* à proximité de la place Merllino a permis la création de 15 nouveaux logements aidés en 2012 ;
- De plus, la commune souhaite poursuivre son rattrapage en matière de logement social et participer à l'effort communautaire en produisant de nouveaux logements sociaux et en accession sur le Parc du Château Bouchet à proximité des HLM du Parc et des équipements communaux. Cette opération sur le Château Bouchet à motivé l'élaboration de ce nouveau document. Cette future opération devrait à terme accueillir une vingtaine de logements en accession et une autre vingtaine de logements aidés.
- Enfin la commune veut mettre en place des servitudes de mixité sociale sur certaines parcelles et secteurs stratégiques du territoire.

Il est également important de noter que Ain Habitat a tout récemment créé 15 logements en accession sur la commune autour de la place Merlinot. Cette nouvelle offre vient compléter l'offre en logements collectifs sur le territoire communal et vient renforcer la politique locale en matière de rattrapage en logement social.

Sur les trente dernières années, la commune a soutenue le développement de ces opérations et souhaite prolonger cet effort avec la création de nouveaux logements aidés sur le Parc du Château. On comptera à terme 70 logements aidés et environ 35 logements en accession sur la commune de Fareins.

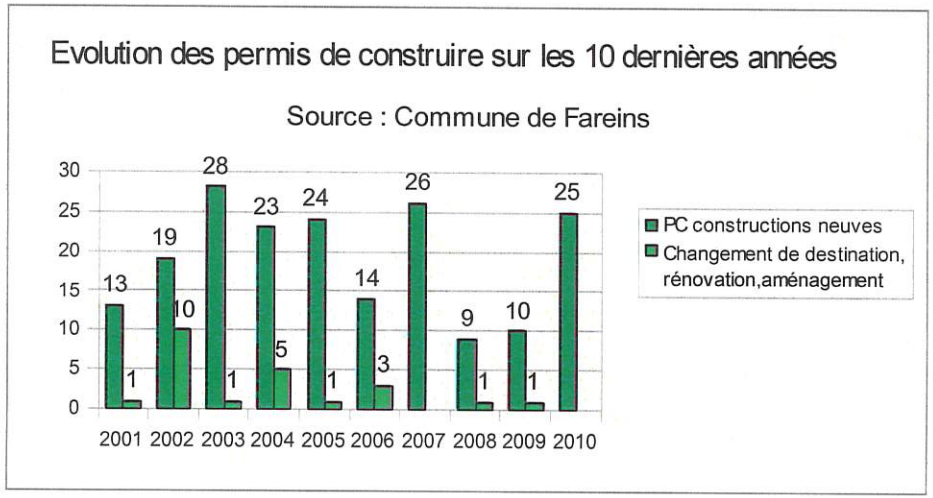
3.2.7. Un parc de logements renouvelé



Près de la moitié du parc de logements de Fareins (48,6%) a été construit après 1975. 40% des résidences principales datent d'avant 1949. 11,5% des résidences principales ont été construits entre 1949 et 1974.

Cette situation est similaire à celle du Canton. Pour le département de l'Ain, la répartition entre les périodes est équilibrée. Sur Villefranche-sur-Saône, la construction de résidences principales a baissé depuis 1975.

Le parc de logements sur Fareins est en partie renouvelé.



Sur la période 2000-2010, il a été délivré **191 permis de construire pour des constructions neuves** sur la commune. Ces permis de construire concernent une part importante de résidences principales de type pavillonnaire. Dans ces permis, la réalisation de logement en bande et de petits collectifs est également comprise.

La consommation d'espace au cours des dix dernières années a approchée les 18,163 hectares. La moyenne des terrains par logement nouvellement construits est de 850m².

Sur la même période, on compte seulement 23 permis de construire pour des changements de destination, des rénovations et des aménagements. Ce chiffre correspond a environ 10,75% des permis de construire sur la commune. Le parc de logements se compose de 7,1% de logements vacants. Il limite les disponibilités et les opportunités en matière de réinvestissement du tissu existant.

3.3. POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

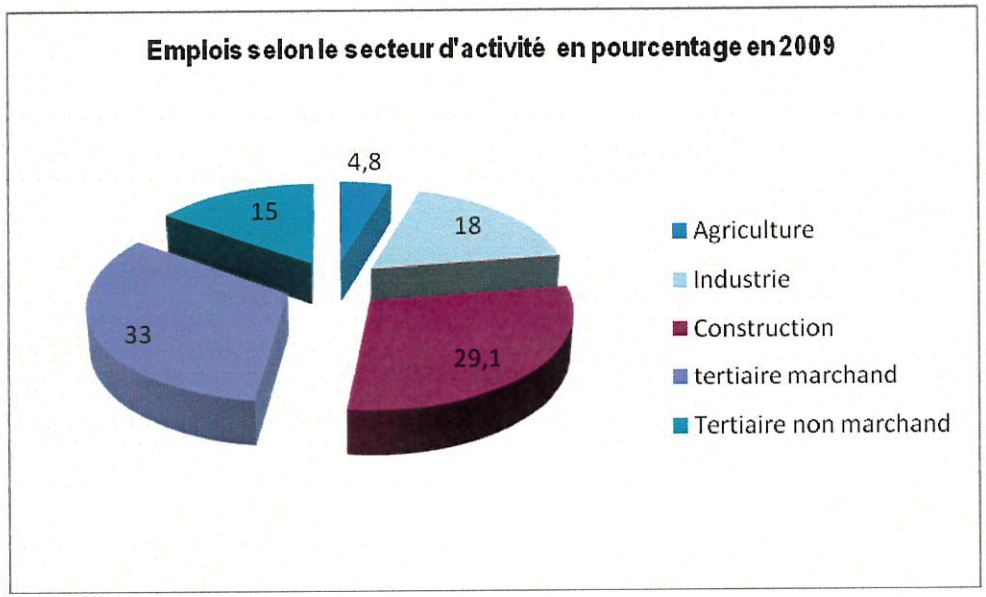
3.3.1. Les emplois et les activités

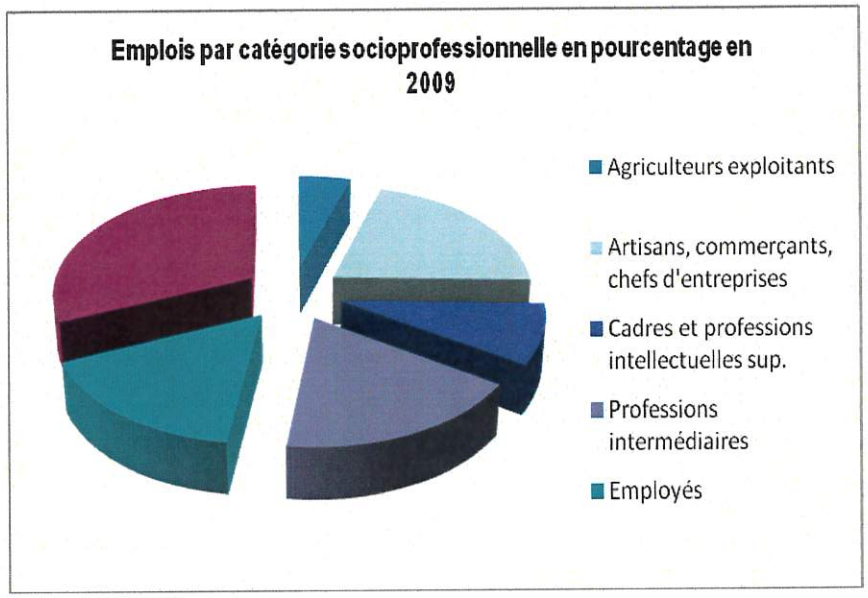
En 2009, Fareins comptait 945 actifs. Le taux d'activité des 15 ans et plus est de 61,4%. Ce taux d'activité est très légèrement en baisse entre 1999 et 2007 (64,2% en 1999).

Le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans la commune et les actifs ayant un emploi qui résident à Fareins (indicateur de concentration d'emplois) montre que la commune est avant tout résidentielle. Pour 100 actifs résidant à Fareins, on compte seulement 36,6 emplois. Sur la période 1999-2009, l'évolution du nombre d'actifs sur la commune (+1,9% par an en moyenne) a été concomitante avec la hausse du nombre d'emploi sur la commune (+1,9% par an en moyenne). **L'augmentation du nombre d'emploi et du nombre d'actif a permis à l'indicateur d'emploi de se stabiliser.**

Le taux de chômage est de 5,4% sur la commune et reste faible face aux territoires de comparaison ; un taux de 8% pour le département de l'Ain, 15,5% pour Villefranche-sur-Saône. En l'espace de 9 ans, le taux de chômage sur Fareins a augmenté de seulement 0,1 point. Sur les territoires de comparaison, le taux de chômage est resté stable sur la période 1999-2009.

Emploi et activités	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	346	289
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	945	799
Indicateur de concentration d'emploi	**36,6**	**36,2**
Taux d'activités parmi les 15 ans ou plus en %	61,4	64,2





3.3.2. L'économie locale

Au 1er Janvier 2010, on dénombre à Fareins 127 entreprises (activités marchandes hors agriculture).

L'économie repose sur le **secteur tertiaire** : 48% des emplois appartiennent au secteur tertiaire avec une prédominance dans le tertiaire marchand (commerces, transports et service divers). La localisation de ce type d'emplois ce fait dans un centre village adéquate s'adaptant à ce secteur tertiaire (des commerces de proximité et autres services à la personne sont disséminés dans le village).

Le secteur agricole est en baisse avec une perte de 32 exploitations en l'espace de 22 ans, de 1988 à 2010 (de 50 à 18 exploitations). L'agriculture a évolué puisqu'en 2000, l'agriculture était tournée vers les granivores mixtes alors que le recensement agricole 2010 fait ressortir que la majorité de l'activité agricole est à vocation de polycultures et polyélevages.

3.3.3. Une économie résidentielle et productive

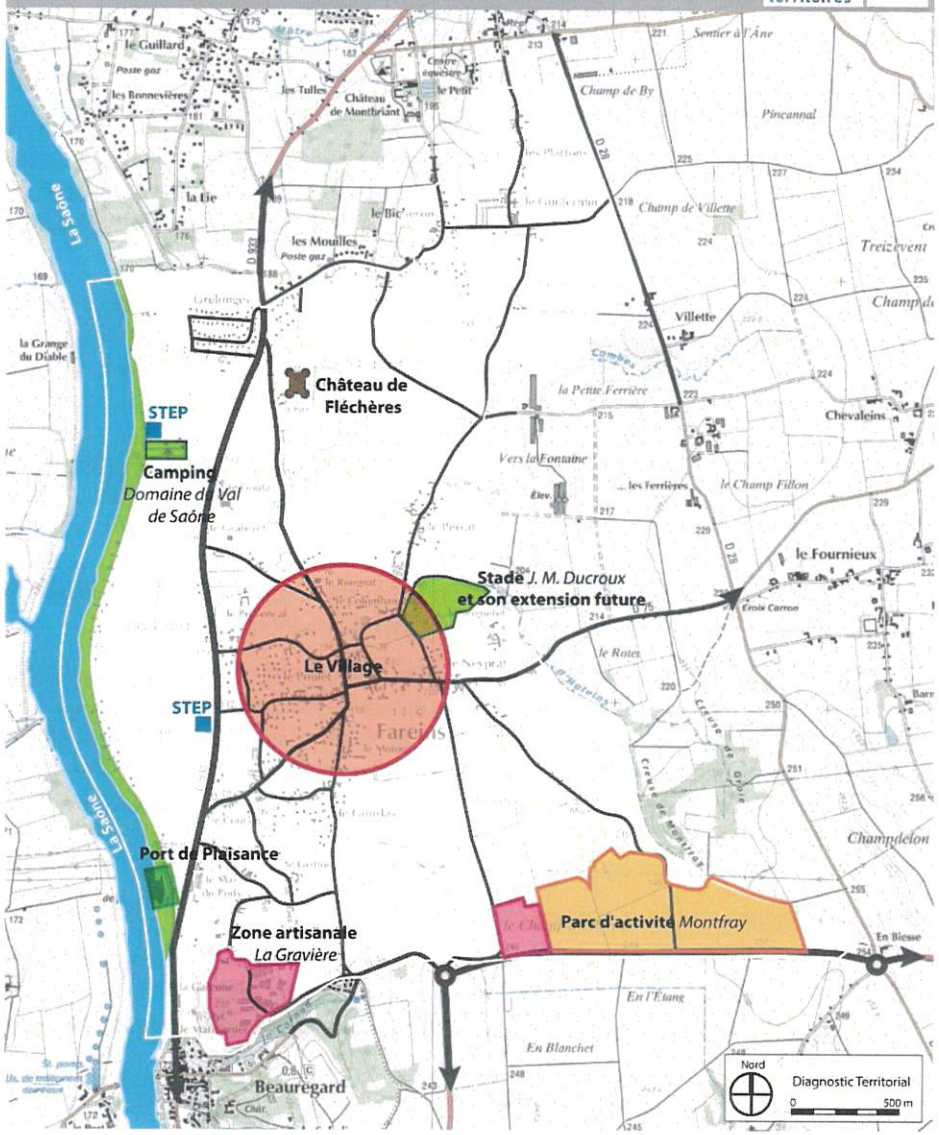
En 2009, la commune accueille plus d'emplois ouvriers (31,5%) que d'emplois de professions intermédiaires ou de cadres (respectivement 17,5% et 8,9%).

A l'inverse des emplois proposés sur le territoire, les résidents de Fareins appartiennent principalement au secteur tertiaire marchand (33%). On dénombre également de nombreux emplois dans le secteur de la construction (29,1%) au sein de la commune. Ainsi, la part des ouvriers a fortement augmenté entre 1999 et 2009 au profit des artisans, commerçants et chefs d'entreprises. Ce phénomène est dû à la situation de Fareins (sa zone artisanale et son parc d'activité) et à la conjoncture : fragilité des trésoreries, faiblesse de l'investissement, ...

Le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans la commune et les actifs ayant un emploi qui résident à Fareins (l'indicateur de concentration d'emploi) montre que la commune est avant tout résidentielle. En effet, 13,9% des actifs de Fareins travaillent sur le territoire communal alors que 86,1% travaillent dans une autre commune que Fareins dont 65,4% dans un autre département. Ces chiffres prouvent l'influence du département Rhône et de Lyon comme aimant à emplois.

FAREINS - Plan Local d'Urbanisme

Un centralité villageoise et des activités en périphérie



Réseau viaire

Centralité de la commune, le village accueille commerces, services, et équipements publics

Activités existantes

Equipements sportifs et de loisirs, berges de Saône aménagées, etc.

Développement d'activités à venir

3.3.4. Le Parc d'Activités de Montfray (source document commercial de la ZAC)

Au courant du mois de Mai 2012, la Communauté de Communes Porte Ouest de la Dombes (CCPOD) a lancé le chantier du nouveau parc d'activités Montfray à Fareins (01).

Entre Rhône et Ain, à 10 minutes de Villefranche sur Saône, la SERL aménagera pour le compte de la CCOPD, le Parc d'Activités de Montfray. Les 40 hectares de ce parc devraient pouvoir supporter environ 160.000 m² SHON et ses initiateurs comptent sur **un potentiel de 600 à 800 emplois.**

Pour une superficie de lots minimale de 3 000 m², 32 ha de terrains sont cessibles dès à présent et seront répartis entre activités logistique (7 ha) et parc d'activités plus "classique" (6 ha). Le Parc d'Activités de Montfray a vocation à accueillir toutes activités **tertiaires, industrielles et artisanales** à l'exclusion du commerce de détail. Le nombre d'emploi va augmenter dans les années à venir avec le Parc d'Activités de Montfray situé au Sud-est de la commune. Fareins attend près de 600 emplois supplémentaires. La concentration d'emploi serait alors égalitaire : le nombre d'emplois proposé par la commune sera égal au nombre d'actifs résidant sur le territoire.

Le Parc comprendra de surcroît un pôle de services aux entreprises et aux salariés incluant une offre de restauration ainsi qu'un complexe sportif pour les moments de détente.

Les élus de la CCOPD ont veillé, outre à la création d'emplois, à ce que le projet s'intègre dans son environnement immédiat et donc à ce que les questions environnementale et paysagères soient prises en compte dans la future réalisation : gestion collective des déchets, cheminements piétons, modes de déplacements doux, création d'une façade verte le long de la RD44 qu'il jouxte, la **valorisation écologique** de la frange boisée par un projet paysager, la **conception bioclimatique** du plan masse (végétalisation, orientation Nord/Sud des bâtiments), la **collecte des eaux pluviales** et la **gestion des eaux usées in-situ** par un ouvrage collectif performant.

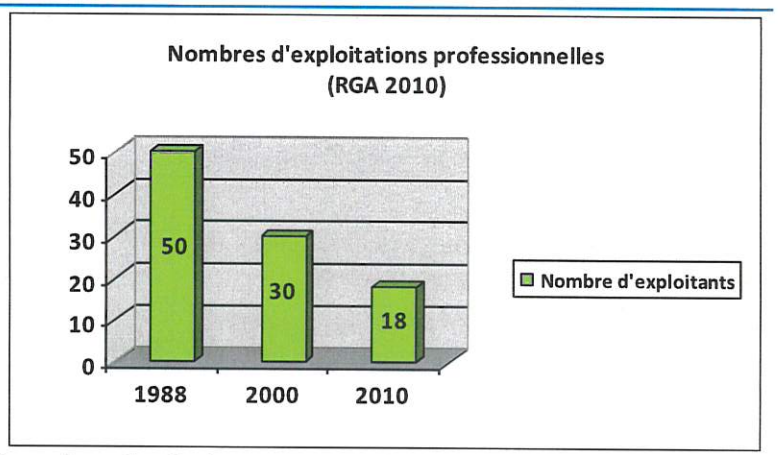
Outre la création d'emplois, le parc de Montfray bénéficie d'un site stratégique et privilégié :

- Dans la zone d'influence de l'agglomération de Villefranche-sur-Saône, au **tissu économique dynamique et au savoir-faire reconnu** et du développement du département de l'Ain, fort de sa tradition industrielle et des nouveaux domaines de l'innovation.
- **Entre Lyon, Villefranche et Mâcon**

3.4. L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE DE FAREINS

Les données du Recensement Général Agricole 2010 servent de base à l'analyse du diagnostic agricole sur la commune. Une réunion mise en place avec les agriculteurs dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis de mettre en évidence les projets des agriculteurs. Sur un total de 18 agriculteurs (RGA 2010) seulement 6 ont été interrogés. Le conseil municipal évalue à 11 le nombre d'exploitants en activités sur la commune.

En 2010, 18 exploitations agricoles existent sur la commune contre 30 en 2000.



	Nombre d'exploitants	Nombre d'UTA (Unité de travail Annuel) total
2010	18	17
2000	30	36
1988	50	48

La main d'œuvre agricole est en très nette diminution voire nulle. Ainsi on compte seulement 17 Unités de Travail Agricole (UTA) en 2010. Ce chiffre est inférieur au nombre d'exploitations relevé par le même RGA : 18 exploitations.

Sur les 6 exploitants enquêtés, la **moyenne d'âge est de 53 ans.** Trois exploitants ont moins de 50 ans. Deux ont entre 50 et 60 ans. Le dernier a plus de 60 ans. Sur les trois exploitants de plus de 50 ans, deux exploitants n'ont pas de projet de reprise. Seul un exploitant envisage de transmettre son exploitation à son fils.

Les agriculteurs de la commune utilisent 856 hectares de superficie agricole utilisée (SAU) en 2010. Entre 2000 et 2010, la SAU totale des agriculteurs de Fareins a diminué, elle est passée de 991 hectares à 856 hectares. Pour autant, la SAU moyenne par exploitants a quant à elle augmenté. Elle est ainsi passée de 33 hectares en 2000 à 47,5 hectares.

	Nombre d'exploitants	SAU totale en hectares	SAU moyenne par exploitants en hectares
2010	18	856	47,5
2000	30	991	33
1988	50	970	19,4

	Cheptel en unité de gros bétail tout aliment (UGB)
2010	364
2000	3504
1988	2489

L'agriculture sur la commune est tournée essentiellement vers la **polyculture**. Le **maïs** est la proportion la plus importante. Aucun élevage n'est recensé sur la commune (source enquête). Le RGA 2010 affiche une orientation technico-économique des exploitations tournée vers le polyélevage et la polyculture. Par le passé, la commune était tournée vers l'élevage. Le cheptel en UGB a fortement diminué. D'après le RGA 2010, on compte sur la commune encore 364 UGB. Un des exploitants possède encore des bâtiments pour un élevage hors sol mais ne les emploie plus.

Parallèlement **les superficies toujours en herbe** ont diminué sur la commune. Elles sont passées de 143 hectares en 1988, à 63 hectares en 2000 et ne représente plus que 38 hectares en 2010.

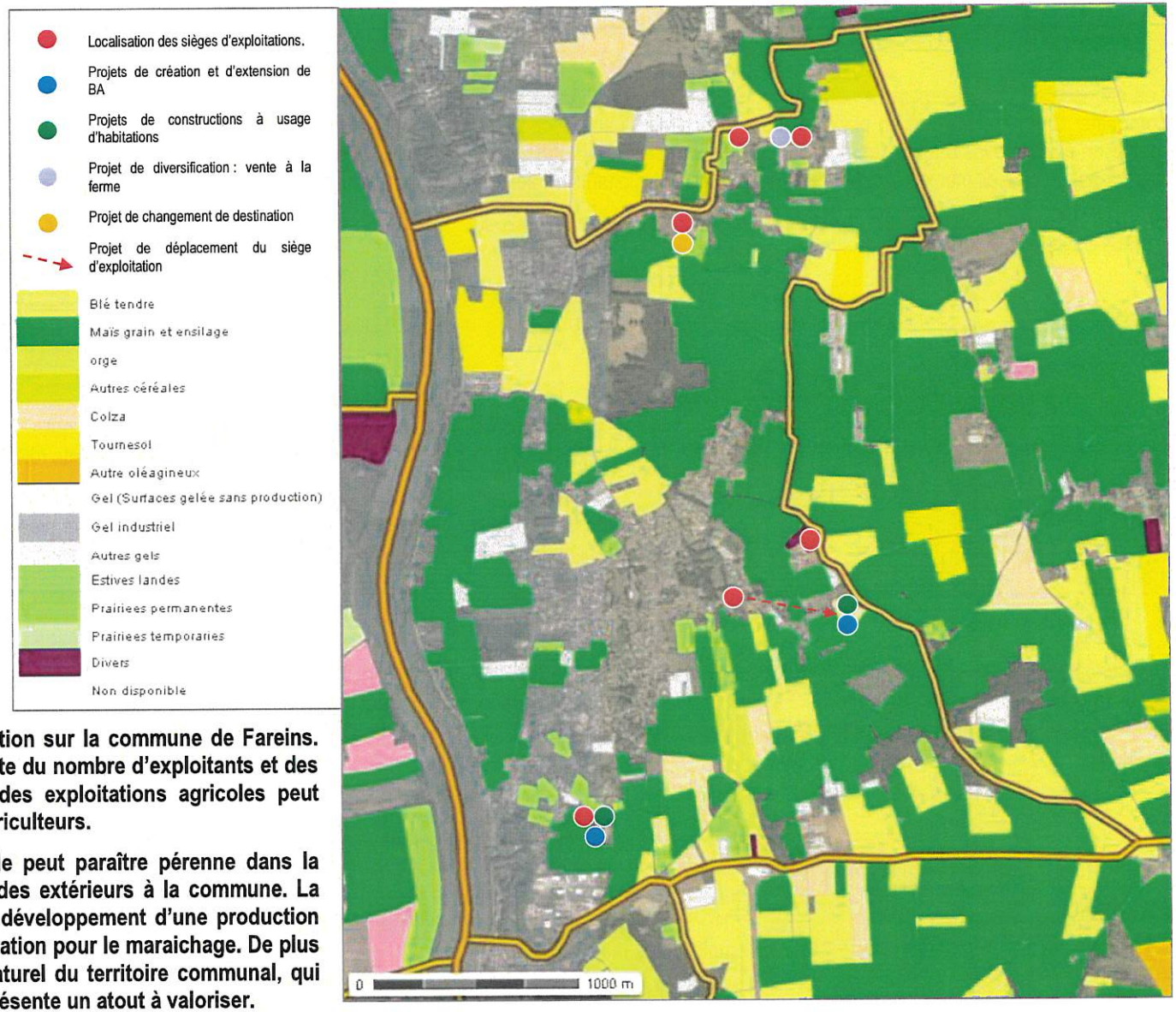
Sur la base des 6 exploitants enquêtés, des projets ont pu être identifiés sur le territoire communal.

Un des exploitants transmettant son exploitation à son fils envisage l'agrandissement des bâtiments existants ainsi que la construction d'une maison d'habitation pour ce dernier.

Un deuxième exploitant envisage le déplacement de son siège d'exploitation en dehors du village.

Un exploitant cultivant des céréales et des légumes en plein champs projette de diversifier son activité en vendant directement à la ferme ces produits.

Dans le cas où son exploitation ne serait pas reprise, un dernier exploitant souhaiterait changer la destination de ces bâtiments agricoles.



L'agriculture conserve un fort potentiel de production sur la commune de Fareins. Pour les quinze prochaines années en tenant compte du nombre d'exploitants et des surfaces cultivées sur le territoire, la pérennité des exploitations agricoles peut sembler incertaine en raison de l'âge moyen des agriculteurs.

Cependant à l'échéance du PLU, l'activité agricole peut paraître pérenne dans la mesure où une partie des terres est cultivée par des extérieurs à la commune. La situation péri-urbaine de Fareins est favorable au développement d'une production de qualité avec des circuits-courts de commercialisation pour le maraichage. De plus l'activité agricole maintien un caractère rural et naturel du territoire communal, qui contribue à la qualité de vie de ces habitants et représente un atout à valoriser.

4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4.1. CONTEXTE PHYSIQUE

4.1.1. La topographie

La commune se trouve sur la limite Ouest du plateau de la Dombes et au bord de la Saône. Situé à l'extrémité nord-est de la région Rhône-Alpes, ce plateau argileux, culminant à 280 m, est encadré :

- au Nord, par le plateau vallonné de la Bresse, d'une altitude moyenne de 200 m ;
- à l'Ouest par la vallée de la Saône, bande étroite constituée par les terrasses fluviales et la plaine alluvionnaire ;
- à l'Est par la plaine de l'Ain, prolongée au Nord par le Revermont, premiers contreforts du Bugey.

Entre plateau et bord de Saône, le relief est légèrement marqué sur la commune. L'altitude sur la commune varie entre 170 et 251 mètres.

Le relief est plus marqué sur le secteur Sud de la commune. Au niveau de la commune de Beauregard, les différentiels de terrains et les dénivelés sont importants.

4.1.2. La climatologie

L'Ain subit un climat à influences océaniques assez dégradées (en raison du relief et de l'éloignement de la mer) mais les tendances continentales peuvent prendre le pas suivant les années. D'une manière générale, les influences océaniques sont associées aux puissantes perturbations d'ouest de la fin de l'hiver et du début du printemps. Les influences continentales sont sensibles pour le restant de l'année.

Le département connaît donc des hivers souvent longs, assez froids et très pluvieux en fin de période. A partir du mois de juin, les orages sont nombreux, accrus par l'échauffement inégal du sol. Par ailleurs, le relief hétéroclite du département explique des singularités du climat. Ainsi, les plaines et plateaux de l'ouest connaissent une certaine uniformité, puis la pluviosité augmente de l'ouest à l'est assez régulièrement jusqu'aux premières pentes du Jura, du Revermont et du Bugey, puis de façon plus capricieuse suivant l'orientation des versants et des vallées.

FAREINS - Plan Local d'Urbanisme

Relief de la commune

Courbes de niveau

Dans le **secteur de Villefranche-sur-Saône,** les caractéristiques principales du climat sont :

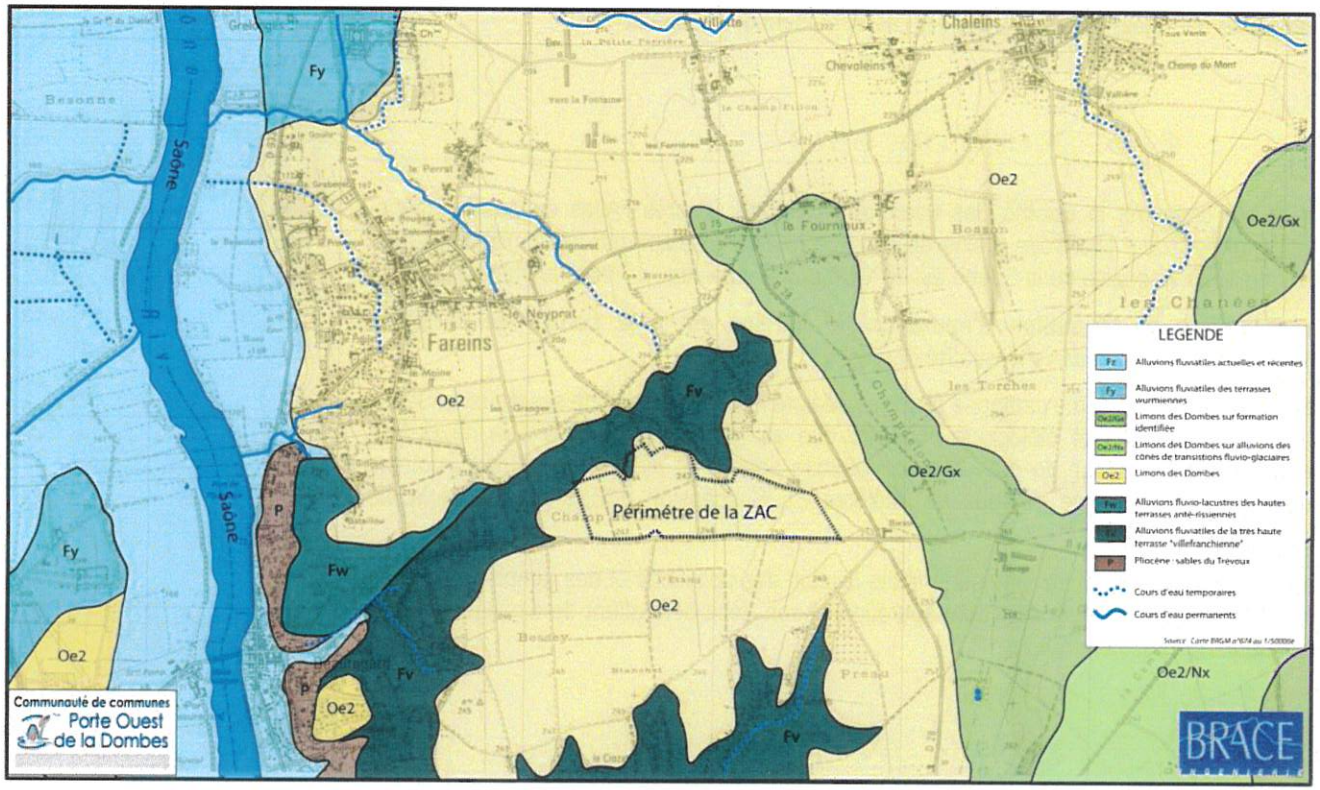
- Vents : d'orientation Nord/Sud, ils soufflent environ 2 jours sur 3 (dont 1 jour sur 5 depuis le Nord).
- Températures : à Villefranche, les températures moyennes annuelles sont assez douces. La température moyenne annuelle est de 11,1°C.
- Précipitations : les précipitations annuelles restent assez faibles (744 mm/an), comparativement à celles du plateau de la Dombes. Les mois les plus pluvieux sont mai et août. Le maximum quotidien de précipitations peut atteindre 100 mm.
- Ensoleillement : le gisement solaire du secteur est compris entre 1350 et 1490 kWh/m2.

4.1.3. Géologie et Pédologie

Carte géologique — N W E S — **Echelle : 1/25 000ème**

La commune est recouverte en grande partie par des **limons de la Dombes** (limons plus ou moins argileux) sur une épaisseur variant entre 3 et 4 mètres, qui reposent sur les alluvions fluviatiles (cailloutis et sables renfermant un potentiel aquifère présent sous le plateau). Il s'agit de limons jaunes ocrés, non calcaires et plus ou moins argileux.

Les sols sont très imperméables et de faible portance (contraints à des phénomènes de tassement). La spécificité des sols du plateau de la Dombes concerne la saturation rapide des terres suivie d'un assèchement et d'un craquellement du sol. Ainsi **la sécheresse de 2003 a donné lieu à un arrêté de catastrophe naturelle sur la commune.**



G2C territoires

4.1.4. Hydrographie

La commune de Fareins est bordée par **la Saône**. Celle-ci longe la commune sur toute sa façade Ouest (3,8 km) et deux petits ruisseaux s'y rejettent : le Rougeat et le By.

Le ruisseau du By n'est pas localisé sur la carte IGN.

La Saône, par la faible pente générale de son lit (0,05 m/km), présente une vitesse du courant le plus souvent inférieure à 1 m/s et se caractérise durant la majeure partie de l'année par des débits modestes. Ces derniers présentent un maximum hivernal (700 m³/s en moyenne en février) et un minimum estival (de l'ordre de 150 m³/s en moyenne en août). Le débit moyen annuel se stabilise vers 400 m³/s à Villefranche-sur-Saône. La Saône présente un régime pluvial (pluvio-évaporal) où les débits maximums s'expliquent par des précipitations automnales et hivernales importantes (parfois sous forme de neige rapidement fondue compte tenu de la faible altitude de son haut bassin versant). Les débits s'effondrent en été lorsque sous l'action de l'évapotranspiration le ruissellement et les sources s'épuisent. Les étiages peuvent être inférieurs à 30 m³/s. Les aménagements hydrauliques (creusements de chenaux et barrages) ont permis d'éviter l'assèchement du lit mineur.

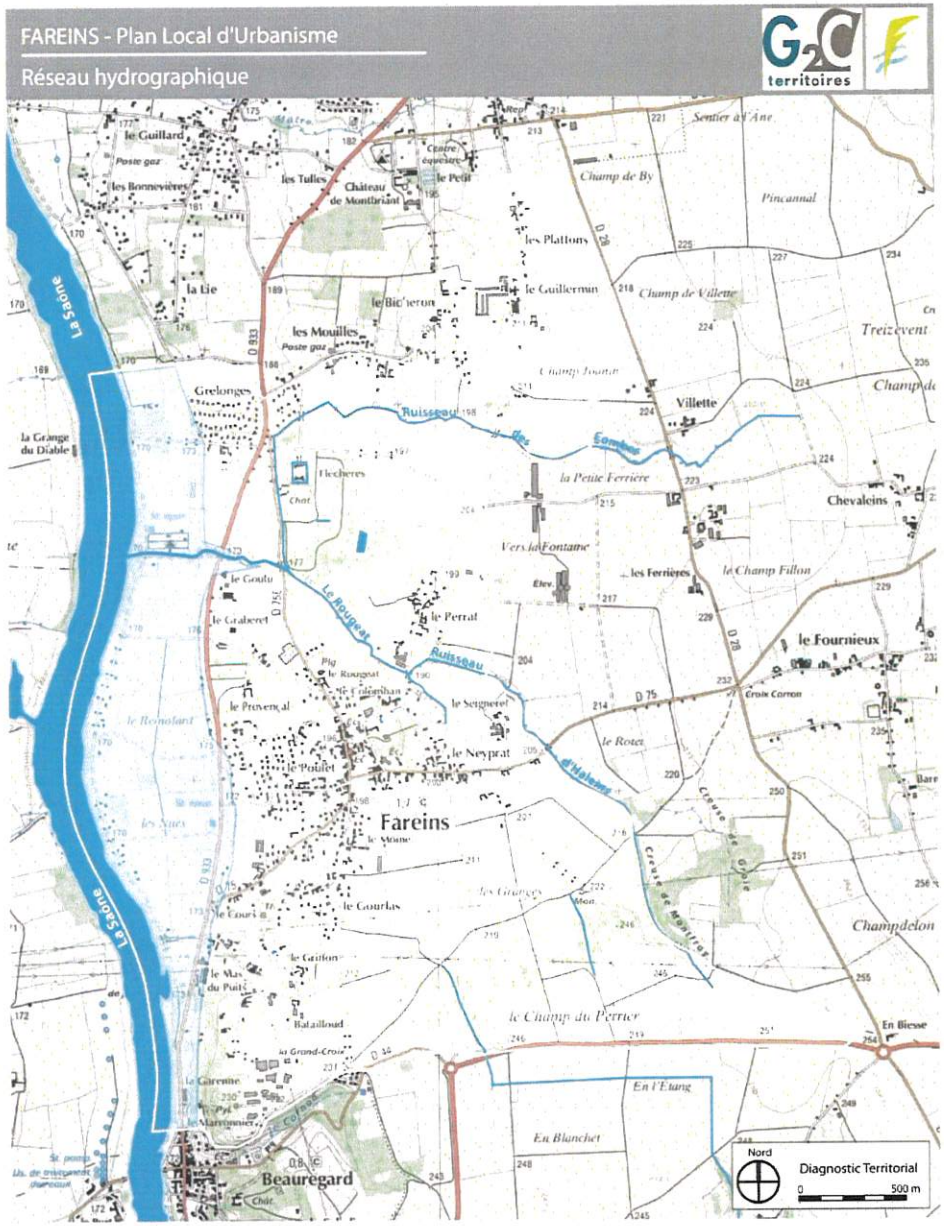
4.1.5. Qualité des eaux

En ce qui concerne la **qualité des eaux de la Saône**, d'après l'Atlas du bassin Rhône-Méditerranée-Corse (Territoire plaine alluviale de la Saône) établi par le Comité de Bassin RMC en 1995, la qualité de la Saône est de 1B (bonne) au niveau de Villefranche-sur-Saône

La saturation de la station d'épuration de Fareins est à la source de certaines difficultés constatées dans la qualité des eaux.

La Saône est en deuxième catégorie piscicole. Malgré la bonne qualité de ses eaux, la Saône a une faible productivité biologique peut-être due aux perturbations liées à la navigation. Depuis 1989, l'extraction de granulats est interdite dans le lit mineur, ce qui a eu comme conséquence une baisse du taux de Matières En Suspension (MES) et favorise la vie aquatique.

La faible pente de la rivière induit une faible dilution des pollutions et des temps de transfert assez longs mais sa capacité d'auto épuration et son débit permettent de diminuer l'impact des rejets.



Réseau hydrographique

Plan de prévention des risques inondations

4.1.6. Risques naturels

4.1.6.1. Le risque d'inondations dans le Val de Saône.

La commune de Fareins est dotée d'un Plan d'exposition aux risques d'inondations (PERI) au regard de la Saône. Ce document à été approuvé le 17 Septembre 1993.

La révision du plan de prévention des risques d'inondations dans la Vallée de la Saône :

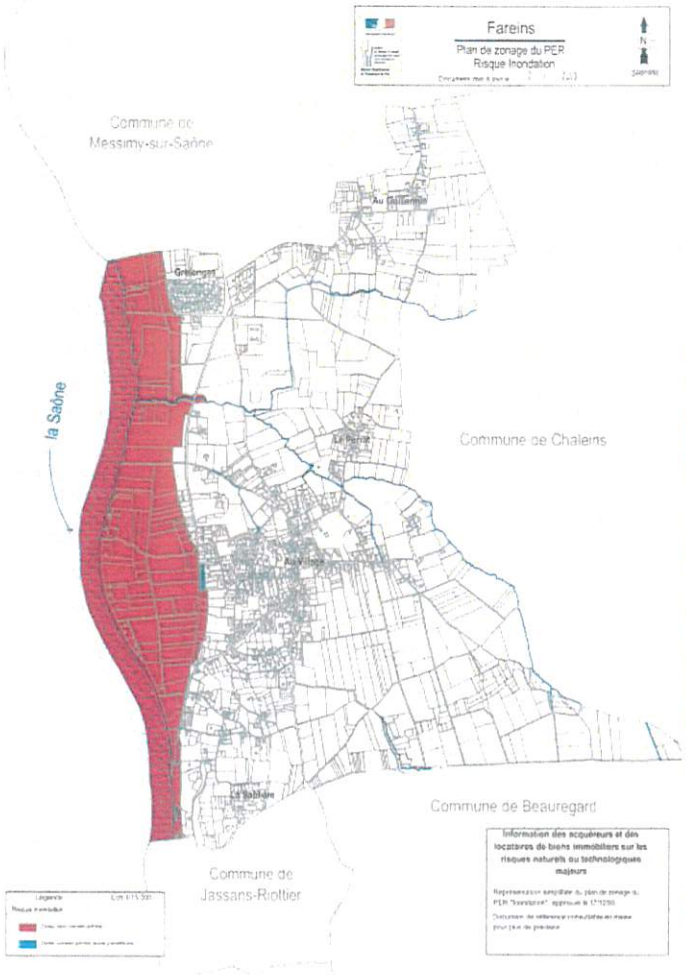
L'arrêté du 21 Avril 2009 a prescrit la révision des plans de prévention des risques d'inondations dans la vallée de la Saône. La crue de référence (la plus haute crue connue et bien renseignée), est **la crue de 1840, supérieur à la crue centennale.**

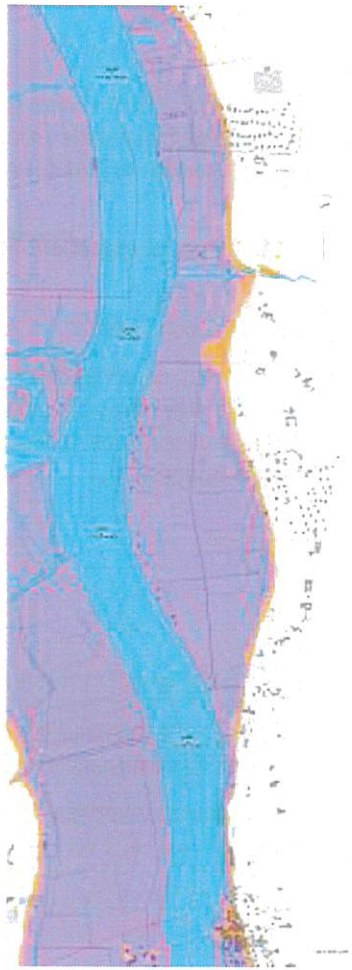
La modélisation d'une crue équivalente à celle de 1840 a donc été réalisée en prenant en compte les conditions actuelles d'écoulement. Cette modélisation, qui constitue une référence fiable et réaliste, a permis de définir l'aléa de référence pour les crues de la Saône à l'aval de Châlons-sur-Saône.

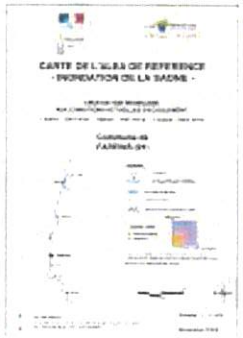
La commune de Fareins est concernée par les PK 46 à 43, de l'amont vers l'aval avec une ligne d'eau pour la crue de 1840 allant de 174,05m NGF à l'amont à 173,90m NGF à l'aval.

Le travail de production des PPRI par la DDT interviendra à compter de fin 2012.

Le nouveau PPRI limitera l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables.

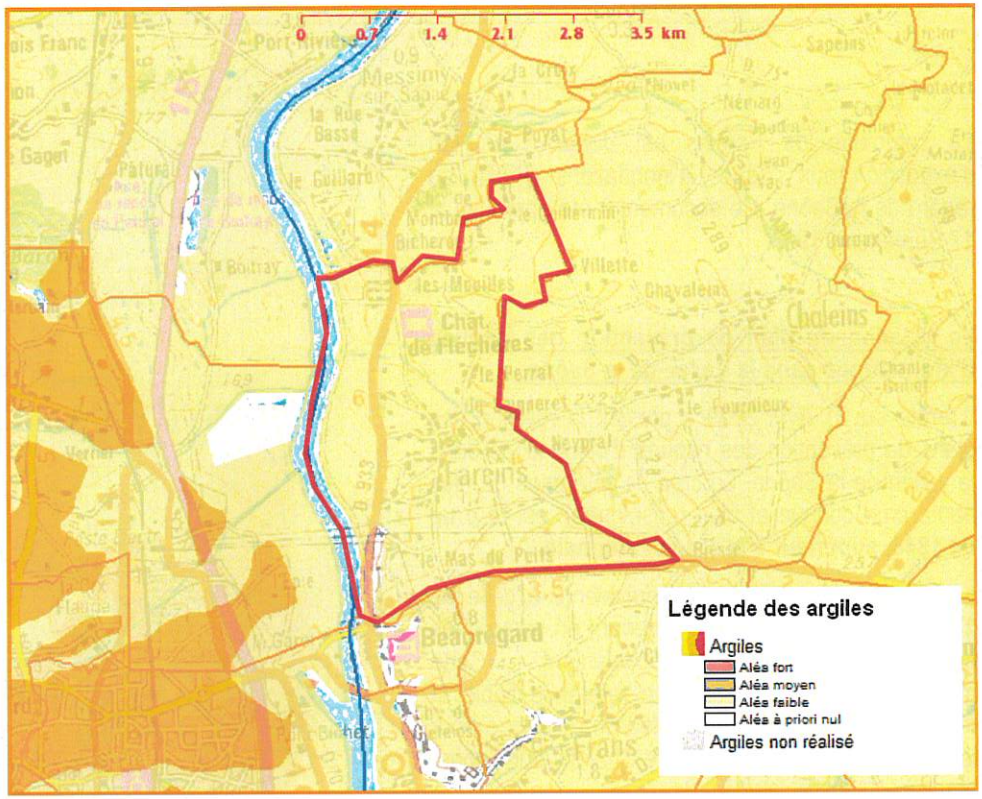






4.1.6.2. Mouvements de terrains

Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) qualifie de « faible » l'aléa « retrait/gonflement des argiles » pour le territoire communal de Fareins.



4.1.6.3. Sismicité

Afin d'améliorer la prise en compte du risque sismique dans les constructions conformément à « l'Eurocode 8 », le nouveau zonage sismique réglementaire est entré en vigueur en France le 1er Mai 2011.

Le canton de Saint-Trivier-sur-Moignans auquel appartient Fareins est classé en zone 2, dite de sismicité « faible ».

Il est soumis aux règles de construction correspondantes.

Le zonage sismique induit en effet des règles de construction que doivent respecter les ouvrages nouveaux ou le bâti existant qui fait l'objet de modifications importantes. Les règles sismiques sont variables suivant la classe des bâtiments définie par l'arrêté du 22/10/2010 selon leur nature ou le type d'occupation.

4.1.6.4. Arrêté de catastrophes naturelles.

A plusieurs reprises, la commune de Fareins a été reconnue en état de catastrophe naturelle par des Arrêtés interministériels.

Ces arrêtés ont essentiellement portée sur des catastrophes de type « *inondations et coulées de boue* »

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	09/04/1983	15/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	17/08/1987	17/08/1987	03/11/1987	11/11/1987
Inondations et coulées de boue	05/07/1993	06/07/1993	28/09/1993	10/10/1993
Inondations et coulées de boue	20/03/2001	23/03/2001	27/04/2001	28/04/2001
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
Inondations et coulées de boue	05/06/2007	05/06/2007	22/11/2007	25/11/2007
Inondations et coulées de boue	02/11/2008	02/11/2008	24/12/2008	31/12/2008

4.2. LE CONTEXTE NATUREL

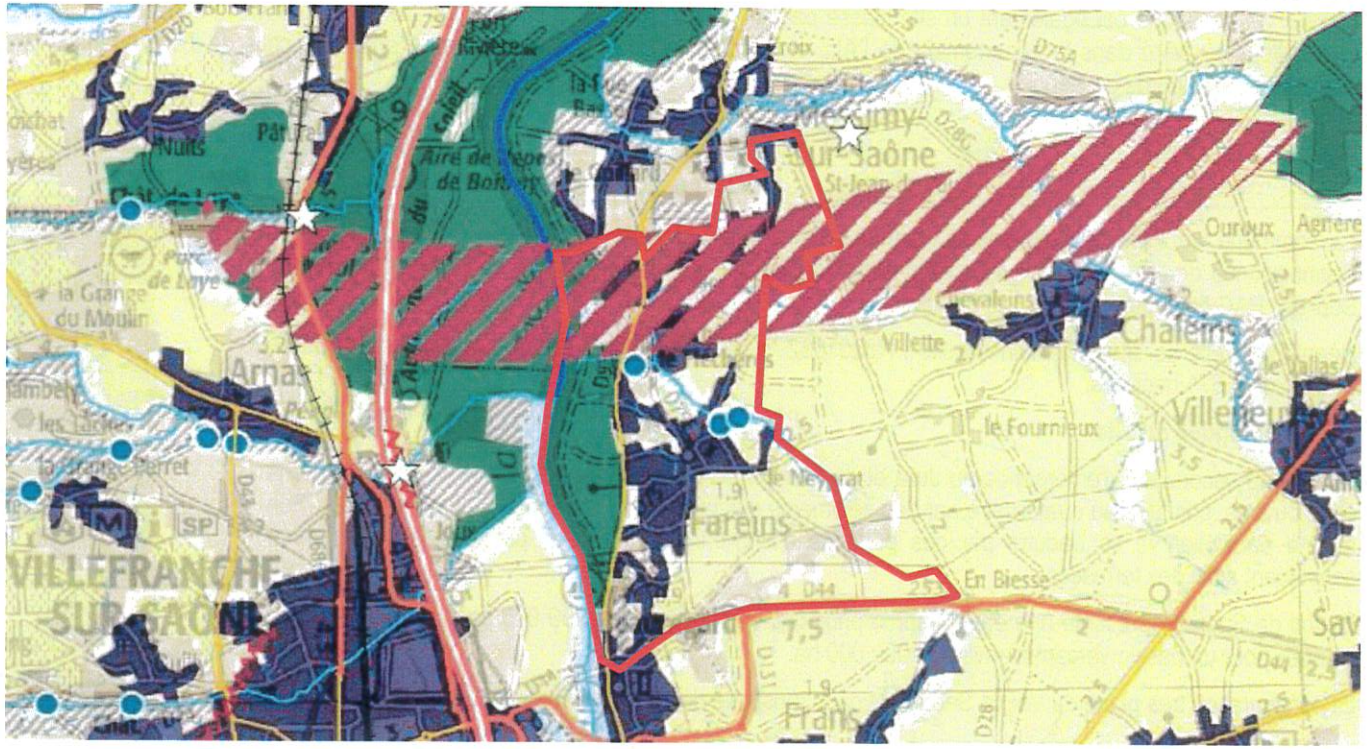
Le territoire communal est très riche d'un point de vue écologique avec des espaces naturels encore bien représentés : boisements, ruisseau et ripisylves, val de Saône…

4.2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Rhône-Alpes (SRCE-RA)

Les corridors écologiques sont des axes de déplacement de la faune permettant la pérennisation des espèces et le maintien de liens entre différents foyers de biodiversité. Le développement de l'urbanisation et plus particulièrement l'étalement urbain constitue une fragmentation des espaces naturels ayant des conséquences négatives sur les milieux, la biodiversité et les espèces.

La continuité écologique au sein des milieux aquatiques, c'est permettre :

- *la libre circulation des organismes vivants (poissons…) et leur accès aux zones de reproduction, de croissance, d'alimentation ou d'abri ;• le transport naturel des sédiments de l'amont à l'aval d'un cours d'eau ;*
- *le bon fonctionnement des lieux de reproduction, d'alimentation, de repos, souvent situés au sein des végétaux aquatiques ou sous les blocs de pierre au fond des cours d'eau.*



Pour le territoire de Fareins, **le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** relève les caractéristiques écologiques suivantes :

- Le Nord de la commune est identifié comme **fuseaux de corridors écologiques d'importance régionale à remettre en bon état**.
- Le val de Saône à l'ouest du territoire est compris comme **un réservoir de biodiversité à préserver ou à remettre en bon état**. Les espaces agricoles à l'est et au sud du terriotire communal sont considérés comme des **grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire**.
- Enfin on relève la présenc de **trois obstacles à l'écoulement** des cours d'eau sur le Rougeat et le ruisseau d'Haleins.

⇨ **Le projet de PLU doit traduire réglementairement les dispositions du SRCE.**

4.2.2. Cadre général et réglementaire sur le territoire communal

Le territoire communal comporte divers types de milieux naturels et agricoles avec principalement des cultures, le Val de Saône, des boisements et du bocage.

Il présente également diverses sensibilités sur le plan naturel ; dont notamment **des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** qui concernent la Val de Saône. Le site du Val de Saône est également un site classé par décret ministériel. **Le site du Val de Saône** couvre un linéaire de 14 kilomètres entre la commune de Fareins au Sud et celle de Genouilleux au Nord dans le département de l'Ain, et la commune de Saint-Georges-de-Reneins et celle de Taponas dans le département du Rhône. Il présente encore les paysages traditionnels des bords de Saône.

4.2.2.1. Site Natura 2000 FR8201632 " Prairies humides et forêts alluviales du Val de Saône " Evaluation des incidences Natura 2000

La commune de Fareins n'est pas directement concernée par le réseau Natura 2000. Le Porter à Connaissance de l'Etat précise : ***« La commune de Fareins ne comporte pas de site Natura 2000 »*** Source : PAC de septembre 2011 p. 58/137

Néanmoins, elle se situe non loin du site FR8201632 " Prairies humides et forêts alluviales du Val de Saône" de 3 671 hectares.

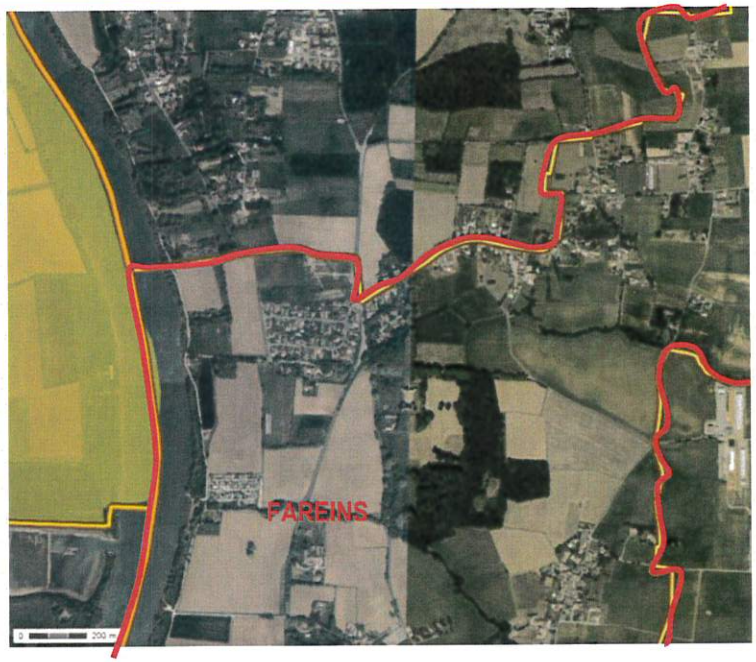
Caractéristiques du site

A la fin du secondaire, l'émergence du Jura et du Morvan donne naissance au lac Bressan. C'est dans cette cuvette, comblée au quaternaire par des sédiments glaciaires, que la Saône va élire son cours. Son régime particulier va se traduire par des périodes d'alluvionnement et des périodes de creusement constituant ainsi des terrasses.

Le Val de Saône représente une entité géomorphologique conséquente : 290 000 ha susceptibles d'être inondés pour un bassin versant d'environ 3 000 000 ha.

La configuration très plane du Val de Saône est caractéristique des grandes vallées alluviales.

L'exposition régulière aux inondations ainsi que le régime de crue très lent de la Saône a de tous temps orienté les agriculteurs vers l'élevage et a permis de conserver de grands ensembles de prairie typiques de ce territoire. Ils constituent des zones d'expansion pour les eaux et jouent un rôle tampon important pour l'écrêtement des crues.



Carte du site Natura 2000 n° FR8201632 et des limites de Fareins
Source : Géoportail

Qualité et importance

La micro-topographie et les différentes textures de sols conditionnent fortement les habitats naturels présents en surface et expliquent les différences de faciès observés sur les prairies.

Les prairies hygrophiles abritent des espèces végétales remarquables telles que la Gratiole officinale (protégée au niveau national), l'Œnanthe fistuleuse et la Stellaire des marais (protégées au niveau régional).

Sur les prairies méso-hygrophiles inondées moins longuement se trouvent d'autres espèces comme l'œnanthe à feuille de silaüs et la fritillaire pintade également protégées au niveau régional. Ces prairies naturelles fertilisées avant tout par les apports liés à la dynamique fluviale et gérées de manière extensive sont également le lieu de vie d'une faune diversifiée.

Les milieux forestiers sont très localisés sur le site. Ils présentent cependant des habitats à fort intérêt patrimonial caractéristiques de secteurs humides riverains inondés périodiquement par les remontées de nappes d'eau souterraines.

Vulnérabilité

Influence des activités humaines :

Les travaux hydrauliques conduits le long de la Saône depuis le 19ème siècle pour protéger des crues les zones habitées et les secteurs agricoles ont réduit la superficie des zones inondables prairiales.

Malgré le maintien de pratiques de gestion extensives, les prairies sont en régression, au profit de grandes cultures, cultures maraîchères, boisements et urbanisation.

La conservation de ces prairies est réglementée sur la surface couverte par l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) des prairies humides du val de Saône (environ 40% du site Natura 2000). Cet APPB reconnaît la contribution de l'agriculture traditionnelle au maintien de la qualité des prairies en tant que milieu de vie pour de nombreuses espèces et interdit tout aménagement ou toutes pratiques susceptibles de porter atteinte au maintien des prairies naturelles.

Évolution naturelle

Sans aucune pratique agricole, l'évolution naturelle aurait tendance à conduire à la fermeture des zones prairiales et à terme à les faire évoluer vers la forêt alluviale, si la topographie et le régime hydraulique sont propices.

4.2.2.2.

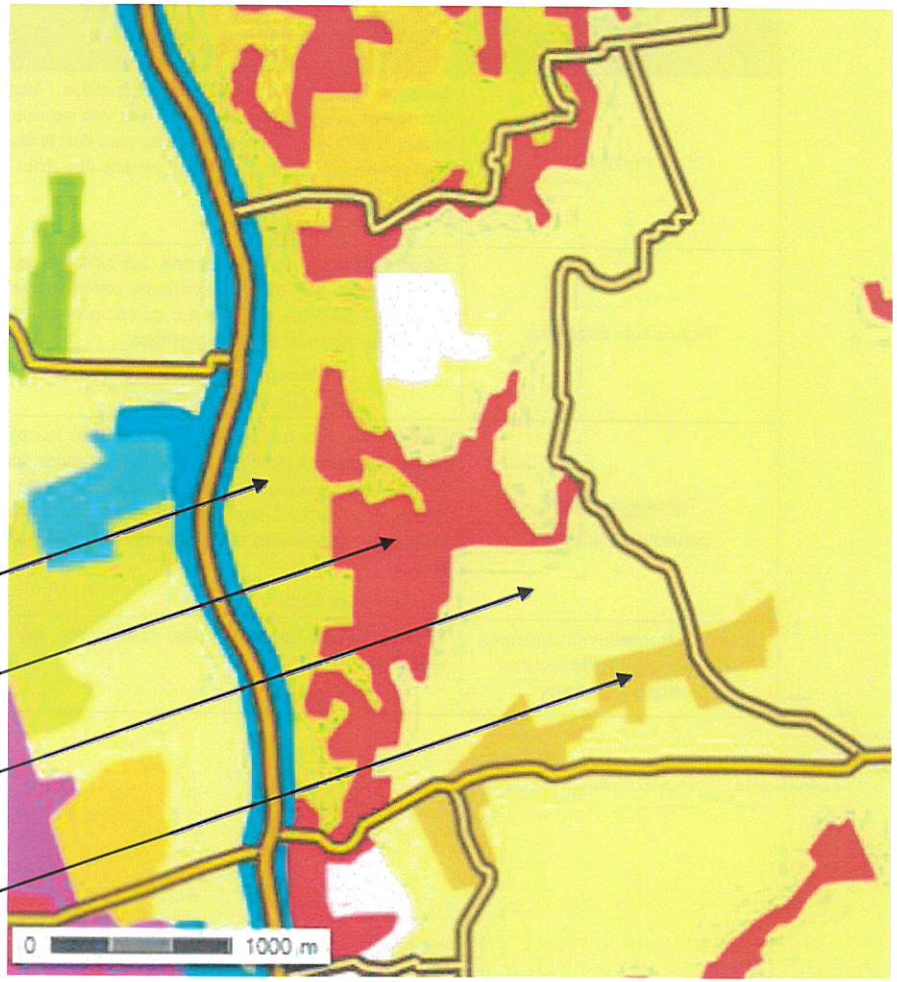
Description du milieu		Richesses patrimoniales	Impacts et activités évalués			Surface couverte à l'échelle communale
			libellé	influence	intensité	
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	87%	La configuration très **plane** du Val de Saône est caractéristique des grandes vallées alluviales. L'exposition régulière aux inondations ainsi que le régime de crue très lent de la Saône a de tous temps orienté les agriculteurs vers **l'élevage** et a permis de conserver **de grands ensembles prairiaux** typiques de ce territoire. Ils constituent des zones d'expansion pour les eaux et jouent **un rôle tampon** important pour l'écrêtement des crues.	Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage	Négative	Faible	La zone Natura 2000 est limitrophe du territoire communal de Fareins. De plus, le territoire se trouve en aval du site Natura 2000.
Autres terres arables	6%		Captages des eaux de surface	Négative	Faible	
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	4%	La micro-topographie et les différentes textures de sols conditionnent fortement les habitats naturels présents en surface et expliquent les différences de faciès observés sur les prairies.	Carrières de sable et graviers	Négative	Moyenne	
Forêts caducifoliées	2%	Les **prairies hygrophiles** abritent des espèces végétales remarquables telles que la Gratiole officinale (protégée au niveau national), l'œnanthe fistuleuse et la Stellaire des marais (protégées au niveau régional).	Endigages, remblais, plages artificielles	Négative	Forte	
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1%	Sur les **prairies méso-hygrophiles** inondées moins longuement se trouvent d'autres espèces comme l'œnanthe à feuille de silaüs et la fritillaire pintade également protégées au niveau régional. Ces prairies naturelles fertilisées avant tout par les apports **liés à la dynamique fluviale** et gérées de manière extensive sont également le lieu de vie d'une faune diversifiée.	Fauche de prairies	Positive	Forte	
			Inondation (processus naturels)	Positive	Forte	
			Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)	Négative	Faible	
			Plantation forestière en milieu ouvert	Négative	Faible	
		Les milieux **forestiers** sont très localisés sur le site. Ils présentent cependant des habitats à fort intérêt patrimonial caractéristiques **de secteurs humides riverains** inondés périodiquement par les remontées de nappes d'eau souterraines.	Routes, autoroutes	Négative	Forte	

Source : Inventaire National du Patrimoine naturel
http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/

Hiérarchisation des enjeux environnementaux

Les types d'habitats présents sur la commune et leurs enjeux pour le site Natura 2000

Méthodologie : Sur la base de Corinne Land Cover, une carte des milieux a été établie. Cette carte sert de base à la définition des milieux croisés sur Fareins



Source : Geoportail, Occupation du Sol, Corinne Land Cover 2006

Type physionomique (source Corinne Land Cover)	Descriptif, localisation (source Corinne Land Cover)	Enjeux Natura 2000 (source Inventaire National du Patrimoine Naturel)	Niveau d'enjeu environnemental sur la commune	Niveau d'enjeu sur le site Natura 2000
Prairies	Surfaces enherbées denses de composition floristique composées principalement de graminacées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Y compris des zones avec haies (bocages). ⇨ Le Val de Saône.	Peut inclure les types d'habitats : 6440 - Prairies alluviales inondables du Cnidion dubii 6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	Fort	Néant
Tissu urbain discontinu	Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables. ⇨ Le village et les hameaux jusqu'à la commune voisine Beauregard		Fort	
Terres arables hors périmètres d'irrigation	Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires. Non compris les prairies ⇨ Les coteaux	Peut inclure les types d'habitats : 91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) 91F0 - Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia, riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)	Moyen	
Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par de la végétation naturelle. ⇨ Le plateau		Moyen	

Les enjeux présents sur la commune

	Description		Enjeux	Enjeux supra communaux	Enjeux environnementaux dans le P.L.U.
Risques, pollutions et nuisances	**Atouts** Les grands ensembles de prairies constituent des zones d'expansion pour les eaux et jouent un rôle tampon important pour l'écrêtement des crues.	**Contraintes** Une commune exposée à plusieurs types de risques: • Inondation, elle dispose d'ailleurs d'un Plan d'Exposition aux Risques d'Inondations (PERI) ; • six arrêtés pour « inondation et coulées de boues » ont été pris en 1983 et 2008 ; • un arrêté pour mouvements de terrain ; • la sismicité classée en zone 2 est considérée comme faible ; • l'aléa gonflement-retrait des argiles est qualifié de faible. De pollution : • secteur classé en zone vulnérable à la pollution par nitrates. • Et de nuisances : • La commune est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (de catégorie 3) défini par l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999.	Moyen	PERI PPRI en cours d'élaboration	• Prendre en compte les risques dans le cadre du développement de l'urbanisation • Limiter l'imperméabilisation des sols • Favoriser le ruissellement des eaux de pluies • Développer les circulations douces entre les hameaux et à l'intérieur du village • Gérer les flux et le stationnement
	Opportunités	**Menaces** Saturation de la station d'épuration Développement de l'urbanisation sur les zones inondables Augmentation des déplacements motorisés dus à la croissance démographique Intensification de l'agriculture			
Biodiversité	**Atouts** Une richesse environnementale : • une ZNIEFF de type 1 n°01010009 « Lit majeur de la Saône » • une ZNIEFF de type 2 n°0101 « Val de Saône méridional » • deux sites classés n° SC733 « Val de Saône » et n° SC007 : « Abords du Château de Fléchères » • des Zones Humides remarquables • une trame verte et bleue et des ripisylves	**Contraintes**	Fort	ZNIEFF type 1 et 2	• Préserver les corridors écologiques • Maintenir les coupures d'urbanisation

	Opportunités	**Menaces** Intensification de l'agriculture			
Paysage, patrimoine et occupation du sol	**Atouts** Fareins présente un cœur de village typique, organisé en village-rue. Nous sommes en présence d'un patrimoine architectural fort avec le Château de Fléchères classé Monument Historique.	**Contraintes** Présence de nombreux pavillons isolés et poches de lotissements.	Fort		• Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoines intéressants • Limiter l'étalement urbain • Assurer l'intégration paysagère des extensions urbaines • Préserver les vues sur le village et les grands paysages • Protéger les espaces agricoles
	Opportunités	**Menaces** Impact paysager des nouvelles constructions			
Ressource en eau	**Atouts** L'infiltration des eaux pluviales dans le sol s'effectue convenablement grâce au caractère rural du territoire communal qui présente peu d'imperméabilisation du sol.	**Contraintes**	Fort	SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse	• Limiter les occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux • Rappeler les normes règlementaires, la compatibilité avec de SDAGE • Assurer la gestion des eaux de ruissellement • Préserver les haies, les boisements et les Zones Humides aux rôles hydrologique et écologique
	Opportunités Le SDAGE participera à l'amélioration de la qualité de l'eau	**Menaces** Imperméabilisation des sols et des berges Risque éventuel de pollution agricole			
Energie et climat	**Atouts** Les températures moyennes annuelles sont assez douces : 11,1°C. Les précipitations annuelles restent assez faibles (744 mm/an), comparativement à celles du plateau de la Dombes. Les mois les plus pluvieux sont mai et août. Le maximum quotidien de précipitations peut atteindre 100 mm. Le gisement solaire du secteur est compris entre 1350 et 1490 kWh/m2.	**Contraintes** Hivers souvent longs, assez froids et très pluvieux en fin de période. A partir du mois de juin, les orages sont nombreux, accrus par l'échauffement inégal du sol.	Faible		• Favoriser les économies d'énergie • Prendre en compte les énergies renouvelables dans le cadre de projets urbains, architecturaux ou paysagers • Etudier les énergies les plus pertinentes en fonction des autres problématiques • Réfléchir aux conditions d'efficacité et de confort des modes de déplacements doux
	Opportunités Hydraulique, Solaire, Géothermie, Biomasse	**Menaces** Déséquilibres à venir si le changement climatique s'avère.			
Sol et topographie	**Atouts** Les sols de bonne qualité sur l'ensemble du territoire communal	**Contraintes**	Moyen		• Respecter la topographie naturelle • Limiter la pression sur l'agriculture • Favoriser le renouvellement urbain • Limiter l'imperméabilisation des sols
	Opportunités La distance de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental permet aux exploitations agricoles de fonctionner convenablement	**Menaces** Risque d'étalement de l'urbanisation de long des axes Augmentation de la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels			

4.2.2.3. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique et Floristique (ZNIEFF)

L'article L. 411-5 du Code de l'Environnement précise que *« L'inventaire du patrimoine naturel est institué pour l'ensemble du territoire national terrestre, fluvial et marin. On entend par inventaire du patrimoine naturel l'inventaire des richesses écologiques, faunistiques, floristiques, géologiques, minéralogiques et paléontologiques ».*

Il s'étend sous la dénomination d'inventaire des ZNIEFF (Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) et a été récemment actualisé (ZNIEFF dites de nouvelle génération ou de 2ème génération).

On en distingue deux types :

- **Les ZNIEFF de type 1 :** secteurs d'une superficie généralement limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- **Les ZNIEFF de type 2 :** grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes, qui peuvent comprendre une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Une ZNIEFF de type 1 ainsi qu'une ZNIEFF de type 2 sont présentent sur le territoire communal de Fareins.

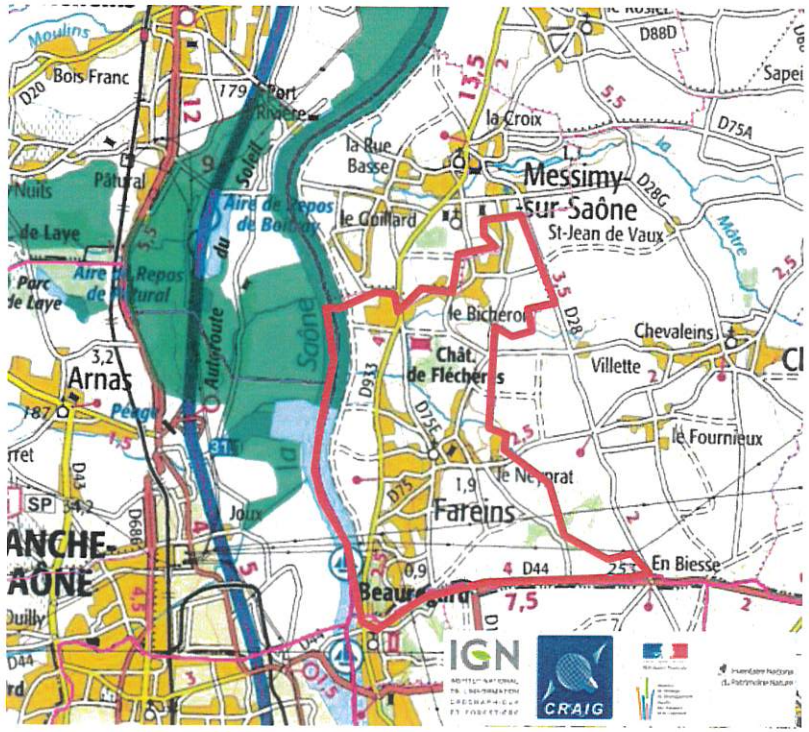
ZNIEFF de type 1 n°01010009 « Lit majeur de la Saône » (1224,08 ha)

La Saône s'écoule dans une plaine alluviale régulièrement inondée. On observe ici des formations végétales typiques des bords de fleuve, des prairies de fauche tardive et des forêts alluviales. Ces milieux abritent une faune et une flore caractéristiques, riches et diversifiées.

La fleur emblématique en est sans conteste la **Fritillaire pintade** qui fleurit en mars-avril dans les prairies inondables. Néanmoins, plusieurs autres raretés sont à signaler : la **Violette élevée** et la **Nivéole d'été**. D'autres, aux exigences écologiques particulières, sont moins rares mais tout aussi remarquables. Le **Rubanier émergé, le Nénuphar jaune, la Naïade marine ou la Petite naïade** sont des plantes aquatiques. Les unes laissent apparaître à la surface de l'eau, feuilles et fleurs, les autres sont totalement immergées. Elles forment de denses herbiers au bord de la Saône, là où le courant est plus calme. Le **Séneçon des marais, le Jonc fleuri, le Pigamon jaune et l'Euphorbe des marais,** pour ne citer qu'elles, sont quelques-unes des espèces végétales de grand intérêt qui peuplent les prairies marécageuses du bord de Saône.

Ce sont souvent de grandes plantes, qui peuvent atteindre, pour certaines, plus d'un mètre de haut. Parmi les oiseaux, mentionnons le **Courlis cendré** dont le chant envahit la vallée et annonce le printemps.

Pour leur merveilleux plumage, on admirera **le Martin-Pêcheur d'Europe et le Guêpier d'Europe**. Les amateurs d'oiseaux d'eau seront ravis de pouvoir observer les nombreux chevaliers, échasses et les trois espèces de hérons (Bihoreau gris, Héron pourpré et Héron cendré) qui nichent ici.



La présence du **Castor d'Europe** a souvent été notée, sans que l'on puisse parler à ce jour d'installation permanente. Une zone de frayère à Brochet a subsisté, et la Bouvière est également présente. Ce poisson, aux mœurs particulières, est sensible à la qualité des eaux. En effet, la moule d'eau douce, qui lui sert de "nurserie", ne vit que dans des eaux exemptes de toute pollution organique.

Fritillaire pintade

Violette élevée

Nivéole d'été

Le courlis cendré

ZNIEFF de type 2 n°0101 « Val de Saône méridional » (17171,91 ha)

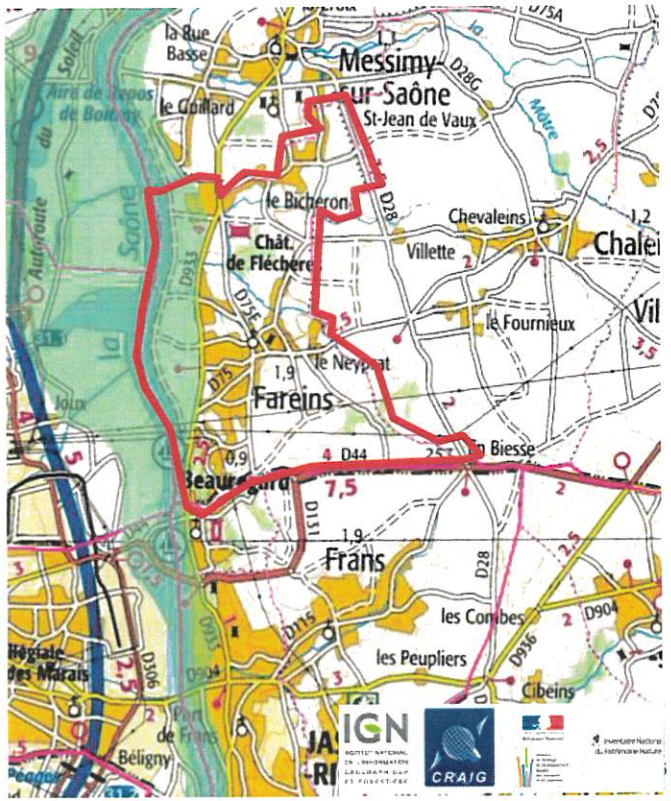
Cet ensemble naturel concerne le cours de la Saône, ses annexes fluviales et sa plaine inondable. Cette dernière, large de plusieurs kilomètres au nord, se réduit progressivement vers le sud. A l'approche de Lyon, la délimitation se restreint à la rivière proprement dite, à ses îles et à ses franges immédiates. Il concerne également certains milieux naturels annexes (secteurs sableux au nord, espaces bocagers frangeant le champ d'inondation vers l'est...), ainsi que le débouché de plusieurs vallées affluentes qui conservent sur une échelle moindre des ensembles remarquables. Le Val de Saône constitue encore la zone humide la plus étendue du bassin hydraulique Rhône-Méditerranée-Corse, et l'une des plaines alluviales les mieux conservées de France.

La délimitation retenue ici souligne l'importance des interactions biologiques existant encore entre la rivière, la prairie inondable et les divers espaces naturels périphériques.

Les secteurs les plus remarquables en terme faunistique et floristique y sont identifiés par plusieurs ZNIEFF de type I souvent étendues et fortement interdépendantes. Une grande partie est par ailleurs inventoriée en tant que Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Ce site, qui comporte un vaste champ d'inondation, illustre de façon exemplaire l'intérêt de tels espaces, aujourd'hui en voie de réduction accélérée, en matière de patrimoine et de fonctionnalités naturels.

Le **vase d'expansion des crues** ainsi préservé est un atout fondamental dans la gestion des risques d'inondation pour la vallée du Rhône.



Le **grand ensemble de prairies humides et de milieux associés** répartis tout au long de la vallée en font un site naturel remarquable, par son étendue et sa biodiversité. Elle comporte des types d'habitats naturels dont la préservation est considérée comme un enjeu européen (prairies à Oenanthe fistuleuse et Gratiole officinale...), et une flore très riche (Stratiote faux-aloès, Inule des fleuves, Hottonie des marais, Morène aquatique, Fritillaire pintade, Nivéole d'été, Laîche à épi noir, Laîche des renards, Erucastre de Pollich, Ratoncule naine...) ; ces milieux contribuent à la préservation d'un important réservoir d'eaux souterraines. La nappe phréatique elle-même recèle une faune spécifique. Il s'agit d'un peuplement à base d'invertébrés aquatiques aveugles et dépigmentés. Ainsi, 45% des espèces d'Hydroblidae (la plus importante famille de mollusques continentaux de France avec une centaine de taxons : Moitessieria, Bythinella...) sont des espèces aquatiques qui peuplent les eaux souterraines et notamment les nappes.

Les aquifères souterrains sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive.

En terme biologique, la **vallée correspond à un axe migratoire majeur pour l'avifaune, ainsi qu'une étape migratoire, une zone de stationnement, d'alimentation et de reproduction pour plusieurs espèces d'oiseaux remarquables** (Barge à queue noire, Courlis cendré, Râle des genêts dans les prairies inondables, fauvettes aquatiques dont le Phragmite des joncs et le Cisticole des joncs, ou encore Pic cendré en forêt alluviale...),

Il en est de même pour la rivière et ses annexes hydrauliques en matière de faune piscicole (Toxostome, Lamproie de Planer...) ; le champ d'inondation comprend par exemple des zones de frayères indispensables à certaines espèces (Brochet...).

Le Val de Saône est pour ces raisons cité par le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée-Corse (SDAGE).

Des zones humides remarquables ainsi que des secteurs présentant un intérêt majeur en matière de protection des espèces animales et végétales rares à l'échelle du bassin.

Le SDAGE identifie la conservation de la plaine alluviale de la Saône comme un enjeu majeur, visant à la préservation des aquifères pour l'alimentation en eau potable, et au maintien ou à la restauration des zones humides comme forte valeur écologique et fonctionnelle. Sur la rivière, il propose ainsi un objectif de décloisonnement et de renaturation des annexes fluviales en compensation des abaissements de la ligne d'eau, au profit de plusieurs espèces de poissons dont le Brochet.

En outre, l'objectif guide du « plan migrateur » est la restauration des frayères historiques de l'Alose feinte du Rhône (dont certaines étaient situées beaucoup plus en amont sur la Saône, dans la région d'Auxonne), aujourd'hui inaccessibles à ce poisson.

4.2.2.4. Sites classés n° SC733 « Val de Saône » (1266,44 ha) et n° SC007 : « Abords du Château de Fléchères » (77,50 ha)

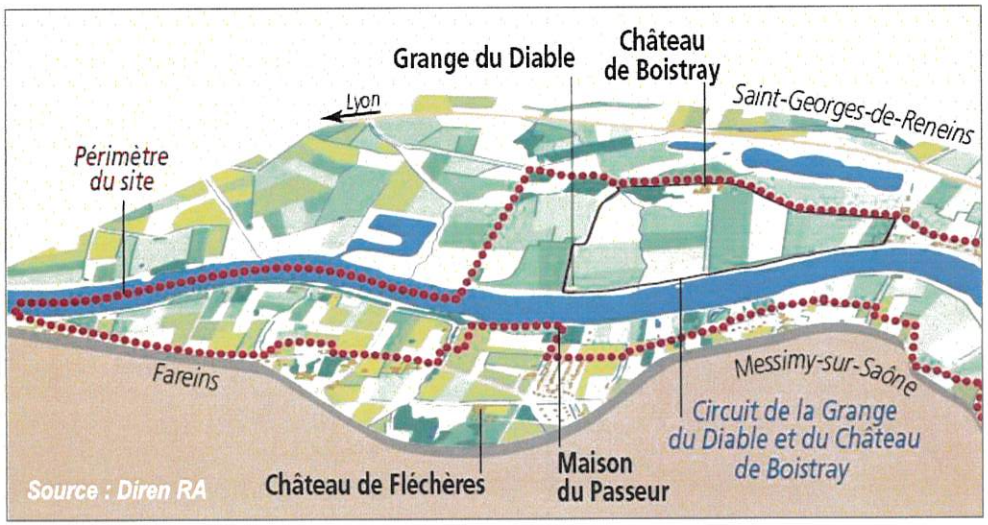
Site classé n° SC733 Val de Saône (source : Diren Rhône-Alpes)

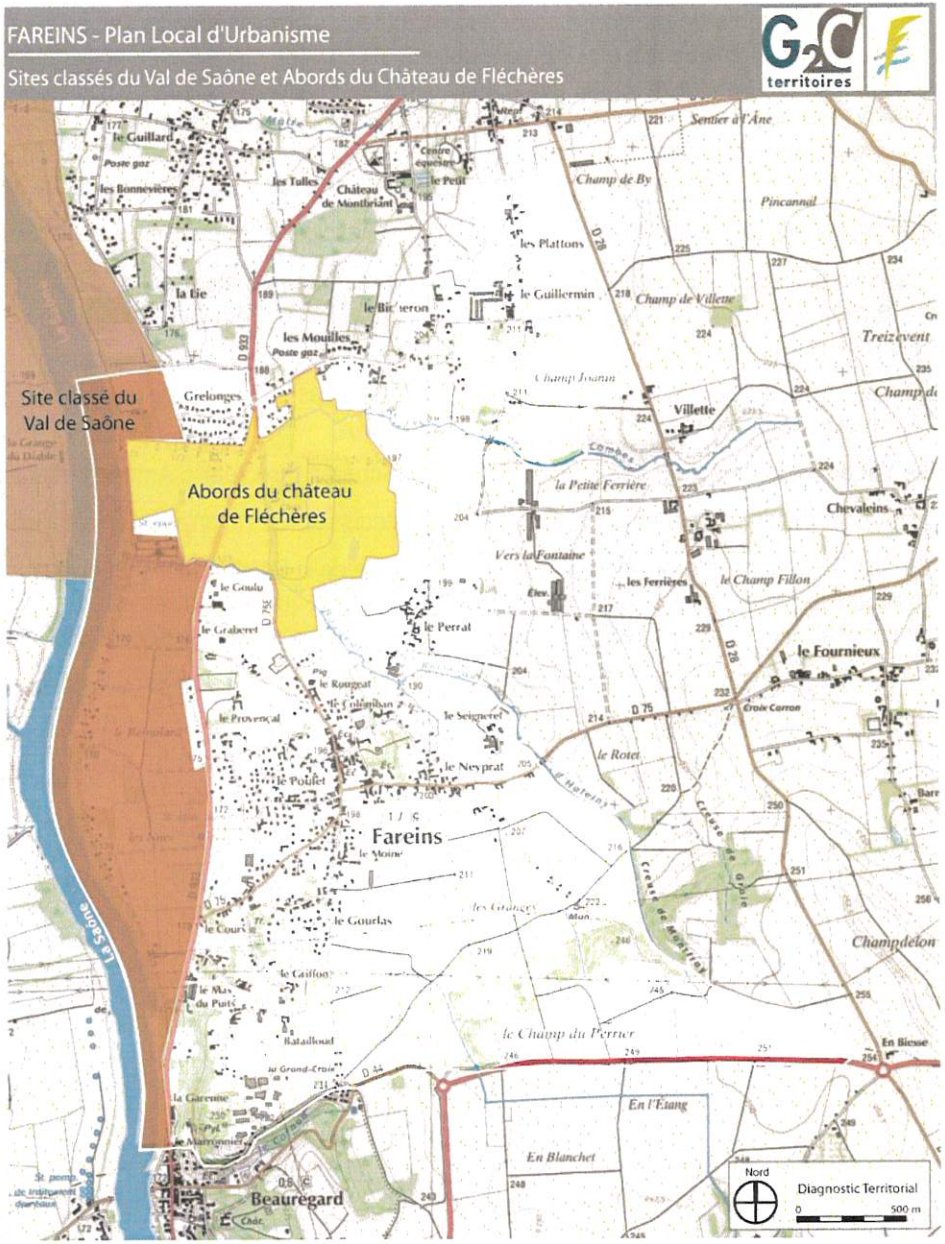
Dans cette large vallée régulièrement envahie par les eaux, les hommes ont tenté de concilier deux exigences : s'installer au plus près de la rivière pour profiter de cette artère vitale, protéger leur existence et leurs biens de ses débordements. L'implantation de l'habitat et des voies de circulation traduit ce double souci.

Le chemin de halage de la rive gauche, les quais et perrés de Port-Rivière ou de Montmerle témoignent du temps où barges, chalands, diligences d'eau et barques se pressaient pour transporter, charger et décharger voyageurs et marchandises.

Les fermes isolées, les routes et les chemins s'établissent souvent sur des digues ou des levées de terre qui les mettent à l'abri des crues les plus courantes : ainsi la grange du Diable, imposante bâtisse en pisé et la maison du Passeur, qui lui fait écho de l'autre côté du fleuve.

Ces précautions sont parfois sans effet, quand la Saône sort de son lit et monte de plusieurs mètres. En 1840, une crue exceptionnelle fit disparaître, à Port-Rivière, trente maisons... dont on commença la reconstruction dès 1841. L'attrait de la Saône est, décidément, bien fort !





Les bords de Saône offrent une image devenue rare de contact entre terre et eau. En Europe, ce mélange de forêts humides, de bocage, d'îles et de bras morts a presque disparu : l'endiguement et l'aménagement de la plupart des grands fleuves, la mise en culture intensive de leurs vallées ont eu raison de ces paysages.

Les milieux biologiques caractéristiques de ces grandes vallées se sont eux aussi raréfiés. Il en subsiste heureusement de beaux exemples dans le Val de Saône. S'y côtoient prairies humides inondables, lônes et îles, mares et boisements alluviaux. De nombreuses espèces végétales et animales peu communes y trouvent refuge. Ce secteur est devenu un site d'importance communautaire par sa richesse écologique.

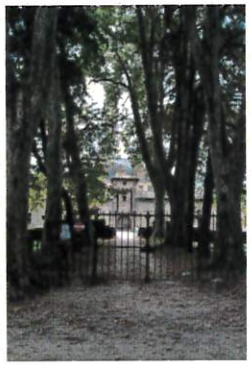
Site classé n° SC007 Abords du Château de Fléchères

Le Château de Fléchères est classé Monument historique depuis le 17/07/2012.

L'origine de la Baronnie de Fléchères remonte au XVIII° siècle. Depuis 1606, où Jean de Sève est propriétaire, le château est transmis soit par héritage soit en dot lors de mariages, jusqu'aux années 1980 où il devient propriété des actuels propriétaires. Bien avant d'arriver à Fléchères, de grandes allées plantées de platanes majestueux marquent le territoire, pour guider le visiteur jusqu'au château. Ce dernier entouré de douves, oriente sa façade principale au Sud.

Du perron, on accède à une terrasse régulière soutenue par un mur de soutènement ponctué de vases. Le centre est occupé par un bassin circulaire. Au delà de la terrasse, une prairie s'étend jusqu'au bois. Les traces de deux étangs marquent l'entrée d'une clairière, ponctuée par deux platanes remarquables. Dans le bois, un étang encore en eau, et en mauvais état, laisse apparaître sur sa berge les vestiges d'une fontaine en forme de coquille Saint Jacques. La prairie se retourne ensuite vers le Nord, pour revenir le long du château et souligner les douves, le bois, les allées de platanes.

Le Parc est intéressant de par sa conception simple et son style pur : une terrasse régulière qui accompagne le dessin rigoureux des douves et de la demeure, un parc paysager qui sert de socle à cette composition. Aujourd'hui beaucoup d'éléments sont au stade de vestiges et laissés à la seule contemplation des professionnels.



4.2.3. Les milieux naturels

4.2.3.1. Les ripisylves

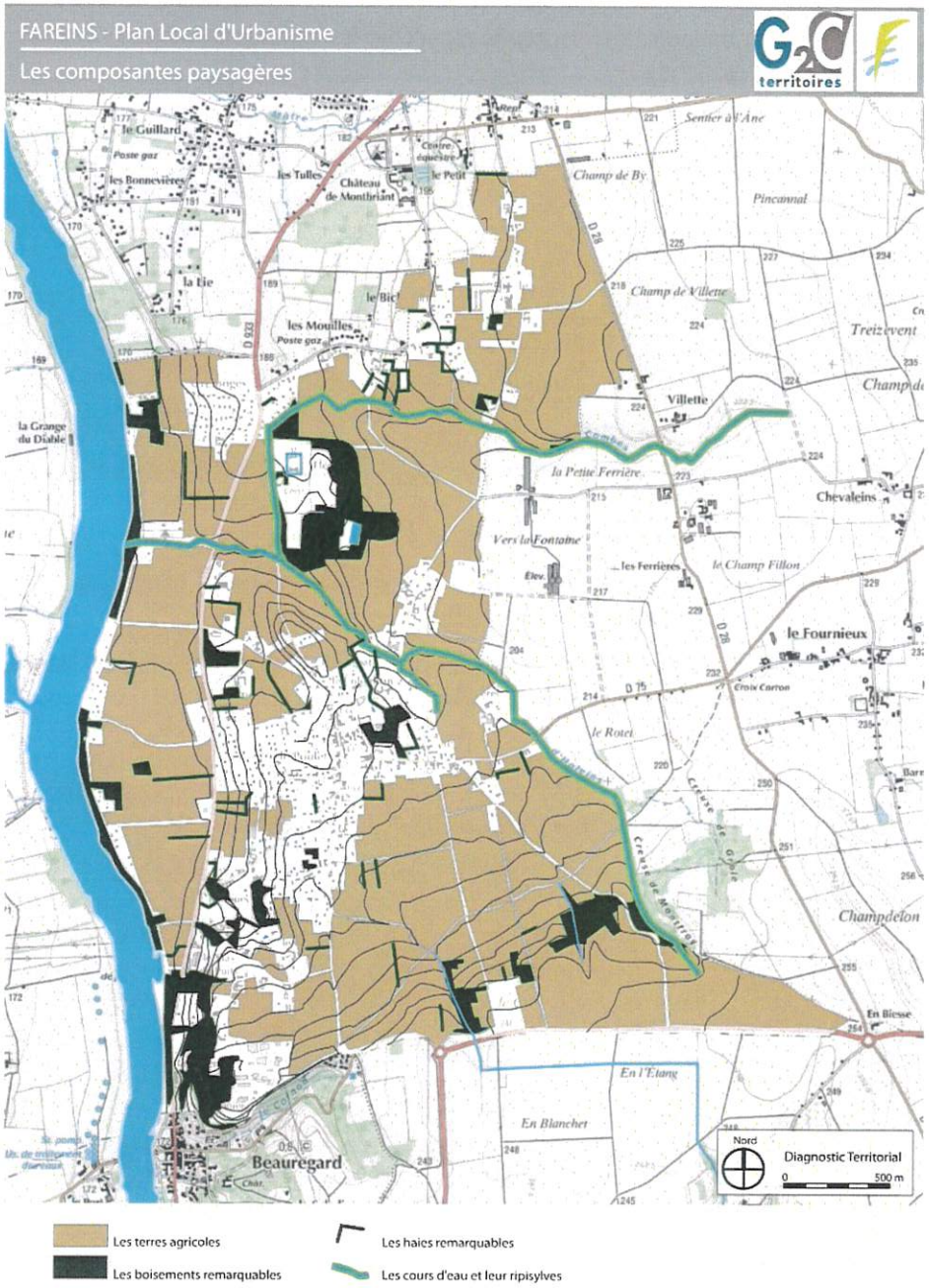
Une ripisylves est un boisement linéaire le long d'un cours d'eau. Les ripisylves sont particulièrement intéressantes pour le maintien des berges des cours d'eau, pour leur rôle de corridor, et pour la source de biodiversité qu'elles représentent.

Les ripisylves de la commune sont généralement de bonne qualité et quasiment continues le long des cours d'eau. La strate arborescente est généralement très marquée.

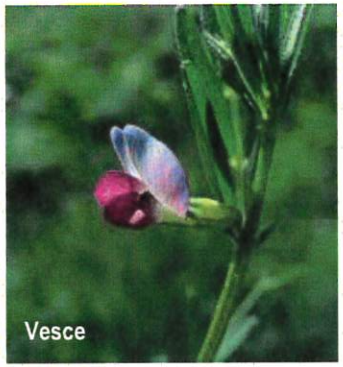
4.2.3.2. La Flore

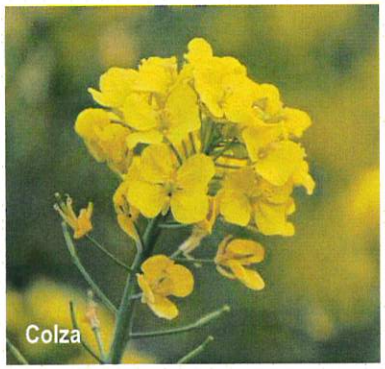
Le milieu présente un caractère rural. Ainsi, les espèces présentes sur le site sont essentiellement des **espèces messicoles** (c'est-à-dire liées aux cultures), comme le **Colza ou la Vesce**... Les rapports qui lient richesse du milieu naturel et activités agricoles sont complexes. Si nombres d'habitats sont préservés grâce à l'agriculture extensive, ce dont dépend la survie d'une large gamme d'espèces sauvages, les activités agricoles peuvent également avoir des conséquences néfastes pour les ressources naturelles. La pollution du sol, de l'eau et de l'air, la fragmentation des habitats et la disparition de la faune sont parfois le pendant de pratiques agricoles et d'une utilisation des sols inappropriée.

On trouve également de nombreuses **plantes rudérales** (*plantes qui poussent spontanément dans les friches, les décombres le long des chemins, souvent à proximité des mieux habités par l'homme*) caractéristiques des bords de chemin, liées à la fréquentation par des promeneurs.

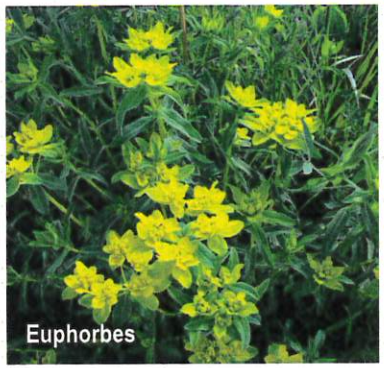


Les investigations de terrain ont permis de répertorier les espèces suivantes (inventaire non exhaustif) : **Chardons, Marguerites, Orties, Pissenlits, Ronces, Clématites, Euphorbes, Aubépines, Trèfles, Orties...**


Vesce


Colza

Clématites

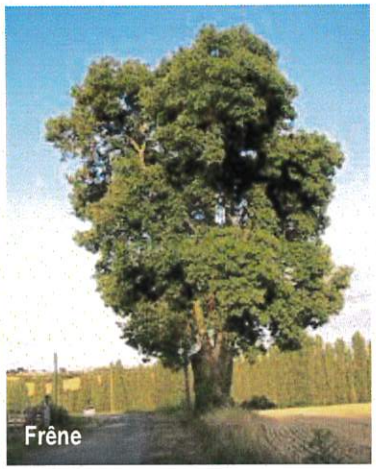

Euphorbes

Aubépine

Bien que la diversité écologique des boisements soit relativement faible, on rencontre également d'autres feuillus : **chêne blanc, frêne, érable, charme, merisier, tilleul, noyer, châtaigner, peuplier**... au niveau des creuses essentiellement où l'eau s'accumule.

Ces reliques de boisements constituent un corridor écologique (axe privilégié pour les échanges faunistiques et floristiques) en relation avec la plaine agricole et les autres espaces boisés localisés sur la côtière Ouest du plateau de la Dombes.

Chêne blanc


Frêne

Erable

Merisier

Noyer

4.2.3.3. La Faune

En ce qui concerne la faune, plusieurs espèces ont été relevées :

- petits mammifères (grâce aux terriers, excréments,...) ;
- insectes et amphibiens ;
- nombreux oiseaux (grâce aux bruits importants dans les boisements, vols de rapaces - petites buses - et de choucasau).

Toutefois aucune espèce protégée ou rare figurant à l'inventaire dressé par la Direction Régionale de l'Environnement n'a été repérée au cours des visites de terrain, que ce soit pour la faune ou la flore. Les cultures sont une zone de nourrissage importante pour les oiseaux et pour la petite faune.

L'activité cynégétique du secteur n'est pas très importante mais existe pour la chasse du petit gibier (faisan, lapin, perdreau, lièvre). On note la présence du Groupement d'Intérêt Cynégétique (GIC) du Val de Saône Sud. Un GIC est une formule qui permet à plusieurs chasses, quelle que soit leur forme, privée ou associative, de s'associer pour fixer d'un commun accord des règles identiques de gestion auxquelles elles s'engagent à se conformer strictement. Elle réunit des chasseurs mais aussi des propriétaires (agriculteurs, forestiers...) qui conservent leur individualité entière, exercent la chasse sur leur territoire mais avec l'objectif de parvenir à une amélioration par une gestion rigoureuse des territoires concernés.

Cependant, l'activité cynégétique décline progressivement suite aux modifications profondes des écosystèmes liées à la spécialisation et à l'agrandissement des exploitations agricoles.

4.2.4. Corridors écologique –Trame verte et bleue

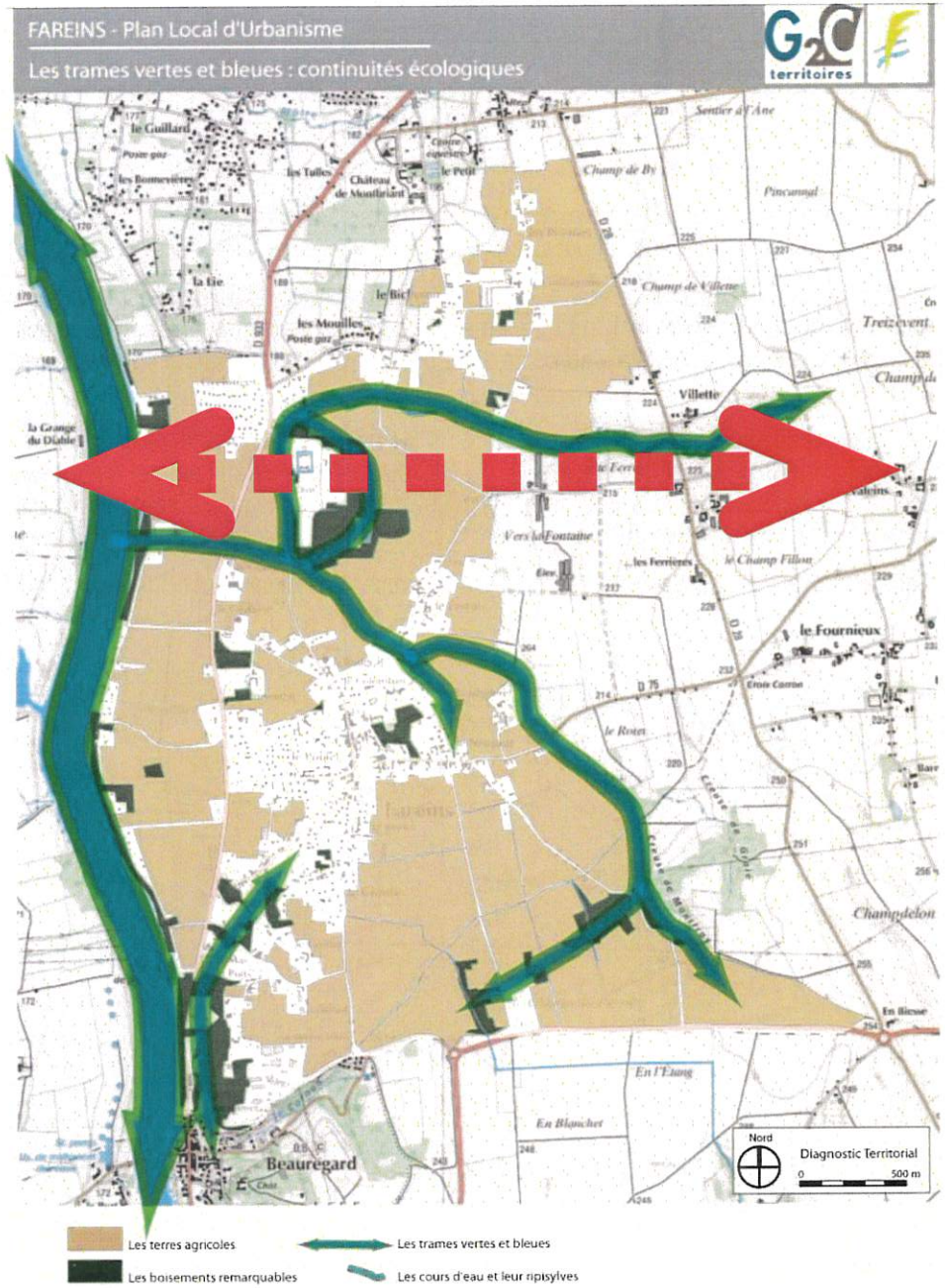
Sur Fareins, la **présence de l'eau** structure le territoire en lui donnant des limites. Ces continuités sont appelées trames bleues. Les trames vertes sont représentées par les ripisylves des cours d'eau qui forment également des continuités. **Quelques continuums boisés sont également des liens à préservés.**

Il s'agit de préserver les continuités écologiques qu'elles soient liées à l'eau ou à la végétation. Pour se faire, il s'agit de protéger l'existant voire de le développer. Ces corridors écologiques sont de véritables réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore sur le territoire communal. Ils permettent aussi la migration des espèces d'un milieu à un autre.

Le **ruisseau du Rougeat, le ruisseau des Combes, le ruisseau d'Haleins** et leurs haies traversent le territoire communale et relient les différents milieux entre eux. A l'échelle communale, ils créent des connections écologiques entre les secteurs naturels accueillant les espèces animales et végétales.

Le **massif bocager** existant ponctuellement au milieu des parcelles agricoles, le long des voies communales et des chemins ruraux permet la migration des espèces et l'équilibre des milieux.

Corridor d'importance régionale à remettre en bon état identifié au SRCE.

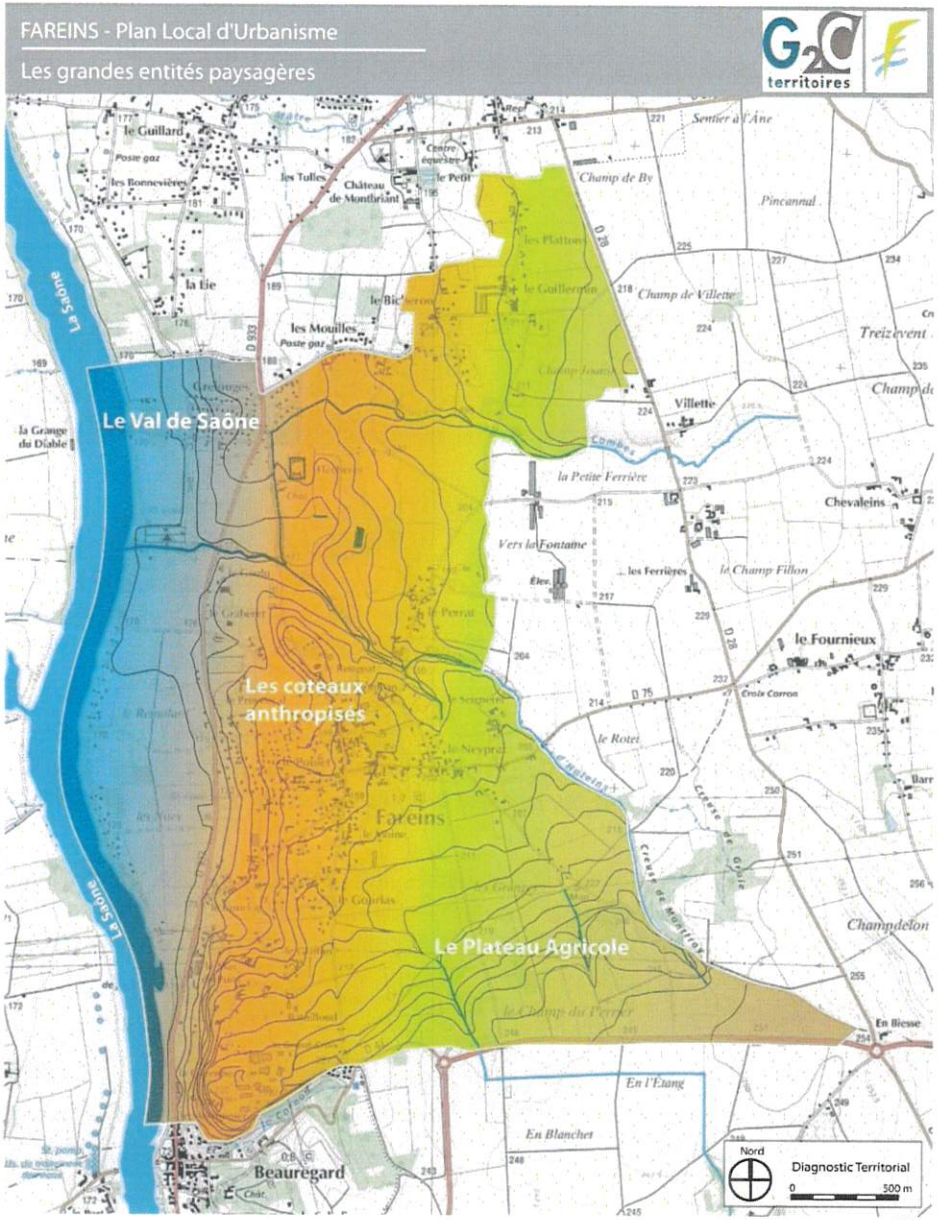


4.2.5. Les entités paysagères

Sur la base des composantes paysagères il est possible de définir des entités paysagères distinctes sur le territoire communal. Sur le terrain, ces entités sont perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des perceptions et des ressentis qu'elles offrent. Elles permettent par une approche visuelle, de percevoir le fonctionnement du territoire, son identité, ainsi que ses fonctionnements et ses contraintes.

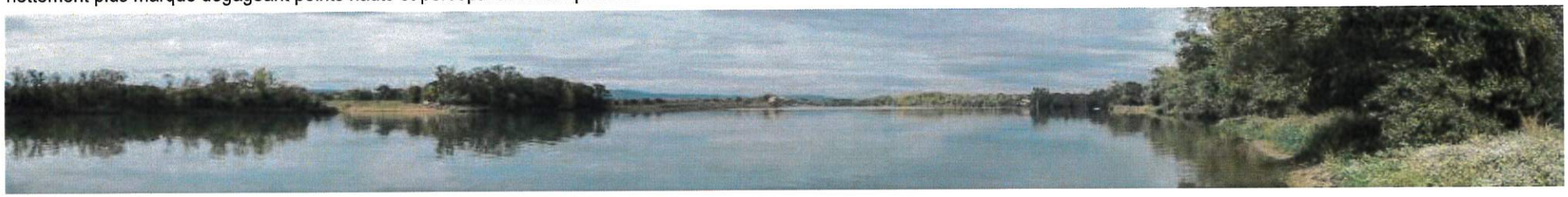
On remarque ainsi que la commune de Fareins est structurée par trois entités paysagères. :

- le Val de Saône, qui borde l'Ouest de la commune, est un milieu sauvage qui reste en proie aux risques d'inondations conjecturé par le PPRI.
- les secteurs anthropisés. L'anthropisation se fait principalement suivant une bande centrale, du Nord au Sud de la commune.
- et les espaces agricoles. Ils se situent au Sud-Est et à l'Est de la commune. Le projet du Parc d'activités de Montfray va considérablement modifier le paysage du Sud de la commune.



4.2.5.1. Le Val de Saône

La Saône constitue le principal élément identitaire du paysage du territoire. L'occupation du sol tout au long du cours est très variable : alternance de prairies et de zones de grandes cultures, urbanisation au Sud. Le grand paysage est sensiblement marqué par la présence des arrières plans visuels constitués par les Monts de Bourgogne et du Beaujolais sur la rive opposée. Les prairies inondables, les forêts riveraines et les haies bocagères du Val de Saône représentent un important patrimoine écologique et paysager. Au nord de la commune, le tronçon du Val de Saône est large, il présente un caractère rural. Au sud du territoire communal, l'étroitesse de la vallée constitue un élément caractéristique. Le relief de la côtière est nettement plus marqué dégageant points hauts et perceptives remarquables.



4.2.5.2. Les Coteaux anthropisés

Les Coteaux anthropisés ou Côtière constitue le rebord du plateau des Dombes. La visibilité de la Côtière s'estompe de plus en plus vers le Nord. La cotière ouest de la Dombes et la rive droite du Val de Saône, émergente, s'étire en longueur dans le sens nord-sud, le long de la vallée de la Saône, avec une présence agricole. Le remembrement et la disparition du couvert végétal arbustif et forestier marquent de manière très forte le paysage accentuant la monotonie dans la perception de ce paysage. Les visibilités et points de vue sur la rive opposés sont parfois remarquables depuis le rebord de la côtière notamment.

4.2.5.3. Le Plateau agricole

Les paysages se caractérisent par de grands espaces ouverts dédiés à l'agriculture, par les co-visibilités entre les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles et naturels, par des boisements et des haies champêtres longeant les parcelles et les cours d'eau. Le remembrement et la disparition du couvert végétal arbustif et forestier marquent de manière très forte le paysage.

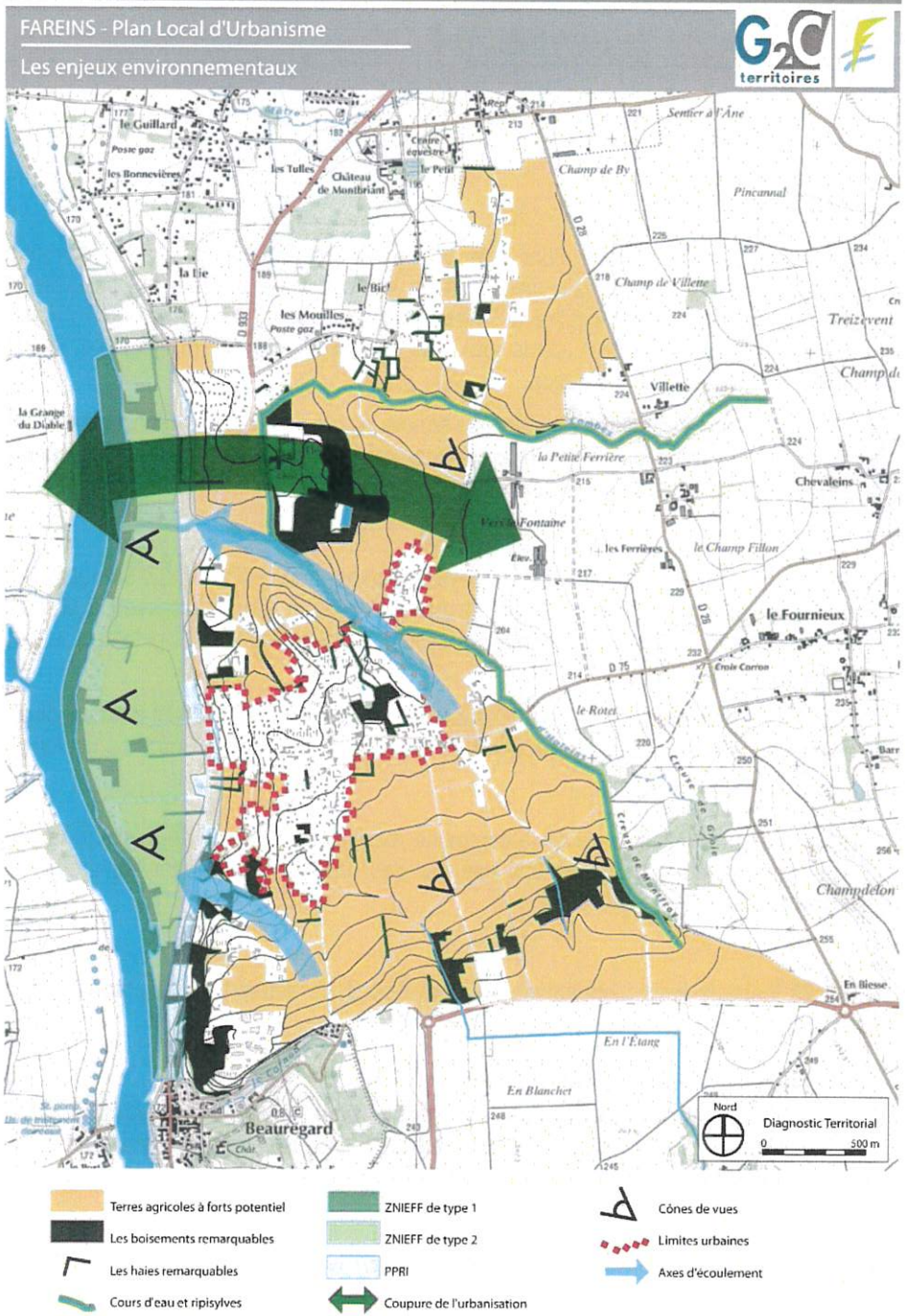
La creuse de Montfray et la creuse de Groie situées au Sud de la commune sont des formations naturelles liées à l'écoulement de sources intermittentes. Elles abritent une végétation et des micro-paysages remarquables. De par leur forme, elles ont un rôle de trame verte en reliant le plateau de Montfray aux espaces agricoles des Granges et du Rotet.

4.2.6. Des éléments paysagers remarquables, structurants le territoire

On peut déterminer plus précisément les structures paysagères remarquables à valoriser. Ainsi le développement urbain de la commune de Fareins doit s'organiser de préférence autour du pôle urbain existant et ceci en s'intégrant au mieux avec les éléments remarquables du paysage et en prenant en compte le facteur risque.

Il s'agit de conserver les ripisylves (végétation autour des cours d'eau), d'interdire l'urbanisation autour de ces cours d'eau, de respecter les trames vertes et bleues, de préserver les aires d'écoulement, de protéger les cônes de vue et de lutter contre le mitage des terres agricoles.

- ⇨ **Le SCoT affiche un principe de coupure verte d'urbanisation sur la partie Nord de la commune. Dans un respect de compatibilité avec le SCoT, le PLU intègrera ce corridor écologique identifié.**



4.3. LE CONTEXTE HUMAIN

4.3.1. Les déplacements

4.3.1.1. Le réseau routier

La commune de Fareins jouit d'une très bonne accessibilité. L'accès à la commune de Villefranche-sur-Saône, principale unité urbaine voisine située au sud, est possible via la **RD933**. Cet axe structurant localisé à l'Ouest de la commune, permet également l'accès à Lyon, pôle d'attractivité majeur, via la proximité de **l'autoroute A6**. Par le Nord, la RD933 permet de rejoindre la ville de Macon.

Cet axe représente une source de nuisance sonore pour les logements à proximité. Outre sa fonctionnalité, cet axe a pour effet de créer une rupture entre la commune et la Saône (une zone toutefois soumise au risque inondation).

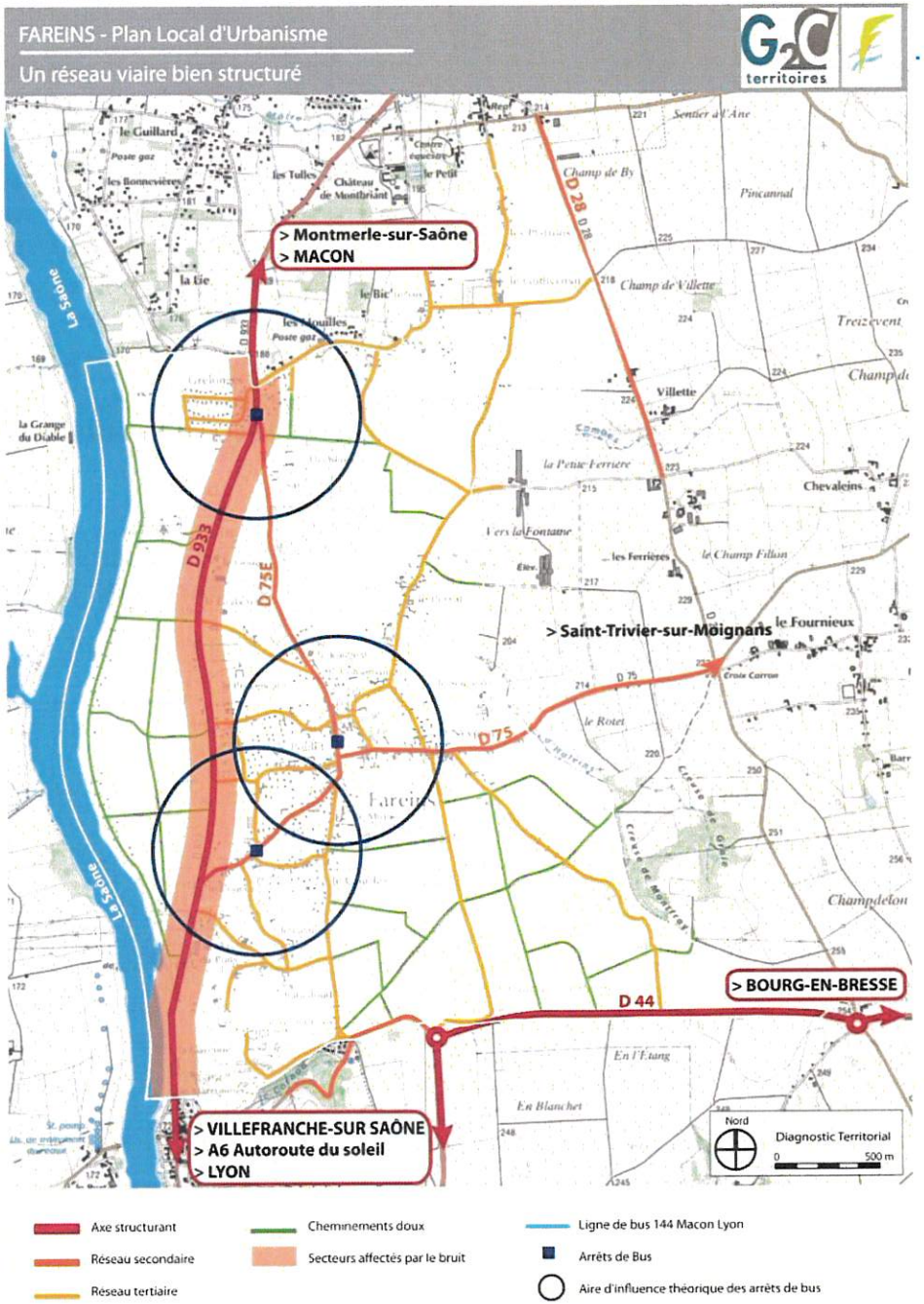
Au sein de la commune, la trame viaire s'organise autour de la **D75 et la D75E** qui traversent Fareins respectivement d'Est en Ouest et du Nord au Sud. La D75 dessert également la commune de Saint-Trivier-sur-Moignans. Le tissu urbain s'organise principalement le long de ces axes routiers structurants.

A partir de cette armature s'articule un réseau de routes secondaires ayant pour principal rôle la desserte du plateau agricole et les quartiers résidentiels, comme Le Perrat ou Grelonges.

La **RD44**, située à la limite sud de la commune, permet quant à elle de rejoindre la ville de Bourg-en-Bresse, mais n'est desservi que par des réseaux secondaires ou des voies de cheminement doux.

La **RD 28** longe la limite communale au Nord-Est. Cette dernière route accueille un trafic important.

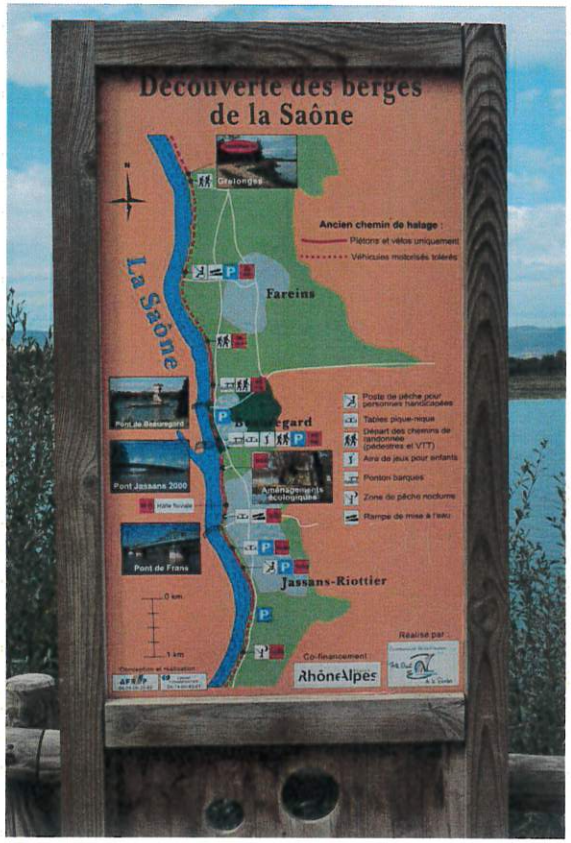
⇨ **La commune de Fareins est donc bien reliée aux grands axes de communication et donc aux pôles d'emplois que peuvent être Lyon, Villefranche, Macon ou encore Bourg-en-Bresse.**

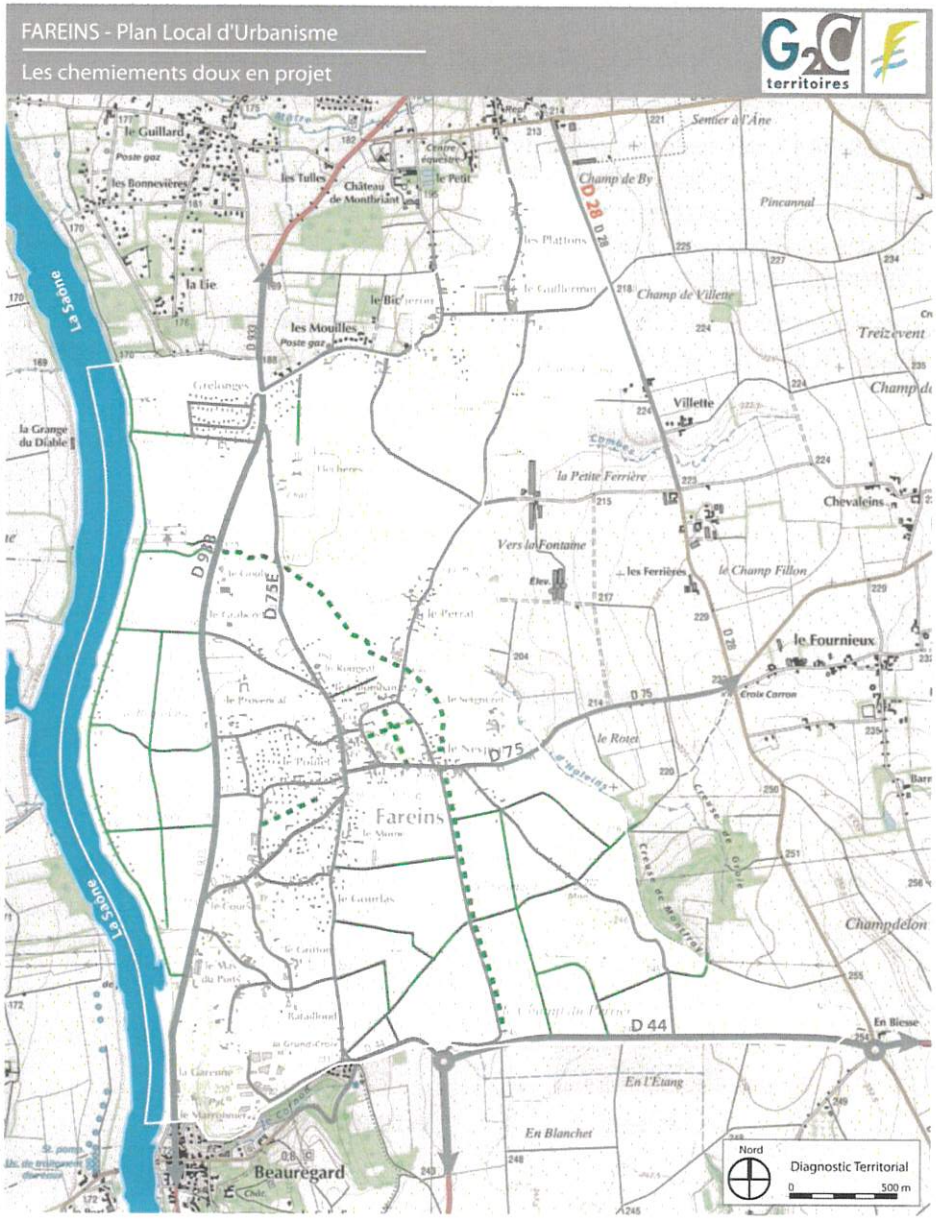


4.3.1.2. Les cheminements doux en projet

La commune de Fareins est traversée par de nombreux chemins de randonnées. Par exemple, le chemin de halage le long de la Saône permet de partir à la découverte des berges de la Saône. La Communauté de Communes Porte Ouest de la Dombes édite une carte de randonnée permettant de découvrir la région du Val de Saône à pied ou en VTT. Certains circuits proposés traversent la commune de Fareins.

La commune souhaite renforcer le développement des cheminements doux qui traversent le centre bourg et également à l'extérieur du village en direction du Val de Saône ou de la ZAC de Montfray.





Voiries — Cheminements doux — Cheminements doux envisagés

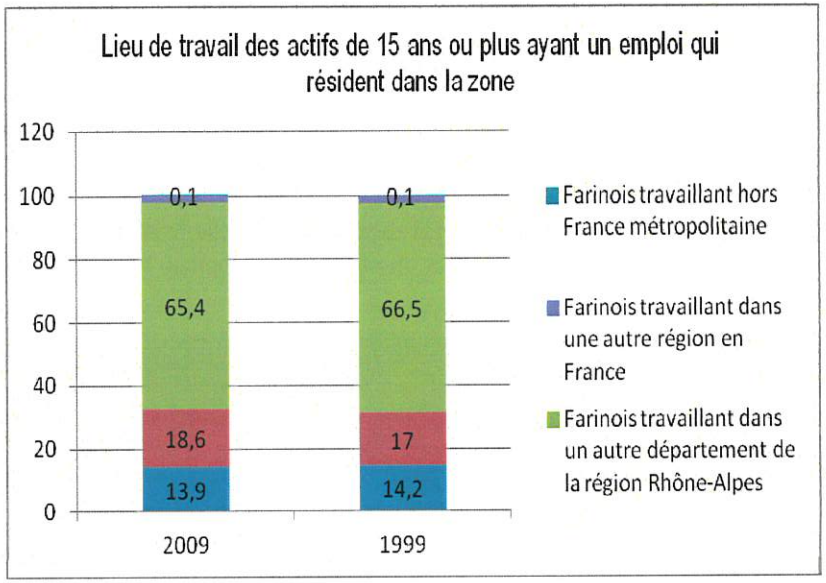
G2C territoires

4.3.1.3. Les mobilités

La mobilité à Fareins repose essentiellement sur l'utilisation de l'automobile.

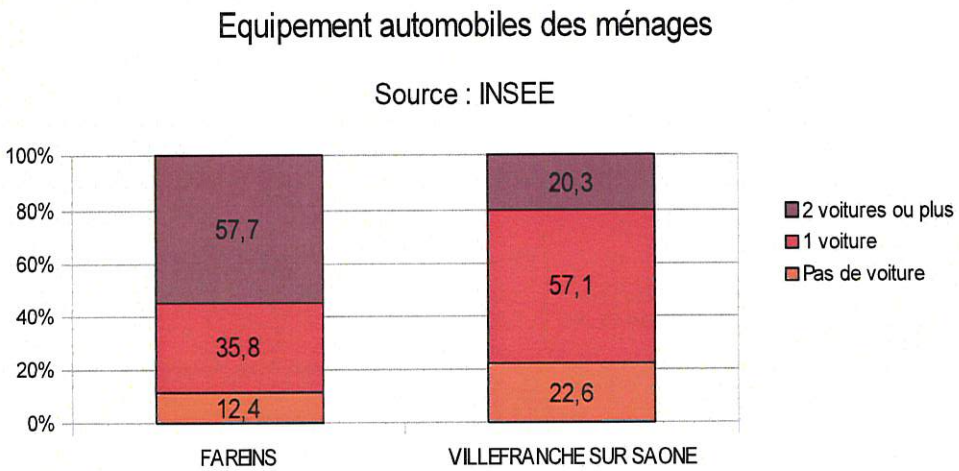
En 2009, **86,1% des résidents actifs de Fareins travaillent hors de leur commune de résidence.** Plus de la majorité des actifs (65,4%) travaillent dans un autre département de la région Rhône-Alpes. En 1999, 113 actifs travaillaient et vivaient à Fareins, 260 allaient sur Villefranche, 69 travaillaient dans une commune du Grand Lyon. Il existe une interdépendance entre Fareins et les pôles économiques de Lyon et Villefranche-sur-Saône.

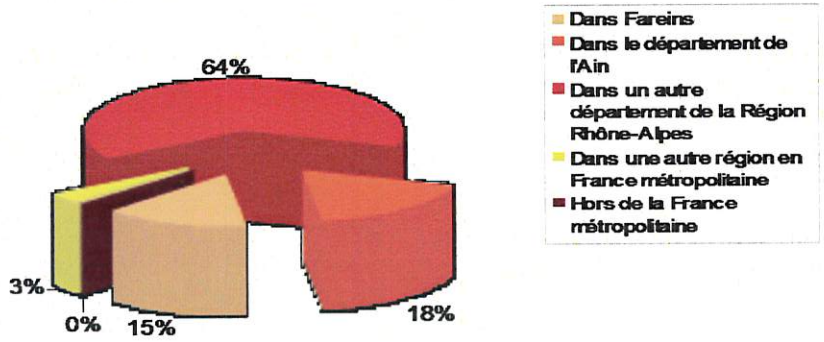
On recense dans la commune **90% des ménages véhiculés**, dont 60% possédant au minimum deux voitures. Ce qui n'est pas le cas pour Villefranche. **Fareins possède un caractère périurbain.**



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

Source : INSEE





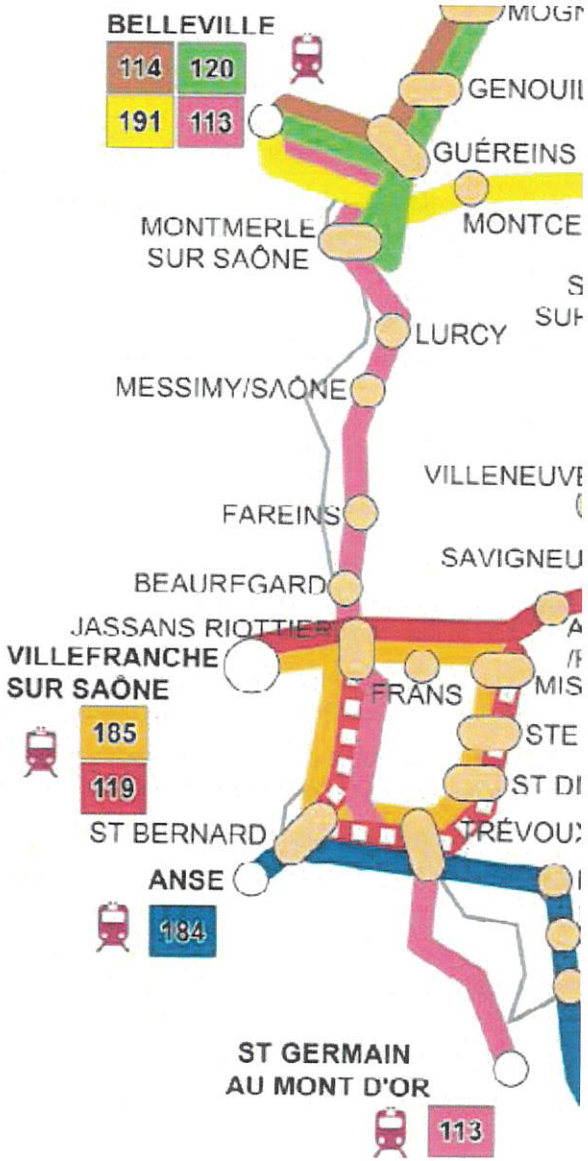
4.3.1.4. Les transports collectifs

La commune est desservie par la **ligne de car du département de l'Ain n°113**. Cette ligne relie Belleville su Saône au Nord de Fareins à Saint Germain au Mont d'Or. Trois arrêts de car existent sur la commune :

- Grelonges,
- la place Merlinot
- et le Lavoir.

Cette ligne offre une alternative à la voiture et permet de desservir une grande partie de la commune. Une quinzaine de passages est organisée sur la commune les jours ouvrés contre sept le week-end.

La carte du réseau viaire présente les différents arrêts de car présents sur la commune et expose également le périmètre de chalandise de ces arrêt qui tient uniquement compte des mobilités douces.



4.3.2. Les nuisances et les risques technologiques

4.3.2.1. Les nuisances sonores

La commune de Fareins est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestre défini par l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999.

La RD 933 est concernée par cet arrêté. Les constructeurs sont informés et doivent prendre toutes les mesures utiles pour isoler leurs constructions.

Type d'infrastructure	N°	Catégorie d'infrastructure	½ largeur des secteurs affectés par le bruit
RD	N° 933	3	100 mètres.

4.3.2.2. La qualité de l'Air

La loi n°96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 a reconnu à chacun le droit à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Outre des dispositions sur la surveillance de la qualité de l'air, rendues obligatoires sur l'ensemble du territoire, cette loi a aussi prévu un certain nombre de mesures pour garantir un air de qualité. L'élaboration du **Plan Régional de la Qualité de l'Air** a été placée sous la présidence du Préfet de région. Ce plan, adopté par le Préfet le 1er février 2001, comporte des orientations devant permettre l'amélioration de la qualité de l'air. Le plan est complété par l'élaboration de **Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) et des Plans de Déplacements Urbains (PDU)**. Les Plans de Protection de l'Atmosphère devront notamment aborder les problèmes de pollution plus locaux.

Sur la commune de Fareins, l'association chargée de la surveillance de la qualité de l'air est le **COPARLY** (Comité pour le Contrôle de la Pollution Atmosphérique dans le Rhône et la Région Lyonnaise). La loi relative à l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie impose, lors de l'étude d'un projet routier, la réalisation d'une étude particulière sur la santé.

La circulation automobile constitue la principale source de pollution rencontrée au droit du territoire communal. Les quantités de polluants, émise par le chauffage des bâtiments d'habitation ou d'activités, dépendent du mode de chauffage (électricité, fuel, gaz ou charbon) et sont difficilement quantifiables.

Sur la commune les émissions occasionnées ne sont pas de nature à entrainer une dégradation significative de l'air, notamment du fait que la commune se situe dans un secteur soumis aux vents dominants. Toutefois, les concentrations de polluants peuvent être plus importantes au droit de la zone urbaine.

4.3.2.3. Les déchets

Sur la commune de Fareins, la collecte des déchets est organisée par SMICTOM Saône Dombes (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et Traitement des Ordures Ménagères) chaque mercredi matin. Des points d'apports volontaires existent sur le chemin du stade, à la place Merlino, à l'entrée du lotissement de Grelonges sur la RD 933 et au niveau de la station d'épuration sur le RD 933.

Les Farinois peuvent employés la déchetterie de Frans.

4.3.3. Les réseaux

4.3.3.1. Réseaux d'assainissement

La commune de Fareins dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif et pour partie unitaire. Il s'étend du Nord (Grelonges, Au Bicheron) au Sud, en aboutissant dans une station (une station d épuration située au Nord-Ouest, au bord de la RD933) par son lit bactérien de 1200 équivalents-habitants (EH) construite en 1981 et dont le rejet rejoint la Saône.

Le réseau présente un débit important d'eaux parasites.

Cette station a des rendements faibles. Elle atteint la limite de sa capacité et doit être agrandie pour assurer de nouvelles possibilités d'urbanisation.

Afin d'enrayer ces phénomènes, il est évoqué dans des documents récents, la possibilité d'un raccordement à la station d'épuration de Jassans-Riotter. La définition et la programmation d'une solution adaptée est indispensable.

Certains hameaux ou lieux-dits sont en assainissement individuel.

4.3.3.2. Réseau d'assainissement pluvial

Le réseau unitaire de la commune de Fareins est équipé de 3 déversoirs d'orage assurant l'évacuation de l'excédent d'eaux pluviales en cas de fortes pluies.

La commune de Fareins compte un bassin de rétention dans son réseau d'eaux pluviales : le bassin de rétention du Quignard. Le débit de fuite de ce bassin peut être régulé à l'aide d'une vanne manuelle.

Par ailleurs, le projet routier de la RD131 réalisé par la DDT a nécessité l'élargissement de la RD44. Dans ce cadre, 2 bassins de rétention ont été réalisés à la frontière communale : l'un situé au rond-point RD44/RD131, l'autre situé à la Grande Croix.

Les bassins versants repris par le bassin de rétention du rond-point RD44/RD131 comprennent en majeure partie la chaussée de la RD44 mais aussi une partie du territoire communal de Beauregard par le biais de fossés. Les eaux ruisselées sont alors restituées à débit régulé à l'exutoire naturel de la Combe de Beluison.

Quant au bassin de rétention de la Grande Croix, il a été réalisé par sécurité. En effet, l'exutoire principal du bassin versant alimentant le bassin de rétention de la Grande Croix est situé sur la commune de Beauregard. Le bassin versant en question ne constitue qu'une portion de route de 500 m élargie sur 2 à 3 m. Le fossé d'amenée est équipé d'une surverse vers la commune de Beauregard limitant le remplissage du bassin.

Ce dernier bassin de rétention a donc un fonctionnement très limité et n'intervient pas dans la plupart des cas. Il n'a d'ailleurs jamais fonctionné à ce jour.

4.3.3.3. Alimentation en eau potable

La commune de Fareins est alimentée en eau potable par le syndicat de Jassans-Riottier.

La production d'eau potable est assurée par l'usine de Beauregard sur le territoire de Villefranche-Sur Saône

Le champ captant de Beauregard et constitué de 11 puits et 3 forages. L'usine de production d'eau potable située à proximité a une capacité de 25 000 m3/jour soit 9 125 000 m3/an. Les 7 réservoirs ont une capacité de stockage de 18 300 m3.

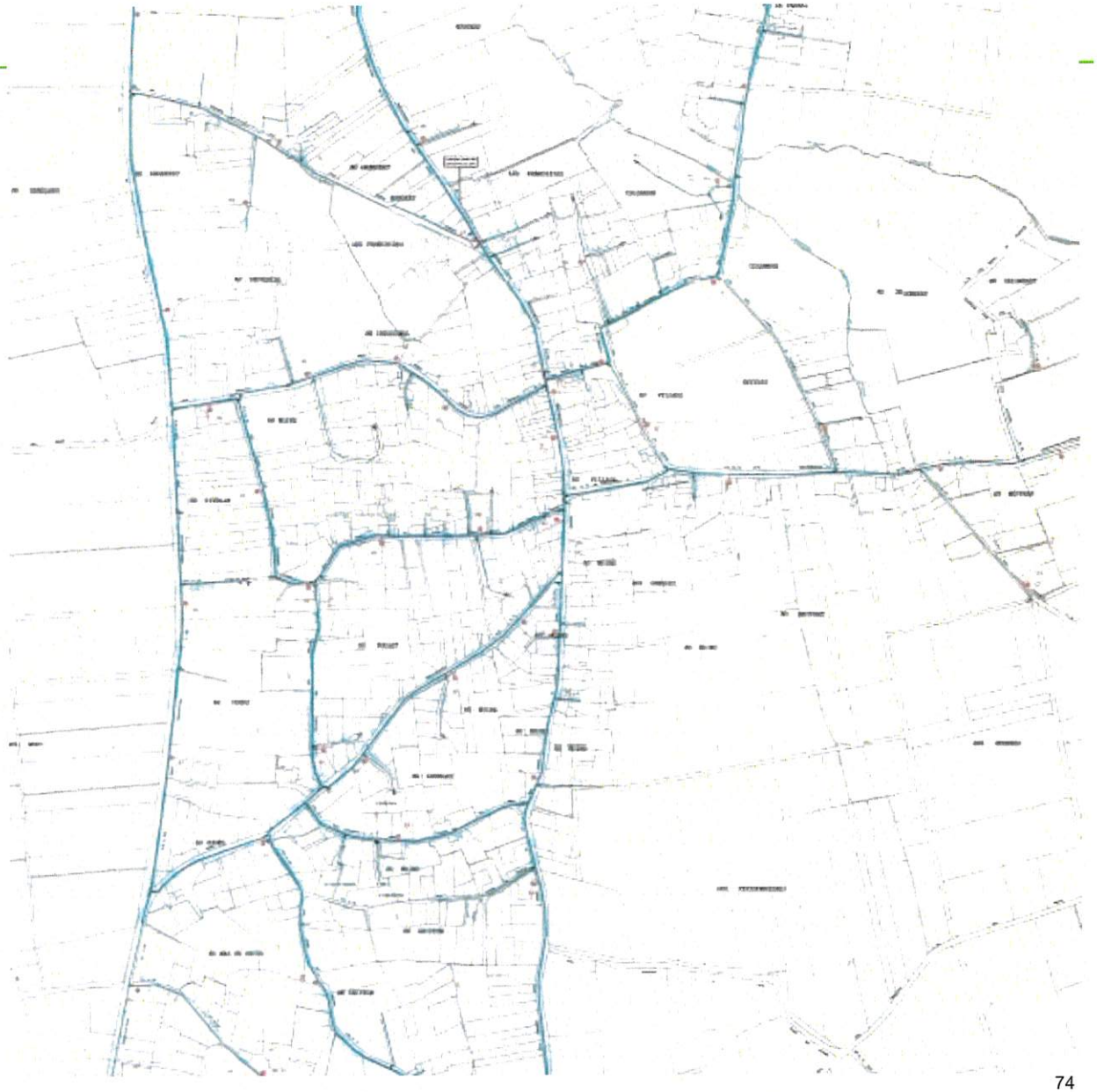
En 2011, on comptabilise 20 408 foyers desservis en eau potable soit une augmentation de 1.2 % par rapport à l'année précédente (20 168 clients desservis en 2010).

Le volume vendu a augmenté légèrement (+ 0.4 %) passant à 3 625 845 m3 en 2011, représentant 40% de la capacité de production de l'usine de Beauregard.

Le rendement du réseau d'eau potable est de 85,1% en 2011.

Les prélèvements de contrôle effectués de manière régulière sur l'ensemble du réseau (du captage jusqu'aux particuliers) par des agents qualifiés de l'ARS et du délégataire révèlent une bonne qualité bactériologique. Sur le plan chimique, elle est restée conforme aux limites de qualité réglementaire pour l'ensemble des substances mesurées (on relève toutefois la présence chronique de pesticides et de solvants chlorés).

Aucun périmètre de protection ne s'inscrit en servitude d'utilité publique sur la commune.



4.3.3.4. La défense incendie

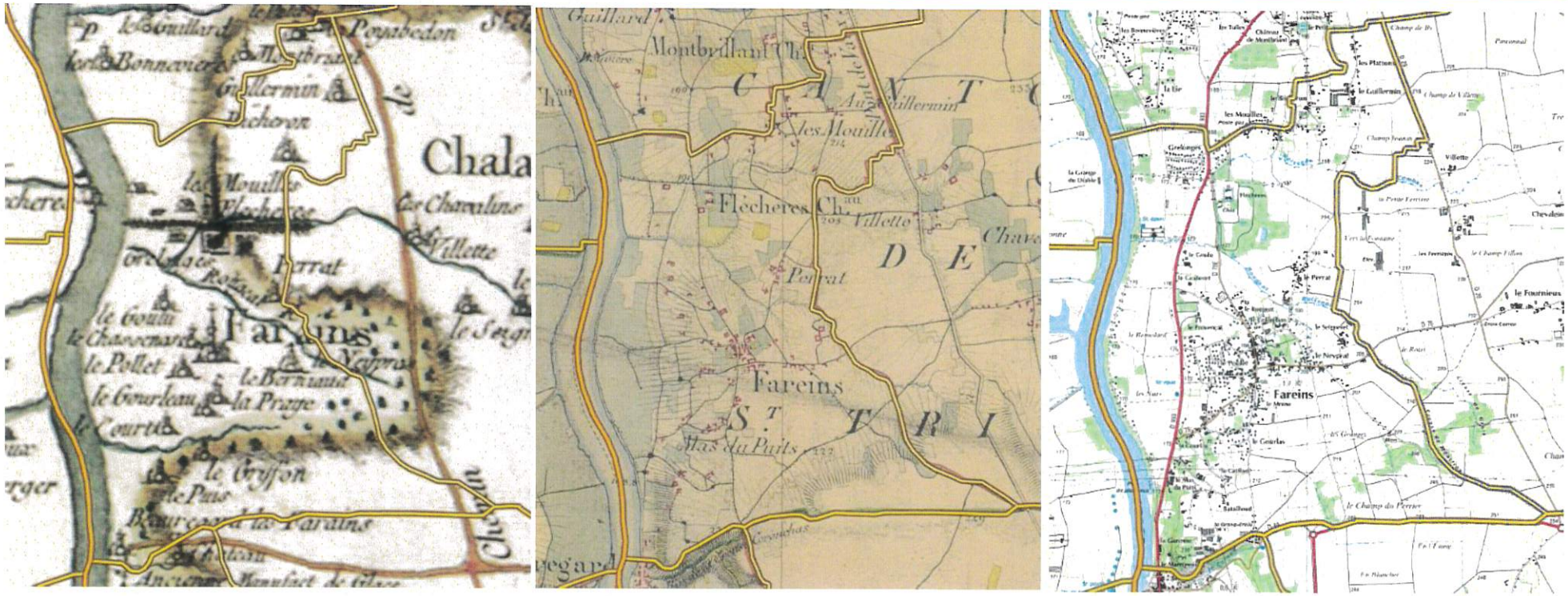
La commune est équipée d'une soixantaine de poteaux incendie.

4.3.3.5. Desserte numérique

La commune est desservie par l'ADSL, la ReADSL et l'ADSL2+. Fareins est desservi par deux NRA (**Nœud de Raccordement d'Abonnés**). Les NRA sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL. La commune compte un NRA sur la commune : FAR01 qui dessert également les communes de Chaleins, Messimy sur Saône et Villeneuve. La commune est également reliée au NRA JAS01 situé sur la commune de Jassans Riotter.

5. DIAGNOSTIC URBAIN

5.1. HISTOIRE DES DEVELOPPEMENT URBAINS



Carte de Cassini - Carte Etat major – Carte IGN

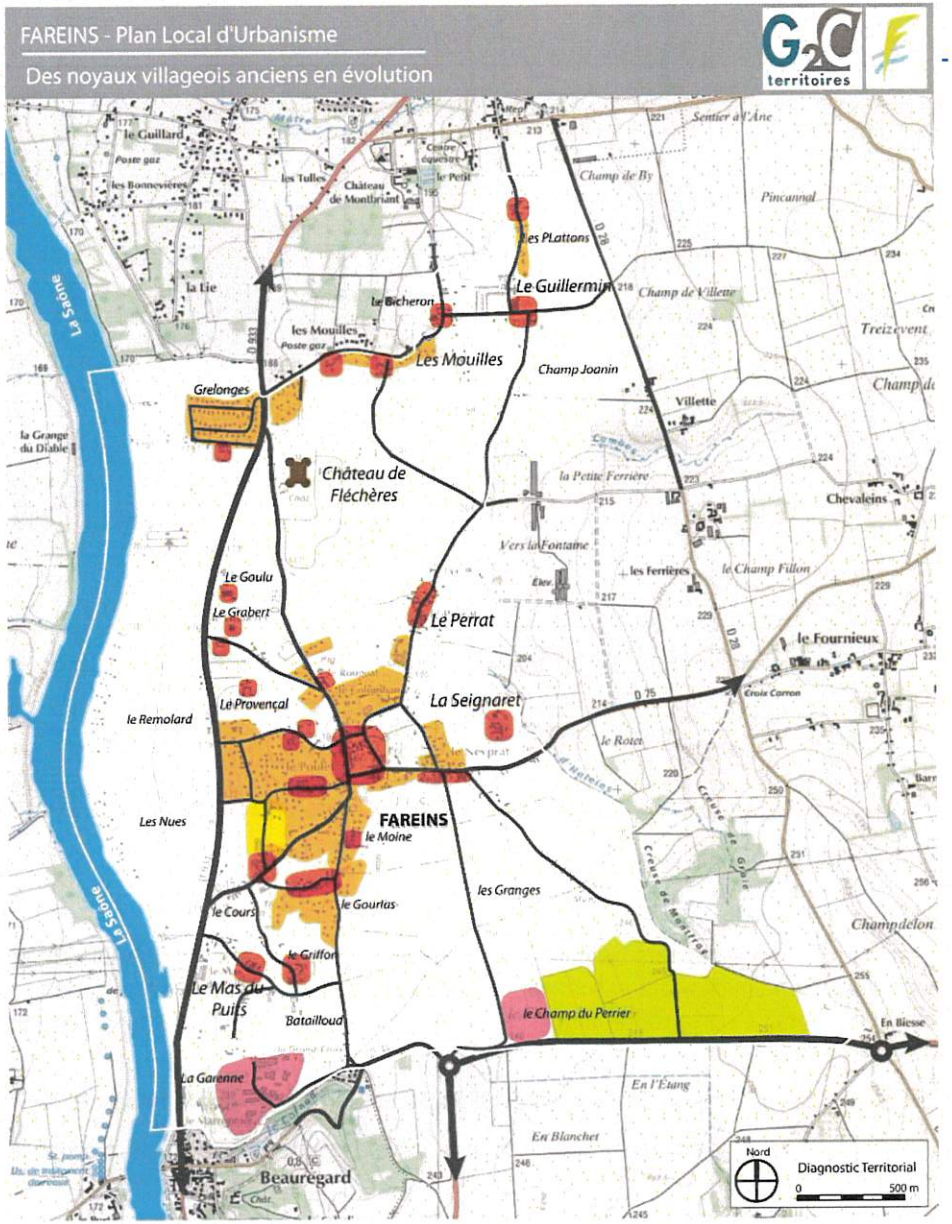
Il semblerait que les premiers habitants des rivages du bord de la Saône s'implantèrent environ 8 000 ans avant notre ère. A l'époque néolithique, il existait aux alentours de Grelonges une zone d'activité humaine très importante. **La carte de Cassini** datant du XVIII° siècle montre l'occupation du sol (bois, marécages, villages, ...) sur les coteaux le long des axes de communication. **La carte d'Etat major 1/400 000°** datant du XIX° siècle précise l'occupation des sols. L'urbanisation s'étale le long des axes de communication et notamment le long de l'actuelle RD75E.

La Commune est créée le 31 décembre 1954 à la suite de la division du hameau de Fareins-les-Beauregard en deux communes : Fareins et Beauregard ;

L'histoire urbaine de la commune est encore très lisible dans le paysage urbain, malgré les nombreuses évolutions.

5.2. ORGANISATION ET FORMES URBAINES

L'analyse typo-morphologique permet de comprendre et de saisir le développement de Fareins. Elle tient compte du contexte historique et social. Cette analyse permet d'identifier des unités de paysage homogène ainsi que des règles d'organisation formelle qui leur sont propres. Cette analyse se base sur une lecture du tissu urbain et principalement sur une analyse du cadastre en différenciant le parcellaire, du bâti et des voies.



Réseau viaire

Entités villageoises anciennes, hameaux, corps de fermes remarquables

Extensions linéaires, isolées, poches de lotissements et petits collectifs.

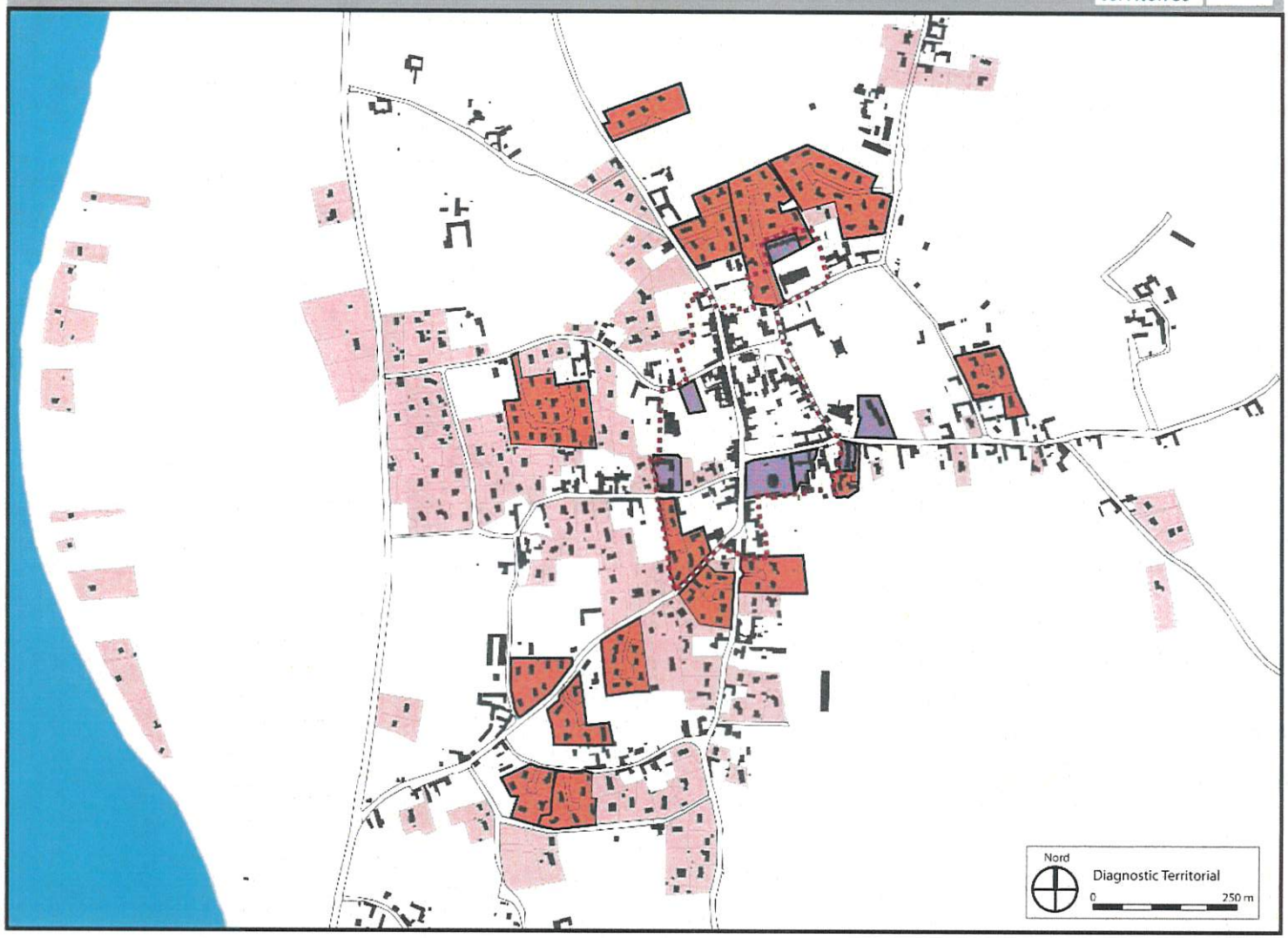
Secteurs de développement libres du POS

Activités existantes

Développement d'activités à venir

FAREINS - Plan Local d'Urbanisme

Un tissu ancien encore très présents et des extensions urbaines "isolées" ou en poche



Périmètre de la zone UA du POS

Constructions anciennes, corps de fermes, maisons villageoises, grandes propriétés,etc.

Collectif ou intermédiaire avec desserte en impasse

"Poche" de lotissement

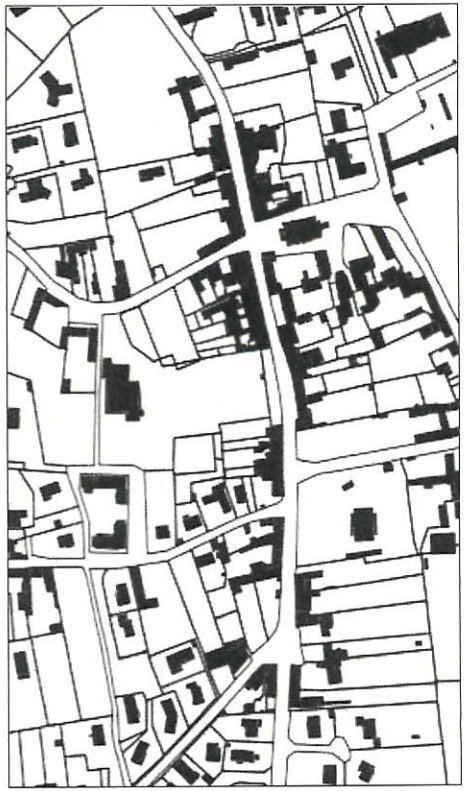
Pavillons "isolés" (développement linéaire, remplissage de fond de parcelle, dent creuse,...)

5.2.1. Le village ancien

Le cœur de village est le centre historique de la commune. Le parcellaire du bourg se décompose en parcelles allongées. L'implantation du bâti se fait perpendiculairement et parallèlement à l'axe routier (RD75E). Le centre bourg de Fareins se caractérise en tant que **village rue.** Le bâti s'est étiré le long de la RD75E.

Le centre historique est caractéristique de part sa typo-morphologie : à l'alignement, le pas de porte sur rue, avec le jardin sur fond de parcelle, des parcelles étroites et relativement petites (600 m² en moyenne), ce qui engendre une densité de 16 logements/ha soit des parcelles d'environ 618 m².

Les maisons sont des maisons de village sur plusieurs étages, R+1 ou R+2 en général. Ces constructions sont sobres par leur aspect et simples par leur volume.

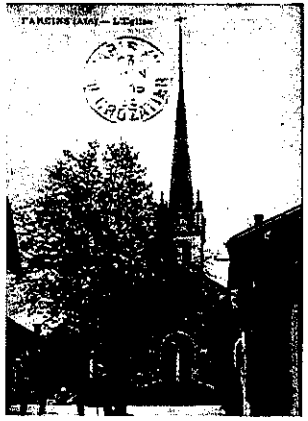


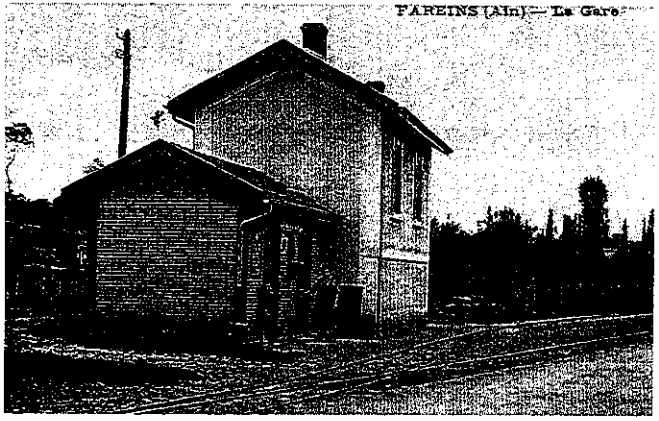
FAREINS (Ain)
Rue principale

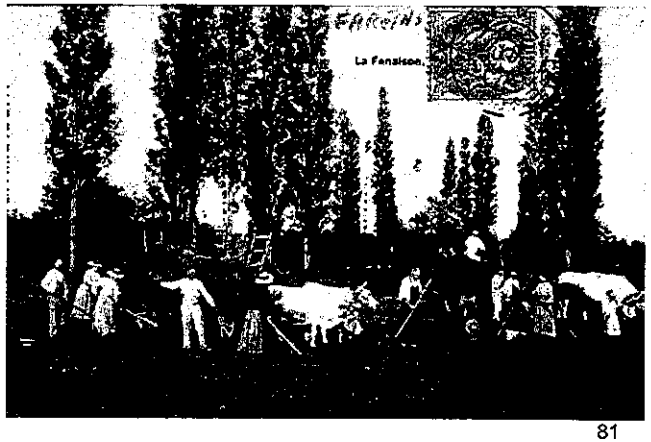
CAFE de la

838. FAREINS (Ain)
Rue du Village

FAREINS (Ain) — La Mairie




FAREINS (Ain) — La Gare

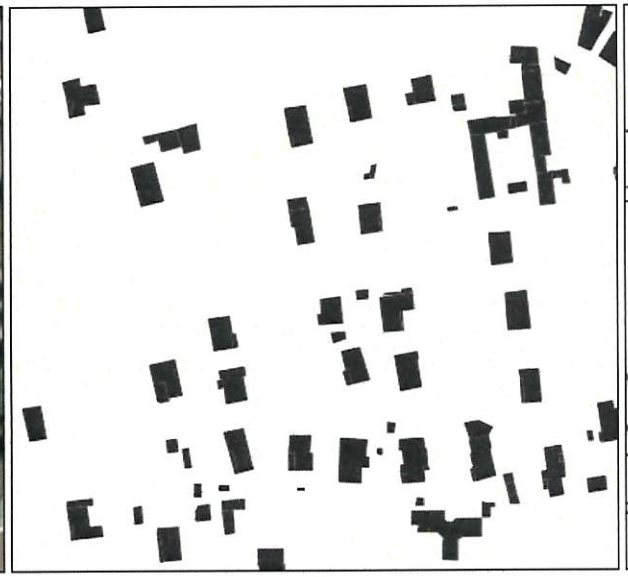

FAREINS
La Fanaison

5.2.2. Les hameaux

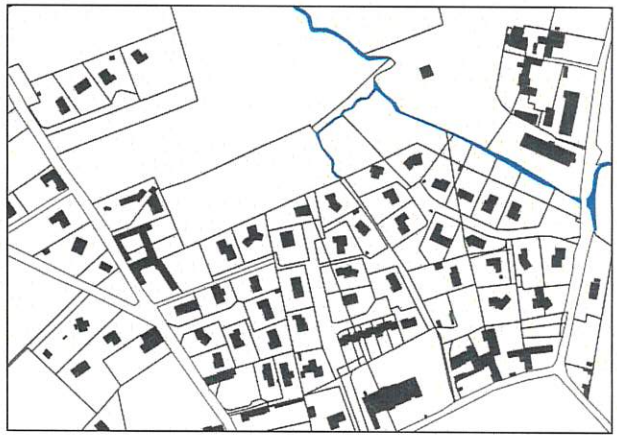
5.2.2.1. Les premières extensions urbaines

Les lotissements opérations d'habitat pavillonnaire

Des opérations de logements individuelles comme le lotissement du Chassinal, le lotissement du Moine, le lotissement des Agrimes se constituent de part et d'autre de la RD75E et de la RD75 notamment aux lieux-dits le Rougeat, Le Moine, Le Gourlas. Ces opérations ont nécessité la création d'un nouveau réseau viaire secondaire de desserte. Ce réseau prend la forme d'impasse. Il correspond entre autre à l'impasse du Cuvier, le Clos de Colomban, le Chemin des Ecoliers, le Clos du Cerisier, le Clos du Rizous. Au bout de chaque impasse, une aire libre permet le retournement des véhicules. Aucune liaison viaire n'existe entre ces poches d'urbanisation. Le parcellaire est géométrique : le découpage parcellaire emploie des formes carrées ou rectangulaire. Les constructions sont implantées au milieu des parcelles et sont parallèles ou perpendiculaires aux voies ou limites parcellaires.

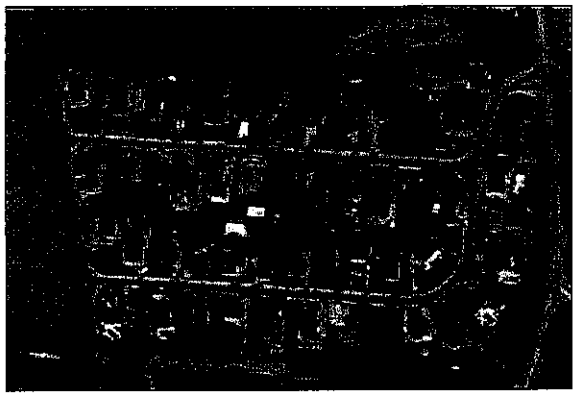
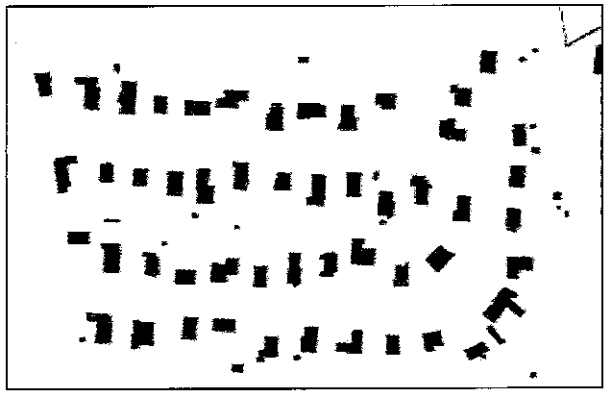
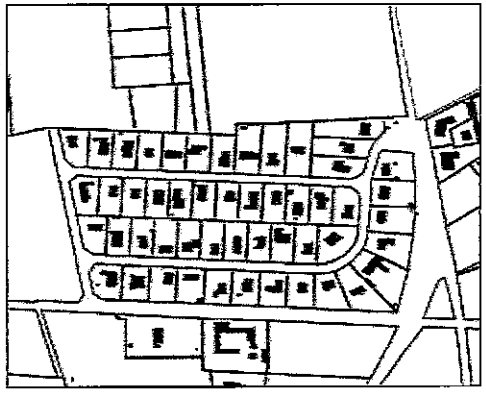


Le lotissement Chassinal est composé de maisons individuelles en milieu de parcelle. La densité y est de 10 logements/ha (soit en moyenne des parcelles de 990m²).



Les lotissements au nord du centre bourg présentent une typologie d'habitat diversifiée puisqu'ils regroupent de la maison individuelle, de l'habitat mitoyen le tout sur des densités variées. En moyenne la densité y est de 9,5 logements/ha (soit des parcelles d'environ 1042 m²) toutefois les maisons mitoyennes perpendiculaires au clos de Colomban sont sur des parcelles entre 300 et 350 m². A contrario, le lotissement du pigeonnier présente la plus faible densité.

Les lotissements au sud du bourg (L'Orée du village, le Moine, les Agrimes, ...) présentent les mêmes caractéristiques que le lotissement Chassinal. Toutefois, la densité y est moins élevée (en moyenne 7 logements/ha soit des parcelles d'environ 1437 m²) car certaines parcelles sont très grandes (4178 m², 2200 m², ...).

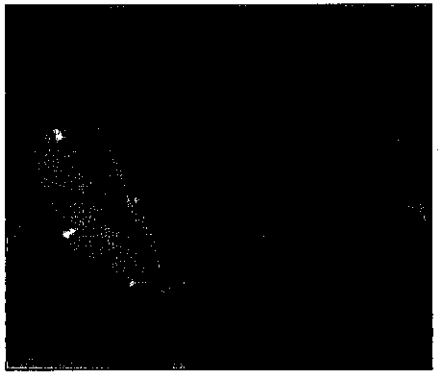
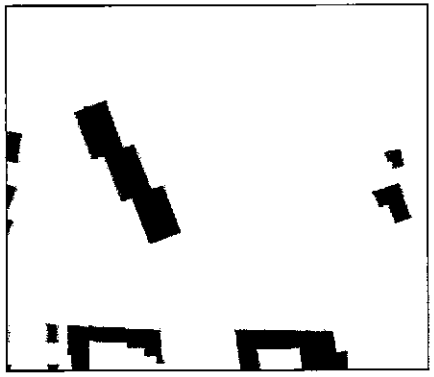
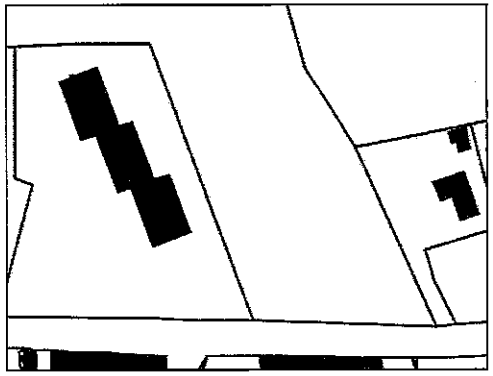
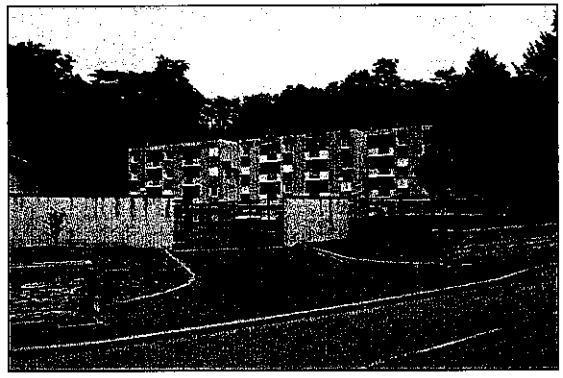




Le lotissement de Grelonges tout au nord de la commune présente une géométrie dans sa trame parcellaire. Ce sont des maisons individuelles plain-pied ou en R+1 d'une densité moyenne de 8,5 logements/ha soit des parcelles d'environ 1170 m².

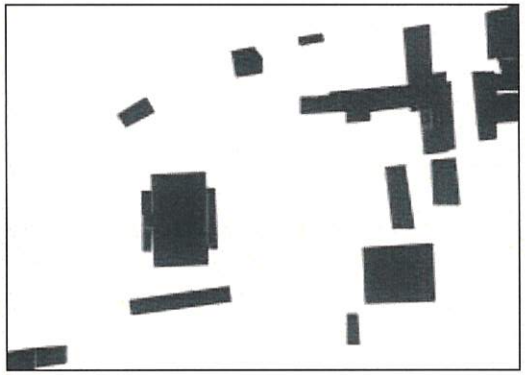
Les opérations plus denses : collectifs, groupés

La commune compte plusieurs opérations de petits collectifs et d'habitat groupé. Ce sont des opérations denses. La densité s'exerce à la verticale :

- Les logements HLM du parc, collectif en R+3 avec le stationnement autour du bâtiment. Une grande place est donnée à l'espace vert.

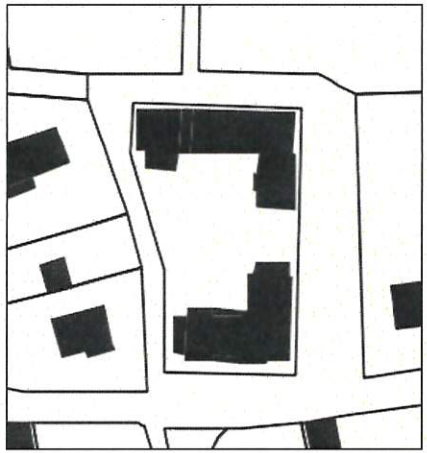
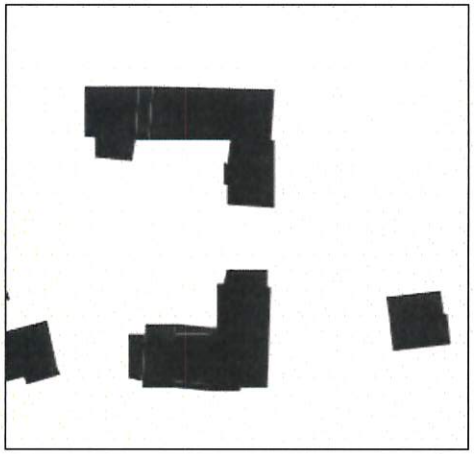
- Le Neyprat est une réhabilitation de bâtiments. La réhabilitation a permis la création de 9 logements en R+1, R+2. L'espace vert se situe en arrière des bâtiments. La densité y est élevée puisqu'elle avoisine les 43 logements/ha.
- Les jardins de la Dombes se rapprochent de la géométrie des logements HLM du parc puisque le bâtiment est formé d'un bloc en R+3 et que la majorité de l'espace est réservé à l'espace vert. Ce fonctionnement urbain peut être identifié aux résidences fermées.



- Le petit collectif impasse Etienne Carjat présente des formes architecturales plus modernes que le reste de la commune. La hauteur des bâtiments oscille entre R+1 et R+2. Le stationnement se fait autour des bâtiments. La structure de l'aménagement présente un espace vert en cœur d'îlot avec des cheminements doux.

Menuiserie	Volets en bois de couleur sombre ou Pvc
Façade	Crépie de couleur claire / les ouvertures peuvent être marquées
Toit	Toit à 2 pentes ou 4 ou toit terrasse
Hauteur	De plain pied à R+3.
Particularité architecturale	Conservation de la tour au lotissement le Neyprat

En somme, l'architecture est de plus en plus standardisée, davantage encore au sein d'une opération d'aménagement.

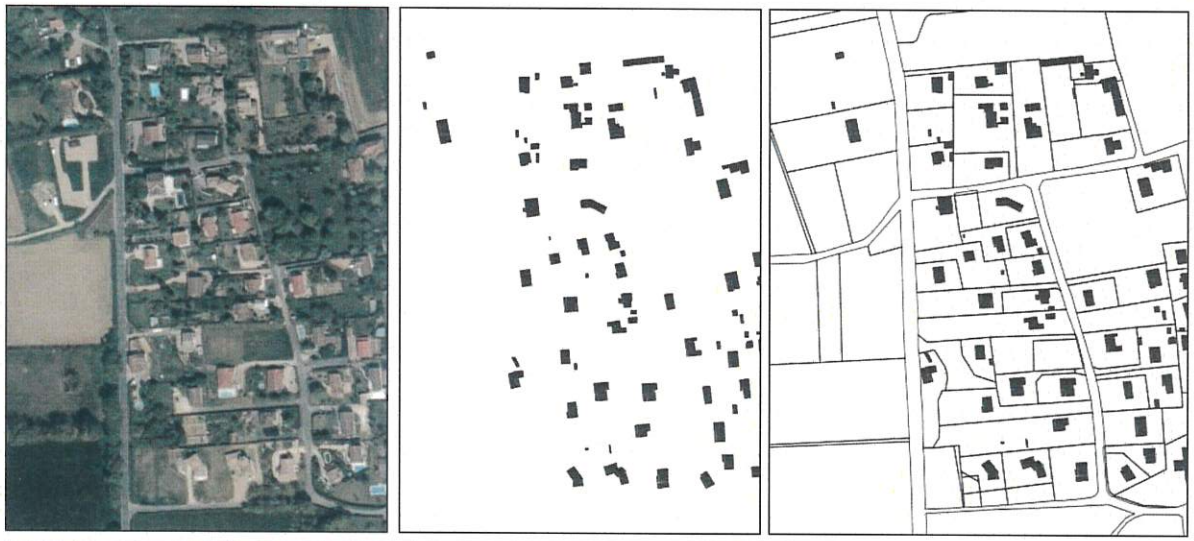



5.2.2.2. L'habitat diffus, les pavillons isolés

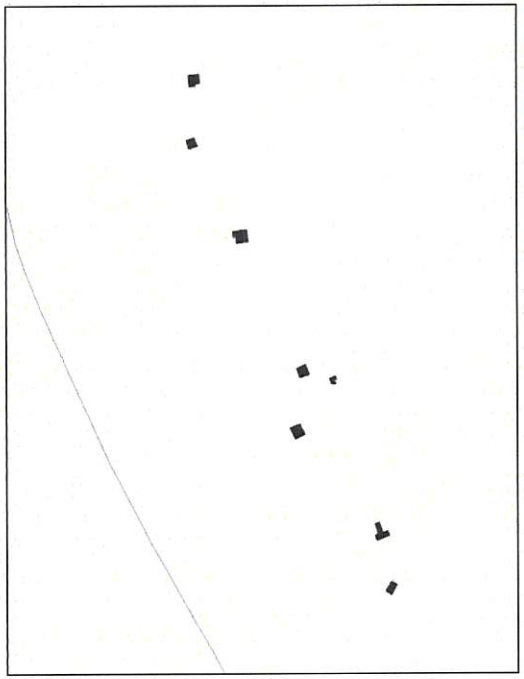
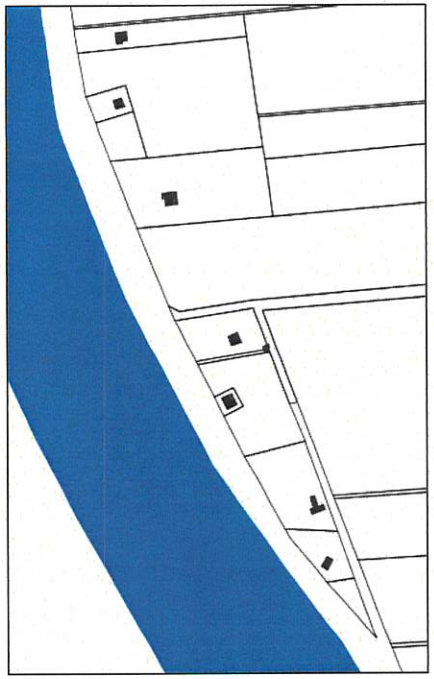
L'habitat diffus et linéaire se retrouve le long des routes notamment des routes départementales (RD75, RD75E, RD933). L'urbanisation n'est pas en épaisseur ce qui provoque un étirement de la ville et ainsi un étalement urbain. Ce type d'urbanisation est fortement consommateur d'espace et se retrouve aujourd'hui en opposition avec les normes et mesures de développement imposées par le législateur.

L'urbanisation sous forme d'habitat diffus ne s'est pas faite dans un schéma de cohérence mais au coup par coup. Elle se retrouve le long de routes comme la RD933 ou des chemins (chemins du Gourlas, ...) ou encore dans des zones plus éloignées du pôle urbain comme au bord de la Saône.

L'exemple ci contre le long de la RD933 illustre la linéarité de l'urbanisation. L'emprise au sol est peu élevée ce qui permet aux habitants de bénéficier d'un jardin conséquent. Ce phénomène entraîne une baisse de la densité qui atteint environ 6 logements/ha soit environ des parcelles de 1627 m².



La densité le long du chemin du Gourlas est moins importante de l'ordre de 4,6 logements/ha soit des parcelles en moyenne de 2153m².

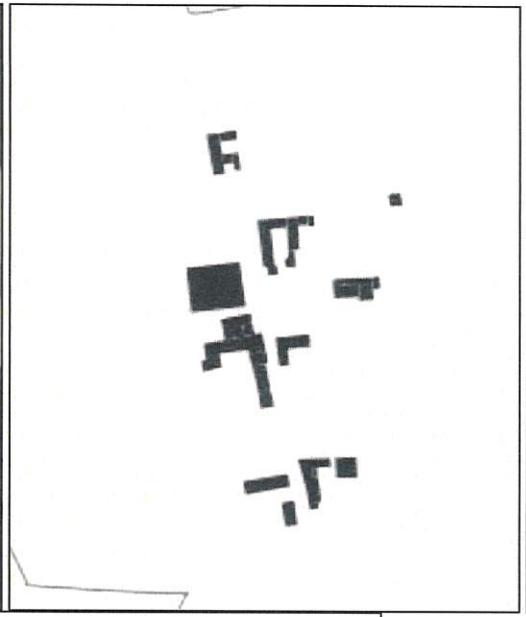



Aux bords de la Saône, la trame bâtie est très aérée. Les constructions sont implantées sur des parcelles en moyenne de 3836 m² soit une densité d'environ 2,6 logements/ha.

Menuiserie	Volets en bois de couleur sombre ou Pvc : ces composants sont témoins d'époques différentes
Façade	Crépie de couleur clair
Toit	Toit à 2 pentes ou 4
Hauteur	De plain pied à R+2. Le R+2 reste l'exception puisqu'il y en a qu'un exemple le long du chemin du provençal

5.2.2.3. Les corps de ferme / hameaux / écarts

Quelques hameaux et écarts sont éparpillés sur le territoire communal. Ce sont le résultat de corps de ferme. Ils ont donc une origine agricole. Ils ont un caractère linéaire puisqu'ils bordent les axes de communication. Les bâtiments sont composés de grand volume en plain pied ou R+1. Ici, aux Plattons, la densité y est d'environ 9 logements/ha soit des parcelles en moyenne de 1120m².



Menuiserie	Volets en bois
Façade	Crépie ou béton
Toit	Toit à 2 pentes
Hauteur	De plain pied à R+1

5.2.3. La limite entre espace public et privé, une hétérogénéité

Le traitement des limites entre espaces publics et privés est un enjeu dans le traitement de la qualité urbaine et surtout paysagère de la commune. Les types de clôtures sont diversifiés notamment au sein des lotissements : haie végétale ou mur bahut seul, mur haut ou mur bahut avec un grillage, ...Ce constat fait ressentir un manque de cohérence au sein des différentes entités du pôle urbain.

5.3. FONCTIONNEMENT URBAIN ET DU TERRITOIRE

5.3.1. Le réseau routier

La commune de Fareins jouit d'une très bonne accessibilité. L'accès à la commune de Villefranche-sur-Saône, principale unité urbaine voisine située au sud, est possible via la D933. Cet axe structurant localisé à l'Ouest de la commune, permet également l'accès à Lyon, pôle d'attractivité majeur, via la proximité de l'autoroute A6. Par le Nord, la D933 permet de rejoindre la ville de Macon. Cet axe représente une source de nuisance sonore pour les logements à proximité. Outre sa fonctionnalité, cet axe a pour effet de créer une rupture entre la commune et la Saône (une zone toutefois soumise au risque inondation d'après le PPR).

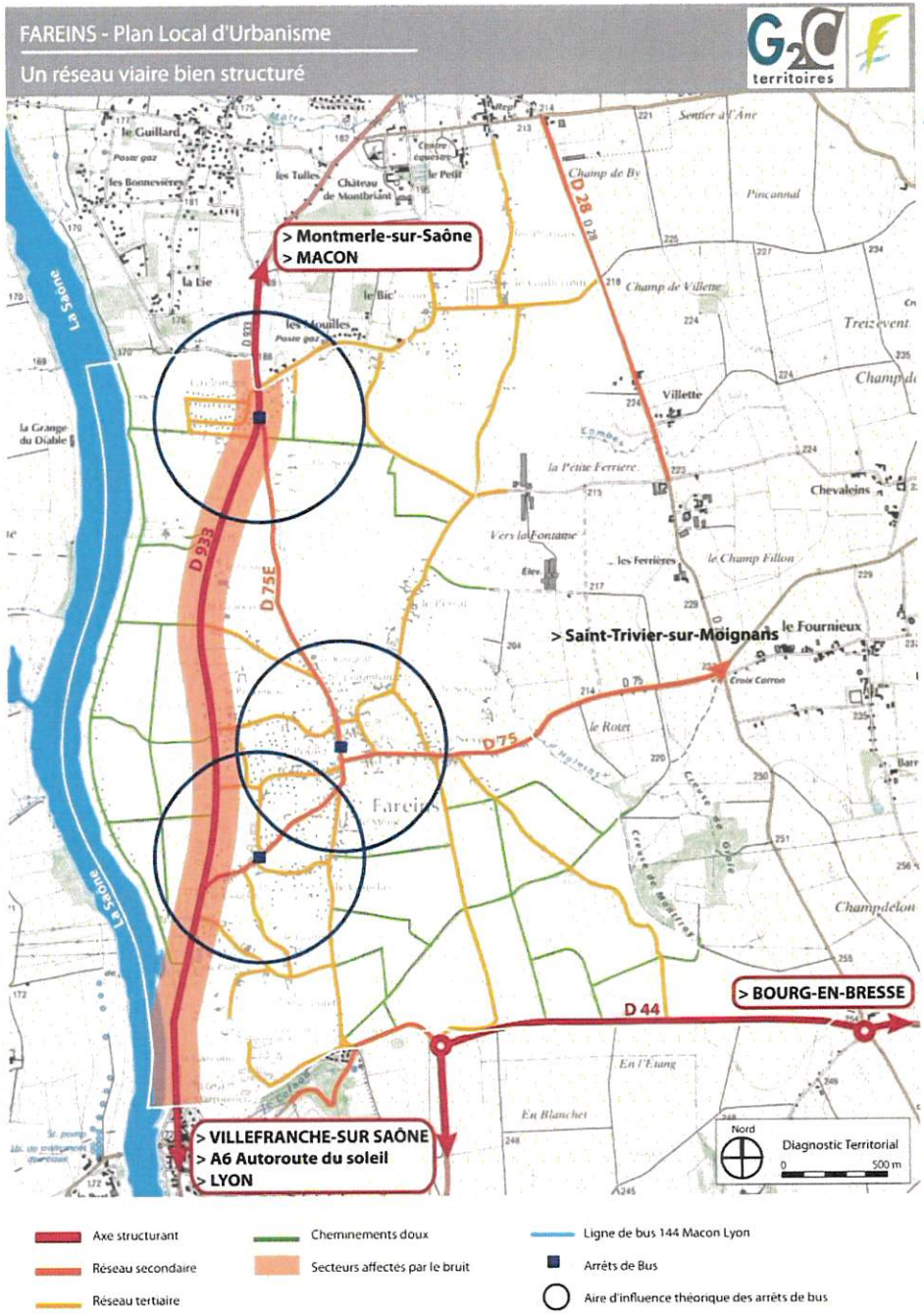
Au sein de la commune, la trame viaire s'organise autour de la D75 et la D75E qui traversent Fareins respectivement d'Est en Ouest et du Nord au Sud. La D75 dessert également la commune de Saint-Trivier-sur-Moignans.

Le tissu urbain s'organise principalement le long de ces axes routiers structurants.

A partir de cette armature s'articule un réseau de routes secondaires ayant pour principal rôle la desserte du plateau agricole et les quartiers résidentiels, comme Le Perral ou Grelonges.

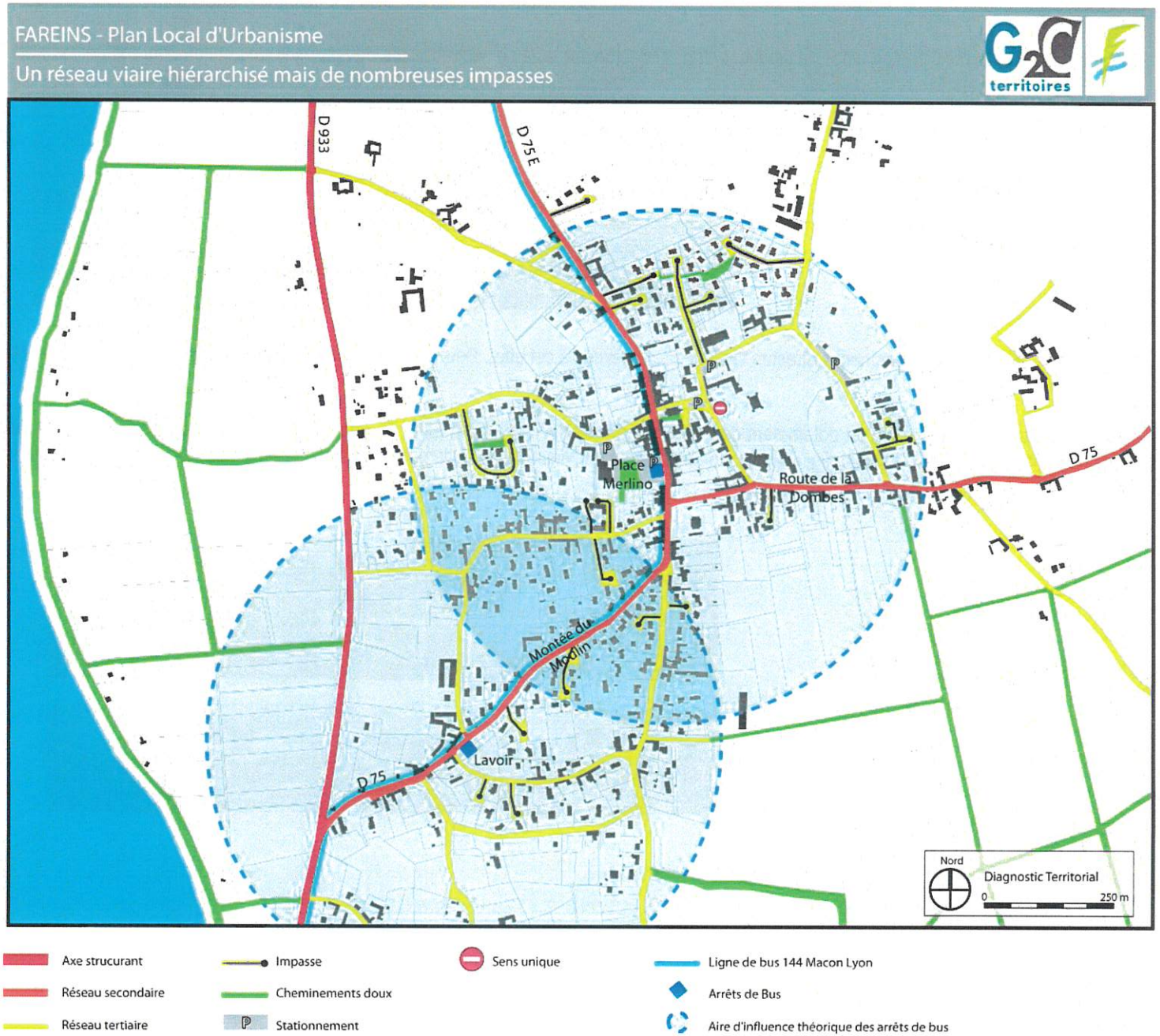
La D44, située à la limite sud de la commune, permet quant à elle de rejoindre la ville de Bourg-en-Bresse, mais n'est desservi que par des réseaux secondaires ou des voies de cheminement doux.

La commune de Fareins est donc bien reliée aux grands axes de communication et donc aux pôles d'emplois que peuvent être Lyon, Villefranche, Macon ou encore Bourg-en-Bresse.



Cheminements doux

Fareins possède un réseau de cheminements doux principalement situé le long du Val de Saône à l'Ouest de la commune et dans la partie plus agricole de la commune, au Sud-est. Ces voies de cheminements doux ne sont présentes qu'à l'extérieur de l'aire urbaine de la commune. Elles sont, pour la plupart, accessibles par des axes structurants (les cheminements doux du Val de Saône sont abordables uniquement via la D 933) ou des axes tertiaires, reliant pour la partie Sud-Est de la commune, le terres agricoles au tissu urbain.



Stationnements

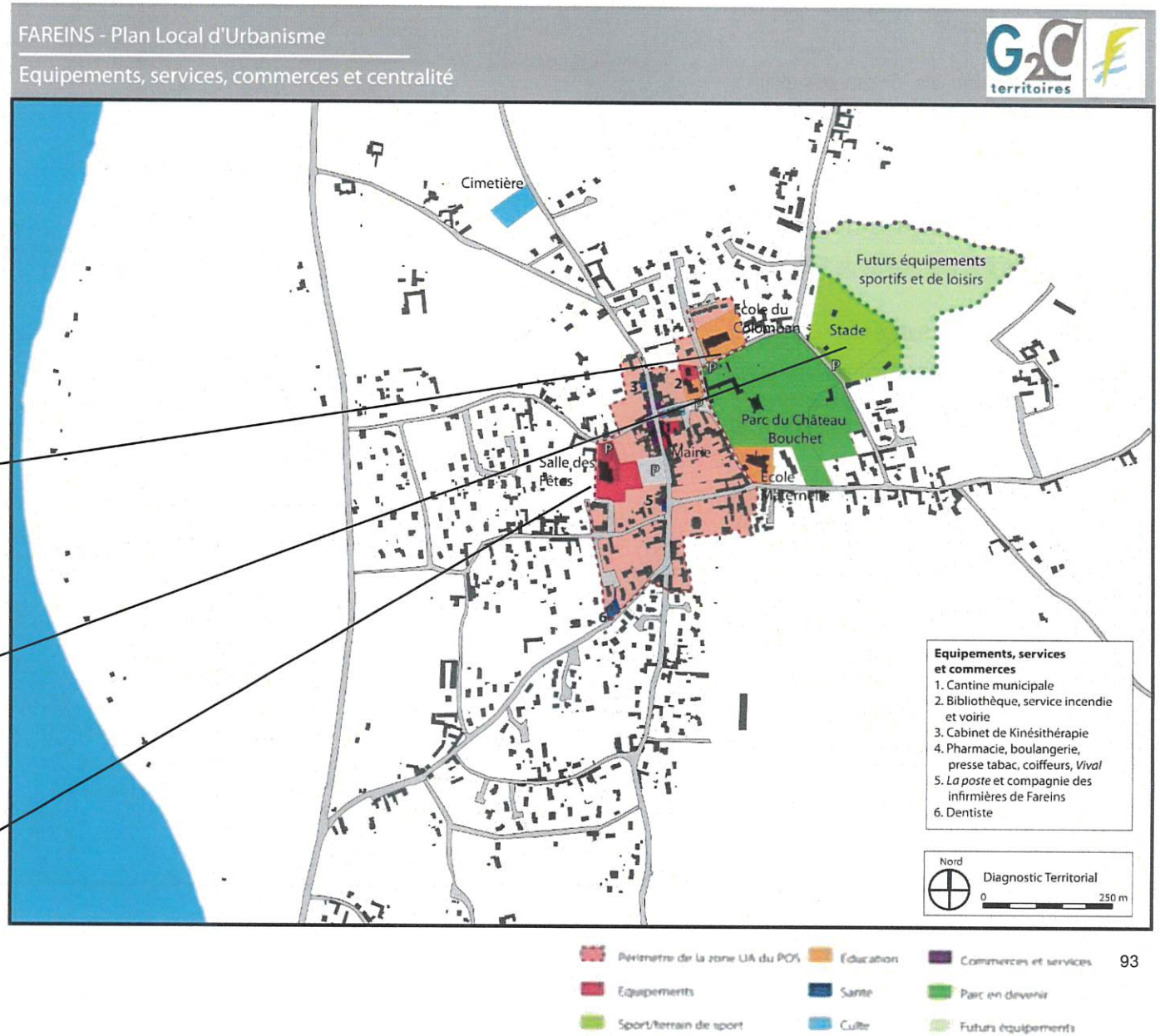
Dans les secteurs d'extensions urbaines, le stationnement s'effectue sur le lieu d'habitation par des garages clos et couverts soit par un stationnement extérieur à l'entrée de la parcelle.

Dans le centre bourg, le stationnement s'effectue via des aires prévues à cet effet. Deux parkings sont notamment situés aux abords de la place Merlino.

De nombreuses impasses existent et notamment dans le cœur des lotissements. Les aires de retournement n'ont pas été traitées de façon paysagère. Ainsi, ces surfaces d'asphalte n'ont pas d'autre vocation que celle automobile. De plus, ce fonctionnement viaire ne garantie pas un envisageable prolongement. L'îlot se retrouve alors enclavé et cela ne facilite pas la desserte et la visibilité du quartier.

5.3.2. Les équipements

Fareins dispose de plusieurs équipements publics : deux écoles, un stade municipal et une salle des fêtes. Cette dernière possède une capacité conséquente de 320 places assises et 700 debout. Le futur centre sportif et de loisirs, adjacent au stade déjà existant, deviendra un atout majeur. Il complètera l'offre sportive proposée par le complexe sportif de Montfray situé sur la commune de Jassans Riottier. Le parc du château Bouchet, ouvert durant l'été 2011, ainsi que la visite du Château de Fléchères, monument historique, présentent un atout touristique et de détente. Des chemins de randonnées sont également présents sur le territoire.



5.3.3. Les espaces publics

La commune connaît plusieurs espaces publics mais la majorité est tournée vers le stationnement.

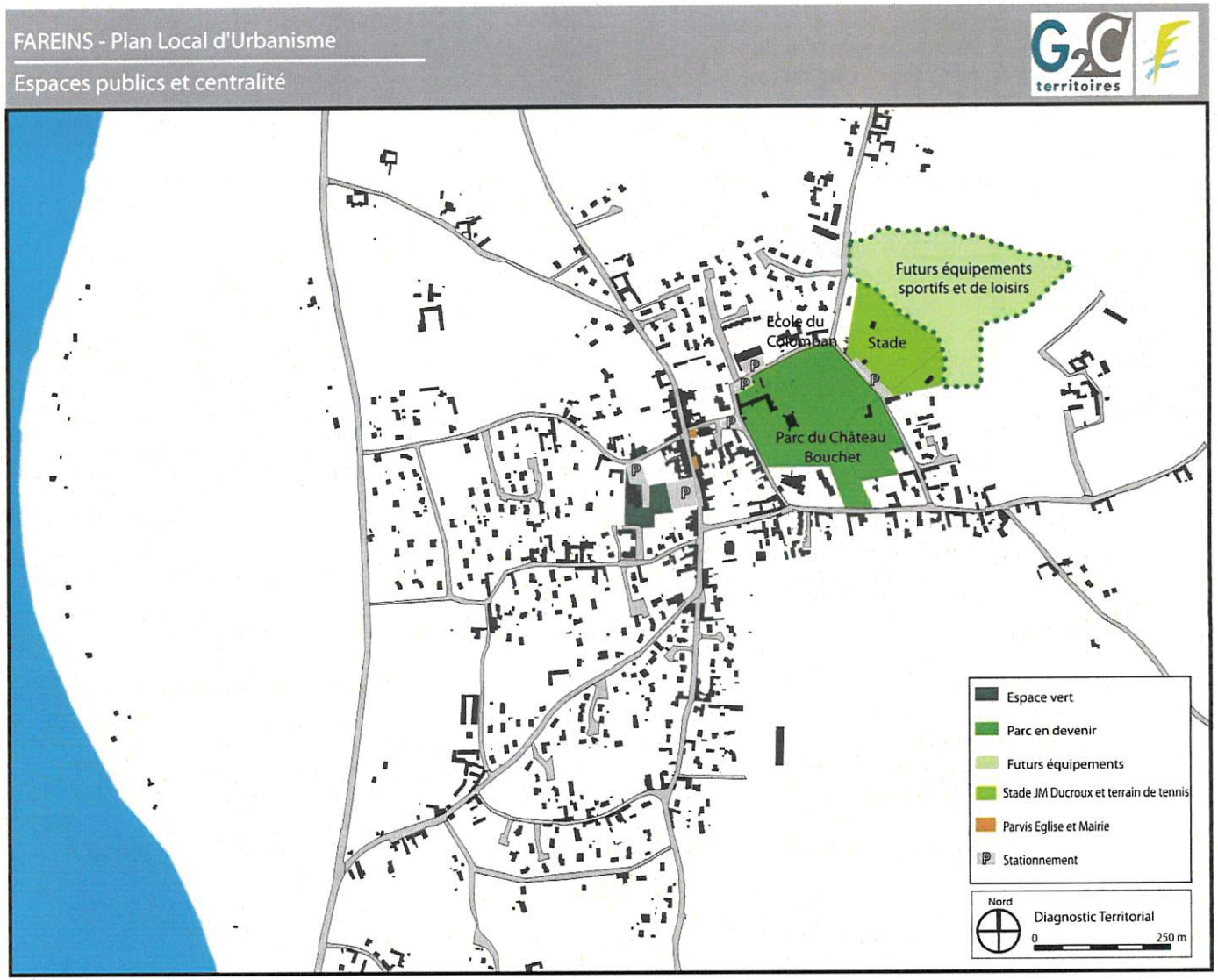
Il existe sur la commune 5 espaces publics différents :

- Les parkings
- Les parvis
- L'aire de jeux chemin du Chassinal
- L'espace vert aux abords de la salle des fêtes
- Les abords de la Saône

Les parkings sont nombreux et leur traitement est sommaire. La voirie en elle-même est un espace public, le stationnement est le prolongement de ses abords.

L'espace vert aux abords de la salle des fêtes est un espace de respiration en centre bourg puisque l'ensemble de l'espace public s'étend de la salle des fêtes à la mairie. L'espace vert est composé de vaste surface verte plane. Un réseau de cheminements doux vient desservir cet espace central. Toutefois, le véritable poumon vert et le parc du château Bouchet.

Le long de la Saône, les berges sont aménagées afin de créer des liaisons douces et des espaces de promenades.



5.3.4. Les premières perceptions paysagères sur la commune : les entrées de ville

Accessible depuis la RD933, RD28, RD44, RD75, RD75E, Fareins comptabilise cinq entrées d'agglomération : au Nord par la RD75E, au Sud par le Chemin de la Grand Croix, à l'Est par la RD75, à l'Ouest par la RD75 et au Nord-ouest par le Chemin des Franchises. Ces entrées sont marquées par le panneau de circulation d'entrée de ville. Ils sont l'entrée non pas sur le territoire commune mais dans le pôle urbain.

5.3.4.1. L'entrée au Nord par la RD75E : une vision sur le centre bourg

Cette entrée de ville est marquée par la présence du cimetière.

Les abords de la route oscillent entre espaces ouverts et alignement de bâtis. Le centre bourg se dessine au loin, grâce au clocher de l'Eglise ce qui permet de deviner le pôle urbain.

Les bas côtés ne sont peu voire pas aménagés. Aux abords du cimetière, un espace est réservé aux piétons mais la linéarité de la RD75E, le revêtement et son niveau par rapport au reste de la chaussée les rendent dangereux.

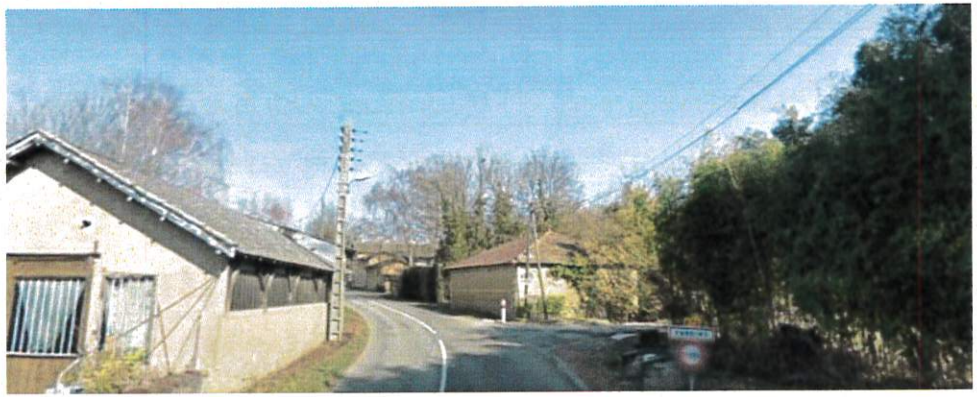
5.3.4.2. Les entrées au Sud par le chemin de la Grand Croix (C1) et à l'Est par la RD75, marquées par un bâti

Tout comme la RD75E, il n'y a pas de bas côtés, ce sont des faussées qui bordent la bande roulante. L'urbanisation débute véritablement au panneau d'entrée dans l'agglomération. Le bâtiment imposant à l'alignement dont une partie en R+1 permet de structurer la voie et de faire ralentir l'automobiliste.

De même que pour l'entrée de ville par le Chemin de la Grand Croix, celle-ci est marquée par une architecture imposante et de caractère de hauteur R+2. Les bas côtés ne sont pas traités pour les piétons mais la forme que prend la voie (courbe) permet aux automobilistes de ralentir. Les alignements d'arbres et les murs de clôtures de l'autre côté permettent de border le voie.

5.3.4.3. L'entrée au Sud Ouest par la RD75, une entrée rurale

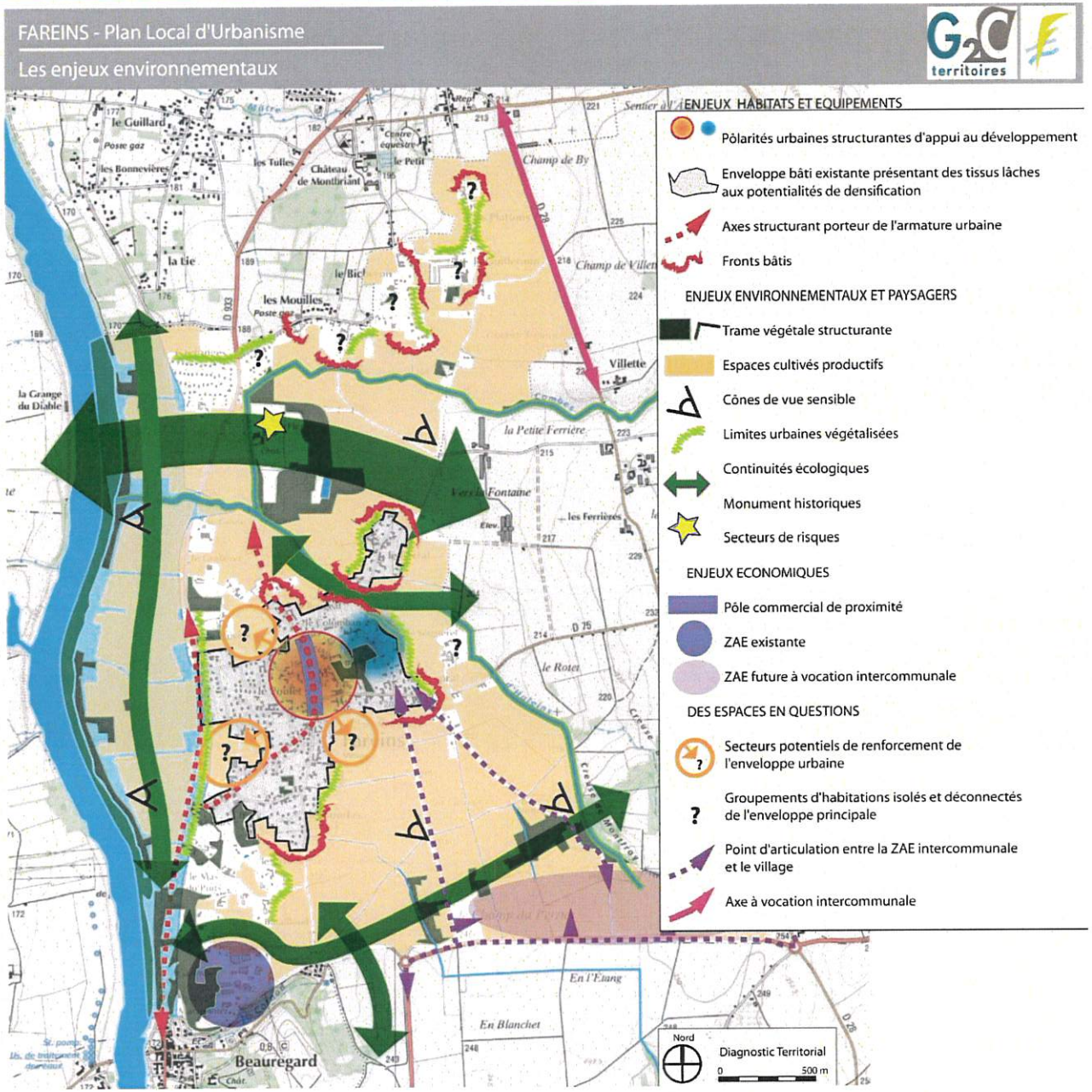
Cette entrée de ville est la plus rurale, la trame urbaine est plus espacée. Après avoir quitté le RD933, le centre bourg n'est pas perceptible. Les habitations ne sont pas à l'alignement ce qui donne l'impression d'une plus grande largeur de la chaussée et n'incite pas les automobilistes à ralentir.



5.3.4.4. L'entrée Nord par le Chemin des Franchises (C12) : une entrée paysagère

Cette entrée est la plus paysagère du fait de la présence de haie, d'alignement d'arbres, d'espaces ouverts, de boisements, du lierre sur les murs des bâtiments. La rue est très étroite sans marquage au sol. Ce constat est amplifié par les arbres de haut jet le tout incite l'automobiliste à ralentir.

5.4. LES EJNEUX URBAINS, PAYSAGERS ET ECONOMIQUES



6. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE FAREINS

6.1. LE BILAN DU POS DE FAREINS

6.1.1. Le POS et la consommation foncière

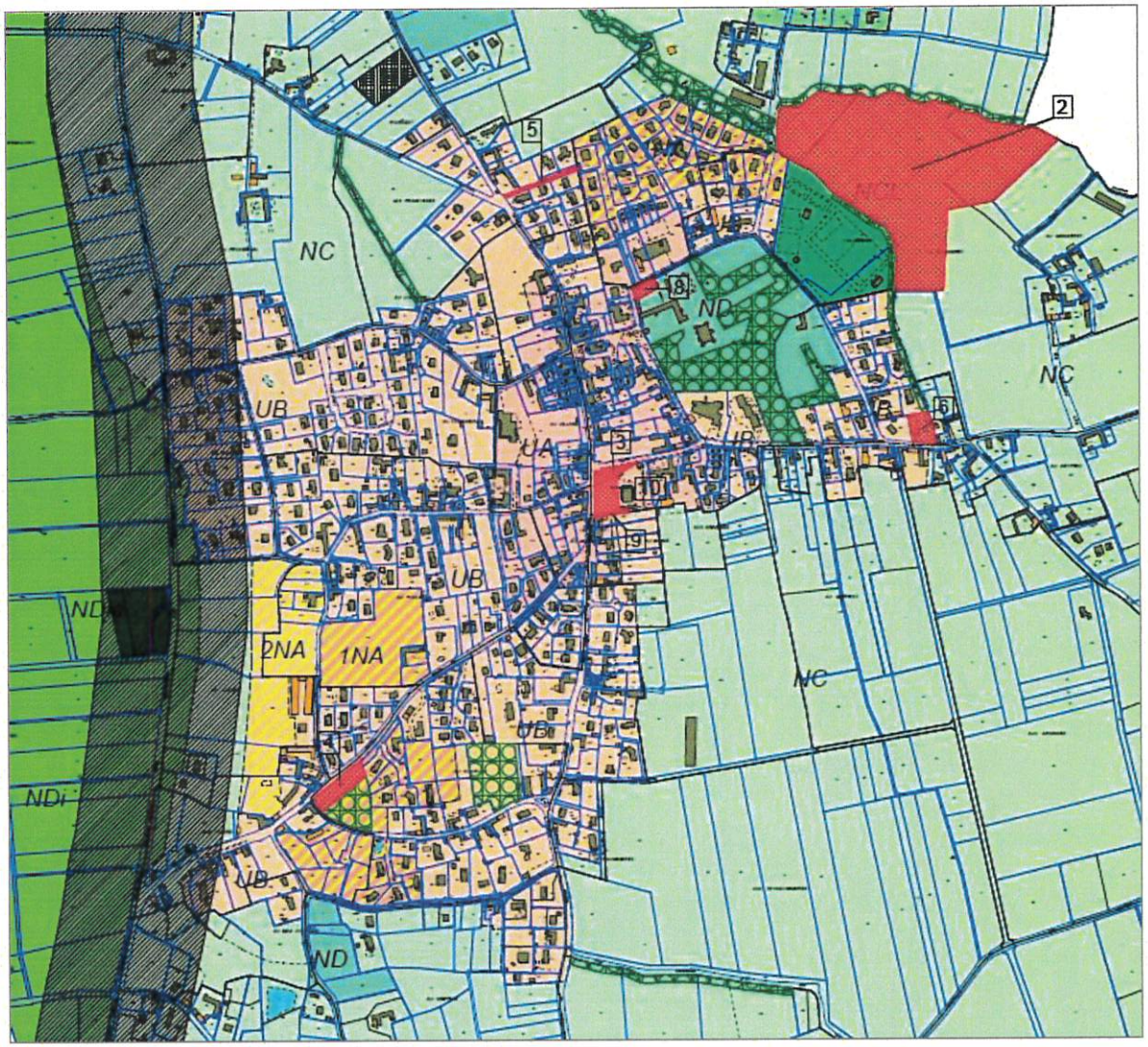
Sur la période 2001 à 2011, 214 permis de construire (PC) ont été déposés sur la commune de Fareins. Sur ces 214 permis de construire, environ 10% (23 PC) se sont fait en renouvellement du tissu urbain existant : changement de destination, renouvellement, rénovation, aménagement… 191 permis de construire ont été déposés et accordés pour de la construction neuve.

L'urbanisation des terrains concernant l'ensemble des 214 permis de construire a entrainé **une consommation foncière d'environ 18 hectares.**

La densité moyenne pour ces différents permis de construire est d'environ 12 logements à l'hectare.

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) déclaré sur l'ensemble de ces constructions est 26 313 m² soit environ **120 m² par logement.**

L'évolution de la tache urbaine entre 2000 et 2009 aurait entrainé une consommation foncière d'environ 16,10 hectares (source DDT 01).

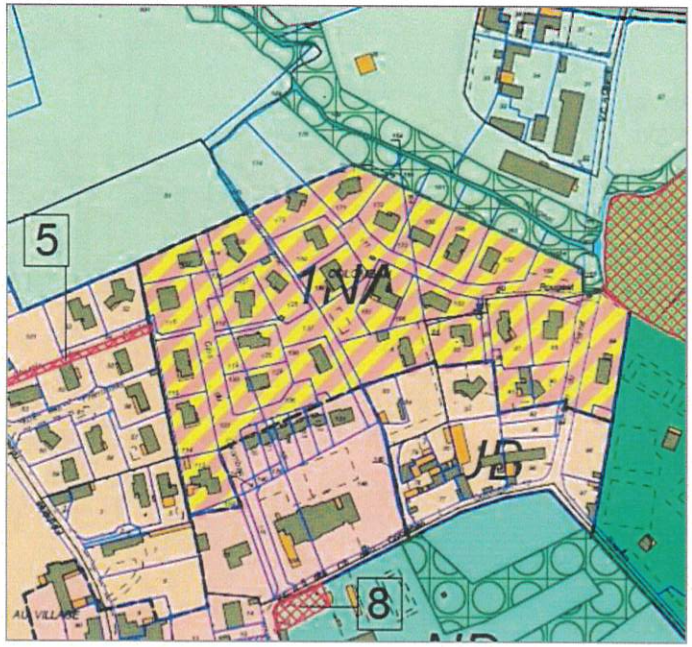


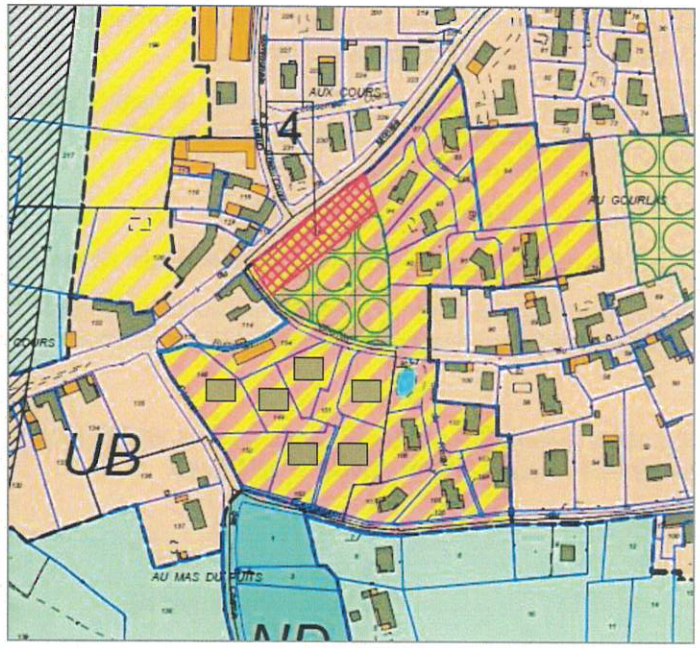
6.1.2. Les extensions urbaines au cours des dix dernières années

Les extensions urbaines susceptibles d'avoir consommées d'importantes surfaces agricoles et naturelles correspondent aux zones 1NA du POS aujourd'hui construites.

La première zone 1NA situé au Nord du cœur de village de Fareins correspond au clos du Colomban et au clos du Rougeat. Sur la totalité de la zone (3,61 hectares) 27 maisons d'habitations ont été construites. La densité moyenne sur ces opérations est ainsi de 7,5 logements à l'hectare.

⇨ **L'ouverture de cette zone a entrainé la consommation de 3,61 hectares de surface agricole.**





La seconde zone 1NA, au Sud-Ouest, est plus segmentée. On peut différencier trois opérations : le clos du by (7700 m² et 6 logements), le clos du Rizou (6300 m² et 5 constructions) et le clos de la source (6500 m² et 5 constructions) La densité moyenne sur le total de ces opérations (2 hectares et 16 logements) est de 7,8 logements par hectares.

⇨ **Les terrains de cette zone 1NA enserrés dans un tissu urbain déjà constitué n'avaient pas de vocation purement agricole et n'étaient pas cultivés. En effet, la présence de source, de boisements, le léger relief ainsi que la taille réduite des parcelles limitaient leur exploitation et leur rendement. A ce titre, l'ouverture de cette zone et la réalisation des trois opérations ont entrainé la consommation de 2 hectares de surface naturelle.**

Au phénomène d'extension urbaine sur des surfaces agricoles et naturelles, il convient de rajouter toute les opérations de petites tailles qui ont participé à l'évolution de la tache urbaine. La consommation foncière pour Fareins a été de 18 hectares en une dizaine d'année.

Le tissu urbain actuel présente des dents creuses en UB et des potentialités importantes non urbanisés (1NA et 2NA) qu'il convient d'étudier pour mieux comprendre les dynamiques foncières sur la commune.

6.1.3. 8,59 hectares de potentiels constructibles au POS non employés en 2011

Sur la totalité de la zone U (UA+UB) du POS, il reste aujourd'hui environ 3,71 hectares de terrain non construit. Différentes raisons ont limité et limite encore la constructibilité de ces parcelles.

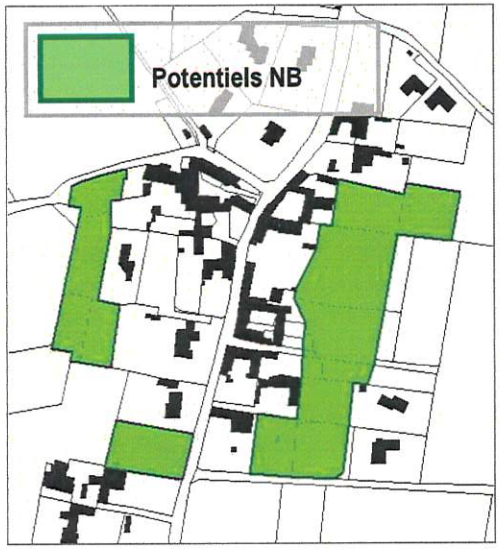
En 1NA, ce sont encore 2,06 hectares encore disponibles à l'urbanisation. Ce potentiel se compose de deux secteurs, un d'environ 5000 m² et un autre de 1,57 ha.

La zone 2NA affiche un potentiel de 2,82 ha.

Au POS, on compte donc environ **8,59 ha de potentiel constructible.**

A cela peut s'ajouter environ un secteur au Nord du Village de Fareins zoné NB au POS qui offrait un potentiel de 1,54 ha sur trois secteurs.

La carte ci-jointe présente les dents creuses en UB (orange), les potentiels restants en 1NA (jaune) et 2NA (vert).



La carte présente les potentiels dans la zone NB du POS (vert pomme).

6.1.4. Les dents creuses en U dans le POS en 2011

6.1.4.1. Dents creuses n° 1 – Routes de Fléchères

Les deux dents creuses (n°1) se situent le long de la route de Fléchères à la sortie Ouest du village. Aucun projet sur ces deux dents creuses n'a été identifié à ce jour.

La dent creuse de 5000 m² à l'Ouest de la Route départementale accueille un jardin particulier. Ce terrain est aujourd'hui clôturé. Il n'est accessible par aucune voirie autre que par la RD. La dent creuse de 1800 m² à l'Est de la Route de Fléchères correspond à un terrain dépendant d'un ancien corps de ferme accueillant aujourd'hui deux logements.

Ce secteur se trouve à un espace de transition entre le centre ancien au Sud et les développements pavillonnaires plus récents au Nord.

Localisation	**1- RD 75 – Route de Fléchères**
Superficie	5 000 m² et 1 800 m²
Occupation du sol	Terrain viabilisé
Zonage POS	**UB**
Réseau AEP	Oui
Réseau EU	Oui
Commentaires	**Un permis d'aménager de 5 logements a été déposé sur la parcelle de 5000 m². Ce potentiel n'est plus une DC.**

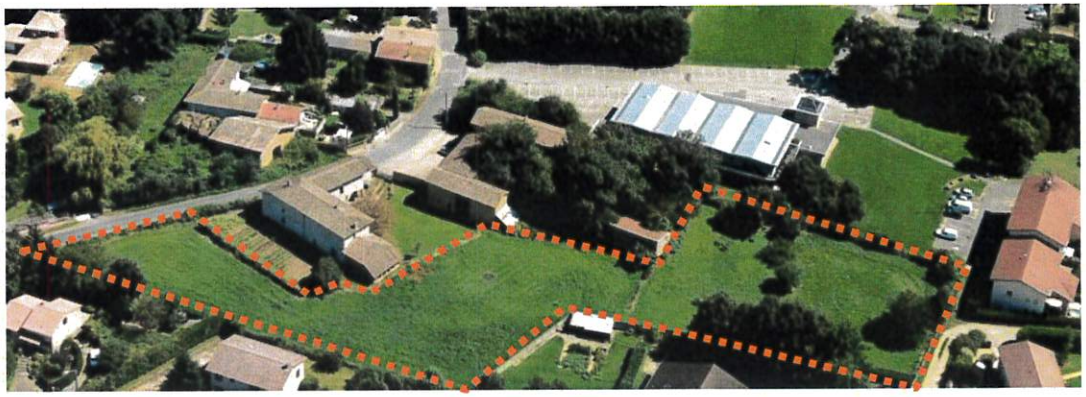
6.1.4.2. Dent creuse n°2 – Arrière de la salle des fêtes

La dent creuse n°2 correspond à un terrain de 5 000 m² situé à l'arrière de la salle des fêtes. Ce terrain est desservi au Nord par le chemin du Chassinal. Cette dent creuse est enserrée entre de nombreuses constructions existantes et un importants tissu bocager : à l'Ouest, trois maisons pavillonaires, et à l'Est deux importants corps de ferme et la Salle des fêtes.

Sa limite Ouest est longée par un cheminement doux. Dans l'angle Sud-Est de la parcelle, on trouve l'impasse Buissonnière et l'impasse Etienne Carjat qui permettent de desservir les collectifs de la Sente.

L'aménagement de cette zone étalée en longueur est complexe. Il est envisageable de créer une desserte centrale reliant les impasses au Sud au chemin de Chassinal au Nord. A minima, lors de l'urbanisation de cette zone, une liaison douce pourrait être aménagée sur cette parcelle malgré l'existence d'un cheminement doux à l'arrière de la salle des fêtes.

Localisation	**2- Arrière de la salle des fêtes**
Superficie	5 000 m²
Occupation du sol	Terrain viabilisé
Zonage POS	**UB**
Réseau AEP	Oui
Réseau EU	Oui
Commentaires	**Un projet de création de 12 logements aidés est à l'étude sur cette parcelle.**



6.1.4.3. Dent creuse n°3 – Chemin du Chassinal

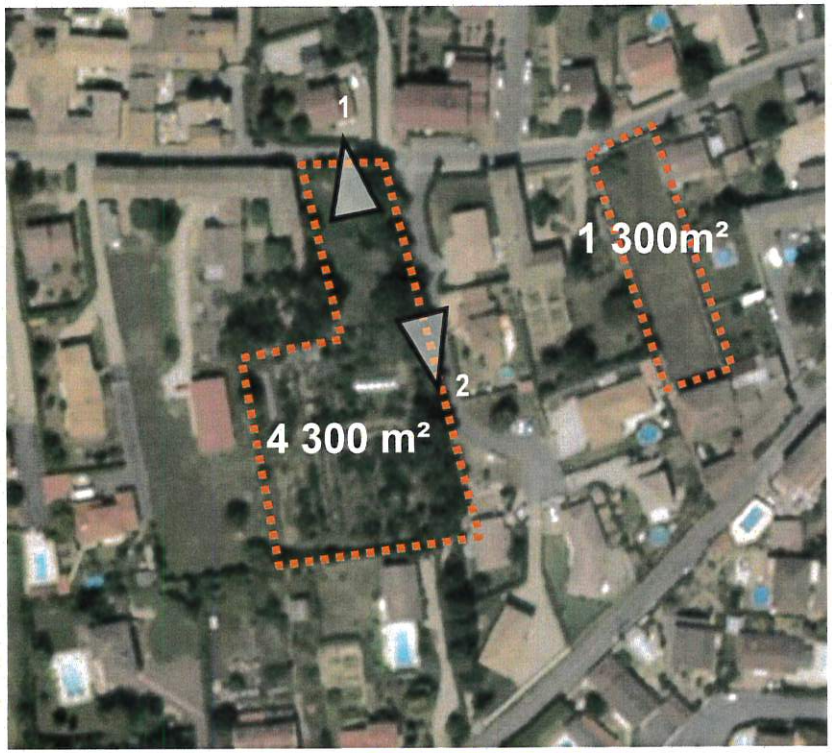
La dent creuse n°3 correspond à un jardin de plus de 4 700 m². Elle se trouve au croisement du chemin du Provençal (au Nord) et du Chemin du Rivelin (à l'Ouest). Il est rataché à une maison d'habitation ancienne. Le côté Est de la parcelle est longé par la voie de desserte du lotissement *Le Chassinal.* La parcelle est encadrée par une haies composées d'essences locales. Le terrain est planté d'arbres. Cette structure paysagère participe à la richesse de cette parcelle.

Le tissu urbain alentour se compose de maisons pavillonnaires. Pour comparaison, la densité du lotissement du Chassinal est de 10 logements à l'hectare. Sur la partie Ouest, la densité est d'environ 7 logements à l'hectare.

De par sa taille, cette zone mérite de recevoir un traitement de qualité. Une liaison douce pourrait être imaginée entre le lotissement du Chassinal et le le chemin du Rivel.

Localisation	**3- Chemin de Chassinal**
Superficie	7 800 m²
Occupation du sol	Terrain viabilisé
Zonage POS	**UB**
Réseau AEP	Oui
Réseau EU	Oui
Commentaires	**Un permis d'aménager de 3 constructions a été déposé sur la partie ouest de la parcelle et réduit cette dent creuse à 4 500 m²**

Dents creuses n°4 – Chemin du Poulet et sente



Les dents creuses (n°4) se situent sur le côté sud du chemin du Poulet. La plus importante de 4300 m² est un jardin potager aujourd'hui utilisé. La parcelle de 1300 m² est libre de toute construction et se trouve en zone UA du POS.

Les deux dents creuses sont enserrées dans un tissu urbain composé majoritairement de maisons pavillonnaires. La densité est d'environ 10 logements à l'hectare voire moins (base : lotissement l'Orée du village). Un corps de ferme important se trouve à proximité du tenement de 4300 m².

La plus grosse parcelle est longé par une sente permettant de relier le chemin du Poulet à la monté du Moulin (RD75). Cette sente offre un espace de circulation douce dédié. Longé par une haie, la sente offre un espace d'une qualité paysagère à préserver.

Un projet de constructions de deux maisons sur la parcelle de 1300 m² est en cours. A ce titre, il est envisageable d'exclure cette dent creuse des potentiels.

Localisation	**4- Chemin du poulet et la sente**
Superficie	4 300 m² et 1300 m²
Occupation du sol	Terrain viabilisé
Zonage POS	**UB et UA**
Réseau AEP	Oui
Réseau EU	Oui
Commentaires	**Projet de deux maisons sur le terrain de 1300 m² et une création d'un emplacement réservé sur 1000 m² de la parcelle de 4300 m².**

6.1.4.5. Dent creuse n°5 – Montée du Moulin et chemin de la grande croix

La dent creuse n°5 se compose de 5 jardins dépendant de maisons d'habitation. Ces maisons sont implantées en front urbain en ordre semi-continu, certaines étant en recul par rapport à la voie. Ces constructions sont desservies par la RD 75 et le chemin de la Grande Croix. L'arrière des parcelles est difficilement accessible. L'emprise libre entre les bâtiments n'est pas suffisante pour accueillir une circulation supplémentaire. De plus, les prés et champs voisins recueillent une part importante des eaux de ruissellement provenant des coteaux agricoles. Un fossé au Nord permet de gérer les ruissellements.

Au titre de ces différens éléments, **cette dent creuse n'est pas amenée à être urbanisée. Aussi une identification des jardins au titre du L. 123-1-5 7° limitera la constructibilité de ces parcelles aux annexes, piscines et extensions.**

Localisation	***5 – Croisement Montée du Moulin et chemin de la grande croix***
Superficie	6 000 m²
Occupation du sol	Terrain viabilisé
Zonage POS	**UB**
Réseau AEP	Oui sur les constructions existantes en front urbain
Réseau EU	Oui sur les constructions existantes en front urbain
Commentaires	**Aucun projet identifié à ce jour** ; problème en matière d'accès ; risque d'urbanisation en double rideau ; problème d'eau (bassin versant) ; projet d'emplacement réservé pour préserver accès à l'arrière en limite Nord du site.

6.1.4.6. Dent creuse n°6 – Entrée de village Sud

Située en entrée de village sud de Fareins le long de la Montée du Moulin (RD 75), cette dent creuse de 2400 m² est longée sur l'Est par le Chemin des sources. Les haies bordant ce terrain n'ont pas de qualité paysagère particulière. La haie Nord se compose de bambous. Un corp de ferme à usage d'habitation est présent en limite Ouest du terrain le long de la RD 75. De l'autre côté du chemin de la source, le lavoir en pisé est un patrimoine important à mettre en valeur.

L'enjeu sur cette parcelle est de limiter l'impact de l'implantation de constructions neuves. Les entrées de ville possédant une qualité paysagère remarquable sur Fareins, la haie de bambous pourrait être remplacée par une haie d'essences locales. L'intégration paysagère des futures constructions serait ainsi assurée.

Une division parcellaire est en cours sur cette parcelle. Aucun permis de construire n'a pour le moment été déposé.

Localisation	***6 – Entrée de village Sud –RD 75***
Superficie	2 400 m²
Occupation du sol	Terrain viabilisé
Zonage POS	**UB**
Réseau AEP	Oui
Réseau EU	Oui
Commentaires	**Division parcellaire en cours** ; PC non déposé.

6.1.5. Les potentiels existants en 1NA

6.1.5.1. Dent creuse n°7 – Lotissement du By et Le Gourlas

La dent creuse n°7 correspond a une dent creuse d'environ 5000 m². Cette zone 1NA fait partie d'une importante propriété. Outre la zone 1NA, cette dernière se situe en zone UB du POS. 6000 m² de la propriété sont classées en Espace Boisé Classé (EBC) à l'Est de la zone 1NA.

La zone 1NA est enclavé entre deux lotissements au Nord et à l'Ouest, des constructions à usage d'habitation au Sud desservies par le chemin du Gourlas et l'EBC à l'Est. Cette zone est accessible par la voie de desserte privée du lotissement du clos du By. La densité pour le lotissement du Clos du By est de 8,75 logements à l'hectare.

Cette zone pourrait être rendu constructible soit via le clos du By, soit par la création d'un accès via l'Espace Boisé Classé en direction du chemin du Gourlas, soit par une desserte traversante reliant les deux accès. A minima, la création d'un cheminement doux traversant la zone reliant le clos du by au chemin du Gourlas est envisageable.

Cette zone peut également être identifiée au titre de l'article L. 123-1-5 7° et préservé en l'état en tant que Parc particulier.

Localisation	***7 – Le Gourlas***
Superficie	5000 m²
Occupation du sol	Terrain viabilisé
Zonage POS	**1NA**
Réseau AEP	Oui
Réseau EU	Oui
Commentaires	**Aucun projet identifié à ce jour**

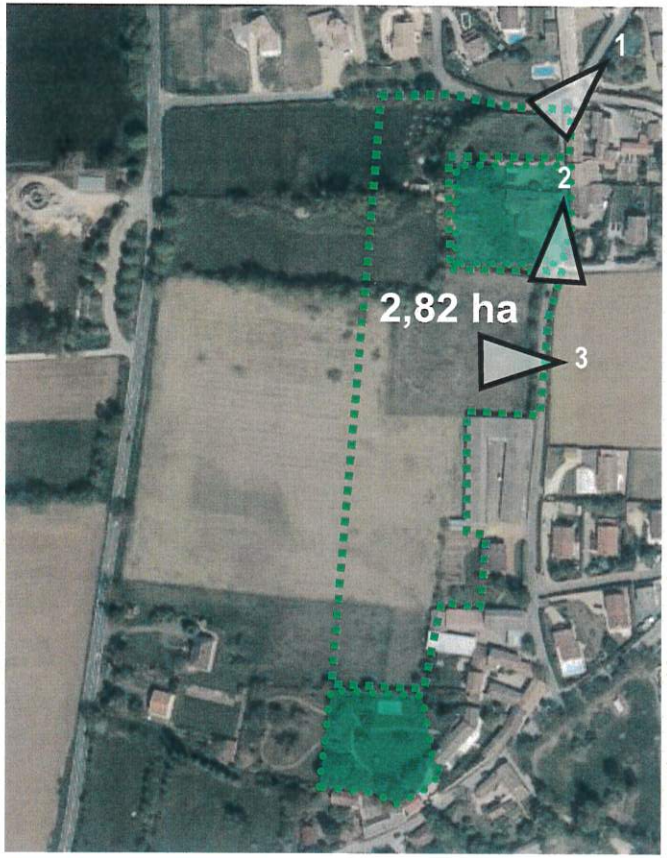
6.1.5.2. Un potentiel important la zone 1NA du chemin du cours

La zone 1NA du POS se trouvant le long du chemin du cours n'est pas urbanisée. En excluant la maison d'habitation existante sur l'angle Sud-Est, cette zone mesure 1,5 hectare. Actuellement cultivée, elle représente une emprise importante et son urbanisation doit être maîtrisée. Elle est desservie par le chemin du cours d'une très faible emprise, environ 6 mètres. Ce chemin est longé de part et d'autre par des haies d'essences locales. Il permet de relier le chemin du poulet à la montée du Moulin. Sur le côté Est, un fossé permet de récolter les eaux de ruissellement. Au Nord, une voie de desserte privée permet de desservir deux maisons.

Au Nord, au Sud et à l'Est, le tissu urbain se compose majoritairement de maisons de style pavillonnaire. La densité sur le lotissement du Cours au Sud est d'environ 10 logements à l'hectare.

***Commentaires* : Un permis d'aménager a été déposé sur la partie nord-est du site. Ce permis d'aménager doit permettre l'implantation de 5 habitations sur 6 600 m².**

6.1.6. La zone 2NA du chemin du cours

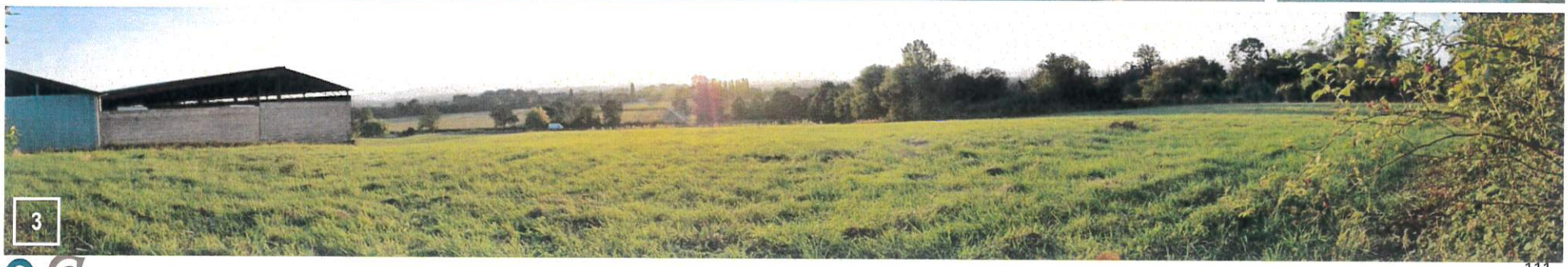


La zone 2NA du POS se trouve sur le côté Ouest du chemin du cours. Cette zone peut être desservie par le chemin du poulet au Nord et par le chemin du cours à l'Est. En excluant les parcelles déjà construites au Nord et au Sud, la zone recouvre une surface de 2,82 hectares.

Cette zone située sur la Côtière est à l'interface entre le pôle urbain de Fareins et le Val de Saône en contre bas à l'Ouest.

La limite Ouest de la zone est calquée sur la limite du secteur affecté par le bruit lié à la RD 933.

Cette zone est actuellement gelée à l'urbanisation.



6.1.7. Disponibilités et rétention foncière sur la commune

Sur les dix dernières années, 19 hectares ont été urbanisés et construits sur la commune de Fareins. L'offre foncière encore disponible avoisine les 7.5 hectares. La surface totale consommable au POS au cours des dix dernières années était de 26,5 hectares en comprenant toutes les zones du POS (U et NA).

⇨ *La rétention foncière dans ce premier cas est de 28%.*

De plus, seules les zones 1NA et 2NA du chemin des cours peuvent être considérées comme des secteurs d'extension. C'est-à-dire que sur la base du POS, seulement 4,32 hectares sont à prendre en compte en tant qu'extensions à l'urbanisation.

Les différents potentiels identifiés (exception faite des zones 1NA et 2NA du chemin du Cours) sont pour la plupart des jardins ou des parcs dépendants de maisons d'habitations existantes.

Surface consommée par le POS (depuis 2001)	**19 ha**
Potentiel restant au POS	**7.5 ha**
Dont U	***2.7 ha***
Dont 1NA (Château Bouchet + DC7)	***2 ha***
Dont 2NA	***2,8 ha***

Disponibilité initiale du POS *(=surface consommée + potentiel U + potentiel NA)*	**26,5 ha**
Taux de rétention foncière sur les zones U et NA *(=potentiels restants au POS/surfaces consommables)*	***28%***

6.2. La Prospective communale

Pour définir la prospective communale en matière démographique et les besoins de logements induits, il convient de prendre en compte trois objectifs :

- **Maintenir la population actuelle d'ici à 2026 ;**
- **Assurer une croissance modérée de la population pour maintenir les équipements ;**
- **Et surtout intégrer le parc d'activités de Montfray à la réflexion prospective pour répondre aux enjeux du développement durable.**

La combinaison de ces trois objectifs, présentés ci-après, permet à la commune d'envisager l'accueil de + 537 habitants supplémentaires et de fixer un objectif de création de logements de + 200 logements.

6.2.1. Le Maintien de la population sur la commune de Fareins

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes sur la commune de Fareins ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements pour assurer le maintien de la population. Ainsi, nous analyserons les besoins en logements au terme 2026 pour assurer le maintien de la population de 2009.

6.2.1.1. Le renouvellement urbain

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerce, bureaux, ...). Ceci correspond au phénomène de renouvellement. Parfois à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés an logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Sur la commune de Fareins, **191 permis de construire** ont été déposés entre 2000 et 2010 (*source commune*)

Entre 1999 et 2009, le parc de logements a augmenté de **196 logements** (nombre de logements en 2009 – nombre de logements en 1999 = 890 – 694 = 196(*source INSEE*))

Renouvellement = augmentation du parc de logements – nombre de permis de construire = 196 - 191 = 5

Ainsi, 5 logements ont été réinjectés dans le parc de logements

Au vue de l'évolution du parc de logements, des disponibilités présentes sur la commune, on peut envisager que le renouvellement va se maintenir au alentour de 5 logements. L'excédent de logement sera ainsi de 5 logements.

NB : la période retenue pour calculer le mécanisme de renouvellement sur la commune correspond à la période 1999-2009 (période INSEE).

6.2.1.2. Le desserrement de la population

Le desserrent des ménages correspond à une baisse régulière de plusieurs décennies de la taille moyenne des ménages liée aux phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population. En 2009, sur la commune de Fareins, on comptait environ 2,6 personnes par ménage. La commune souhaite aujourd'hui assuré le renouvellement de sa population en diversifiant son offre de logements et se propose de réponde au desserrement de la population en permettant la production de logements adaptés aux besoins des populations. On peut donc envisager sur la commune de Fareins **une accentuation du phénomène de desserrement de 2,63 personnes par ménage à 2,53 personnes par ménage.**

En 2009 la commune compte 2099 habitants pour 800 résidences principales. Avec un desserrement à 2,53 personnes par ménage, il est nécessaire d'avoir **830 logements pour accueillir la population de 2009.**

⇨ Le desserrement de la population incite à construire **30 nouveaux logements en plus pour maintenir la population**.

6.2.1.3. La baisse de la vacance

Pour l'Insee, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Sur la commune, en 2009, on comptait 64 logements vacants, soit 7,1% de logements vacants. La commune peut envisager une baisse de la vacance au cours des prochaines années. Le taux de vacance pourrait correspondre à environ 6% du total des logements. On compterait ainsi sur la commune 53 logements vacants, soit 11 logements vacants de moins qu'en 2009.

⇨ La baisse de la vacance de 7,1% à 6% entraine un versement de **11 logements vacants dans les résidences principales**, autant de logements qu'il ne sera pas nécessaire de produire pour maintenir la population de 2009.

6.2.1.4. La stabilisation du nombre de résidences secondaires

Pour l'Insee, une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Sur la commune de Fareins, on comptait 27 résidences secondaires en 2009, soit 3% des logements. La commune envisage que ce taux de résidences secondaires reste stable. La part des résidences secondaires n'a donc pas d'incidence pour maintenir la population.

⇨ **La stabilisation du taux de résidences secondaires n'amène pas de besoin en matière de nouvelle construction et surtout ne permet pas de versement des résidences secondaires dans les résidences principales.**

6.2.1.5. Récapitulatif

Afin de maintenir la population de 2009, la commune de Fareins doit prévoir la construction de 14 nouveaux logements.

Besoin en logements pour maintenir la population de 2009 à horizon 2026	
Renouvellement	-5
Desserrement de la population de 2,63 pers/mén à 2,53 pers/mén	30
Baisse de la vacance de 7,1% à 6%	-11
Stabilisation des résidences secondaires à 3%	0
Besoin en logements pour maintenir la population	**14**

6.2.2. La Croissance de la population sur la commune de Fareins

Sur la dernière période 1999-2009, la commune a connu une croissance soutenue suivant **un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 2,3% par an (source INSEE)**. La population est ainsi passée de 1668 habitants en 1999 à 2099 habitants en 2009. Sur la période antérieure 1990-1999, la population de la commune croissait en suivant un rythme de 0,85% par an.

Le taux de croissance annuel réel sur la période 1999-2009, 2,3% par an, est bien supérieur à celui affiché par le SCoT qui est de 1,7% par an (source SCoT).

Le SCoT prévoit pour la commune de Fareins une croissance démographique de 0,8% par an sur la période 2009-2016.

Aussi, la commune envisage de suivre cette croissance démographique pour la période 2009-2016. En 2009, la commune comptait 2099 habitants. En suivant une croissance annuelle moyenne de 0,8%, la commune compterait au total donc **2219 habitants, soit 120 habitants supplémentaires en 2016.**

Après 2016, la commune envisage de poursuive une croissance annuelle moyenne de 1,1% par an. D'ici à 2026, la commune accueillerait ainsi 2476 habitants.

D'ici à 2026, la commune accueillera donc 377 habitants supplémentaires. En tenant compte d'un desserrement de l'ordre de 2,43 personnes par ménage, il sera nécessaire de produire 155 logements supplémentaires sur la commune d'ici à 2026.

Fareins, croissance de 0,8% par an entre 2009 et 2016 puis 1,1% par an entre 2016 et 2026	2476 habitants d'ici 2026
POPULATION EN 2025	+ 377 habitants
Besoin en logements pour ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION Suivant une hypothèse de desserrement : 2,43	+ 155 logements

6.2.3. Incidence de la création du Parc d'activités de Montfray

Aujourd'hui la commune accueille 2099 habitants dont 945 actifs. Elle propose 346 emplois. L'indicateur de concentration d'emplois est de 36,6 emplois pour 100 actifs résidants dans la zone.

La création du parc d'activités de Montfray au Sud de la commune va entrainer la création de 600 emplois supplémentaires sur la commune.

⇨ Avec le parc d'activités, la commune pourra donc proposer plus de **946 emplois**.

La commune de Fareins compte 2099 habitants et l'intercommunalité en compte 15 795. Le poids démographique de Fareins dans l'intercommunalité est de 13%. Donc sur les 600 nouveaux emplois créés, la commune se propose d'accueillir 80 (=13% des 600 nouveaux actifs) des nouveaux actifs travaillant sur la commune issus de la nouvelle zone d'activités de Montfray.

En 2010, la commune comptait 1,18 emplois par ménage (945 actifs habitants la commune pour 795 ménages résidants sur la commune).

En accueillant, 80 nouveaux actifs la commune accueillera donc 66 nouveaux ménages. Sur la base de 2.53 personnes par ménage, la commune comptera 167 nouveaux habitants et donc aura un besoin en logements de +66 logements.

Impact de la zone d'activités de Montfray sur la démographie communale	**Emplois**	**Actifs résidants sur la commune**	**Habitants**	**Besoin en logements avec 2,53 pers/mén**
Commune en 2009	346	945	2099	/
Parc d'activités	+ 600 emplois	/	/	/
Incidence sur la commune en considérant l'accueil de 13% des futurs actifs employés dans le parc	***946 emplois sur Fareins***	***+80 actifs résidants sur Fareins***	***+ 167 habitants***	***+ 66 logements***

6.3. BILAN PROSPECTIF ET PROJET COMMUNAL : MAINTIEN, CROISSANCE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Afin de maintenir la population de 2009, la commune doit permettre la construction de 14 nouveaux logements.

Afin d'accueillir une nouvelle population en suivant une croissance modérée de 0,8% sur la période 2009-2016, puis une croissance de 1,1% sur la période 2016-2026, la commune doit favoriser la création de 155 logements supplémentaires sur son territoire.

La création d'un parc d'activités de rang intercommunal incite la commune à assurer l'accueil d'une partie des futurs actifs travaillant sur le secteur. Cet accueil se traduira par un objectif de création de 66 logements.

⇨ **Au total la commune souhaite accueillir 544 habitants supplémentaires.**

Cependant, sur la période entre 2009 et aujourd'hui, la commune a permis la construction de 35 logements qu'il convient de prendre en compte et de soustraire à l'objectif total de logements.

Au total pour maintenir sa population et pour accueillir une population supplémentaire de 544 habitants, <u>la commune de Fareins doit permettre la construction de 200 logements.</u>

Bilan prospectif	Nombre de logements
Maintenir la population	+14
Accueillir une nouvelle population	+155
Accueillir les futurs actifs employés sur la commune	+66
Permis de construire déposés sur la commune entre 2009 et 2011	-35
Total de logements à produire d'ici à 2026	200 logements

7. JUSTIFICATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT

7.1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

7.1.1. Orientation 1 - Protéger et valoriser les paysages et l'environnement garants de la qualité de vie de Fareins

Préserver les paysages ruraux et agricoles de la commune		
Enjeux identifiés sur le territoire de Fareins	**Justifications de l'orientation**	**Traductions réglementaire du PADD**
Limiter l'étalement urbain et la diffusion de l'urbanisation au sein des différentes entités paysagères de Fareins et repenser une stratégie de développement dans la continuité de l'enveloppe bâtie principale **Assurer l'intégration paysagère des extensions urbaines** **Préserver les vues sur le village et les grands paysages** **Protéger les espaces agricoles**	Fareins est une commune rurale qui propose un cadre de vie de qualité. Bordée par la Saône sur sa limite Ouest, la commune se décompose en trois entités paysagères distinctes : - **le Val de Saône à l'Ouest.** Il est constitué majoritairement de parcelles agricoles et est soumis à un fort risque inondation ; - **les parties urbanisées** avec le Bourg de Fareins situé sur une terrasse au centre de la commune puis les villages au Nord. Elles s'insèrent dans une végétation abondante ; - Et **les terres agricoles** encadrant les développements urbains et parsemées de bosquets et de haies "anciennes" d'essences locales. Ces paysages se caractérisent par de grands espaces ouverts dédiés à l'agriculture, par les co-visibilités entre les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles et naturels, par des boisements et des haies champêtres longeant les parcelles et les cours d'eau. Le bourg de Fareins est enserré dans une **couronne végétale** abondante. Avec des haies d'essences locales variées et des arbres de hautes futaies, l'insertion paysagère du bourg participe à la définition de l'identité communale. Le **massif bocager** est présent sur tout le territoire communal. Il marque les entrées dans le bourg de Fareins et participe à la qualité de vie de la commune. Les **massifs boisés** essentiellement présents au Sud de la commune et dans le Parc du château de Fléchères attirent les regards et coupent les lignes de vue offertes par les espaces agricoles ouverts.	**Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation** > Préservation des boisements du site de Château Bouchet > Préservation du bocage de la zone 2AU Sud Est > Traitement paysager des espaces de circulation et d'obligation d'aménager des espaces communs plantés. > Maintien d'un cône de vue en direction de la Saône et du Beaujolais > Obligation du renforcement des haies en cas d'intervention sur les éléments boisés (abatage) **Dans le cadre du zonage et du règlement** > Classement en Espace Boisé classé des principales masses boisées, et notamment au nord de la ZAC de Montfray dans une logique d'intégration paysagère de la future zone > Classement en zone naturelle N du château de la Fléchères > Encadrement de l'urbanisation diffuse dans les zones agricoles et naturelles autorisant seulement l'évolution modérée des constructions > Délimitation des zones d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie principale du centre-bourg. > Identification des haies comme éléments naturels remarquable. > Classement en zone Ap d'une partie du corridor d'importance régionale identifié au SRCE.

Respecter les Trames Vertes et Bleues		
Enjeux identifiés sur le territoire de Fareins	**Justifications de l'orientation**	**Traductions réglementaire du PADD**
Préserver les haies, les boisements et les zones humides liés aux différents cours d'eaux qui traversent le territoire **Préserver les corridors écologiques** **Maintenir les coupures d'urbanisation** **Limiter les occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux** **Assurer la gestion des eaux de ruissellement**	Le Projet de Fareins cherche à maintenir les équilibres écologiques en protégeant les réservoirs de biodiversité que sont les bosquets et les boisements et en conservant les continuités écologiques comme le massif bocager, les cours d'eau et leurs haies. Le **Val de Saône** est un élément structurant du grand territoire auquel appartient Fareins. Les prairies inondables, les forêts riveraines et les haies bocagères du Val de Saône représentent un important patrimoine écologique et paysager et sont protégées par le projet. Le **ruisseau du Rougeat, le ruisseau des Combes, le ruisseau d'Haleins** et leurs haies traversent le territoire communale et relient les différents milieux entre eux. **La creuse de Montfray et la creuse de Groie** situées au Sud de la commune sont des formations naturelles liées à l'écoulement de sources intermittentes. Elles abritent une végétation et des micropaysages remarquables. De par leur forme, elles ont un rôle de trame verte en reliant le plateau de Montfray aux espaces agricoles des Granges et du Rotet. Le **massif bocager** existant ponctuellement au milieu des parcelles agricoles, le long des voies communales et des chemins ruraux permet la migration des espèces et l'équilibre des milieux.	> Identification des haies et de la ripisylve le long des cours d'eau comme éléments naturels remarquable. > Classement en zone naturelle N de la Saône, des zones humides et des secteurs boisés > Le classement en zone naturelle N du château de Fléchères permet de traduire la continuité écologique terrestre identifiée au Nord du centre-bourg. > Classement en zone Ap d'une partie du corridor d'importance régionale identifié au SRCE.

Prendre en compte les risques		
Enjeux identifiés sur le territoire de Fareins	**Justifications de l'orientation**	**Traductions réglementaire du PADD**
Avec la présence de la Saône, le risque d'inondation est majeur sur le territoire de Fareins. **Préserver les grands ensembles de prairies** **Limiter l'imperméabilisation des sols** **Favoriser le ruissellement des eaux de pluie**	Le projet communal tient compte des risques et vise à limiter leurs impacts sur les activités humaines. La commune a été reconnue en **état de catastrophe naturelle** à plusieurs reprises suite à des inondations et des coulées de boue. Le relief marqué du plateau de Montfray vers le Val de Saône accentue l'impact des écoulements traversant le bourg de Fareins.	> Prise en compte du PERI, représenté par une trame sur le document graphique. > Prescriptions à l'article 2 du règlement renvoyant au règlement du PERI (dans l'attente de l'entrée en vigueur du futur PPRI Val de Saône) > Ajout du PERI en annexe du PLU > De plus, le règlement dispose que la gestion des eaux de pluie doit être réalisés à l'échelle de l'unité foncière. > La stratégie de développement urbain déployée au sein de l'enveloppe bâtie existante permet d'une part de préserver les grands ensembles de prairie et d'autre part de limiter l'imperméabilisation des sols.

7.1.2. Orientation 2 – Privilégier un développement urbain économe et cohérent autour du bourg de Fareins

Privilégier un développement urbain dans les secteurs encadrés par l'urbanisation et à proximité du bourg de Fareins		
Enjeux identifiés sur le territoire de Fareins	**Justifications de l'orientation**	**Traductions réglementaire du PADD**
Limiter l'étalement urbain et la diffusion de l'urbanisation dans l'espace **Mieux connecter l'urbanisation future avec la centralité et les équipements du bourg** **Préserver les espaces agricoles et modérer la consommation d'espaces agricoles**	Le projet communal cherche à **affirmer le bourg de Fareins comme cœur de vie de la commune**. Le bourg s'affirme comme la centralité de la commune en regroupant toutes les fonctions d'un pôle urbain rural : habitats, administration, équipements, commerces et services. Quelques disponibilités prenant la forme de dents creuses ont été identifiées en centre village et seront comblées. Le projet communal affirme la volonté de la commune d'accueillir de nouvelles populations. Cet accueil sera possible par l'ouverture de zones à l'urbanisation intégrées au développement urbain existant. Cet accueil de nouvelle population se fait également en conformité avec les objectifs démographiques que s'est fixé la commune et avec ceux du Schéma de Cohérence Territoriale.	> Délimitation des zones d'urbanisation future à proximité du centre-bourg, en comblement de l'enveloppe bâtie existante > Délimitation des zones AU en dehors du site classé, des sites d'intérêt écologique. > Etablissement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs AU pour assurer une bonne intégration paysagère dans l'enveloppe bâtie > Définition d'une programmation urbaine avec densité de logements, phasage sur la durée totale du PLU. Introduction d'une servitude de mixité sociale dans le document graphique et le règlement.

Permettre l'évolution des écarts

Enjeux identifiés sur le territoire de Fareins	Justifications de l'orientation	Traductions réglementaire du PADD
Le développement urbain sur la commune s'est principalement concentré autour du bourg situé à proximité du Château Bouchet. **Néanmoins, le territoire s'appuie au sein de son armature urbaine sur différentes entités secondaires.** **C'est ainsi qu'au Sud du bourg, des constructions récentes sont venues étoffer les villages du Mas du Puit, du Cours, du Griffon et du Gourlas.** **Le Seigneret et le Perrat situés à l'Est du bourg constituent deux ensembles construits proches du bourg.** **Au nord du territoire communal, Grelonges, les Mouilles, le Bicheron, le Guillermin et les Platons constituent aujourd'hui une bande urbanisée le long du chemin des platanes et du chemin de Bicheron. Cette bande reste déconnectée du bourg.**	Le projet communal recherche à conforter les écarts en permettant le comblement des dents creuses et l'extension des constructions existantes. Il s'agit ainsi de permettre une évolution modérée de ces entités bâties sans induire un étalement des tissus bâtis. Les dents creuses dans les écarts seront comprises comme des potentialités et seront donc intégrées dans le développement urbain de la commune. Les constructions existantes au Nord, sur les villages du Seigneret et du Perrat pourront évoluées.	> Classement en UB des secteurs du Perrat , de Grelonges, du Bicheron et du Guillermin. > Mise en place d'un CES pour limiter la densification sur ces secteurs. > Règlement de la zone A permettant l'évolution limitées des constructions existantes non agricoles. Ces secteurs sont situés : ✓ En bordure de la Saône, ✓ Dans les lieux-dits Le Griffon, Batailloud, et les Platons, ✓ La Garenne.

7.1.3. Orientation 3 – Conforter le tissu économique local et assurer l'insertion de Fareins dans l'économie intercommunale

Maintenir les commerces et les services de proximité en centre-bourg		
Enjeux identifiés sur le territoire de Fareins	**Justifications de l'orientation**	**Traductions réglementaire du PADD**
Les commerces et services de proximité de Fareins, localisé en centre-bourg, permettant de répondre aux besoins de première nécessité. **Leur pérennisation constitue un enjeu fort pour maintenir la qualité du cadre de vie.** **Il s'agit par ailleurs de répondre à l'enjeu de maitrise des déplacements dans le cadre de l'urbanisation future en mettant en relation habitat et commerces/équipements/services de proximité.**	Cette orientation vise à conserver un centre bourg attractif et vivant Pour assurer le dynamisme de son centre, la commune doit favoriser le maintien des linéaires commerciaux. Le cœur de vie de la commune regroupe les fonctions urbaines *habitat et commerce*. Le projet assure ainsi la position du bourg comme pôle mixte de la commune. L'existence de commerces et de services de proximité répondra également à la demande locale et permettra de limiter les besoins en déplacements. La requalification des espaces publics et des circulations en centre bourg revalorisera le centre.	> La délimitation des zones AU à proximité du centre du village permette d'accroitre la polarité des commerces et services de proximité, ce qui permet par conséquent de contribuer à leur pérennité. > Le règlement et le zonage délimitent plusieurs emplacements réservés pour répondre à l'amélioration de l'espace public et des cheminements.

Développer les emplois sur la commune et participer au rayonnement intercommunal		
Enjeux identifiés sur le territoire de Fareins	**Justifications de l'orientation**	**Traductions réglementaire du PADD**
Accueillant plus d'actifs qu'elle ne propose d'emplois, la commune de Fareins est une commune résidentielle dépendante en matière d'emplois des pôles urbains de Villefranche-sur-Saône et de Lyon. **L'enjeu pour Fareins consiste donc à rechercher les conditions possibles permettant de renforcer la concentration d'emploi sur le territoire communal.**	Le projet communal affirme Fareins comme pôle d'emploi à l'échelle de l'intercommunalité. Cette nouvelle zone s'inscrit dans une logique de renforcement de l'armature économique du Val-de-Saône. Au niveau local, l'offre d'emploi sur la commune sera plus importante.	> Le document graphique, en plus de confirmer la zone UXa existante au POS, propose d'intégrer la ZAC de Montfray dans une zone UXb afin de répondre à l'orientation de renforcement de l'armature économique du Val-de-Saône.

Préserver la vocation agricole de la commune

Enjeux identifiés sur le territoire de Fareins	Justifications de l'orientation	Traductions réglementaire du PADD
Un besoin de préserver les paysages agricoles participent à la construction de l'identité communale et à l'attractivité du Fareins **Un enjeu de pérennisation de l'économie agricole identifiée sur le territoire de Fareins qui doit être pris en compte dans le cadre de la stratégie future de développement urbain.**	Partie intégrante de l'identité communale, les espaces agricoles recouvrent une partie non négligeable du territoire communal. Ces espaces se répartissent à l'Ouest sur le Val de Saône et à l'Est, autour des pôles urbanisés. On compte encore une dizaine d'exploitations agricoles réparties sur l'ensemble du territoire communal. Le développement urbain préconisé autour du centre bourg limite la consommation des espaces agricoles. L'accueil de nouvelles populations ne se fera pas au détriment de l'activité agricole. La commune mène une réflexion sur les outils existants pour préserver l'agriculture sur son territoire.	> Localisation des zones d'urbanisation future au sein de l'enveloppe bâtie > délimitation d'une zone agricole, incluant les bâtiments agricoles en activité. > extensions restreintes des écarts présents en zone agricole.

Favoriser le tourisme		
Enjeux identifiés sur le territoire de Fareins	**Justifications de l'orientation**	**Traductions réglementaire du PADD**
Avec son patrimoine historique riche et son patrimoine naturel varié, la commune de Fareins participe à l'offre touristique du Val-de-Saône. **Ce patrimoine est un atout que la commune souhaite valoriser dans sa stratégie de développement économique.**	Avec plus de 10 000 visites en 2011, **le Château de Fléchères**, sa ferme et son parc classés au titre des monuments historiques sont un atout majeur pour Fareins. Situé au Nord du territoire communal, le château est encadré par un important massif boisé. De même, **le Château Bouchet** participe à la richesse architecturale de Fareins. L'intégration du Parc du Château au développement urbain va renforcer sa position au cœur du village et ouvrir un espace fermé. Les constructions en pisé (maisons, granges, murs) font parties intégrantes du patrimoine bâti de la commune et marquent son insertion dans un territoire plus large. Le tourisme sur la commune s'organise également autour des sports de nature (randonnées pédestres, cyclistes, équestres). L'office de tourisme intercommunal Ars-Porte Ouest de la Dombes a formalisé des sentiers pédestres et des sentiers VTT traversant Fareins. La Voie Bleue utilisant les chemins de halage valorise les bords de Saône. Les aménagements ponctuels existants le long de la rivière sont des espaces de rencontres à préserver.	> Classement en zone N du château de Fléchères > Etablissement d'une OAP pour le secteur de Château Bouchet afin de préserver le parc du château, renforcée par une identification des boisements > Délimitation d'emplacements réservés visant à renforcer le réseau de chemins.

7.1.4. Orientation 4 – Organiser les circulations pour favoriser les modes de déplacements doux et collectifs

Renforcer le réseau de cheminements doux existants		
Enjeux identifiés sur le territoire de Fareins	**Justifications de l'orientation**	**Traductions réglementaire du PADD**
Concevoir un développement futur permettant de relier les différents pôles de la commune **Inscrire la stratégie de développement de l'urbanisation dans une logique de diminution de la consommation énergétique des transports**	A l'échelle de la commune, le réseau de cheminements doux se basant sur la trame des chemins ruraux existants sera renforcé par la création de nouveaux cheminements. Le réseau de voiries pourra être doublé d'espaces dédiés à la circulation piétonne et à la circulation des cycles. Un nouveau cheminement sera ainsi créé entre le bourg et le Parc d'activités de Montfray le long du chemin des Granges. Ce renforcement se fera également dans le bourg. La création de liaisons douces sera un élément clé des futurs développements. Le Parc du Château de Montfray sera traversant. Le pôle sportif J.M Ducroux sera ainsi relié à la place du Marché/ place de l'Eglise. La place du piéton en centre bourg sera repensée. L'aménagement de la Route de Fléchères et des chemins les rejoignant sécurisera les déplacements doux et redonnera de l'espace aux piétons. Par ces aménagements, on repense les circulations et le devenir du centre bourg. Un projet urbain de requalification des espaces de circulations et des espaces publics dynamisera le bourg et ses commerces.	> Délimitation d'emplacements réservés visant à renforcer le réseau de chemins.

Valoriser l'usage des transports en commun – connecter Fareins au Grand Territoire par le développement des transports en commun		
Enjeux identifiés sur le territoire de Fareins	**Justifications de l'orientation**	**Traductions réglementaire du PADD**
Favoriser une meilleure desserte du territoire communal par les transports en commun. **Proposer une alternative à la voiture individuelle.** **Contribuer à la diminution des rejets de Gaz à Effet de Serre et des nuisances sonores générés par la voiture individuelle.**	64 % des actifs de la commune travaillent dans le département du Rhône. La majorité travaille sur Villefranche-sur-Saône et une partie travaille dans des communes du Grand Lyon. Cette dépendance en matière d'emplois par rapport aux pôles voisins entraîne une dépendance automobile forte. La ligne 113 reliant Fareins à Villefranche-sur-Saône traverse la commune via la route départementale 75. Cette ligne dessert la commune par trois arrêts et relie Fareins à la gare TER de Villefranche-sur-Saône. Il est prévu à plus long terme la desserte du Parc d'activités de Montfray par une nouvelle ligne de transport en commun. La création d'une nouvelle ligne au Sud du territoire communale a pour objectif de proposer une alternative à la voiture individuelle aux futurs actifs travaillant sur le Parc d'activités. Par le développement des transports en commun, le projet vise à diminuer les pollutions et les nuisances liées à l'usage des modes de transports individuels motorisés. Il cherche à rendre le territoire communal accessible.	Cette orientation, même si elle ne propose pas de traduction concrète dans le PLU, cherche à démontrer que le projet a recherché une transversalité entre la stratégie de développement qui a été élaborée et le renforcement des transports en commun.

Apaiser les circulations sur la commune		
Enjeux identifiés sur le territoire de Fareins	**Justifications de l'orientation**	**Traductions réglementaire du PADD**
Un besoin d'apaiser et de sécuriser les circulations routières et de diminuer les nuisances induites par les circulations de transit.	La route départementale 933 parallèle à la Saône accueille les plus importantes circulations de transit de toute la commune et sera traitée en boulevard urbain. A une échelle plus large, ce traitement marquera l'entrée dans le pôle urbain de Jassans-Riottier. De même, la requalification de la route départementale 28 à l'Est de Fareins amènera un report du trafic depuis la RD 933. Les entrées de bourg depuis les différentes routes départementales sont des secteurs d'enjeux particuliers pour signifier le pôle urbain de Fareins. Le traitement de ces entrées reflètera l'identité rurale et agricole de la commune. En centre bourg, des aménagements ponctuels comme par exemple la mise à niveau des circulations, la suppression des marquages au sol, ou encore le choix du mobilier urbain affirmeront le caractère urbain du bourg. La requalification des espaces de circulation contraindra les circulations automobiles et permettra un meilleur partage de l'espace entre les différents modes de déplacements.	> Délimitation d'emplacements réservés visant à la sécurité routière.

7.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA DEFINITION DES REGLES

7.2.1. Définition succincte des différentes zones et secteurs du PLU

7.2.1.1. Zone Urbaine

UA	La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre ancien. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle.
UB	La zone UB est une zone d'extension immédiate de l'agglomération, correspondant aux extensions à vocation principalement résidentielle et structurée autour des principaux axes de communication. Elle accueille une mixité des formes urbaines, avec notamment des noyaux de tissus anciens à partir desquels l'urbanisation récente s'est greffée. Cette zone a été sous sectorisé en zone UBa et UBb. La **zone UBa** correspond aux extensions du centre ancien de Fareins et la **zone UBb** correspond aux extensions des hameaux de Fareins. Des coefficients d'emprise au sol différent ont été établis pour ces deux zones.
UE	La zone UE est une zone réservée aux équipements publics et aux installations à caractère de sports et de loisirs.
UX	La zone UX est une zone recevant des constructions à caractère industriel, de bureaux, de services et d'artisanat qui peuvent être nuisantes ou incompatibles avec la vocation des zones UA et UB. Elle comporte deux sous-secteurs : le secteur UXa correspondant à la zone d'activités communales et le secteur UXb correspondant à la Zone d'activités de Montfray comprise dans un périmètre de zone d'aménagement concertée.

7.2.1.2. Zone A Urbaniser

1AU	La zone 1AU concerne 1 site à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation car il dispose de la capacité suffisante des réseaux pour recevoir des constructions. Ce secteur, qui a vocation à recevoir principalement des nouvelles habitations fait l'objet d'une orientation d'aménagement (identifiées sur le document graphique) avec lesquels ces sites doivent être compatibles. Le Château Bouchet est rattaché à une zone 1AUa.
2AU	La zone 2AU concernent deux sites. Cette zone est délimitée sur des sites à caractère agricole destinés à être ouvert à l'urbanisation à très long terme car les réseaux présents n'ont pas les capacités suffisantes permettant de recevoir de nouvelles constructions. L'urbanisation de cette zone devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipement. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification ou la révision du PLU rendant les terrains ainsi constructibles après réalisation des équipements nécessaires. Il n'est pas proposé d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les sites faisant l'objet de ce classement. Un diagnostic de site présentant quelques prescriptions sera à prendre en compte sur la zone 2AU sud-est.

7.2.1.3. Zone Agricole

A	Terrains qui sont équipés **ou non et utilisés à des fins** agricoles qui doivent être **protégés en raison de leur** potentiel agronomique, biologique ou économique. Conformément à la loi SRU, **seules les constructions à usage** agricole, ainsi que les installations **liées et nécessaires à** l'activité et les habitations des exploitants sont admises sous certaines conditions. Suite à la promulgation des lois ALUR et LAAAF, pour les constructions non-agricoles, seule leur extension est autorisée.
Ap	Terrains qui sont équipés **ou non et utilisés à des fins** agricoles qui doivent être **protégés en raison de leur** potentiel agronomique, biologique ou économique et surtout pour leur identification en tant que **corridor écologique d'importance régionale.** Cette zone étant très sensible les constructions sont strictement réglementées.

7.2.1.4. Zone Naturelle

N	La zone naturelle représente **les secteurs, équipés ou non,** de la commune à protéger en **raison soit de la qualité des sites,** des milieux naturels, **des paysages et de leur intérêt,** notamment du point de **vue esthétique, historique ou** écologique, soit de l'existence d'une exploitation **forestière, soit de leur caractère naturel.** Suite à la promulgation des lois ALUR et LAAAF, pour les constructions existantes, seule leur extension est autorisée.

7.2.2. Les zones Urbaines

7.2.2.1. La zone UA

Caractéristiques et objectifs

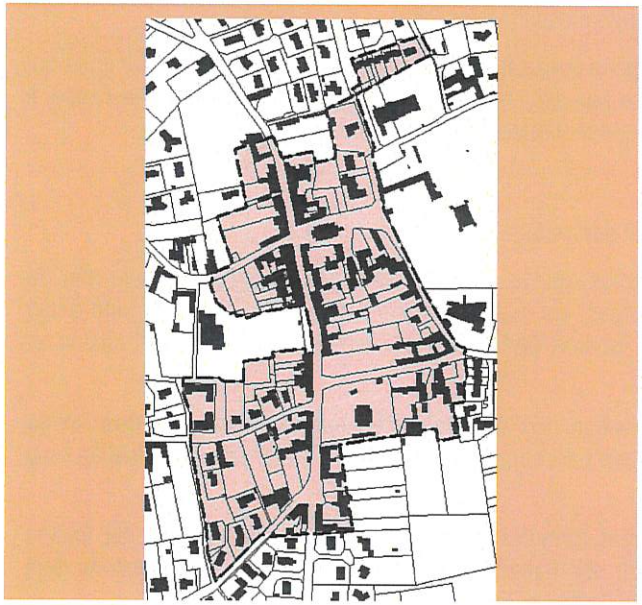
La zone UA est une zone agglomérée dense s'étendant sur le noyau bâti ancien du bourg centre. Les constructions sont disposées principalement en ordre continu ou semi-continu. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle.

Elle s'appuie sur des constructions anciennes qui participent à l'identité urbaine et architecturale de la commune.

Les objectifs de la zone UA visent à maintenir les caractéristiques urbaines du tissu ancien caractérisé par une densité du bâti plus prononcée que dans les autres secteurs de la commune et une implantation en ordre continu.

Les dispositions réglementaires de la zone UA visent à permettre l'urbanisation des disponibilités foncières existantes et de permettre une évolution de l'existant tout en recherchant la préservation d'un patrimoine et d'une identité.

Zonage



La zone UA ne connaît pas d'évolution majeure de sa délimitation entre le POS et le PLU. La zone ne présente pas de possibilités affirmées d'évolution (pas de dents creuses au sein de la zone UA).

L'école et le secteur de la place Merlinot et de la salle polyvalente sont reclassées en zone UE du PLU. De par leur vocation d'équipement public et d'intérêt collectif, il a été fait le choix de les rattacher à des zones à vocation d'équipements.

Règlement

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	**La zone UA vise à rechercher une mixité fonctionnelle de ses zones. Aussi, les interdictions concernent des occupations ou utilisations du sol incompatible avec l'environnement de la zone, présentant une dominante d'habitat : industrie, construction agricole nouvelle, carrière, dépôt...**
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les constructions autorisées sont soumises à plusieurs conditions qui doivent être satisfaites : nuisances et dangers prévenues de façon satisfaisante, capacité suffisante des réseaux et de la voirie et intégration architecturale. Ces conditions visent à maintenir la qualité de vie de la zone UB mais aussi à maitriser les investissements en termes de voiries et de réseaux.
Article 3 - Accès et voirie	L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière. Le règlement formule les prescriptions qui peuvent être exigés dans le cas de voirie en impasse de plus de 8 mètres de largeur.
Article 4 - Desserte par les réseaux	L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux. Pour l'assainissement, le principe général consiste à raccorder la construction au réseau d'assainissement collectif. Néanmoins, en cas l'absence d'un tel réseau, les dispositions d'assainissement non collectif dans le respect du zonage d'assainissement. De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maitriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire.
Article 5 - Caractéristiques des terrains	La caractéristique des terrains est supprimée par la loi ALUR.
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La règle générale exige que les constructions soient à l'alignement des voies et emprises publiques. Des cas particuliers sont prévues pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle générale afin de permettre, si les conditions définies par le règlement sont respectées, les extensions, les implantations en contiguïté d'une construction existante, la prise en compte d'une organisation urbaine particulière ou bien encore les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En cohérence avec le tissu existant en zone UA, toute construction doit être implantée sur au moins une des limites séparatives : cette règle est applicable dans une bande de 15 mètres par rapport à la voie, afin d'éviter une urbanisation « au coup par coup » en double rideau. Ainsi au-delà de 15 mètres par rapport à la voie, le règlement formules des conditions pour s'implanter en limites séparatives : opération d'ensemble, constructions simultanées sur des terrains contigus, appui sur des constructions déjà implantées en limites séparatives, constructions dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.
Article 9 - Emprise au sol	Non réglementé.
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	Des hauteurs différentes sont définies selon la destination de la construction : ainsi la hauteur des habitations est moins élevée que pour les autres constructions autorisées. Il s'agit par ailleurs de respecter l'environnement de la zone UA et d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.
Article11 - Aspect extérieur	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les clôtures, enseignes.
Article 12 - Stationnement	L'article 12 formule des prescriptions modulées selon la destination des constructions (habitation, bureaux, commerces, hôtel, équipements). En ce qui concerne l'habitation, en plus des besoins inhérents à chaque construction, le règlement demande que soit pris en compte l'aménagement de place pour les visiteurs afin d'éviter le stationnement spontanée sur des espaces publics prévus non prévus à cet usage.
Article 13 - Espaces libres	La réglementation des espaces libres visent à rechercher une aération au sein des unités foncières mais aussi à assurer une qualité des espaces libres. Ces prescriptions sont définies plus spécifiquement pour les opérations d'ensemble afin de rechercher une cohérence des espaces libres au sein des opérations.
Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol	Le COS est supprimé par la loi ALUR.
Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Non réglementé.
Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Non réglementé.

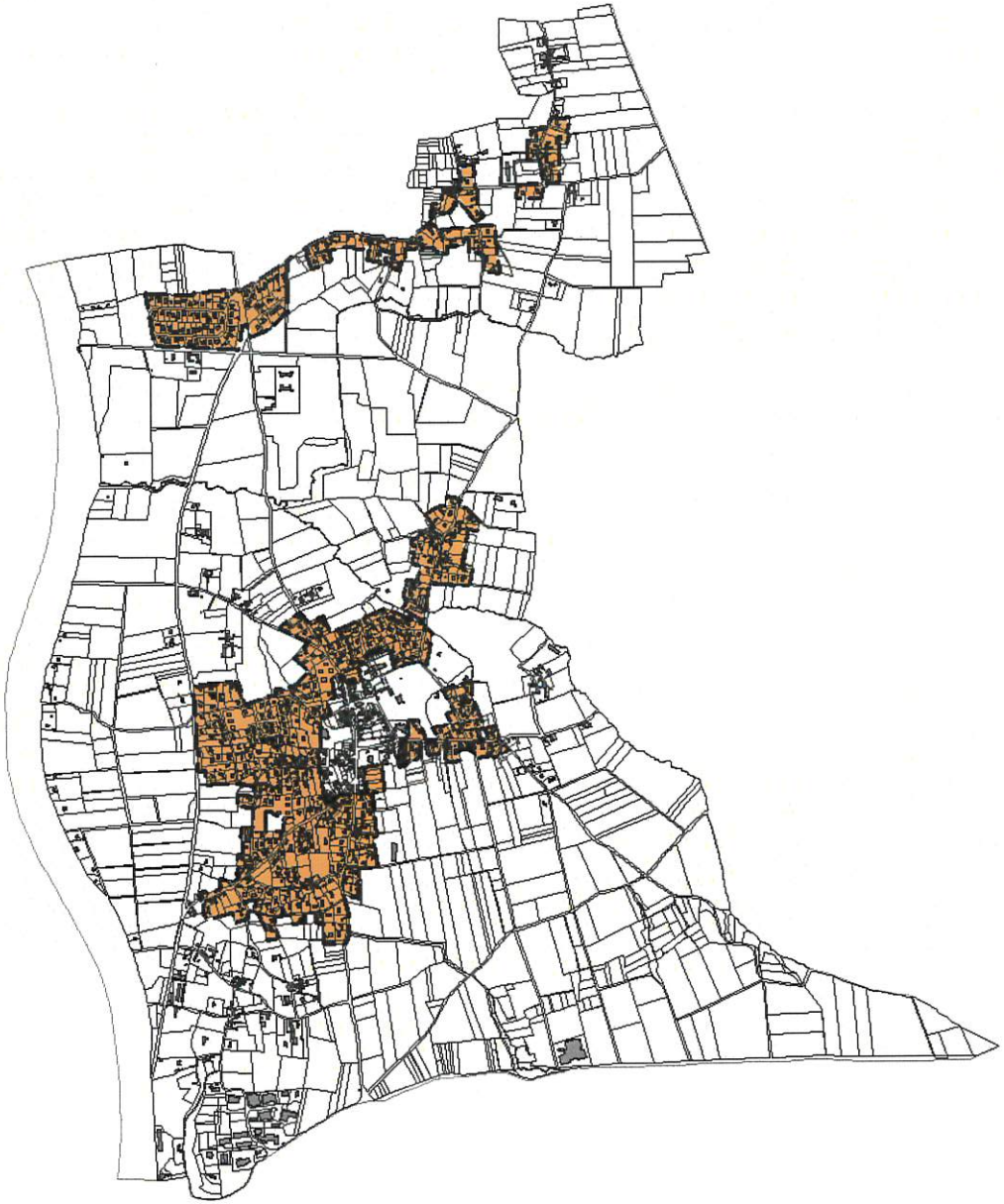
7.2.2.2. La zone UB

Caractéristiques et objectifs

La zone UB correspond aux extensions urbaines du noyau bâti du bourg centre qu'elles soient anciennes ou plus récentes ainsi qu'un ensemble bâti à dominante d'habitat situé au nord du château de Fléchères au lieu-dit Grelonge ainsi que les lieux dits du Bicheron et du Guillermin. Elle regroupe les secteurs principalement résidentiels à caractère pavillonnaire des cinquante dernières années. Outre la fonction résidentielle, la zone UB peut comprendre également quelques activités économiques (artisans). On retrouve également d'anciens corps de ferme.

La zone UB se caractérise par un tissu moins dense que celui de la zone UA, un des objectifs de la zone demeure le maintien d'un niveau de densité urbaine inférieure permettant de préserver son caractère aéré et verdoyant. Présentant encore des disponibilités, c'est dans ce secteur déjà constitué qu'une partie des besoins en logements devra être satisfaite. Le tissu le plus répandu présente une implantation en retrait des voies et emprises publiques mais aussi des limites séparatives. Les constructions anciennes comme les fermes en pisée se caractérisent par un tissu bâti compact le plus souvent en alignement et en ordre semi-continu.

Les secteurs en lien avec le centre bourg sont intégrés à une **zone UBa** avec un coefficient d'emprise au sol à 0,20 ; les secteurs au Nord et celui du Perrat sont intégrés dans une **zone UBb** avec un CES à 0.15 et le lotissement des Grelonges est intégré dans une **zone UBc** avec un CES à 0.10.



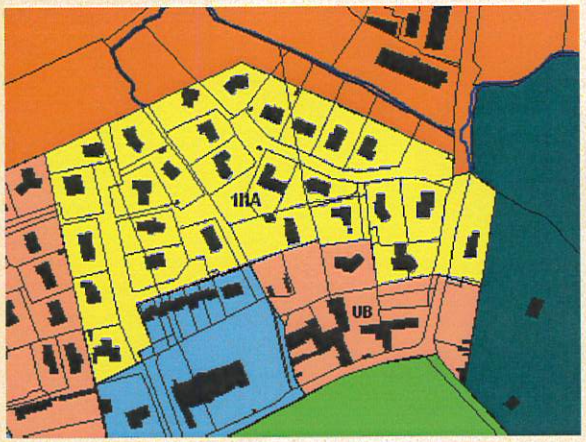
Principales évolutions apportées à la délimitation des zones

La délimitation de la zone UB connaît plusieurs évolutions par rapport au POS. Le présent chapitre vise à détailler les différentes justifications de ces évolutions qui sont liées :

- ✓ A l'intégration de zones NA (zone d'urbanisation future dans le POS)
- ✓ A l'intégration de groupements bâtis identifiés en zone NC (zone agricole dans le POS)
- ✓ A l'intégration d'une zone NB (zone naturelle constructible dans le POS)

L'intégration des zones NA du POS

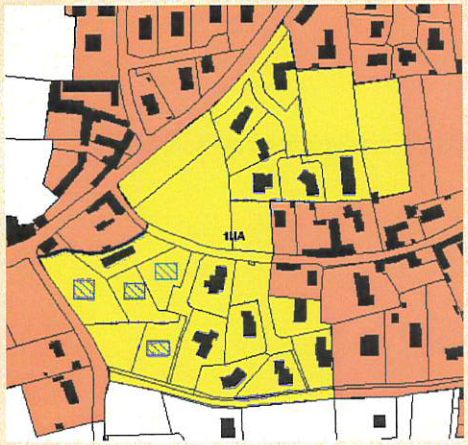
Plusieurs zones NA ont été urbanisées sous l'emprise du précédent document et correspondent à présent à des ensembles bâtis situés dans l'enveloppe urbaine principale qu'il convient d'intégrer aux zones urbaines de Fareins. Le tissu bâti qui a été généré par cette urbanisation nouvelle présente des caractéristiques urbaines identiques à celles de la zone UB (constructions en retrait des voies et des limites séparatives). Les zones NA ont donc été intégrées à la zone UB, d'autant plus que cette dernière était directement attenante.



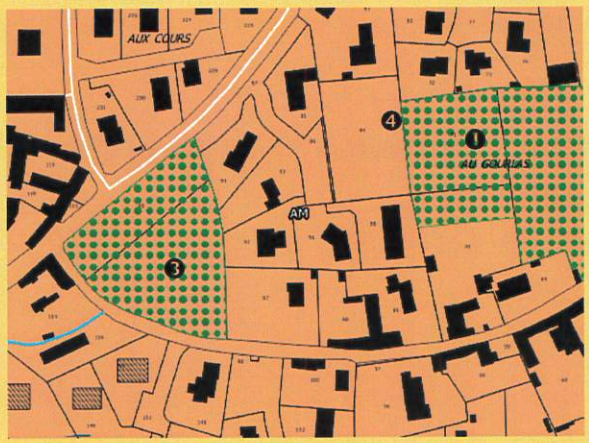
Au POS

Au PLU

Intégration de la zone 1NA (Clos du Colomban et Clos du Rougeat) située au nord de la zone UA



Au POS

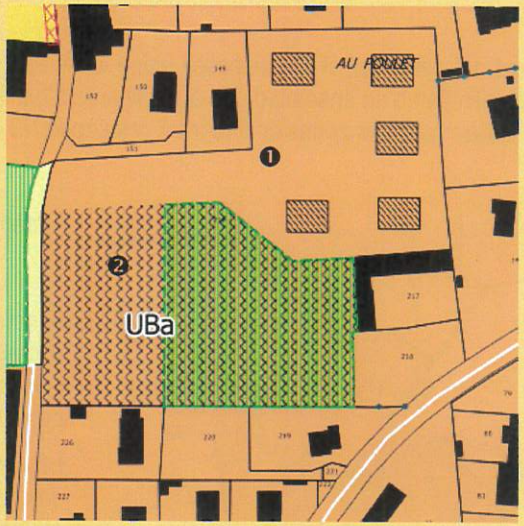


Au PLU

Intégration de la zone 1NA qui se déploie de part et d'autre du chemin du Gourlat (Clos du By, Clos du Rizou).

A noter que les espaces libres restants ne sont pas tous destinés à accueillir des futures constructions. Une trame d'Espace Boisée classée a été établie afin de préserver et renforcer la trame boisée existante (❶).L'Espace boisé sur la source du By (❸) était déjà présent à l'ancien document. De fait, l'intégration de la zone 1NA fait apparaître une dent creuse (❹).

Au POS



Au PLU

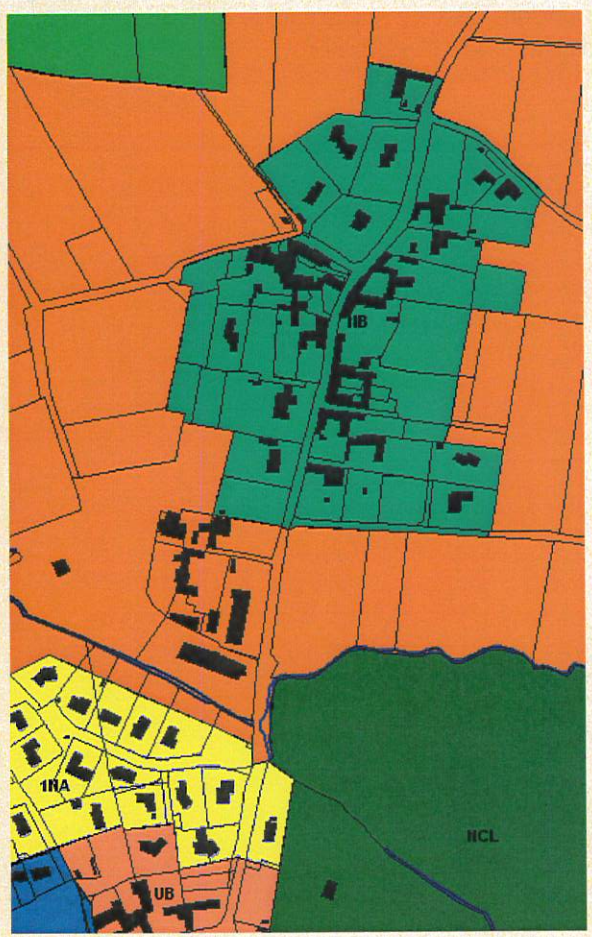
Intégration d'une partie de la zone 1NA qui se déploie à l'est du chemin du Cours

La partie nord-est (❶) accueille cinq nouveaux logements sur 6 600 m². Une voirie reliant le chemin du cours au lotissement permet la desserte du site.

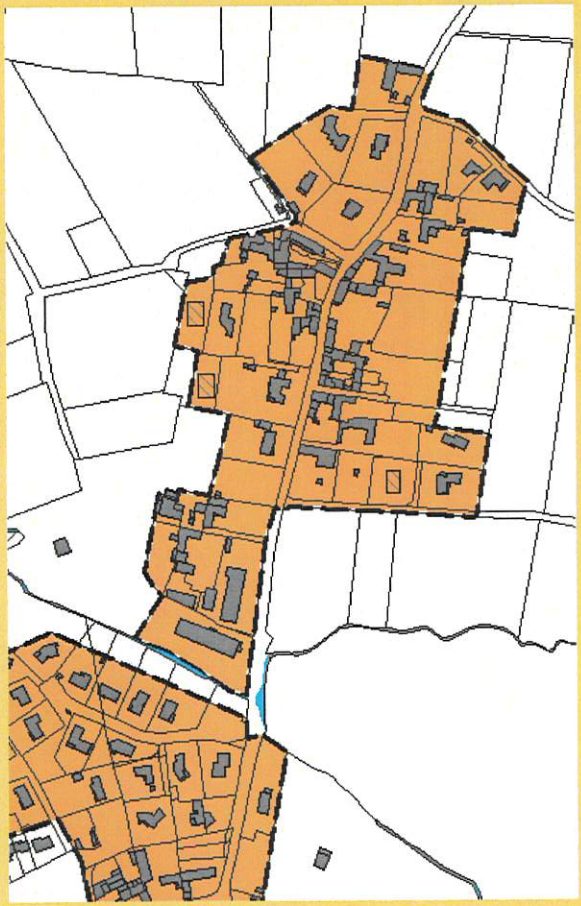
Une partie d'environ (❷) a été versée dans la zone UB du PLU et identifié comme un terrain classé cultivé.

L'intégration d'une zone NB du POS

Le POS contenait une zone NB au lieu dit **le Perrat**, définie comme une zone naturelle, qui, si elle disposait d'une voirie et d'une capacité suffisante des réseaux, était constructible. De fait cette zone NB, qui s'appuie initialement sur un noyau ancien, a permis la constitution d'un ensemble bâti à dominante d'habitat à moins de 150 mètres de la zone 1NA du POS (au lieu-dit Rougeat). La révision du PLU réalise par conséquent une harmonisation du classement des zones en intégrant cette zone NB à la zone UB du PLU.



Au POS



Au PLU

Intégration de la zone NB du POS à la zone UB du PLU.

A noter qu'en passant de la zone NB à la zone UB, ce secteur a vu ses limites redessiné en s'appuyant sur les limites parcellaires du bâti existant afin de limiter les possibilités de renforcement de l'urbanisation.

Les parcelles qui apparaissent libres vont être très prochainement comblées. Des permis de construire ont été déposés et acceptés sur ces parcelles.

On remarque également l'intégration de parcelle en zone NC du POS dans la zone UB du PLU. Ces constructions étaient à l'origine des constructions à usage agricole qui n'ont plus aujourd'hui cette vocation. Elles ont une vocation d'habitat et d'activités économiques. Un des bâtiments appartient aujourd'hui à la commune qui souhaite l'aménager en local technique.

✓ L'intégration des zones NC du POS

Plusieurs constructions ou groupements de constructions étaient identifiées au sein de la zone NC du POS en proximité directe de la zone UB. Lors de la révision du document d'urbanisme, l'absence ou la perte de la vocation agricole de ces constructions a été constatée ce qui a entrainé leur intégration à la zone UB du PLU. Les illustrations ci-dessous détaillent l'ensemble des évolutions réalisées.

Au POS

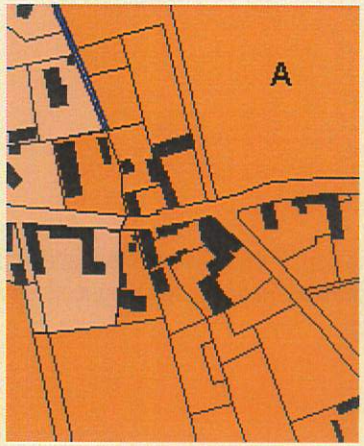
Au PLU

Intégration à la zone UB d'un siège d'exploitation agricole qui a été déplacé en zone agricole.

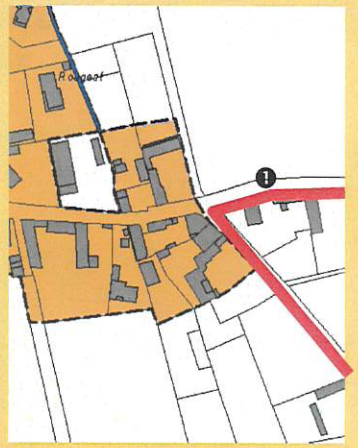
Cette évolution permet de renforcer la cohérence de l'enveloppe bâtie de la zone UB à proximité de la zone UA.

L'école est exclu zonage UB et intégré dans un zonage UE.

Une réserve est présente afin de permettre l'accessibilité des terrains en deuxième rideau de la route de la Dombe.



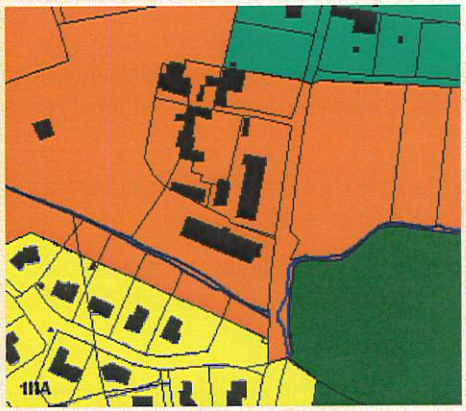
Au POS



Au PLU

Le PLU intègre les constructions implantées de part et d'autre de la route de la Dombe au lieu-dit Le Neyprat, ces constructions n'ont plus de vocation agricole.

La délimitation s'appuie sur le chemin de Montfray pour constituer une limite à l'urbanisation pour la zone UB (❶)

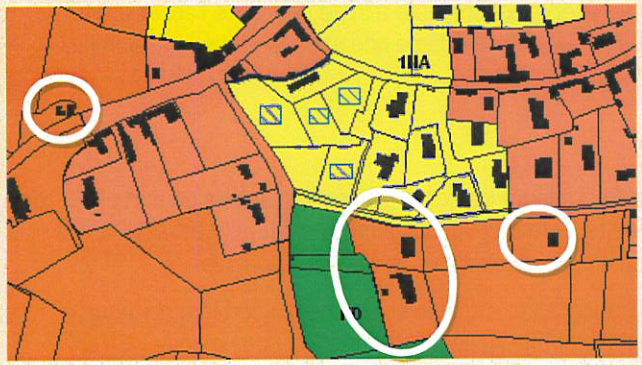


Au POS

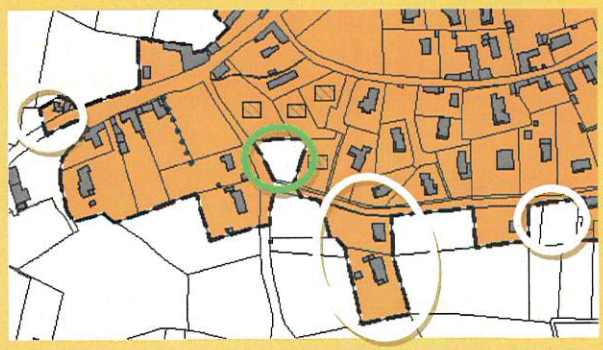
Au PLU

Intégration des constructions situées Chemin du Perrat / Impasse du Perrat, celles-ci ayant perdu leur vocation agricole.

Cette évolution est à mettre en lien avec l'intégration de la zone NB située plus au Nord.



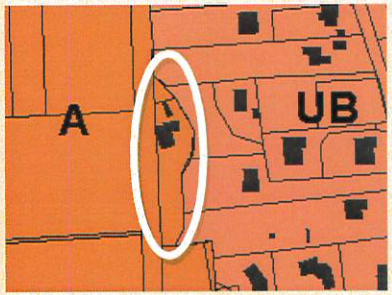
Au POS



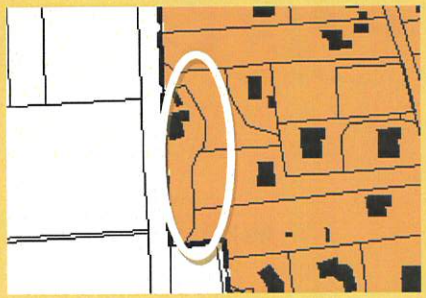
Au PLU

Intégration ponctuelle de constructions directement attenantes à la zone UB et ne présentant de vocation agricole situées chemin du Gourlat et route du Moulin.

Exclusion d'une parcelle comprise comme une zone humide.

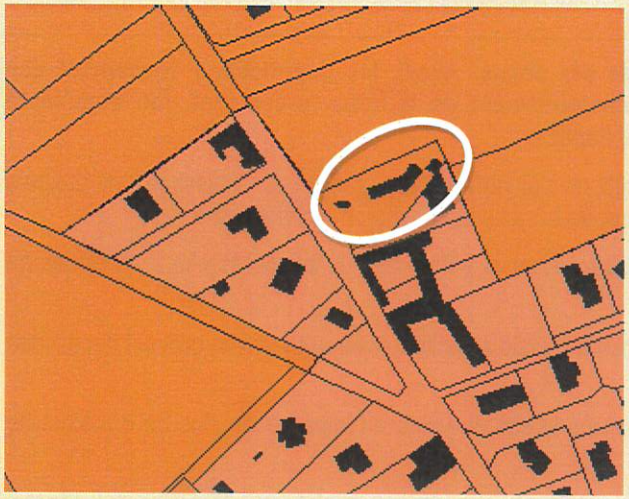


Au POS

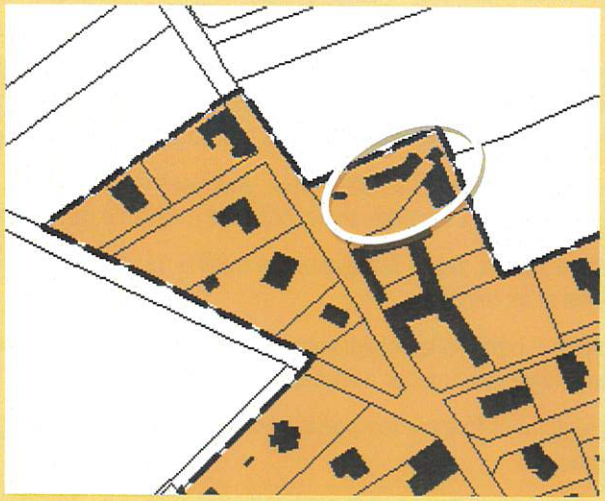


Au PLU

Intégration d'une construction directement attenante à la zone UB et ne présentant de vocation agricole situées chemin du Cours.



Au POS



Au POS

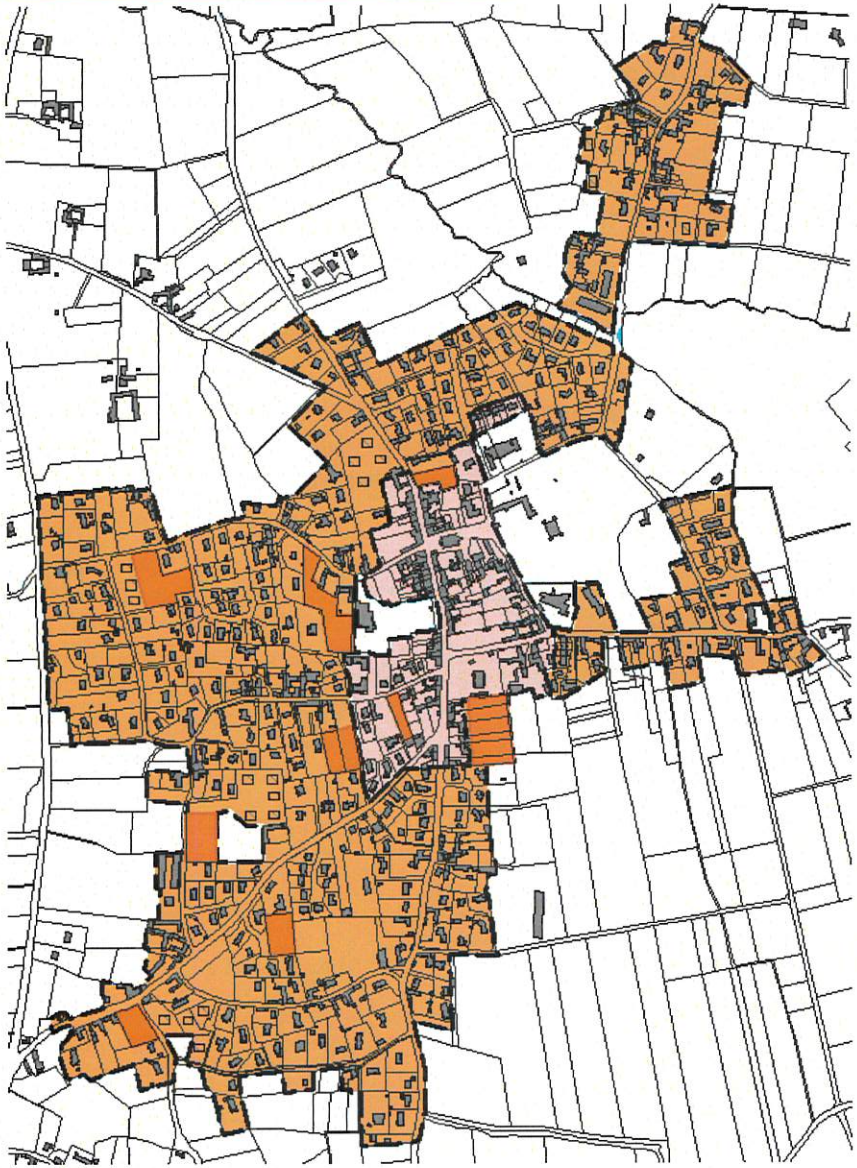
Intégration d'une construction directement attenante à la zone UB et ne présentant plus de vocation agricole situées route de Fléchères.

Justifications des règles de la zone UB

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	**La zone UB vise à rechercher une mixité fonctionnelle de ses zones. Aussi, les interdictions concernent des occupations ou utilisations du sol incompatible avec l'environnement de la zone, présentant une dominante d'habitat : industrie, construction agricole nouvelle, carrière, dépôt…**
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les constructions autorisées sont soumises à plusieurs conditions qui doivent être satisfaites : nuisances et dangers prévenus de façon satisfaisante, capacité suffisante des réseaux et de la voirie et intégration architecturale. Ces conditions visent à maintenir la qualité de vie de la zone UB mais aussi à maitriser les investissements en termes de voiries et de réseaux.
Article 3 - Accès et voirie	L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière. Le règlement formule les prescriptions qui peuvent être exigés dans le cas de voirie en impasse de plus de 8 mètres de largeur.
Article 4 - Desserte par les réseaux	L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux. Pour l'assainissement, le principe général consiste à raccorder la construction au réseau d'assainissement collectif. Néanmoins, en cas l'absence d'un tel réseau, les dispositions d'assainissement non collectif dans le respect du zonage d'assainissement. De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maitriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire.
Article 5 - Caractéristiques des terrains	La caractéristique des terrains est supprimée par la loi ALUR.
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La règle générale exige que les constructions soient en retrait des voies et emprises publiques. Ce retrait est plus important pour les voies publiques que privées dans la mesure où les voies publiques supportent des flux de circulations plus importants : il s'agit par conséquent de répondre à une exigence de sécurité routière. Des cas particuliers sont prévues pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle générale afin de permettre, si les conditions définies par le règlement sont respectées, les extensions, les implantations en contiguïté d'une construction existante, la prise en compte d'une organisation urbaine particulière ou bien encore les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Application de la règle du retrait obligatoirement supérieur ou égale à la moitié de la construction avec un minimum de 4 mètres. Ainsi pour une hauteur de 6 mètres, le retrait ne sera pas de 3 mètres, mais de 6 mètres. Les cas particuliers visent définie certaines possibilités en limite séparative : opération d'ensemble, constructions en contiguïté, constructions de hauteur limitée n'excédant pas 3,5 mètre ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.
Article 9 - Emprise au sol	La limitation de l'emprise au sol à 20% de l'unité foncière pour la zone UBa et 15% de l'unité foncière pour la zone UBb vise à respecter la densité existante au sein de la zone UB qui est principalement composé d'un tissu pavillonnaire. Il s'agit par ailleurs de préserver le caractère verdoyant des unités foncières.
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	Des hauteurs différentes sont définies selon la destination de la construction : ainsi la hauteur des habitations est moins élevée que pour les autres constructions autorisées. Il s'agit par ailleurs de respecter l'environnement de la zone UB et d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.
Article11 - Aspect extérieur	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les clôtures, enseignes.
Article 12 - Stationnement	L'article 12 formule des prescriptions modulées selon la destination des constructions (habitation, bureaux, commerces, hôtel, équipements). En ce qui concerne l'habitation, en plus des besoins inhérents à chaque construction, le règlement demande que soit pris en compte l'aménagement de place pour les visiteurs afin d'éviter le stationnement spontanée sur des espaces publics prévus non prévus à cet usage.
Article 13 - Espaces libres	La réglementation des espaces libres visent à rechercher une aération au sein des unités foncières mais aussi à assurer une qualité des espaces libres. Ces prescriptions sont définies plus spécifiquement pour les opérations d'ensemble afin de rechercher une cohérence des espaces libres au sein des opérations.
Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol	Le COS est supprimé par la loi ALUR.
Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Non réglementé.
Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Non réglementé.

7.2.2.3. Bilan des disponibilités identifiées au sein des zones UA et UB



Les disponibilités foncières (dents creuses en orange sur la carte ci-contre) sont pour la plupart identifiées en zone UB. Au total, la superficie de ces dents creuses s'élève à 3 hectares pour une réceptivité de 75 constructions si on applique une densité SCoT de 25 logements par hectare.

Ainsi ces disponibilités permettront de pourvoir à 37.5% des besoins en logements.

- ⇨ **Les potentiels identifiés ci-contre était constructible au POS mais n'ont jamais été construits. Le dureté foncière est donc importante sur ces dents creuses. Aussi, il est attendu que les phénomènes persistent encore sur ces parcelles. De plus vu la configuration de chacune de ces parcelles, la densité SCoT ne pourra que difficilement s'appliquer.**
- ⇨ **Afin de faire croitre son nombre de logements sociaux, la commune a souhaité mettre une servitude de mixité sociale sur deux potentiels compris dans la zone UA et UB du POS. Ces deux potentiels permettraient la construction d'une quinzaine de nouveaux logements.**

7.2.2.4. La zone UX

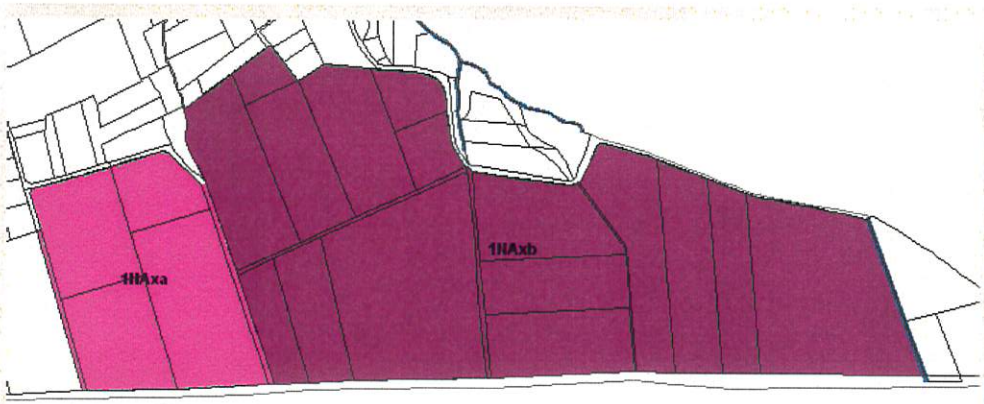
Caractéristiques et objectifs

La zone UX correspond aux secteurs réservés aux activités économiques incompatibles avec un environnement urbain mixte à vocation résidentielle principalement. Les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux, de services, d'entrepôts, installations classées pour la protection de l'environnement ou non peuvent s'y installer. Ce zonage spécifique vise à favoriser le maintien et le développement des activités économiques.

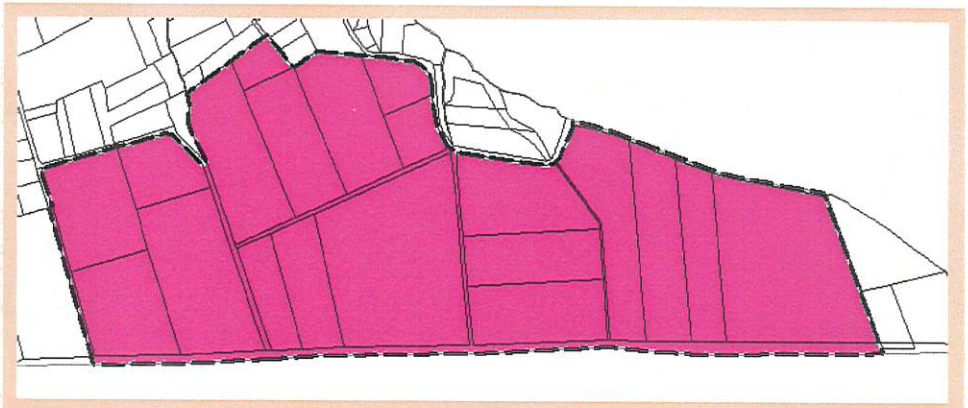
La zone comprend deux sous-secteurs : UXa et UXb. La zone UXa correspond à la zone d'activités communale et la zone UXb correspond à la zone d'activités intercommunal de Montfray. Les zones d'activités visent à répondre aux besoins en développement économique du bassin de Villefranche-sur-Saône.

Les zones UX de Fareins sont concentrées sur la partie Sud du territoire (Chemin de la Gravière et le long de la RD44).

Zonage

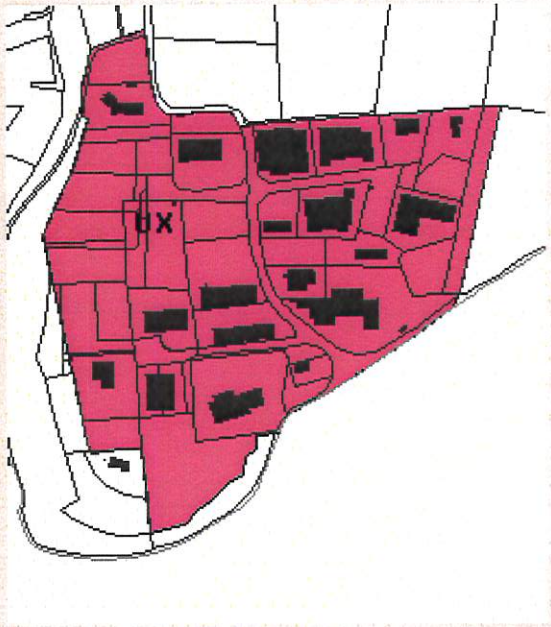


Au POS

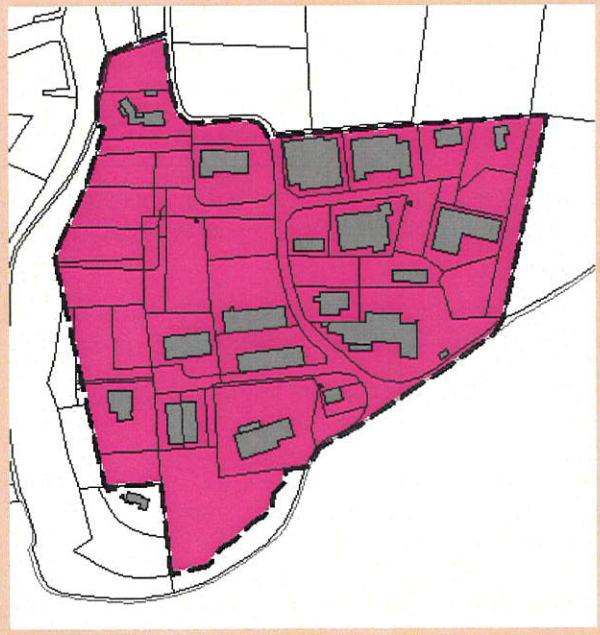


Au PLU

Classées 1NAxa et 1NAxb dans le POS, ces zones intègrent un classement UXb dans le PLU. Cette évolution de classement est justifiée par la mise en place d'un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dont l'aménagement s'appuiera sur un plan-masse issu des dossiers de création et de réalisation. Le classement en zone 1AU n'était donc pas nécessaire et l'évolution en zone U ne compromet pas la cohérence de l'aménagement global de la zone UXb.



Au POS



Au PLU

Maintien en zone UXa de la zone d'activité située chemin de la Gravière dans une logique de pérennisation des activités économiques existantes, ce qui permettra de répondre à des besoins futurs puisque la zone dispose encore certaines disponibilités.

Justifications des règles de la zone UX

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	**La zone UX vise à interdire les constructions qui ne sont pas liées avec une vocation d'activités économiques incompatibles avec l'environnement urbain. Ainsi la zone UX interdit l'habitat, l'hôtellerie, l'agriculture.**
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les constructions autorisées sont soumises à plusieurs conditions qui doivent être satisfaites : nuisances et dangers prévenues de façon satisfaisante, capacité suffisante des réseaux et de la voirie et intégration architecturale. Ces conditions visent à maintenir la cohérence globale au sein de la zone UX mais aussi à maitriser les investissements en termes de voiries et de réseaux.
Article 3 - Accès et voirie	L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière, pour des usages adaptés à la vocation d'activités économiques de la zone.
Article 4 - Desserte par les réseaux	L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux. De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maitriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire. Il rappelé que les ICPE doivent être équipés d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à la nature des activités économiques supportées, dans un objectif de prise en compte de l'environnement.
Article 5 - Caractéristiques des terrains	La caractéristique des terrains est supprimée par la loi ALUR
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Pour la zone UXa, le règlement demande un retrait de 5 mètres minimum et prévoit certaines dérogations pour permettre l'évolution du tissu bâti existant. En ce qui concerne les secteurs UXb, le règlement prend en compte la RD44 et impose un retrait strict de 20 mètres, le retrait est porté à cinq mètres dans les autres cas. Il s'agit d'assurer les conditions de sécurité de la future zone d'activités de Montfray.
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Application de la règle du retrait obligatoirement supérieur ou égale à la moitié de la construction avec un minimum de 5 mètres. Ainsi pour une hauteur de 8 mètres, le retrait ne sera pas de 4 mètres, mais de 5 mètres. Les cas particuliers visent à définir certaines possibilités en limite séparative : opération d'ensemble, constructions en contiguïté, constructions de hauteur limitée n'excédant pas 3,5 mètre ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour la zone UXb l'implantation en limite est autorisée afin de faciliter les possibilités d'implantation des futures constructions, sauf dans le cas d'écran végétaux qui oblige à un retrait obligatoire pour des raisons de sécurité. L'implantation en retrait est également autorisée.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.
Article 9 - Emprise au sol	Non réglementé dans la zone UXa. Dans la zone UXb, la limitation de l'emprise au sol à 50% de l'unité foncière vise à préserver une aération au sein de l'aménagement futur, d'autant plus que les volumes des constructions à usages d'activités peuvent être conséquents.
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	Dans la zone UXa, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. La quasi-totalité de la zone est aujourd'hui construite. Cette hauteur réglemente les constructions existantes. Dans la zone UXb, la règle de hauteur se veut plus souple. La vocation de cette zone est différente de la zone UXa. Aussi, selon les entreprises attendues, les process industrielles peuvent nécessiter des constructions dépassant certaines hauteurs. Il a donc été fait le choix de permettre différentes hauteurs. Les différences sont fixées au regard de la surface de plancher global des constructions.
Article11 - Aspect extérieur	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les clôtures, enseignes… Pour la zone UXb, il est fait référence à des palettes colorimétriques et au règlement de la ZAC qui fixe de nombreux principes en matière d'aspects extérieurs des constructions.
Article 12 - Stationnement	L'article 12 formule des prescriptions modulées selon la destination des constructions. Les besoins sont en effet différents suivant les activités futures : industrie, artisanat, hôtellerie…
Article 13 - Espaces libres	La réglementation des espaces libres visent à rechercher une aération au sein des unités foncières mais aussi à assurer une qualité des espaces libres. Ces prescriptions sont définies plus spécifiquement pour les opérations d'ensemble afin de rechercher une cohérence des espaces libres au sein des opérations.
Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol	Le COS est supprimé par la loi ALUR.
Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Non réglementé.
Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Non réglementé.

7.2.2.5. La zone UE

Caractéristiques et objectifs

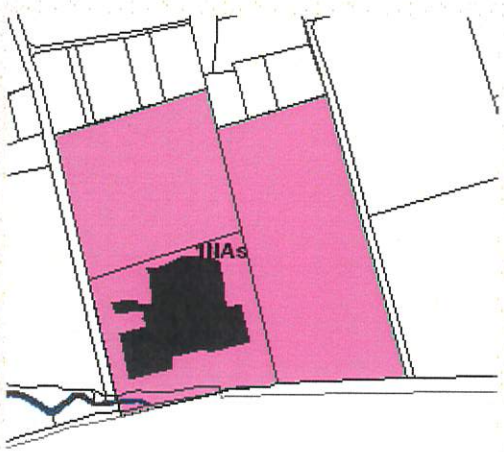
La zone UE correspond à deux secteurs définis :

- ✓ La zone classée 1NAs au POS localisée au Sud de la commune correspond au boulodrome (équipement d'intérêt intercommunal).
- ✓ Le site du château Bouchet et du stade anciennement classé en ND et NCI
- ✓ Le secteur de la salle polyvalente et de la place Merlinot classé en UA et UB au POS

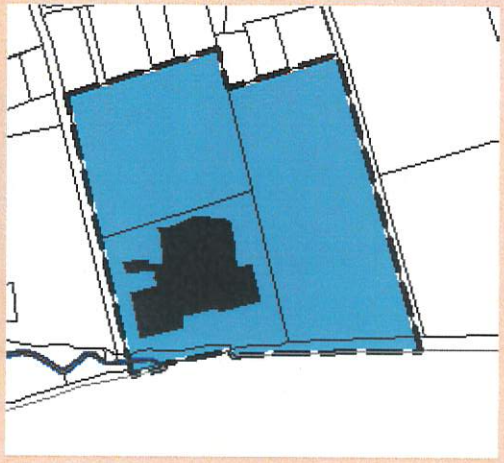
Le règlement de la zone UE vise à permettre l'évolution de constructions existantes, la construction de bâtiments publics et d'intérêt collectif visant à répondre aux besoins de la commune et au bon fonctionnement des réseaux

De plus, la commune envisage sur le site du château Bouchet l'extension des constructions existantes pour permettre notamment la création d'une cantine ce qui nécessite la mise aux normes des bâtiments existants (aménagement des abords des constructions existantes, création d'ascenseur notamment).

Zonage



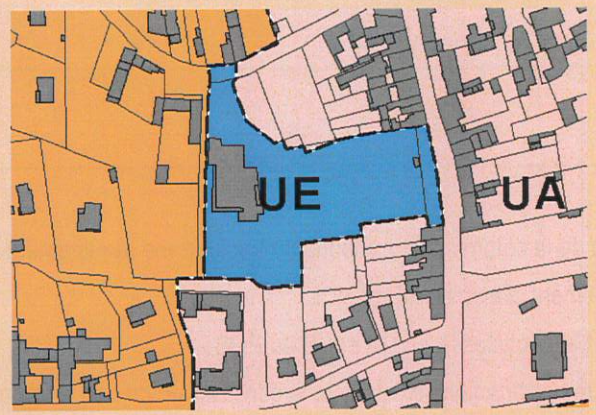
Au POS



Au PLU

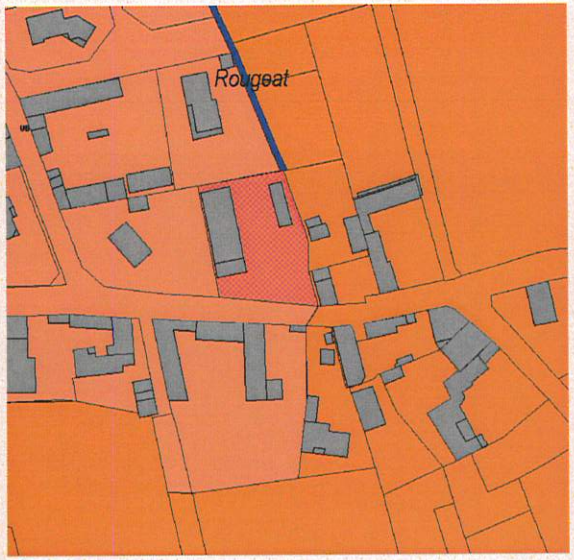
Classement en zone UE du boulodrome (1NAS au POS).

Au POS

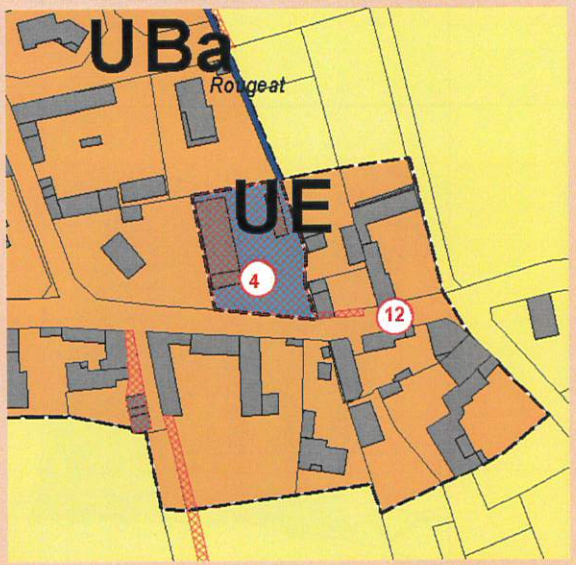


Au PLU

Classement en UE de la salle polyvalente et de la place Merlinot.



Au POS

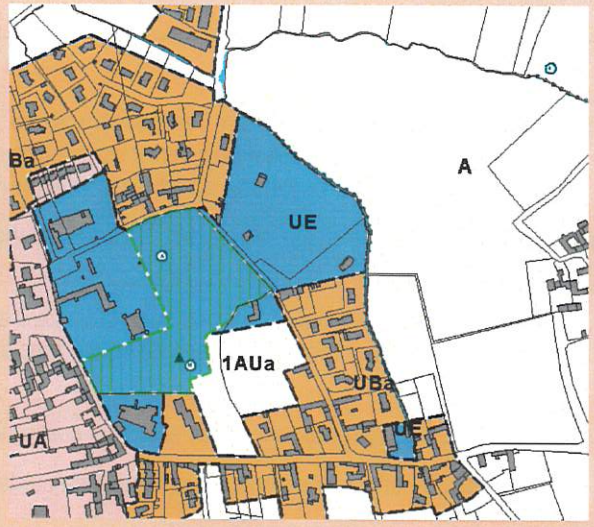


Au PLU

Classement en UE d'une parcelle anciennement en NC au POS. Un emplacement réservé était déjà présent au POS sur cette parelle. La vocation de l'emplacement réservé est inchangée.

Cette parcelle permettra à la commune de créer des locaux techniques.

Au POS



Au PLU

Extrait photo aérienne

Le POS classait le château Bouchet en zone ND. La NCL couvrait le secteur d'équipement sportif (terrain de football, tennis) et au-delà incluait des espaces agricoles, représentant au total une superficie de 8,1 ha. La révision du PLU procède une forte réduction de cette zone NCL en ne retenant que les équipements existants et en excluant l'ensemble des terres agricoles, soit une réduction de 5,75 ha. Par ailleurs afin de préserver le parc associé au Château Bouchet, le document graphique prévoit une trame d'identification au titre du volet patrimonial prévu par le code de l'urbanisme. De plus une orientation d'aménagement et de programmation (zone 1AU de Château Bouchet) a été définie sur ce secteur et met en avant la conservation des boisements.

Les deux écoles, au Nord et au Sud du Parc du château sont rattachées à la zone UE du Château Bouchet en tant qu'équipements collectifs.

La révision du PLU procède par conséquent à la création d'une zone UE comprenant en partie les zones ND de Château Bouchet et NCL. Cette zone contribue à la fois au maintien d'une trame verte ancienne de qualité au cœur du village et à l'animation de la polarité de Fareins en consolidant le tissu d'équipements collectifs.

Justifications des règles de la zone UE

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	**La zone UE vise à interdire les constructions qui ne sont pas liées avec une vocation liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, c'est à dire en premier les équipements publics (tels que cantine, terrain de sport ou bien encore des installations telles que transformateur électrique etc).**
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	L'article 2 rappelle que le site du Château Bouchet est soumis à des prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.
Article 3 - Accès et voirie	L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière, pour des usages adaptés à la vocation d'activités économiques de la zone.
Article 4 - Desserte par les réseaux	L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux.
Article 5 - Caractéristiques des terrains	La caractéristique des terrains est supprimée par la loi ALUR
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le règlement prévoit des règles d'implantation souple afin de permettre une implantation optimisée des équipements publics.
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le retrait imposé vise à permettre une implantation optimisée des équipements publics.
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.
Article 9 - Emprise au sol	Non réglementé.
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	Non réglementé.
Article11 - Aspect extérieur	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les clôtures, enseignes.
Article 12 - Stationnement	Le règlement prescrit des règles de stationnement modulables suivant la destination des équipements publics.
Article 13 - Espaces libres	Le règlement rappelle que le parc du Château Bouchet a été identifié au titre des éléments paysagers remarquables (se reporter en annexe du règlement du PLU).
Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol	Le COS est supprimé par la loi ALUR.

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Non réglementé.
Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Non réglementé.

7.2.3. Les zones A Urbaniser

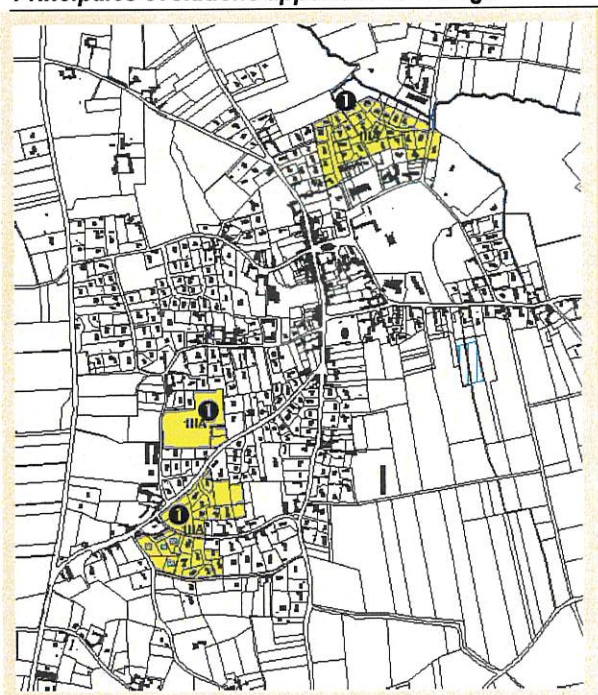
7.2.3.1. La zone 1AU

Caractéristiques et objectifs

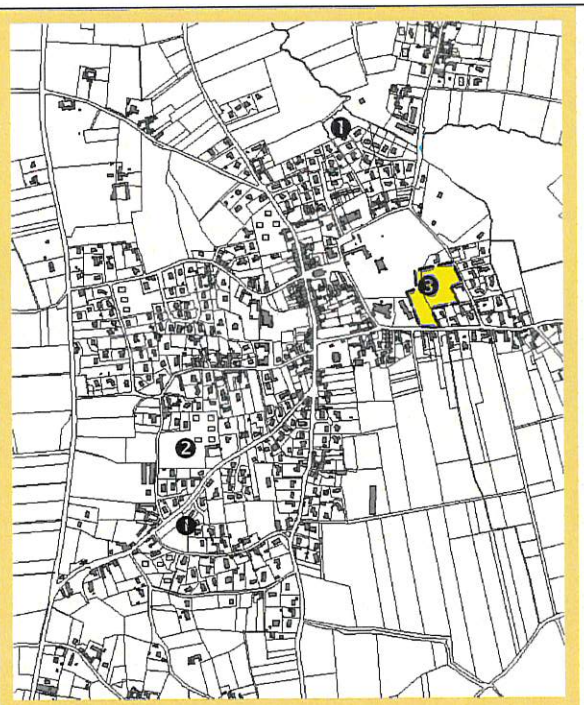
La délimitation des zones 1AU a été réalisée afin de renforcer l'aire de développement urbain immédiat de la commune. Elle comprend les sites à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation cohérente. La zone 1AU se situe au cœur des espaces bâtis existants et vise au renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants. En effet, ces secteurs ont pour vocation l'accueil de constructions mixtes, associant des habitations, des équipements et des activités compatibles avec l'environnement résidentiel.

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'urbanisation de la zone 1AU constitue une réponse au renforcement et à la redynamisation de la polarité du centre de Fareins. La zone 1AU comporte 1 secteur : le secteur du Château Bouchet.

Principales évolutions apportées au zonage



Au POS



Au PLU

Alors que le POS proposait des zones d'urbanisation future située en périphérie de l'enveloppe bâtie principale, le PLU a pour ambition de renforcer la polarité du centre du village, orientation affirmée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les secteurs 1NA du POS aujourd'hui construits ont été reversés en zone UB du PLU (❶).

Le secteur 1NA du Chemin du Cours aujourd'hui en partie construit a été versé dans une zone **Ub** du PLU (❷).

Un nouveau secteur a été délimité dans le Parc du Château Bouchet, **1AU indicé a** du PLU (❸).

Pour le secteur de Château Bouchet, l'Espace boisé classé du parc du Château Bouchet a été supprimé dans sa partie Sud tandis que les boisements du parc, situés au nord su site, sont identifiés en tant qu'éléments du paysage et du patrimoine à préserver remarquables.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur de Château Bouchet

Gestion des eaux pluviales

Le site étant non imperméabilisé, l'orientation cherche à limiter les incidences potentielles de l'urbanisation future sur le ruissellement des eaux pluviales. En outre, l'orientation présente l'objectif de contribuer à la gestion des eaux pluviales de l'enveloppe bâtie du village.

Le principe de gestion des eaux à la parcelle est aussi rappelé.

Qualité paysagère

Le site a une qualité paysagère remarquable dans le paysage du bourg de Fareins. Les orientations visent à maintenir et valoriser les qualités paysagères du site.

Maillage du réseau viaire

Ces orientations visent à assurer une connexion de qualité avec les tissus existants. Il s'agit par ailleurs de faciliter l'usage des modes doux au sein du futur aménagement et d'anticiper les besoins en stationnement.

Forme urbaine et architecturale

En proximité directe du centre du village, il s'agit d'affirmer la polarité du village en définissant une densité favorisant la mixité de la typologie de logements (petits/grands logements, logements aidés/accession) et la valorisation de l'espace.

La volonté de mixité sociale sur ce secteur est par ailleurs traduite dans le document graphique et le règlement.

Justifications de la zone 1AU

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	La zone 1AU vise à rechercher une mixité fonctionnelle de ses zones. Aussi, les interdictions concernent des occupations ou utilisations du sol incompatible avec l'environnement de la zone, présentant une dominante d'habitat : industrie, construction agricole nouvelle, carrière, dépôt...
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les constructions autorisées sont soumises à plusieurs conditions qui doivent être satisfaites : nuisances et dangers prévenues de façon satisfaisante, capacité suffisante des réseaux et de la voirie et intégration architecturale. Les ICPE sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'environnement bâti à dominante d'habitat. Ces conditions visent à préparer la qualité de vie des zones 1AU mais aussi à maitriser les investissements en termes de voiries et de réseaux.
Article 3 - Accès et voirie	L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière. Le règlement formule les prescriptions qui peuvent être exigés dans le cas de voirie en impasse de plus de 8 mètres de largeur.
Article 4 - Desserte par les réseaux	L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux. Pour l'assainissement, le principe général consiste à raccorder la construction au réseau d'assainissement collectif. Néanmoins, en cas l'absence d'un tel réseau, les dispositions d'assainissement non collectif dans le respect du zonage d'assainissement. De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maitriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire.
Article 5 - Caractéristiques des terrains	La caractéristique des terrains est supprimée par la loi ALUR
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le règlement prévoit des règles d'alignement ou de recul par rapport à la voie pour permettre l'aménagement du site. Des cas particuliers sont prévus pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle générale afin de permettre, si les conditions définies par le règlement sont respectées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le règlement prévoit une occupation optimisée des unités foncières en permettant une implantation en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant la règle du retrait obligatoirement supérieur ou égale à la moitié de la construction avec un minimum de 3 mètres. Il s'agit ainsi de permettre une diversité des implantations, et, in fine, une diversité des formes urbaines. Les cas particuliers visent définie certaines possibilités en limite séparative pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementée
Article 9 - Emprise au sol	Cet article n'est pas réglementé pour permettre une diversité des implantations, et, in fine, une diversité des formes urbaines en proximité directe avec le centre bourg.
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	La hauteur des habitations est élevée pour permettre une densité favorisant le renforcement de la polarité du centre du village. Il s'agit par ailleurs de respecter l'environnement des zones 1AU et d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.
Article11 - Aspect extérieur	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les clôtures, enseignes.
Article 12 - Stationnement	L'article 12 formule des prescriptions modulées selon la destination des constructions (habitation, bureaux, commerces, hôtel, équipements). En ce qui concerne l'habitation, en plus des besoins inhérents à chaque construction, le règlement demande que soit pris en compte l'aménagement de place pour les visiteurs afin d'éviter le stationnement spontanée sur des espaces publics prévus non prévus à cet usage.
Article 13 - Espaces libres	La réglementation des espaces libres visent à rechercher une aération au sein des unités foncières mais aussi à assurer une qualité des espaces libres. Ces prescriptions sont définies plus spécifiquement pour les opérations d'ensemble afin de rechercher une cohérence des espaces libres au sein des opérations.
Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol	Le COS est supprimé par la loi ALUR.
Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Non réglementé.
Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Non réglementé.

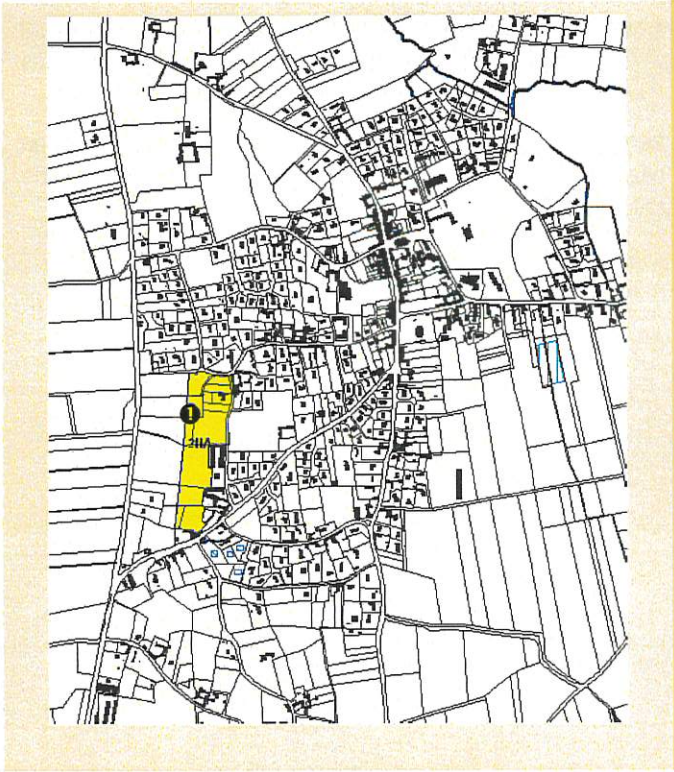
7.2.3.2. La zone 2AU

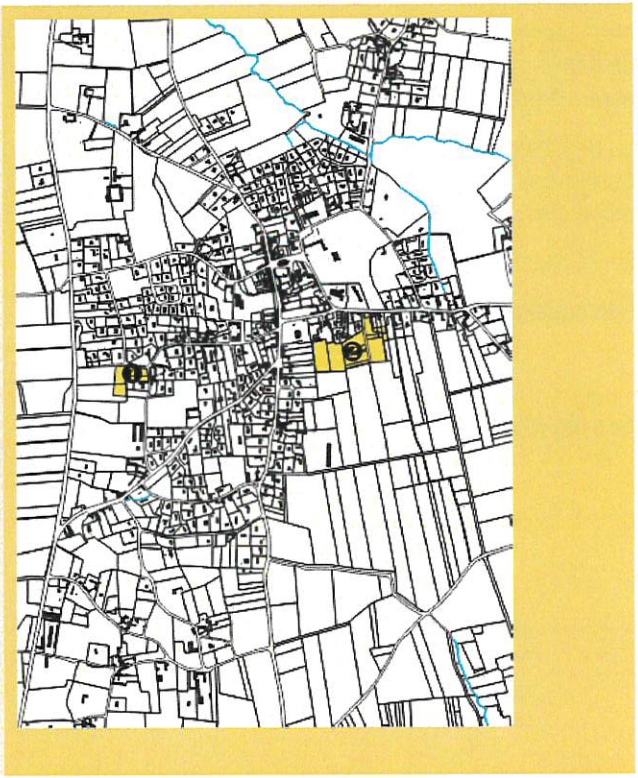
Caractéristiques et objectifs

La zone 2AU doit permettre de répondre aux besoins de développement de la commune, à long terme, en matière de logements (accueil de population) et en matière d'équipements (extension du pôle sports et loisirs). Elle comprend les sites à caractère agrciole destinés à être ouvert à l'urbanisation mais qui n'ont actuellement pas la capacité suffisante à recevoir de nouvelles constructions.

L'urbanisation de ces zones devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipements définis par le PADD et le règlement. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification du PLU rendant les terrains ainsi constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

Principales évolutions du zonage





Le PLU diminue substantiellement la zone 2NA du POS située en bordure du Chemin du Cours (❶). Cette zone n'est pas desservie par les réseaux. Le chemin du cours est également sous-dimensionné et ne pourrait accueillir la circulation induite par l'urbanisation de la totalité du site. La partie centrale du site présente un cône de vue important vers le beaujolais et mérite à ce titre d'être préservé. De cette zone 2NA, la partie nord du site directement reliée à une voie d'accès au centre bourg est maintenue dans une zone d'urbanisation différée.

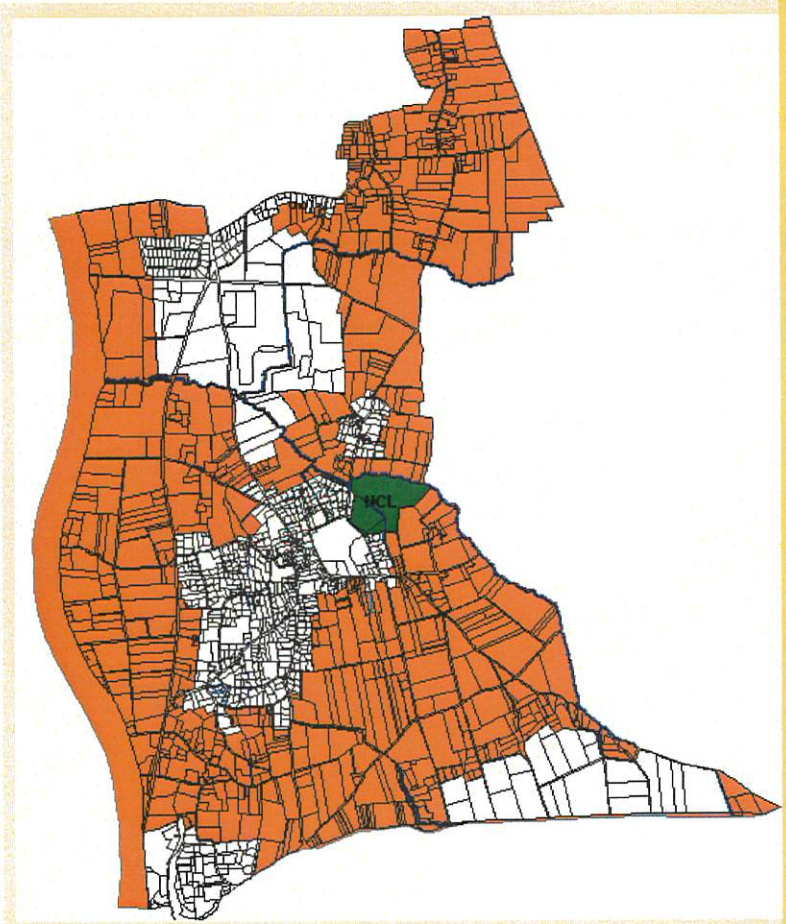
Un deuxième secteur est introduit dans le zonage : il s'agit d'un secteur localisé au Sud-Est de la route de la Dombes(❷). Ce secteur a été sélectionné dans la mesure où il est proche du centre bourg et de la future opération du château Bouchet.

Règlement

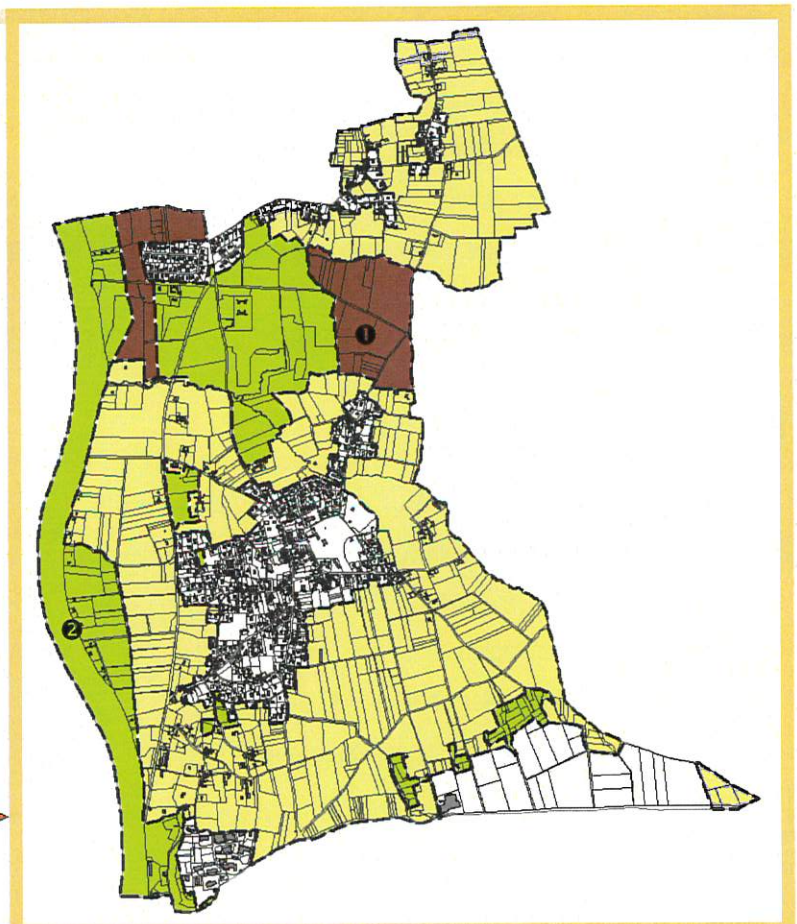
Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	L'occupation du sol en zone 2AU est restrictive puisqu'aucun projet n'est envisagé, dans l'attente de la réalisation des réseaux suffisants pour en permettre l'aménagement. Aussi tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les seules occupations autorisées sont liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 3 - Accès et voirie	Non réglementé.
Article 4 - Desserte par les réseaux	Non réglementé.
Article 5 - Caractéristiques des terrains	La caractéristique des terrains est supprimée par la loi ALUR
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les règles définies visent à permettre des possibilités d'implantation flexibles sur les unités foncières.
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles définies visent à permettre des possibilités d'implantation flexibles sur les unités foncières.
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.
Article 9 - Emprise au sol	Non réglementé.
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	Non réglementé.
Article11 - Aspect extérieur	Non réglementé.
Article 12 - Stationnement	Non réglementé.
Article 13 - Espaces libres	Non réglementé.
Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol	Le COS est supprimé par la loi ALUR.
Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Non réglementé.
Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Non réglementé.

7.2.4. La zone Agricole

Caractéristiques et objectifs



Au POS



Au PLU

La zone A est composée de terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles. Elle est donc destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone n'étant pas desservie par l'ensemble des équipements de viabilité. Conformément à la loi SRU, seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.

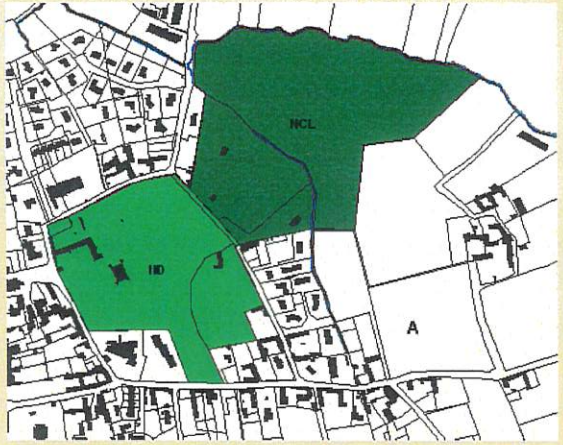
L'objectif affirmé de cette zone est de permettre aux exploitations de se développer par la protection des abords des sites d'exploitation et la protection des terres agricoles.

Les constructions non-agricoles présentes en zone agricole doivent pouvoir évoluer conformément aux dispositifs législatifs en vigueur.

Une zone Ap ❶ a été définie sur le nord de la commune. Cette zone est en lien étroit avec les zones N du château de Fléchères et du Val de Saône.

La zone N en vert ❷ sur le plan de zonage ci-contre a été ajoutée à titre informatif.

✓ **Suppression des secteurs ND et NCL liés au secteur de Château Bouchet**

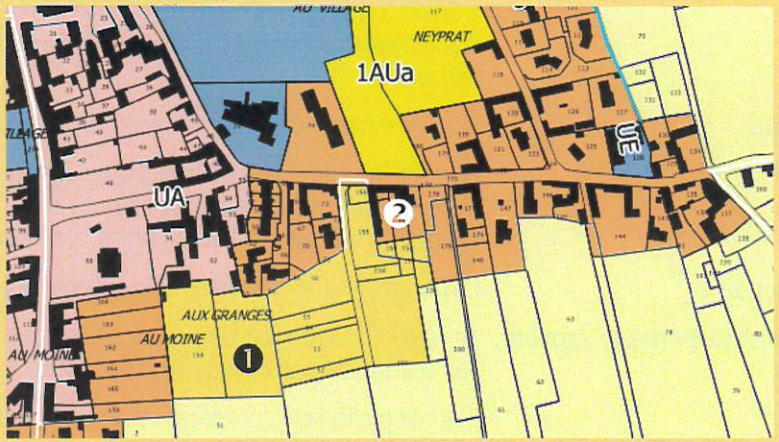


Au POS

Au PLU

La suppression des secteurs ND et NCL du POS sont à lier avec la création de la zone UE dans le cadre de la révision du PLU. Le secteur NCL est reversé dans sa plus grande superficie (près de 6 ha) dans la zone agricole, pour ne conserver que la partie liée aux équipements existants.

✓ **Réduction de la zone naturelle aux abords de l'enveloppe bâtie principale du village**



Classement des zone 2AU de terres agricoles classées NC au POS. Cette évolution vise à renforcer l'urbanisation à proximité de la polarité du village. (❶)

La stratégie portée par le PADD a souhaité privilégier cette orientation, ce qui répond par ailleurs à des besoins de réduire les déplacements dans les usages urbains quotidiens (petits commerces, équipements…).

Un siège d'exploitation a par ailleurs été classé en zone UB, celui-ci ayant été déplacé. (❷)

✓ **Classement de la Saône et de ses abords en zone naturelle**

La Saône classée NC au POS a été classée en zone naturelle au PLU, ce qui explique dans une large mesure la réduction de la superficie de la zone agricole (se référer au chapitre de justifications de la zone naturelle.

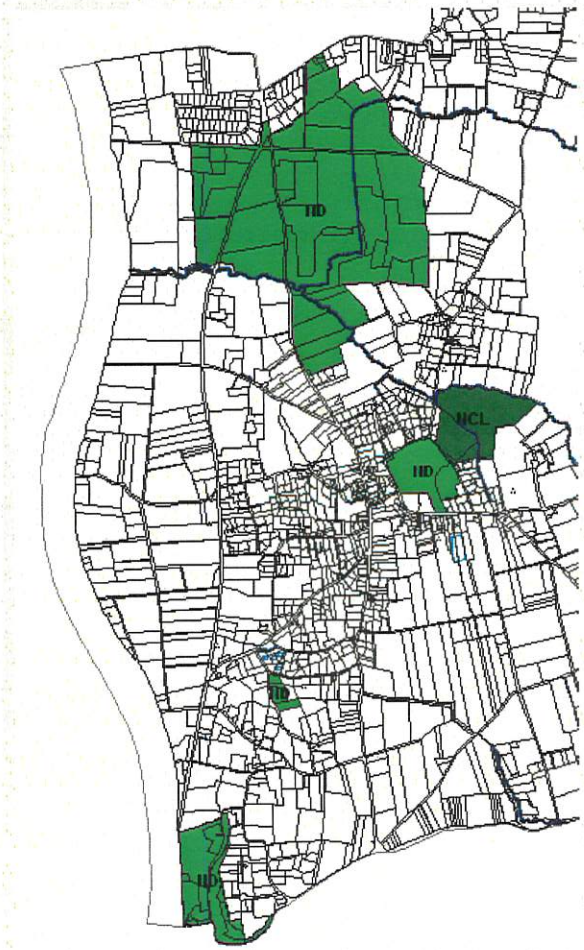
Règlement

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	**L'occupation du sol dans la zone agricole est restrictive puisque la zone a vocation à préserver la qualité agronomique des terres à long terme. Aussi tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.**
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	L'article 2 vise à réglementer les extensions et les annexes en respectant les dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme. Par ailleurs en plus des constructions liées à l'activité agricole, le règlement prévoit la possibilité de constructions pour des activités complémentaires à l'activité agricole (tourisme vert notamment, gîte…). Dans ce cadre, les piscines peuvent aussi alors être autorisées. Dans la zone Ap, seules sont autorisées sous conditions les constructions des mises en valeur de la biodiversité, les équipments et constructions d'intérêt collectif.
Article 3 - Accès et voirie	L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière, pour les occupations et utilisations du sol autorisées par la zone agricole.
Article 4 - Desserte par les réseaux	L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux. De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maitriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire.
Article 5 - Caractéristiques des terrains	La caractéristique des terrains est supprimée par la loi ALUR
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le règlement prévoit deux cas de figures selon que la voirie est publique ou privée. Le retrait sera plus important vis à vis des voies publiques ouvertes à la circulation dans la mesure où celles-ci supportent une circulation routière plus dense. Les cas particuliers sont prévus pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Application de la règle du retrait obligatoirement supérieur ou égale à la moitié de la construction avec un minimum de 3 mètres. Ainsi pour une hauteur de 5 mètres, le retrait ne sera pas de 2,5 mètres, mais de 3 mètres.

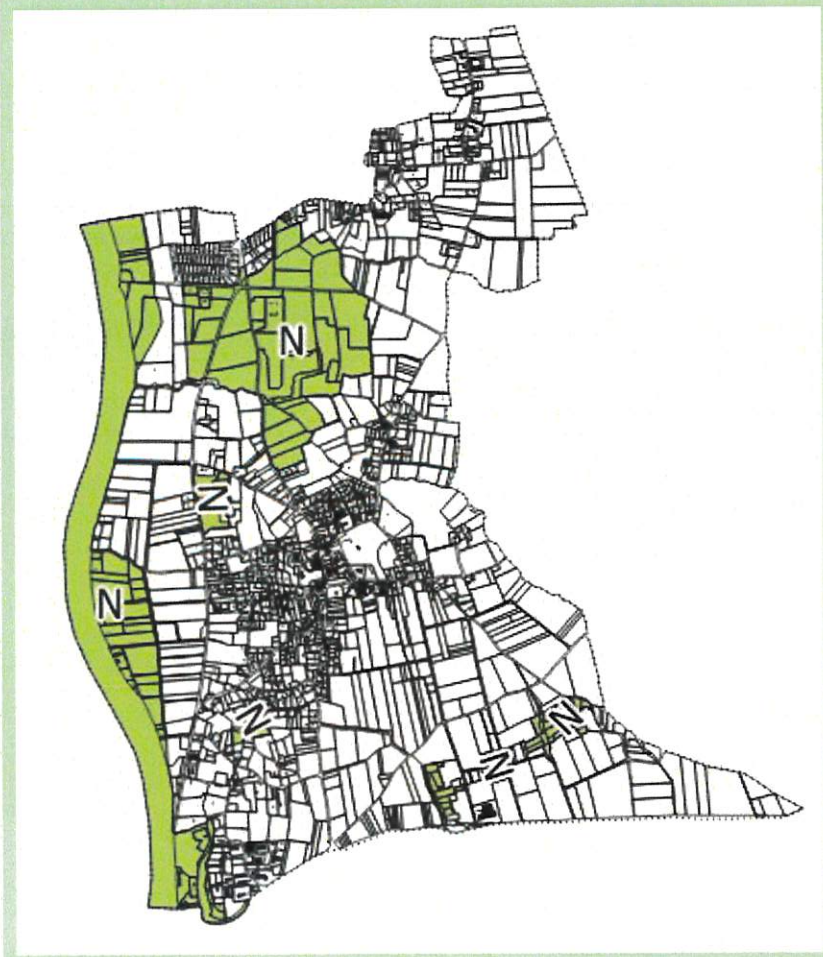
	Les cas particuliers visent à définir certaines possibilités en limite séparative notamment pour les constructions de hauteur limitée n'excédant pas 3,5 mètre ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementée.
Article 9 - Emprise au sol	L'article 9 n'est pas réglementé dans la mesure où l'article 2 prévoit dans ses conditions des limitées liées à la surface de plancher.
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	La hauteur a été définie en prévoyant une hauteur pour les habitations et une autre hauteur, plus importante, poues les constructions liées à l'activité agricole.
Article11 - Aspect extérieur	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les clôtures.
Article 12 - Stationnement	Le règlement rappelle pour les constructions existantes dans les zones A que le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective à des fins de sécurité routière.
Article 13 - Espaces libres	L'article 13 rappelle la préservation des haies et ripisylves au titre de la protection des éléments naturels remarquables. Les éléments identifiés dans le document graphique font l'objet d'une annexe au sein du règlement. Par ailleurs, la réglementation liée aux Espaces Boisés Classés est rappelée.
Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol	Le COS est supprimé par la loi ALUR
Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Non réglementé.
Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Non réglementé.

7.2.5. La zone Naturelle

Caractéristiques, objectifs et zonage



Au POS



Au PLU

La zone naturelle représente les secteurs, équipés ou non, de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Les objectifs de la zone N est de protéger la diversité des paysages et de maintenir la qualité paysagère du site. C'est une zone qui vise également à préserver de toute urbanisation les secteurs sensibles ou à risques.

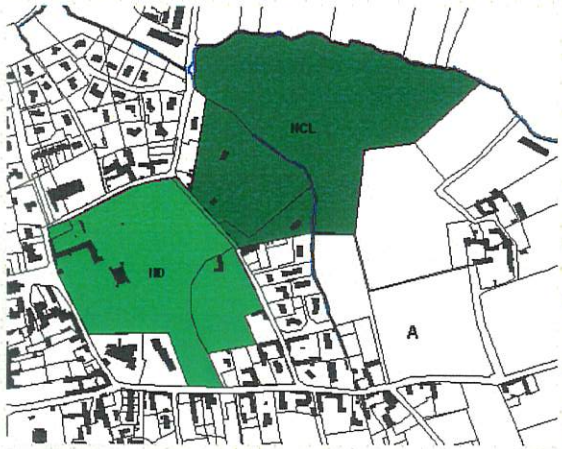
La zone N du PLU correspond à la Saône et ses abords (comprenant les coteaux de la Garenne dans la partie Sud du territoire de Fareins, les zones humides identifiées à l'échelle du département), au parc du château de Fléchères et ses environs ainsi que plusieurs groupements boisés situés en périphérie de l'enveloppe bâtie principale et également au sud sous la zone d'activités de Montfray.

Le classement en zone N du château de Fléchères vise à matérialiser la continuité écologique existante au nord du bourg de Fareins identifiée par le SCoT et vient compléter la zone Ap proposée sur cette partie nord du territoire communale.

Principales évolutions apportées au zonage

Deux évolutions majeures peuvent être notées : toutes les zones humides identifiées au niveau départementale ont été versées dans la zone N du PLU et les boisements au sud classés en EBC au POS ont été classés en zone N au PLU. Deux autres évolutions sont présentées ci-desssous :

✓ **Suppression des secteurs ND et NCL liés au secteur de Château Bouchet**



Au POS

Au PLU

La suppression des secteurs ND et NCL du POS sont à lier avec la création de la zone UE dans le cadre de la révision du PLU. Le secteur NCL est reversé dans sa plus grande superficie (près de 6 ha) dans la zone agricole, pour ne conserver que la partie liée aux équipements existants.

✓ **Ajout d'une zone N couvrant un groupement boisé**

Au PLU

Extrait Géoportail

Cette évolution vise à ajuster le classement au regard de l'occupation du sol à dominante boisée. Il a donc été préféré un classement en zone naturelle.

Justifications des règles de la zone N

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	**L'occupation du sol dans la zone naturelle est restrictive puisque la zone a vocation à préserver cet état naturel à long terme. Aussi tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.**
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	L'article 2 vise à réglementer les extensions et les annexes en respectant les dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.
Article 3 - Accès et voirie	L'article 3 rappelle les obligations du pétitionnaire en ce qui concerne l'accès à l'unité foncière et la voirie qu'il est nécessaire d'aménager pour mener à l'accès de l'unité foncière, pour les occupations et utilisations du sol autorisées par la zone naturelle.
Article 4 - Desserte par les réseaux	L'article 4 rappelle les exigences en ce qui concerne la desserte par les réseaux. De plus, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de l'unité foncière afin de maitriser les ruissellements qui pourraient être générés par les eaux de pluie. Il s'agit de répondre aux exigences du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Il est rappelé par ailleurs que la gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire.
Article 5 - Caractéristiques des terrains	La caractéristique des terrains est supprimée par la loi ALUR.
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le règlement prévoit deux cas de figures selon que la voirie est publique ou privée. Le retrait sera plus important vis à vis des voies publiques ouvertes à la circulation dans la mesure où celles-ci supportent une circulation routière plus dense. Les cas particuliers sont prévus pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Application de la règle du retrait obligatoirement supérieur ou égale à la moitié de la construction avec un minimum de 3 mètres. Ainsi pour une hauteur de 5 mètres, le retrait ne sera pas de 2,5 mètres, mais de 3 mètres. Les cas particuliers visent à définir certaines possibilités en limite séparative notamment pour les constructions de hauteur limitée n'excédant pas 3,5 mètre ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementée.
Article 9 - Emprise au sol	L'article 9 n'est pas réglementé dans la mesure où l'article 2 prévoit dans ses conditions des limitées liées à la surface de plancher.
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	La hauteur a été définie en cohérence avec le bâti existant en zone naturelle.
Article11 - Aspect extérieur	L'article 11 a pour objectif de rechercher une bonne intégration des constructions futures dans l'environnement existant. En

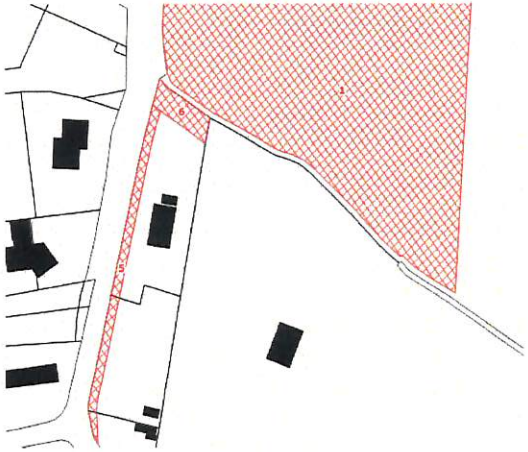
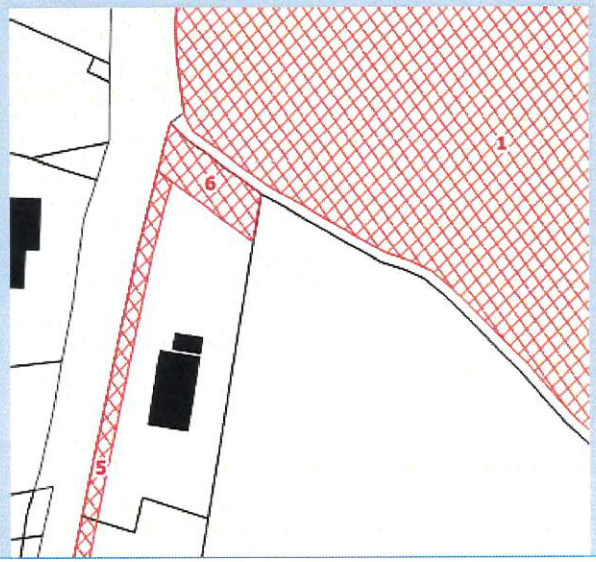
	premier lieu, le règlement fait référence à l'article R 111-21 rappelant ainsi que le projet peut être refusé si les conditions suffisantes d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ne sont pas assurées. De façon plus spécifique, le règlement formule des prescriptions pour les clôtures.
Article 12 - Stationnement	Le règlement rappelle pour les constructions existantes que le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective à des fins de sécurité routière.
Article 13 - Espaces libres	L'article 13 rappelle la préservation des haies et ripisylves au titre de la protection des éléments naturels remarquables. Les éléments identifiés dans le document graphique font l'objet d'une annexe au sein du règlement. Par ailleurs, la réglementation liée aux Espaces Boisés Classés est rappelée.
Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol	Le COS est supprimé par la loi ALUR.
Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Non réglementé.
Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Non réglementé.

7.3. LES SPECIFICITES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

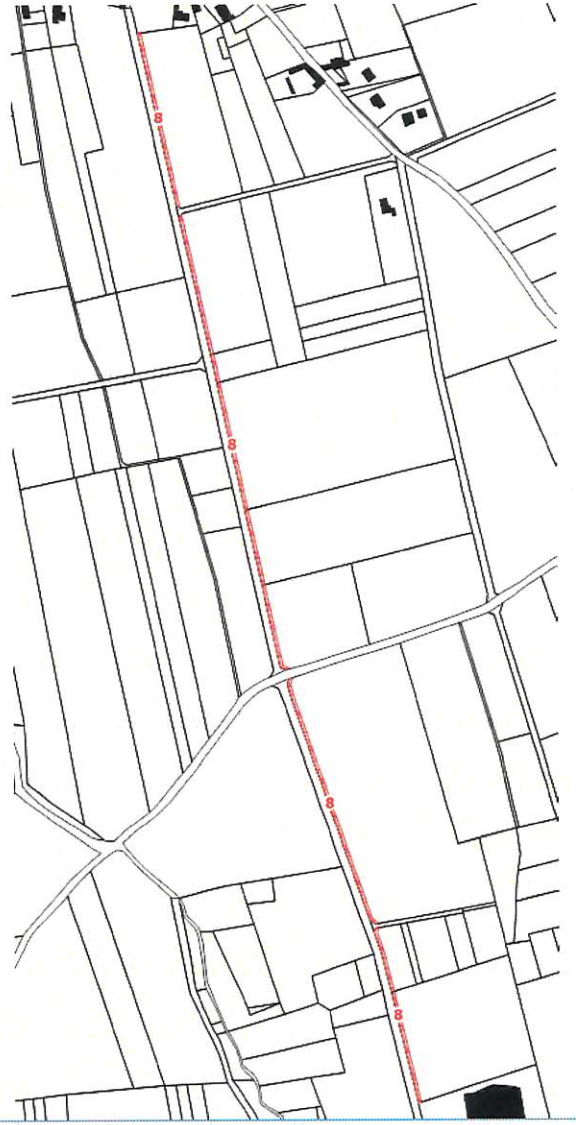
7.3.1. Les emplacements réservés

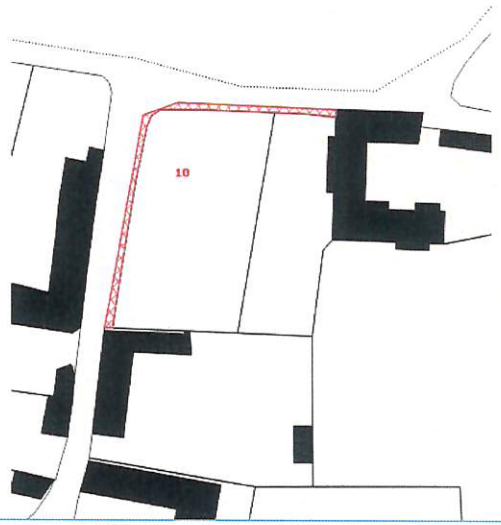
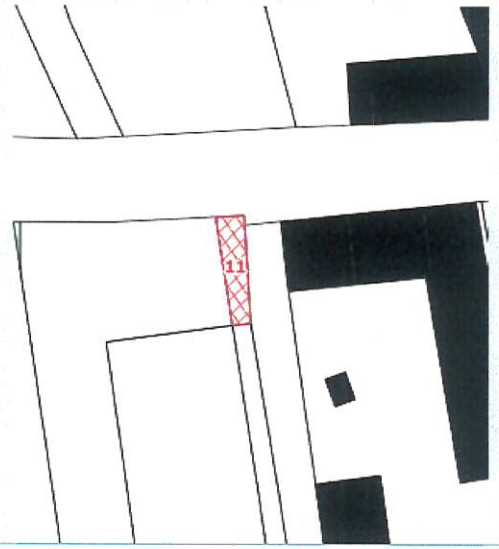
N° ER et localisation	Bénéficiaire	Objet	Surfaces	Localisation
1	Commune	Bassin de rétention/ aménagement hydraulique	1.18 ha	
2	Commune	Aménagement d'un carrefour	700 m²	

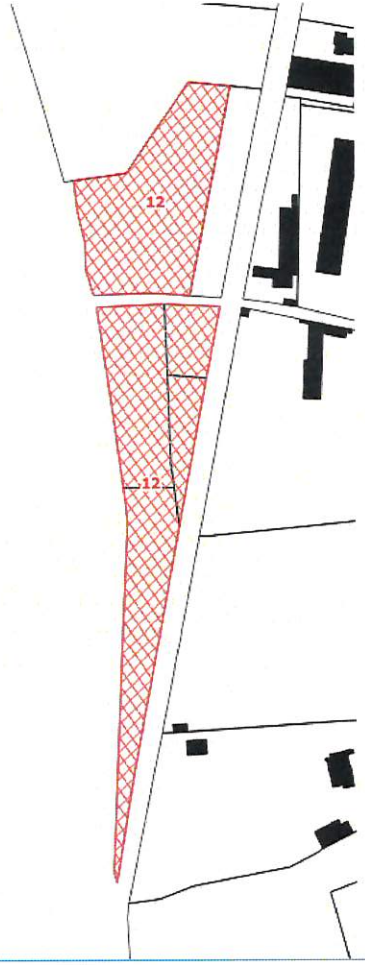
3	Commune	Services techniques	1 400 m²	
4	Commune	Création d'un chemin piétonnier	371 m²	

5	Commune	Aménagement de cheminement doux –bande de 3 mètres	354 m²	
6	Commune	Aménagement de l'accès au stade par les tennis	200 m²	

7	Commune	Elargissements, mise en sécurité et haies à déplacer	615 m²	

8	Commune	Aménagement de cheminement doux chemin des Granges sur une bande d'environ 3 mètres de large	3 800 m²	
9	Commune	Elargissement de voirie et sécurisation des déplacements	500 m²	

10	Commune	Aménagement hydraulique – parcelle 74	100 m²	
11	Commune	Création d'un accès pour desservir et entretenir l'aménagement hydraulique – parcelle 175	30 m²	

12	Commune	Aménagement de valorisation des bords de Saône	11 300 m²	

7.3.2. Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2°du Code de l'Urbanisme

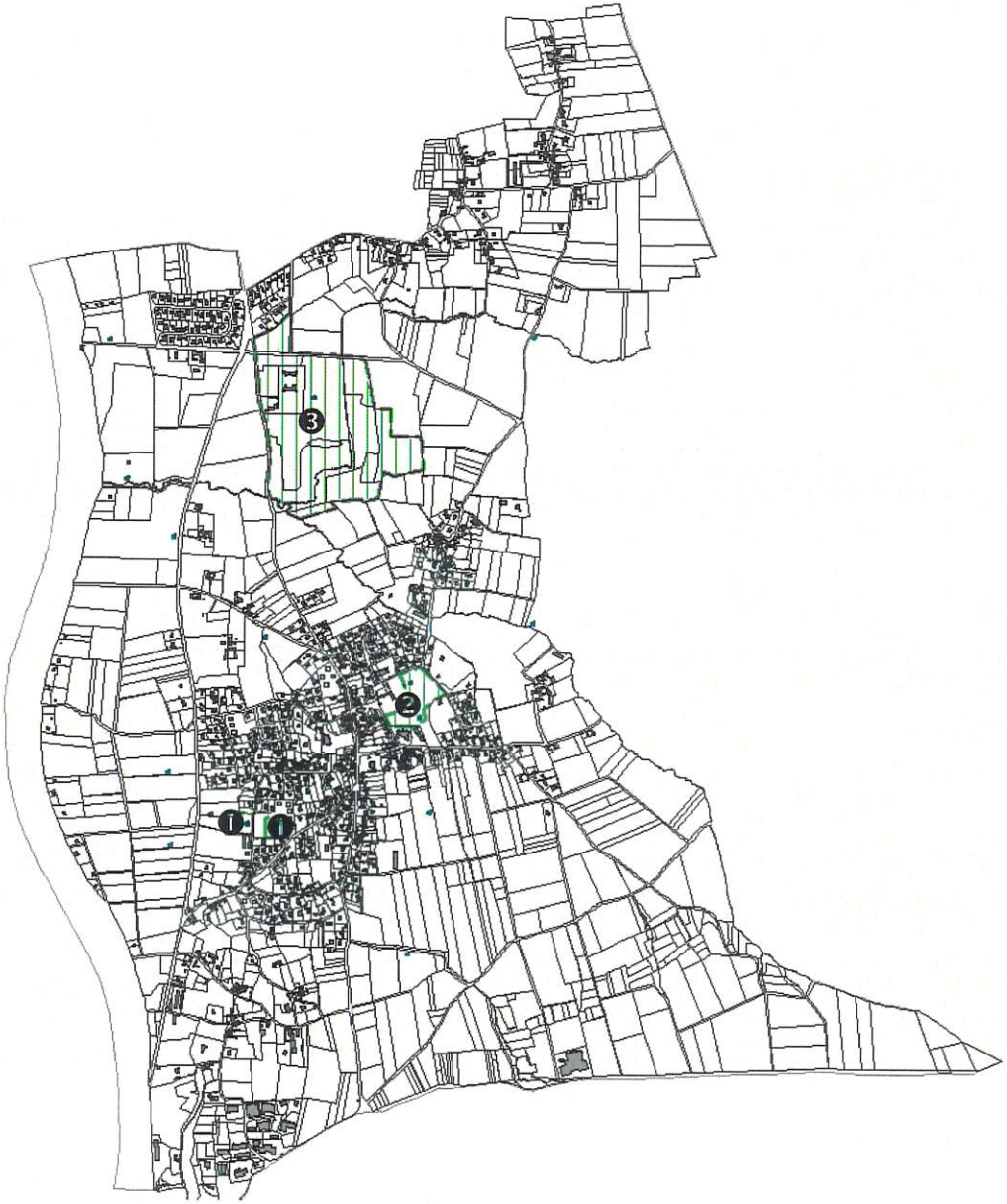
L'article L 123-1-5 III 2° dispose que « III. - Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Les éléments remarquables identifiés sur le document graphique de Fareins visent à identifier les principales haies et ripisylves (boisements en bordure des cours d'eau) afin de répondre à l'objectif de conservation de ces éléments qui participent à la préservation de la biodiversité et très souvent au maintien des continuités écologiques.

Par ailleurs, des secteurs particuliers ont aussi été identifiés. Il s'agit :

- de deux secteurs situés à proximité à l'est et à l'ouest du chemin du Cours. Leur identification préserve des cônes de vue en direction du Val de Saône, (❶)
- Des boisements du château Bichet situés en zone UE afin de maintenir l'aération du parc du château à proximité de la future zone 1AU ainsi que la glaciaire présente dans le parc du Château. (❷)
- Et le parc du château de Montfray. (❸)

Des prescriptions sont édictées en annexe du règlement du PLU afin d'assurer la préservation de ces éléments. A titre indicatif, il est rappelé que « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants » (article R 421-23 du code de l'urbanisme).



Liste des éléments du paysage et du patrimoine à préserver	
Numéro de l'élément sur le plan de zonage	**Nature de l'élément remarquable**
A - Secteur Château Bouchet	Identification du parc et des boisements associées Tout abattage est soumis à déclaration préalable.
B - Glaciaire du Parc du Château Bouchet	Préservation de la glaciaire présente dans le parc du château Bouchet en tant qu'élément du patrimoine. Sa destruction est interdite
C - Secteur identifié à proximité du chemin des Cours	Maintien du cône de vue en direction du Val de Saône Sont autorisées des aménagements de faible hauteur tels que voirie, aménagement paysager…
D – Secteur Château de Fléchères	Identification du parc et des boisements associées. Tout abattage est soumis à déclaration préalable.

❶	Ripisylve du ruisseau des Combes
❷	Haie(s) traversant le parc du Château de Fléchères
❸	Ripisylve du ruisseau du Rougeat
❹	Ripisylve du ruisseau d'Haleins
❺	Haie le long de la RD 933
❻	Haie à l'Est du lieu-dit « Le Provençal »
❼	Haies de part et d'autre de la RD 9333
❽	Haie située au sud du secteur 1AU Sud-Est
❾	Ensemble de haies situé à l'est des lieux-dits « Le Griffon » et « Batailloud »

7.3.3. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces boisés classés représentent une superficie de 9,5 ha sur le territoire de Fareins contre 15.5 ha au POS. Ils ont été délimités :

- Au nord du chemin du Gourlas, afin de contribuer au renforcement de la trame boisée de ce secteur ; en plus de le reprise d'un espace boisé du POS, la trame EBC est enrichie à proximité de la source du By.
- Le long des ruisseaux d'Haleins et du Rougeat lors de la traversée des espaces bâtis ; les boisements forment alors une coupure verte entre le Château Bichet et Le Perrat.
- Au nord des zones UXB et UE du Sud de la commune.

La différence de surface entre les espaces boisés classés du POS et ceux du PLU s'explique par la volonté de faciliter les interventions sur les différents boisements par leur reclassement en zone N du PLU. Ainsi les EBC au nord de la zone 1AUX et de la zone UE à la limite du territoire de Fareins au lieu-dit le Champ du Perrier, ont été classé en zone N afin de maintenir un écran végétal qui assurera une intégration paysagère de la future zone d'activité. De la même manière, les EBC du POS au lieu dit La Garenne ont été reclassés en zone N. Certaines haies, classées en trame Espace Boisé Classé au POS, ont évolué pour être identifié par la trame des éléments naturels remarquables au titre du L 123-1-5.

7.3.4. Le changement de destination des bâtiments agricoles

Le document graphique identifie un certain nombre de bâtiments en zone agricole pouvant changer de destination. Ces bâtiments compris dans d'anciens corps de ferme n'ont plus de vocation agricole. De part leur taille et leur localisation, ces bâtiments représentent un potentiel valorisable et à valoriser pour la commune de Fareins. De plus, ces bâtiments ont un aspect architectural et patrimonial intéressant.

26 bâtiments compris dans la zone A, à caractère principale agricole, sont identifiés sur la commune.

7.3.5. Les bâtiments agricoles

Les différents bâtiments agricoles en usage sur la commune ont été identifiés sur le document graphique à titre informatif.

7.3.6. Les secteurs de mixité sociale

Le document graphique délimite les secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. En l'espèce, le règlement prescrit que soit réalisé un minimum de 20% de logements sociaux au sein des périmètres de

mixité sociale. Au total les servitudes mises en place ainsi que les projets en cours vont permettre la construction de 56 nouveaux logements sociaux dans les zones urbanisées et à urbaniser.

7.3.7. Les risques naturels d'inondation

Le PERI est reporté sur le document graphique, qui renvoie aux annexes du PLU. **A noter que ce report a été effectué dans l'attente de l'approbation du futur PPRi.**

7.3.1. Les zones humides

Les zones humides identifiées ont été reportées sur le document graphique à titre informatif. **Toutes les zones humides identifiées ont été versées dans des zones N du PLU.**

7.4. Le tableau des surfaces du PLU

POS			PLU		
Zones	**Ha**	**%**	**Zones**	**Ha**	**%**
UA	11,2	1,35%	UA	9,6	1,16%
UB	62,2	7,49%	UB a	59,3	7,14%
			UB b	28,3	3,41%
UX	11,5	1,38%	UX a	11,5	1,38%
			UX b	41,4	4,98%
			UE	13,8	1,66%
Total U	**84,9**	**10,22%**	**Total U**	**163,9**	**19,73%**
1NA	9,2	1,11%	1AU a	1,4	0,17%
1NAs	5,1	0,61%	2AU	2,8	0,34%
1NAxa	8,2	0,99%			
1NAxb	31,3	3,77%			
2NA	3,1	0,37%			
Total NA	**56,9**	**6,85%**	**Total AU**	**4,2**	**0,51%**
NC	588,4	70,84%	A	442,6	53,29%
NCL	8,1	0,98%	Ap	45,5	5,48%
Total NC	**596,5**	**71,82%**	**Total A**	**488,1**	**58,76%**
NB	6	0,72%	N	174,4	21,00%
ND	86,3	10,39%			
Total NB+ND	**92,3**	**11,11%**	**Total N**	**174,4**	**21,00%**

Total général des zones	**830,6**	**100,00%**	**Total général des zones**	**830,6**	**100,00%**

EBC	**15,5**	**1,87%**	**EBC**	**1,3**	**0,16%**

Le tableau comparatif des superficies fait apparaître un basculement des zones agricoles du POS en direction des zones naturelles du PLU entrainer par le changement de classement de la Saône.

Les zones urbaines voient leur superficie augmenter avec l'ajout de la zone UE et l'agrandissement de la zone UB qui incorpore des anciennes zones NB et 1NA.

Les zones d'urbanisation restent stables dans leur superficie totale. De façon plus précise, la superficie dévolues aux zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, sont fortement réduites dans le PLU. Elles passent de 12.3 hectares (1NA et 2NA) à 4.2 hectares (1AU et 2AU).

7.5. EVOLUTION ET PROGRAMMATION FONCIERE D'ICI A 2026

7.5.1. Bilan des zones constructibles et recevabilité des zones

Zone	Surface en hectare en réinvestissement	Surface en hectare en extensions	Nombre de logements en réinvestissement	Nombre de logements en extensions	*Dont nombre de logements aidés*
UB					
Dents creuses	***3.02***	/	***75***	/	*15*
1AU					
Château Bouchet	1.5	/	55	/	*20*
Total 1AU	**1.5**	/	**55**	/	***20***
2AU (25 log/ha prescription SCoT)					
Sud-Est	/	2.24	/	56	*11*
Croisement chemin du Poulet/chemin du cours		0.6		15	*3*
Total 2AU	/	**2.84**	/	**71**	***14***
Total toute zone	**4.52**	**2.84**	**130**	**71**	***49***
Total renouvellement + extensions	**7.36**		**201 logements**		
Total en pourcentage	**61.4%**	**38.6%**	**64.7%**	**35.3%**	***24.4%***

Le projet de PLU permet donc l'urbanisation de 7.36 hectares sur la commune de Fareins dont 3.02 ha de dents creuses, 1.5 ha compris dans l'enveloppe existante (château Bouchet) et 2.84 ha en extension sur deux secteurs en zone 2AU. La prospective tablait sur un besoin d'environ 200 logements. Au regard des besoins et des potentiels le projet de zonage du PLU est cohérent avec le projet démographique de la commune.

- ⇨ ***Au regard de ce tableau, la surface en réinvestissement représente 61.4% des surfaces constructibles du document et 64.7% des logements. Le schéma de cohérence territoriale prévoit quant à lui 25% de production résidentielle par réinvestissement. Le projet de PLU dépasse donc très largement l'objectif du SCoT.***
- ⇨ ***On compte en extension 38.6% des surfaces constructibles du document représentant 35.3% des futurs logements de la commune.***
- ⇨ ***Le projet PLU institue également des servitudes de logements sociaux sur des parcelles en zone urbanisée et en zone à urbaniser. En dénombrant les projets en cours et à venir, ce sont une cinquantaine de nouveaux logements aidés qui seront construits sur la commune soit 24.4% des nouveaux logements. Le schéma de cohérence territoriale prévoit quant à lui 20% de logements aidés à l'échelle des bassin sde vie du SCoT. La commune en dépassant cet objectif participe largement à la création de logements aidés dans le bassin de vie.***

8. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune est concernée par un Natura 2000 située sur les communes voisines de Saint-Georges-de-Reneins et Arnas, au contact de la Saône et de la frange occidentale du territoire de Fareins :

- ✓ **FR8202006-Prairies humides et forêts alluviales du Val de Saône aval**

L'article R.121-14 du code de l'urbanisme, transcrivant la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, précise que :

III. – Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

8.1. METHODOLOGIE APPLIQUEE

La procédure d'évaluation environnementale issue de la directive n'a pas nécessairement d'incidence sur les études environnementales déjà exigées par la loi SRU et n'entraîne donc pas systématiquement la réalisation d'études complémentaires pour l'établissement des documents d'urbanisme concernés.

Le contenu de l'Evaluation environnementale est défini comme suit :

- une perspective d'évolution des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ;
- une analyse des incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
- une description de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale en application du code de l'environnement, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération
- une justification des choix retenus et des raisons pour lesquelles des projets alternatifs ont été écartés.
- une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur l'environnement et le rappel que ce document fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation.
- un résumé non technique des éléments de l'évaluation environnementale et une description de la manière dont cette évaluation a été effectué. Lors de l'enquête publique, le public pourra ainsi appréhender plus aisément la démarche d'évaluation environnementale.

La méthodologie suivie s'appuie sur les principes suivants :

- un périmètre d'analyse élargi à l'ensemble du territoire supracommunal (on précisera que les sites NATURA 2000 est limitrophe à Fareins).
- un champ d'analyse vaste reprenant l'ensemble des thématiques environnementales,
- l'utilisation de données existantes préalablement permettant de « synthétiser » les caractéristiques environnementales de la commune,

- un angle d'approche ciblé au niveau du PLU (évaluation des seules incidences pouvant être imputables au projet et proposition de mesures réalisables dans le cadre du PLU),
- une approche didactique et simplifiée offrant une vision d'ensemble de l'évaluation environnementale (présentation sous forme de tableau, utilisation d'une hiérarchisation par pastillage coloré,...).

Et s'articule en plusieurs temps :

- hiérarchisation des enjeux environnementaux
- évaluation de la marge d'action du PLU face à chacun des enjeux environnementaux
- évaluation des incidences prévisibles du projet de PLU (PADD) sur l'environnement
- identification de mesures (réalisables dans le cadre des outils réglementaires mis à disposition du PLU) permettant d'éviter ou réduire les incidences négatives sur l'environnement

La première phase **d'analyse environnementale** effectuée dans le cadre du PLU de la commune de Fareins expose les principales caractéristiques environnementales par groupes thématiques:

- Impact sur la santé,
- les risques,
- patrimoine et paysage,
- impact climatique
- biodiversité et ressources naturelles.

Chacun de ces thèmes comportent des sous thèmes permettant d'affiner l'analyse.

Afin de mettre en évidence l'articulation du projet avec les documents supra communaux soumis à évaluation environnementale (notamment) chaque thème a été renseigné au regard de la situation et des enjeux identifiés à l'échelle supra communale, puis à l'échelle de la commune.

A la lecture des données une **hiérarchisation des enjeux** est ainsi proposée à l'échelle communale au regard de l'évolution des données environnementales du territoire

La hiérarchisation distingue trois niveaux :

- **faible** : état initial épargné ou non concerné sans risque important d'aggravation
- **moyen** : enjeu fort à l'échelle intercommunale mais pas décliné à l'échelle communale
- **fort** : état initial affecté ou de qualité avec un potentiel d'atteinte important ou enjeu de préservation clairement exprimé par ailleurs

Le travail de hiérarchisation réalisé par la commune à ce moment relève inévitablement de critères de valeurs et de jugements qui peuvent paraître subjectifs mais reflétant une vision politique territoriale.

L'analyse des incidences sur l'environnement doit être menée au niveau du PLU (à la hauteur de l'importance des projets et des outils qu'il peut proposer). Il est ainsi nécessaire de définir la **marge d'action du PLU** pour répondre aux enjeux et objectifs révélés :

- **Faible** : le PLU ne permet pas d'intervenir sur l'enjeu, ni de limiter son impact (ex : production de déchets, développement des énergies renouvelables, pratiques agricoles...)
- **Moyenne** : intervention indirecte sur l'enjeu (ex : dans le cadre de la lutte contre les nuisances sonores le PLU peut limiter l'augmentation de la population exposée au bruit sans pour autant proposer de moyen d'action pour limiter les effets nuisibles)
- **Forte** : réponse réglementaire pouvant être apportée par le PLU (ex : la protection des paysages, l'utilisation économe de la ressource foncière,... thèmes pour lesquels le PLU dispose d'outils directs ciblés).

Sur cette base les différentes orientations communales ont pu être analysées au regard de leurs **incidences prévisibles** par rapport aux enjeux environnementaux déterminés.

Cette évaluation s'appuie sur une quadruple gradation :

- Incidence prévisible négative forte (en lien avec les enjeux forts identifiés à l'échelle communale et intercommunale)
- Incidence prévisible négative
- Incidence prévisible positive
- Pas d'incidence prévisible

Lorsque des potentielles incidences négatives ont pu être identifiées, l'évaluation environnementale s'attache à proposer des **mesures d'évitement ou de réduction** limitant les incidences sur l'environnement.

L'ensemble de ces éléments sont présentés sous forme d'un tableau de synthèse reprenant les données développées dans le cadre de l'analyse de l'état initial du PLU. La lecture d'ensemble du contenu de l'évaluation environnementale doit donc être complétée par cette partie tout comme de la partie exposant les justifications des choix du parti d'aménagement réalisée dans le cadre du rapport de présentation du PLU.

8.2. SYNTHESE DES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Thème	Description de la situation communale	Enjeux supracommunaux et communaux	Niveau de l'enjeu sur la commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'inciden-ce	Mesures d'évitement ou de réduction
Incidences sur la santé							
Eau potable, eaux usées et eaux pluviales	**Alimentation en eau potable** La commune de Fareins est alimentée en eau potable par le syndicat de Jassans-Riottier. L'usine de production d'eau potable située à proximité a une capacité de 25 000 m3/jour soit 9 125 000 m3/an. Le volume vendu a augmenté légèrement (+ 0.4 %) passant à 3 625 845 m3 en 2011, représentant 40% de la capacité de production de l'usine de Beauregard. Le rendement du réseau d'eau potable est de 85,1% en 2011. Les prélèvements de contrôle effectués de manière régulière sur l'ensemble du réseau révèlent une bonne qualité bactériologique. Sur le plan chimique, elle est restée conforme aux limites de qualité réglementaire pour l'ensemble des substances mesurées. Aucun périmètre de protection ne s'inscrit en servitude d'utilité publique sur la commune.	Assurer la compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditérranée-Corse Assurer l'adéquation de la ressource en eau avec les besoins générés par l'urbanisation future. Economiser et préserver la ressource en eau	Fort	Forte	A l'échelle du syndicat : stabilisation de la consommation des ménages par la poursuite de l'amélioration de la performance des réseaux, équipements plus économes, récupération des eaux pluviales) et des activités économiques. La ressource en eau est suffisante pour supporter une croissance de la population. Pas d'incidences relatives à la qualité des eaux.	Faible	Pas de mesures d'évitement ou dé réduction.
Eau potable, eaux usées et eaux pluviales	**Eaux usées** La commune de Fareins dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif et pour partie unitaire. Il s'étend du Nord (Grelonges, au Bicheron) au Sud, en aboutissant dans une station située au Nord-Ouest, au bord de la RD933) présentant une capacité de 1200 équivalents-habitants (EH) construite en 1981 et dont le rejet rejoint la Saône. Cette station a des rendements faibles. Elle atteint la limite de sa capacité et doit être agrandie pour assurer de nouvelles possibilités d'urbanisation. Des études sont en cours. La possibilité d'un raccordement à la station d'épuration de Jassans-Riotter a également été envisagée.	Assurer la compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditérranée-Corse Maitriser les rejets des eaux usées dans le milieu récepteur	Fort	Forte	Augmentation des eaux usées à traiter du fait de l'augmentation de la population. Poursuite des rejets d'eaux parasites. L'incidence est moyenne : des études de requalification de la STEP sont lancées afin de redimensionner l'ouvrage.	Moyenne	Conformément au zonage d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement. L'emplacement réservé n°3 vise à préserver la source du By à proximité de l'enveloppe bâtie principale dans un objectif de protection de la ressource en eau.

Thème	Description de la situation communale	Enjeux supracommunaux et communaux	Niveau de l'enjeu sur la commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'inciden-ce	Mesures d'évitement ou de réduction
Eau potable, eaux usées et eaux pluviales	**Eaux pluviales** Le territoire communal, à dominante rural, est faiblement imperméabilisé, ce qui favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Un réseau de haies, une ripisylve accompagnant les cours d'eau constitutifs d'une structure bocagère Le réseau unitaire de la commune de Fareins est équipé de 3 déversoirs d'orage assurant l'évacuation de l'excédent d'eaux pluviales en cas de fortes pluies. La commune de Fareins compte un bassin de rétention dans son réseau d'eaux pluviales : le bassin de rétention du Quignard. Le débit de fuite de ce bassin peut être régulé à l'aide d'une vanne manuelle.	Assurer la compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse Assurer la gestion des eaux de ruissellements pluviaux Préserver les haies, les boisements et les zones humides qui participent à la régulation des écoulements pluviaux	Fort	Forte	Augmentation de l'imperméabilisation du sol par l'augmentation de la surface bâtie et des terrains imperméabilisés.	Moyenne	La gestion des eaux de pluies à la parcelle est encouragée par le PLU, notamment en incitant à l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales L'article 13 du règlement prévoit le maintien la préservation des haies principales ainsi que de la ripisylve au titre de la préservation des éléments patrimoniaux remarquables. L'emplacement réservé n°1 a été délimité en vie de la réalisation d'un bassin de rétention pour améliorer la gestion des eaux de ruissellements pluviaux. Les emplacements réservés n°16 et 17 visent à permettre des aménagements hydrauliques en milieu urbain.
Air	Sur la commune les émissions occasionnées ne sont pas de nature à entrainer une dégradation significative de l'air, notamment du fait que la commune se situe dans un secteur soumis aux vents dominants. Toutefois, les concentrations de polluants peuvent être plus importantes au droit de la zone urbaine. 51% du parc de logements a été construit avant 1947, date de la première réglementation thermique). Le transport et le logement sont les deux principaux postes consommateurs d'énergie fossiles. Une offre en commun existante mais qui reste modeste.	Assurer la compatibilité du PLU avec le Schéma Régional Climat Air Energie de Rhône-Alpes. Tendre vers une stratégie de développement urbain qui limite l'accroissement des besoins en énergie et par extension qui limite les impacts négatifs sur la qualité de l'air.	Moyenne	Moyenne	La poursuite de l'urbanisation induit une augmentation du trafic routier et des besoins en chauffage. L'urbanisation progressive du Parc d'Activités de Montfray par leurs rejets emporte une incidence potentielle sur la qualité de l'air. Le PLU n'agit néanmoins pas sur la construction et les activités en elles-mêmes qui relèvent de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.	Moyenne	Différentes mesures contribuent à agir sur la problématique de la qualité de l'air. Les dispositions réglementaires rendent possibles les techniques de constructions bioclimatiques. La localisation des sites d'urbanisation future localisés au sein de l'enveloppe bâtie et à proximité de la polarité du village vise à rapprocher logements et équipements/services de proximité pour les déplacements quotidiens.

Thème	Description de la situation communale	Enjeux supracommunaux et communaux	Niveau de l'enjeu sur la commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'inciden-ce	Mesures d'évitement ou de réduction
Déchets	Collecte des déchets ménagers en porte à porte et apport volontaire. Tri sélectif appliqué à la commune.	Réduire la production de déchets et poursuivre le recyclage des déchets ménagers. Le PLU, en tant qu'outil, ne peut agir directement sur la réduction des déchets.	Moyen	Faible	Hausse de la production de déchets ménagers engendrée par l'augmentation de la population. Cette hausse est à relativiser avec la tendance actuelle à la diminution de la production d'ordures ménagères.	Faible	Pas de mesures d'évitement ou de réduction.
Bruit	La commune est traversée par la RD933 qui relie Mâcon à Villefranche-sur-Saône. Compte-tenu des nuisances sonores, cet axe est classé route à grande circulation de catégorie 3. La RD44 constituera le support des déplacements du futur Parc d'Activités de Montfray. La RD75 et la RD75E structurent les déplacements communaux.	Maitriser les nuisances sonores générées par les flux routiers.	Moyen	Moyenne	Le trafic devrait subir une augmentation probable en raison de l'augmentation de l'urbanisation, générant une augmentation des déplacements domicile-travail, mais aussi des déplacements en direction des pôles d'emplois de l'agglomération.	Moyen	La stratégie de développement future a été élaborée de façon transversale, en prenant en compte la localisation des lignes de transports en commun, problématique que le PLU ne gère pas directement.
Incidences sur les risques naturels							
Risques naturels	Une commune exposée à plusieurs types de risques : > Inondation, elle dispose d'un Plan d'Exposition aux Risques d'Inondations (PERI) ; > six arrêtés pour « inondation et coulées de boues » ont été pris en 1983 et 2008 ; > un arrêté pour mouvements de terrain ; > la sismicité classée en zone 2 est considérée comme faible ; > l'aléa gonflement-retrait des argiles est qualifié de faible.	Prendre en compte les risques dans le cadre de la poursuite de l'urbanisation. Ne pas exposer la population aux risques naturels, notamment dans le développement futur. Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser le ruissellement des eaux de pluie.	Fort	Forte	Les secteurs de développement urbain ne sont pas concernés par les secteurs de risques liés au PERI. Cependant le développement de constructions devrait accroître l'imperméabilisation du sol et donc aggraver le risque ruissellement.	Faible	La gestion des eaux de pluies à la parcelle est encouragée par le PLU, notamment en incitant à l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales L'article 13 du règlement prévoit le maintien la préservation des haies principales ainsi que de la ripisylve au titre de la préservation des éléments patrimoniaux remarquables. L'emplacement réservé n°1 a été délimité en vie de la réalisation d'un bassin de rétention pour améliorer la gestion des eaux de ruissellements pluviaux. Les emplacements réservés n°16 et 17 visent à permettre des aménagements hydrauliques en milieu urbain.

Thème	Description de la situation communale	Enjeux supracommunaux et communaux	Niveau de l'enjeu sur la commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'inciden-ce	Mesures d'évitement ou de réduction
Incidences sur les paysages et le développement urbain							
Paysages naturels et agricoles	Fareins s'appuie sur un cœur de village typique organisé en village-rue et sur un patrimoine architectural marqué sous l'égide du Château de Fléchères. Le territoire est marqué par une diffusion notable de l'urbanisation sur le territoire. Les constructions récentes ont pu générer un impact sur le paysage.	Préserver les caractéristiques paysagères du territoire et assurer l'intégration paysagère des futures constructions. Préserver les vues sur le grand paysage et protéger les espaces agricoles. Mettre en valeur les éléments de patrimoine intéressants. Limiter l'étalement urbain.	Fort	Forte	Les caractéristiques paysagères sont préservées par la consolidation de l'urbanisation principale dans l'enveloppe bâtie existante, ce qui tend à limiter l'étalement urbain sur le territoire. Néanmoins, des impacts de l'urbanisation future dans le paysage sont possibles. Le développement urbain peut générer notamment des impacts paysagers au contact des franges bâties. Les espaces agricoles cultivés connaissent une réduction de leur superficie dans le cadre du développement urbain futur.	Moyenne	Mise en place de mesures d'intégration paysagère des nouveaux secteurs (définies dans les orientations d'aménagement et de programmation) Le règlement prévoit de préserver les haies, ripisylves, boisements et cône de vue au titre de la protection des éléments d'intérêt patrimonial Le projet favorise le maintien des exploitations agricoles en préservant notamment leurs abords du développement de l'urbanisation et en permettant la création d'activités agricole nouvelles. Les espaces forestiers sont préservés et maintenus en EBC ou classés en zone naturelle. 80% du territoire de Fareins est classé en zones agricoles ou naturelles. L'enveloppe bâtie des hameaux n'a pas été étendue.
Urbanisation	Une armature urbaine composée par une enveloppe bâtie principale et une poche d'urbanisation qui s'est développée au Nord du Château de Fléchères. Des disponibilités foncières peu nombreuses estimées à 3,69 ha dans le tissu bâti. Un projet d'urbanisation du Parc d'Activités de Montfray (d'intérêt intercommunal). Une diffusion passée de l'urbanisation au sein de l'espaces agricole.	Un développement urbain à concevoir en élaborant une stratégie de développement urbain favorisant la modération de la consommation foncière. Contenir l'urbanisation diffuse. Valoriser les disponibilités foncières existantes.	Fort	Forte	Le projet de PLU prévoit un encadrement strict des hameaux et de l'urbanisation diffuse. La stratégie de développement urbain retenue empêche toutes possibilités d'étalement urbain. La stratégie de développement urbain cherche à conforter la polarité du centre-bourg en localisant les sites d'urbanisation future à proximité Néanmoins le développement urbain engendre une consommation d'espaces agricoles.	Moyenne	La consommation d'espaces agricoles doit être mise en relation avec la volonté de conforter la polarité du centre du village. De surcroit, le PLU a dimensionné les zones de développement futur de manière à tendre vers une optimisation de la superficie consommée des espaces naturels et agricoles.

Thème	Description de la situation communale	Enjeux supracommunaux et communaux	Niveau de l'enjeu sur la commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'inciden-ce	Mesures d'évitement ou de réduction
Incidences climatiques							
Transport et déplacements	La ligne 113 permet de proposer une offre alternative à la voiture et permet de desservir une grande partie de la commune. Même si celle-ci reste limitée. Un indicateur de concentration d'emploi faible (37%) indiquant que les actifs de Fareins de déplacent pour aller travailler (polarisation de Villefranche-sur-Saône notamment). 58% des ménages disposent de 2 voitures ou plus, démontrant une forte dépendance à la voiture individuelle. Un projet d'aménagement du Parc d'Activités de Montfray.	Améliorer la transversalité du développement alliant urbanisation et transports. Capter des actifs qui intègreront le futur Parc d'Activités dans une logique de diminution des déplacements domicile-travail.	Moyen	Moyenne	En localisant les sites d'urbanisation future au sein de l'enveloppe bâtie du village et à proximité de la polarité du centre-bourg, la collectivité apporte une réponse sur la réduction des flux de déplacements. Augmentation des flux routiers au sein des espaces bâtis de Fareins, ce qui pourrait entrainer une augmentation du rejet de CO2. Augmentation des déplacements générés par l'aménagement futur du Parc de Montfray.	Moyenne	Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la réalisation de cheminements doux de qualité dans les futurs quartiers.
Urbanisation	Un centre village constitué comportant équipements et services et équipements autour duquel s'est greffé progressivement une urbanisation résidentielle. Une diffusion passée de l'urbanisation sur le territoire agricole de Fareins.	Concevoir une stratégie de développement soucieuse de limiter ses incidences sur le climat.	Forte	Forte	Le développement urbain futur sur des espaces agricoles ou naturels contribue au déstockage progressif du carbone initialement séquestré dans les sols et par la végétation. Hausse de la consommation d'énergie totale du fait de l'augmentation de la population mais réduction de la consommation par logements en raison de l'augmentation de la construction neuve moins consommatrice en énergie (ceux-ci seront, de plus, basse consommation d'énergie).	Moyenne	Les dispositions réglementaires rendent possibles les techniques de constructions bioclimatiques Le développement urbain futur s'appuie sur une stratégie volontairement économe en espace. Les orientations du PLU privilégient la densification et l'optimisation de la consommation d'espace des futurs quartiers dans une logique de développement durable. La localisation des sites d'urbanisation future localisées au sein de l'enveloppe bâtie et à proximité de la polarité du village vise à rapprocher logements et équipements/services de proximité, et par voie conséquence à réduire le rejet de CO2.

Thème	Description de la situation communale	Enjeux supracommunaux et communaux	Niveau de l'enjeu sur la commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'inciden-ce	Mesures d'évitement ou de réduction
Energies locales et renouvelables	Le territoire ne dispose pas de projets de création de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Le parc de logements est composé par 82% de maisons individuelles, plus énergivores que les logements groupés.	Prendre en compte le développement de la production d'énergies renouvelables ainsi que les dispositifs limitant les déperditions énergétiques voire favorisant les dispositifs d'énergie renouvelable dans les projets d'urbanisation future.	Faible	Moyenne	Hausse de la consommation d'énergie totale du fait de l'augmentation de la population mais réduction de la consommation par logements en raison de la création de bâtiments neufs mois consommateurs en énergie ; les projets d'urbanisation future s'appuient sur des normes thermiques très ambitieuses.	Moyenne	Le règlement permet dans son article 11 la construction d'équipements de production bioclimatiques. Les dispositions réglementaires rendent également possible la réalisation de constructions à basse consommation d'énergie. L'implantation en limite séparative peut encourager la mitoyenneté des constructions, favorable à une maîtrise de l'énergie par la limitation des déperditions linéiques ; Les orientations d'aménagement formulent des prescriptions pour tendre vers des formes urbaines plus denses, favorables également la limitation des déperditions énergétiques..
Incidences sur la biodiversité et les ressources naturelles							
Eau superficielle	Les eaux usées et pluviales peuvent constituer une source de pollution dans le milieu naturel dans un territoire à dominante rurale.	Réduction des risques de rejets dans le milieu récepteur naturel.	Moyen	Moyenne	L'urbanisation de secteurs aujourd'hui perméables devrait accroître les eaux de ruissellement.	Moyenne	Le règlement oblige à se mettre en conformité avec le zonage d'assainissement : le raccordement réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci existe. Les orientations d'aménagement et de programmation prescrivent des actions de gestion des eaux pluviales (prise en compte de la pente, bassin de rétention, noues…) Par ailleurs, les dispositions prévues pour la gestion des eaux pluviales doit contribuer à limiter les pollutions chroniques ou accidentelles.

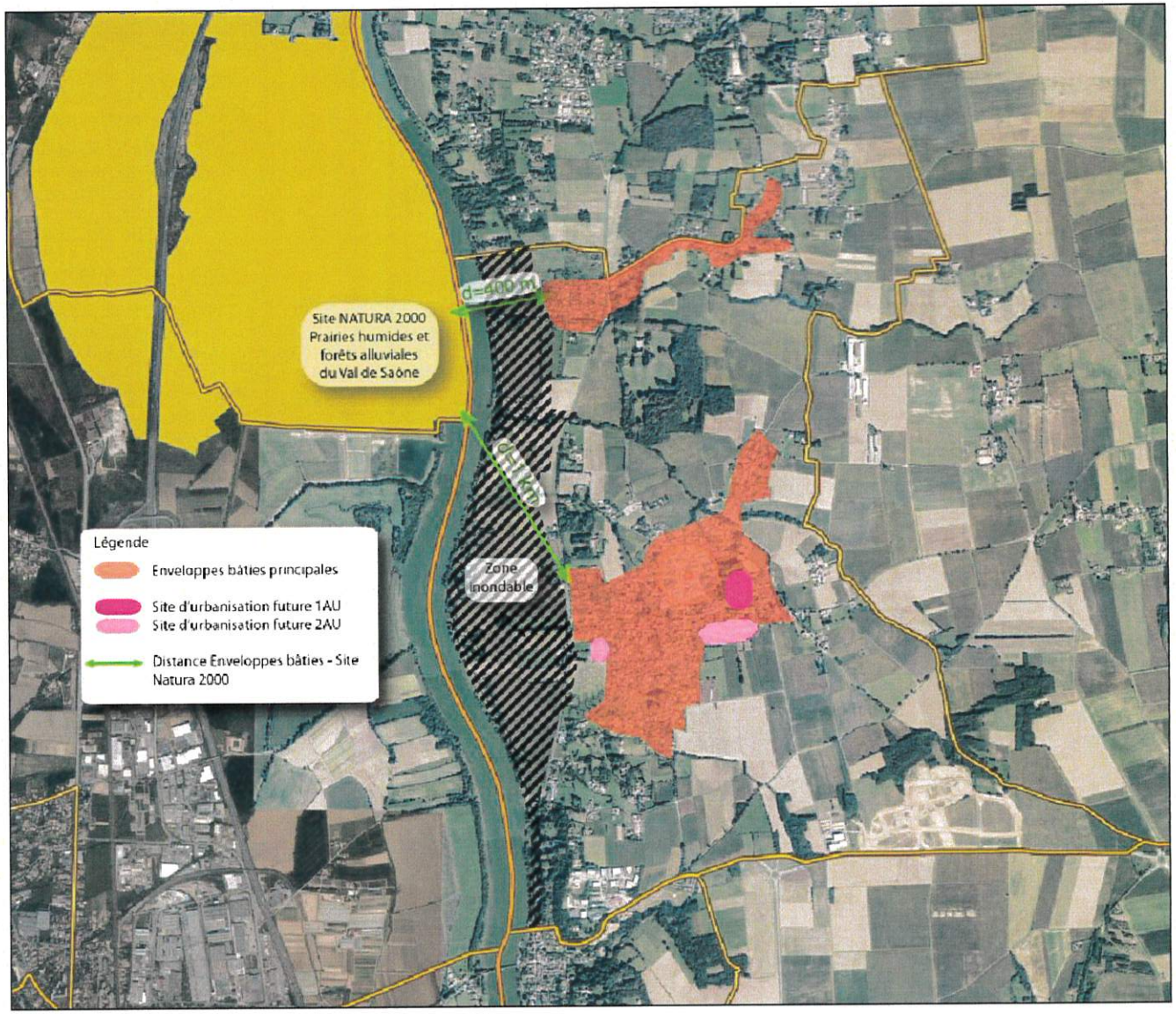
Thème	Description de la situation communale	Enjeux supracommunaux et communaux	Niveau de l'enjeu sur la commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'inciden-ce	Mesures d'évitement ou de réduction
Espaces naturels	Une richesse environnementale : • une ZNIEFF de type 1 n°01010009 « Lit majeur de la Saône » • une ZNIEFF de type 2 n°0101 « Val de Saône méridional » • deux sites classés n° SC733 « Val de Saône » et n° SC007 : « Abords du Château de Fléchères » • des Zones Humides remarquables • une trame verte et bleue et des ripisylves	S'assurer que la stratégie de développement n'emporte pas d'incidences sur les espaces naturels identifiés d'intérêt communautaire. Préservation des écosystèmes de la trame verte et bleue.	Moyen	Forte	Le site NATURA 2000 est précisément lié à la présence des habitats situés en amont de la Saône Avec une distance estimée à 1 km du site NATURA 2000 qui en est le plus rapproché, les sites de développement urbain sont éloignés de ce site NATURA 2000. Les secteurs les plus proches du site NATURA 2000 sont ceux de la vallée de la Saône sur lesquels un PERI s'applique, limitant de fait toute possibilité d'évolution. La continuité écologique traversant le château de Fléchères est maintenue. (Se reporter aux développements relatifs à NATURA 2000).	Faible	Les boisements ont été classés en Espaces Boisés classés et/ou en zone naturelle, assurant ainsi une valorisation des continuités écologiques liées aux cours d'eau. Identification des haies et ripisylve les plus importantes au titre de la protection des éléments végétaux remarquables. Le bilan des surfaces démontre que la superficie des zones agro-naturelles représente 80% du territoire.

8.3. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

Source : Inventaire National du Patrimoine naturel (http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000)

La commune de Fareins n'est pas directement concernée par le réseau Natura 2000. Le Porter à Connaissance de l'Etat précise : ***« La commune de Fareins ne comporte pas de site Natura 2000 »*** Source : PAC de septembre 2011 p. 58/137

Néanmoins, elle se situe non loin du site FR8201632 " Prairies humides et forêts alluviales du Val de Saône" de 3 671 hectares.



Caractéristiques du site

A la fin du secondaire, l'émergence du Jura et du Morvan donne naissance au lac Bressan. C'est dans cette cuvette, comblée au quaternaire par des sédiments glaciaires, que la Saône va élire son cours. Son régime particulier va se traduire par des périodes d'alluvionnement et des périodes de creusement constituant ainsi des terrasses.

Le Val de Saône représente une entité géomorphologique conséquente : 290 000 ha susceptibles d'être inondés pour un bassin versant d'environ 3 000 000 ha.

La configuration très plane du Val de Saône est caractéristique des grandes vallées alluviales.

L'exposition régulière aux inondations ainsi que le régime de crue très lent de la Saône a de tous temps orienté les agriculteurs vers l'élevage et a permis de conserver ***de grands ensembles de prairie typiques de ce territoire. Ils constituent des zones d'expansion pour les eaux et jouent un rôle tampon important pour l'écrêtement des crues.***

Description du milieu		Richesses patrimoniales	Impacts et activités évalués			Surface couverte à l'échelle communale
			libellé	influence	intensité	
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	87%	La configuration très **plane** du Val de Saône est caractéristique des grandes vallées alluviales. L'exposition régulière aux inondations ainsi que le régime de crue très lent de la Saône a de tous temps orienté les agriculteurs vers **l'élevage** et a permis de conserver **de grands ensembles prairiaux** typiques de ce territoire. Ils constituent des zones d'expansion pour les eaux et jouent **un rôle tampon** important pour l'écrêtement des crues.	Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage	Négative	Faible	La zone Natura 2000 est limitrophe du territoire communal de Fareins. De plus, le territoire se trouve en aval du site Natura 2000.
Autres terres arables	6%		Captages des eaux de surface	Négative	Faible	
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	4%	La micro-topographie et les différentes textures de sols conditionnent fortement les habitats naturels présents en surface et expliquent les différences de faciès observés sur les prairies.	Carrières de sable et graviers	Négative	Moyenne	
Forêts caducifoliées	2%	Les **prairies hygrophiles** abritent des espèces végétales remarquables telles que la Gratiole officinale (protégée au niveau national), l'œnanthe fistuleuse et la Stellaire des marais (protégées au niveau régional).	Endigages, remblais, plages artificielles	Négative	Forte	
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1%	Sur les **prairies méso-hygrophiles** inondées moins longuement se trouvent d'autres espèces comme l'œnanthe à feuille de silaüs et la fritillaire pintade également protégées au niveau régional. Ces prairies naturelles fertilisées avant tout par les apports **liés à la dynamique fluviale** et gérées de manière extensive sont également le lieu de vie d'une faune diversifiée.	Fauche de prairies	Positive	Forte	
			Inondation (processus naturels)	Positive	Forte	
			Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)	Négative	Faible	
			Plantation forestière en milieu ouvert	Négative	Faible	
		Les milieux **forestiers** sont très localisés sur le site. Ils présentent cependant des habitats à fort intérêt patrimonial caractéristiques **de secteurs humides riverains** inondés périodiquement par les remontées de nappes d'eau souterraines.	Routes, autoroutes	Négative	Forte	

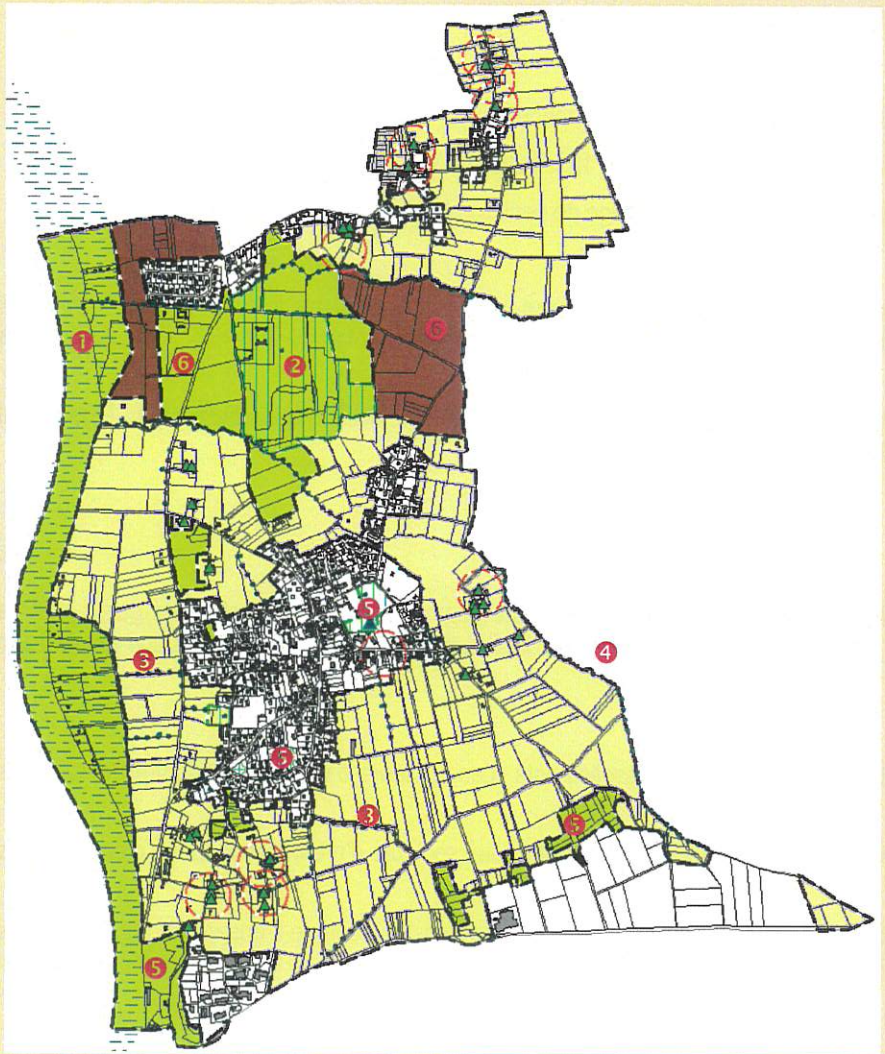
Il ressort de ce tableau que les principaux enjeux liés au site NATURA 2000 relèvent des aspects suivants :

- ✓ La préservation des habitats « support de la richesse patrimoniale » : prairies hygrophiles et méso-hygrophiles, milieux forestiers caractéristiques de secteurs humides riverains
- ✓ L'encadrement d'activités et d'occupations générant des impacts sur le site sont les routes ainsi que l'endigage, les reblais et les plages artificielles.

Les orientations de développement portées par le Plan Local d'Urbanisme de Fareins n'engendrent pas de dégradations de la qualité environnementale du site NATURA 2000. Trois raisons principales sont à évoquer :

- ✓ L'éloignement des sites d'urbanisation future (localisés à 1 km du site NATURA 2000)
- ✓ Le classement en zone inondable des espaces agricoles situées en bordure de la Saône, empêchant ainsi toute progression de l'urbanisation
- ✓ Le site de Fareins est implanté à l'aval du site NATURA 2000.

8.4. PRISE EN COMPTE DE L'ARMATURE VERTE ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES



Traduction réglementaire réalisée pour préserver et valoriser l'armature verte et bleue du territoire :

- ✓ **Classement en zone N de la Saône, de ses abords, et de toutes les zones humides (❶). Les zones humides ont été ajoutées au règlement graphique à titre informatif .**
- ✓ **Classement en zone N du Château de Fléchères, (❷)**
- ✓ **Identification en élément paysager remarquable des principales haies de la structure bocagère, (❸)**
- ✓ **Identification en élément paysager remarquable des ripisylves (boisements accompagnant les cours d'eau), (❹)**
- ✓ **Classement en EBC, en zone naturelle ou au titre des éléments paysagers remarquables des principaux boisements, (❺)**
- ✓ **Classement en zone Ap et N du corridor égologique d'importance régionale localisé au nord du territoire communal (❻).**

8.5. CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La commune de Fareins n'est pas soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme.

En effet, le PLU ne permet pas la réalisation de travaux, ouvrages et aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

De plus, l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme a été modifié suite à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Il précise que :

« II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ; »

Au regard du diagnostic, qui établit les besoins de la commune, et de l'état initial de l'environnement, ainsi que des choix urbains portés dans les pièces réglementaires, **le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fareins n'engendre pas d'impacts environnementaux significatifs :**

- Sur le site NATURA 2000 « Prairies humides et forêts alluviales de Saône »
- Sur les continuités écologiques identifiées

Les incidences négatives prévisibles sont liées au développement de l'urbanisation future qui entrainera une consommation d'espace, une augmentation des émissions de gaz à effet de serre induite par la poursuite de la croissance démographique, une imperméabilisation des sols, une augmentation des ruissellements liées à cette imperméabilisation et une dégradation des paysages des nouvelles constructions qui seront au contact des espaces agricoles et naturels.

Pour répondre à ces incidences, le PLU a prévu les dispositions suivantes :

- ✓ Le règlement oblige à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle support de la construction pour gérer les ruissellements. Les secteurs d'urbanisation future devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- ✓ Les orientations d'aménagement réalisent des prescriptions pour la rétention et le stockage des eaux pluviales et pour permettre aux secteurs d'urbanisation future d'être intégrés dans le paysage, afin d'atténuer les effets de covisibilité avec les espaces agricoles.
- ✓ Le PLU a procédé à une identification des éléments remarquables identifiés au sein du patrimoine naturel du territoire de Fareins, y compris un cône de L'ensemble des boisements présentant un intérêt paysager ou écologique ont été inclus en espaces boisés classés (EBC), en zone naturelle ou au titre de la protection des éléments patrimoniaux afin d'assurer durablement leur préservation.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fareins n'engendre pas d'impacts environnementaux significatifs et n'impactent pas les zones Natura 2000.

8.6. RESUME NON TECHNIQUE

Les orientations de développement portées par le Plan Local d'Urbanisme de Fareins n'engendrent pas de dégradations de la qualité environnementale du site NATURA 2000. Deux raisons principales sont à évoquer :

- ✓ L'éloignement des sites d'urbanisation future (localisés à 1 km du site NATURA 2000)
- ✓ Le classement en zone inondable des espaces agricoles situées en bordure de la Saône, empêchant ainsi toute progression de l'urbanisation
- ✓ Le site de Fareins est implanté à l'aval du site NATURA 2000.

Les enjeux environnementaux principaux qui se posent pour le développement futur sont les suivants :

- Elaborer une stratégie de développement urbain favorisant une maitrise de la consommation de l'espace et maitrisant les besoins en déplacements,
- Préservation des espaces naturels, des écosystèmes de la trame verte et bleue, des grands ensembles paysagers,
- Maitrise des rejets (des eaux usées et des eaux pluviales) dans le milieu récepteur (principalement les cours d'eau).

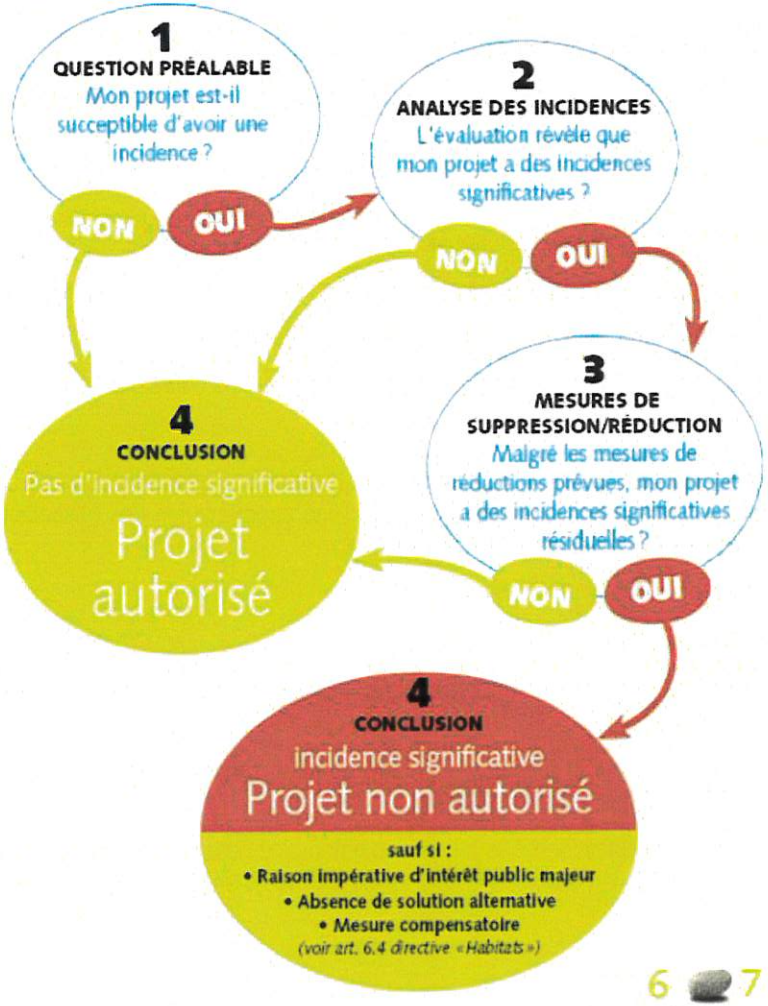
Les incidences négatives prévisibles sont liées au développement de l'urbanisation future qui entrainera une consommation d'espace, une augmentation des émissions de gaz à effet de serre induite par la poursuite de la croissance démographique, une imperméabilisation des sols, une augmentation des ruissellements liées à cette imperméabilisation et une dégradation des paysages des nouvelles constructions qui seront au contact des espaces agricoles et naturels.

Pour répondre à ces incidences, le PLU a prévu les dispositions suivantes :

- ✓ Le règlement oblige à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle support de la construction pour gérer les ruissellements. Les secteurs d'urbanisation future devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- ✓ Les orientations d'aménagement réalisent des prescriptions pour la rétention et le stockage des eaux pluviales et pour permettre aux secteurs d'urbanisation future d'être intégrés dans le paysage, afin d'atténuer les effets de covisibilité avec les espaces agricoles.
- ✓ Le PLU a procédé à une identification des éléments remarquables identifiés au sein du patrimoine naturel du territoire de Fareins, y compris un cône de L'ensemble des boisements présentant un intérêt paysager ou écologique ont été inclus en espaces boisés classés (EBC), en zone naturelle ou au titre de la protection des éléments patrimoniaux afin d'assurer durablement leur préservation.

De plus, la localisation des sites d'urbanisation future à proximité du village constitue une réponse pour agir sur les besoins en déplacement liés aux équipements et services de proximité.

Schéma simplifié du rôle de l'évaluation des incidences sur l'environnement



8.7. INDICATEURS DE SUIVIS POUR L'EVALUATION FUTURE DU PLAN

Domaine	Indicateurs	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
			Résultat	Efficacité		
Ressource en eau	Surfaces de zones humides	X	X		Tous les 5 ans	Commune
	Qualité des cours d'eau	X		X	Annuelle	Agence de l'eau
	Qualité des nappes souterraines	X		X	Tous les 5 ans	Agence de l'eau
	Consommation d'eau par habitant	X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Consommation d'eau totale	X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Disponibilité de la ressource en eau (ressource en eau/consommation d'eau)	X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Qualité des rejets des stations d'épuration		X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
Biodiversité	Continuités écologiques repérées et cartographiées		X		Annuelle	Orthophotoplan
	Part des espaces urbanisés par rapport au territoire	X			Tous les 5 ans	Orthophotoplan
	Part des logements produits dans le tissu existant		X		Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Densité de logements dans les nouveaux quartiers (renouvellement ou nouveau)		X		Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Surfaces boisées présentes sur le territoire communal	X		X	Tous les 5 ans	Orthophotoplan
Risques	Vulnérabilité (part des permis délivrés dans les zones soumises à aléa)			X	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Réalisation d'équipements de sécurisation vis à vis des risques		X		Tous les 5 ans	Commune
Nuisances	Comptage routier des axes principaux de déplacements			X	Tous les 5 ans	Autorité gestionnaire de la voirie

Domaine	Indicateurs	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
		Etat	Résultat	Efficacité		
Energie / Air / Climat	Surface du territoire communal non desservie par un point de transport en commun (aire de 300 m)		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant) / autorité gestionnaire des transports en commun
	Linéaire de liaisons douces dédiées		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant) / commune / agglomération
	Part des modes non émetteurs dans les déplacements		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant) ou enquête déplacement
	Part d'emplois occupés par les habitants de Fareins et de l'agglomération		X		Tous les 5 ans	INSEE
	Motorisation des ménages (part des ménages ayant au moins 2 véhicules)				Tous les 5 ans	INSEE
	Nombre de jours dans l'année où la qualité de l'air est bonne à très bonne	X		X	Tous les 5 ans	Indice ATMO ou équivalent
	Part des émissions de GES du secteur « résidentiel/tertiaire »	X		X	Tous les 5 ans	Plan Climat (si existant)
	Part des émissions de GES du secteur « transport »	X		X	Tous les 5 ans	Plan Climat (si existant)
	Nombre de bâtiments équipés d'installations de production d'énergie d'origine renouvelable (installations solaires, éoliennes,...)		X		Tous les 5 ans	Collectivités concernées (aides attribuées)
Sols	Dépollution/Requalification des sites libérés en milieu urbain existant (nombre de site ou surface de sols réhabilités)			X	Tous les 5 ans	Commune
Déchets	Production de déchets (kg/hab)		X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
	Part des déchets valorisés dans le traitement total		X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation