Commune de CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE

DEPARTEMENT DE L'AIN

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1a- ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, *(Nom prénom, Qualité)*	PLU approuvé le :	08 janvier 2007
	Révision approuvée le :	20 mars 2012
Pour copie conforme, Le Maire	Modification prescrite le :	9 juillet 2012
	Révision approuvée le :	

P. GAUDIN *Paysagiste d.p.l.g.* · **R. BENOIT** *Architecte d.p.l.g.* · **D. GOUIN** *Architecte d'intérieur*
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**
Espace Entreprise Mâcon-Loché · 128, rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE 2
Historique du document d'urbanisme 2
Les raisons de la modification 2
LES MODIFICATIONS DANS LE ZONAGE 3
1 – Zone UXc 3
2 – Correction d'une erreur de dessin 4
3 – Suppression du secteur AULa 5
LES MODIFICATIONS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 6
ET DE PROGRAMMATION 6
1 –Correction d'une erreur de dessin sur le secteur de la carroniere 6
1 – Nouvelle OAP avenue Dubanchet 7
LES MODIFICATIONS DANS LE REGLEMENT 9
LES EFFETS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 13
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LEs SITE NATURA 2000 17
Incidence sur l'environnement 17
Incidence sur les sites Natura 2000 17
CONCLUSION 18

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Historique du document d'urbanisme

La commune de Chatillon sur Chalaronne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 mars 2012. Suite à la délibération en date du 9 Juillet 2012, la commune a décidé de modifier son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cela est apparu nécessaire afin, suite à la mise en œuvre du document d'urbanisme, de corriger quelques points du règlement et de zonage qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Article L123-13 :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. »

Les raisons de la modification

Adaptation au niveau du zonage

- Dessin de la zone UXc;
- Supression du secteur AULa
- Correction d'une erreur matérielle dans la nomenclature d'une zone

Adaptation au niveau des orientations d'aménagement et de programmation

- Correction d'une erreur matérielle dans la nomenclature d'une zone
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Adaptation au niveau du règlement

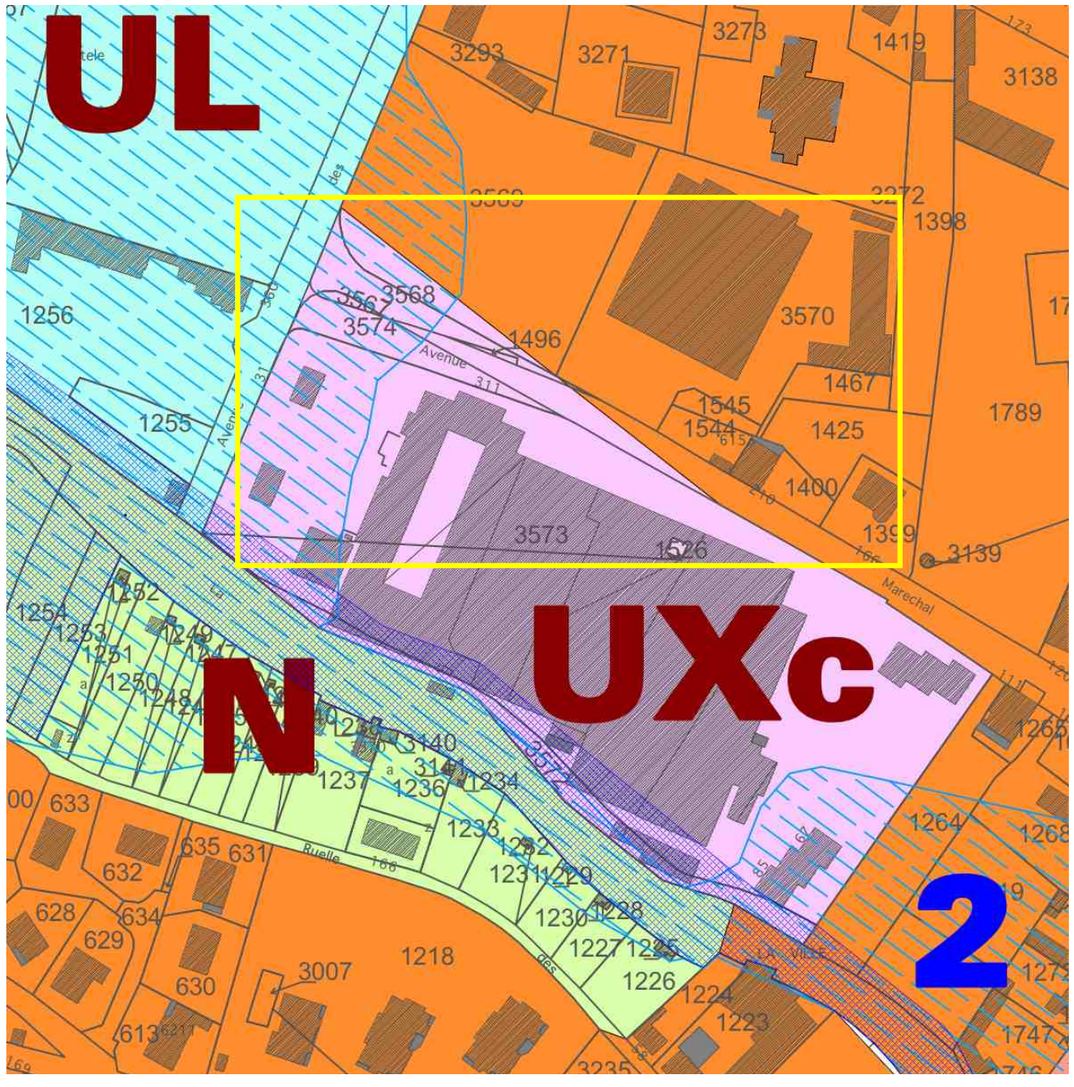
- Correction du règlement de la zone AUL (suppression du secteur AULa)
- Correction du règlement de la zone UX (secteur UXc et prise en compte des habitats existants)
- Correction du règlement de la zone 1AU (article 6, 7 et 13)
- Remplacement du terme SHON par « surface de plancher ».

LES MODIFICATIONS DANS LE ZONAGE

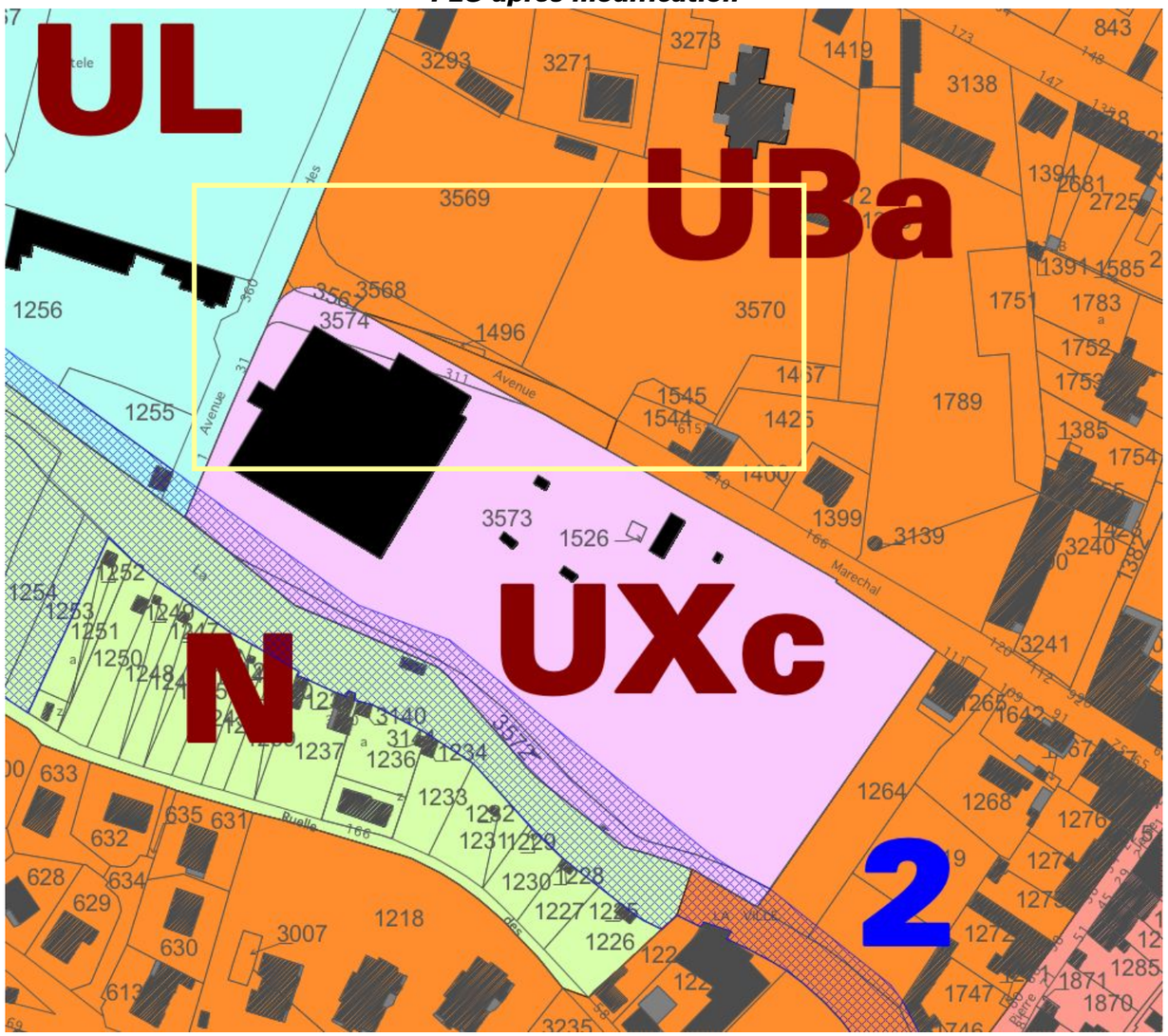
1 – Zone UXc

La zone UXc, zone réservée à l'accueil d'activités commerciales, correspond à des terrains aujourd'hui occupés par un supermarché. Toutefois, il apparaît que cette zone UXc déborde au delà de la voie publique au Nord pour toucher sur une petit partie une parcelle qui n'a pas cette vocation.
Afin d'avoir un zonage en parfaite cohérence avec la vocation de la zone, le tracé de la zone UXc est modifié pour se caler sur l'alignement le long de l'avenue du Maréchal Foch.
Note : le fond de plan a été aussi mis à jour.

PLU avant modification



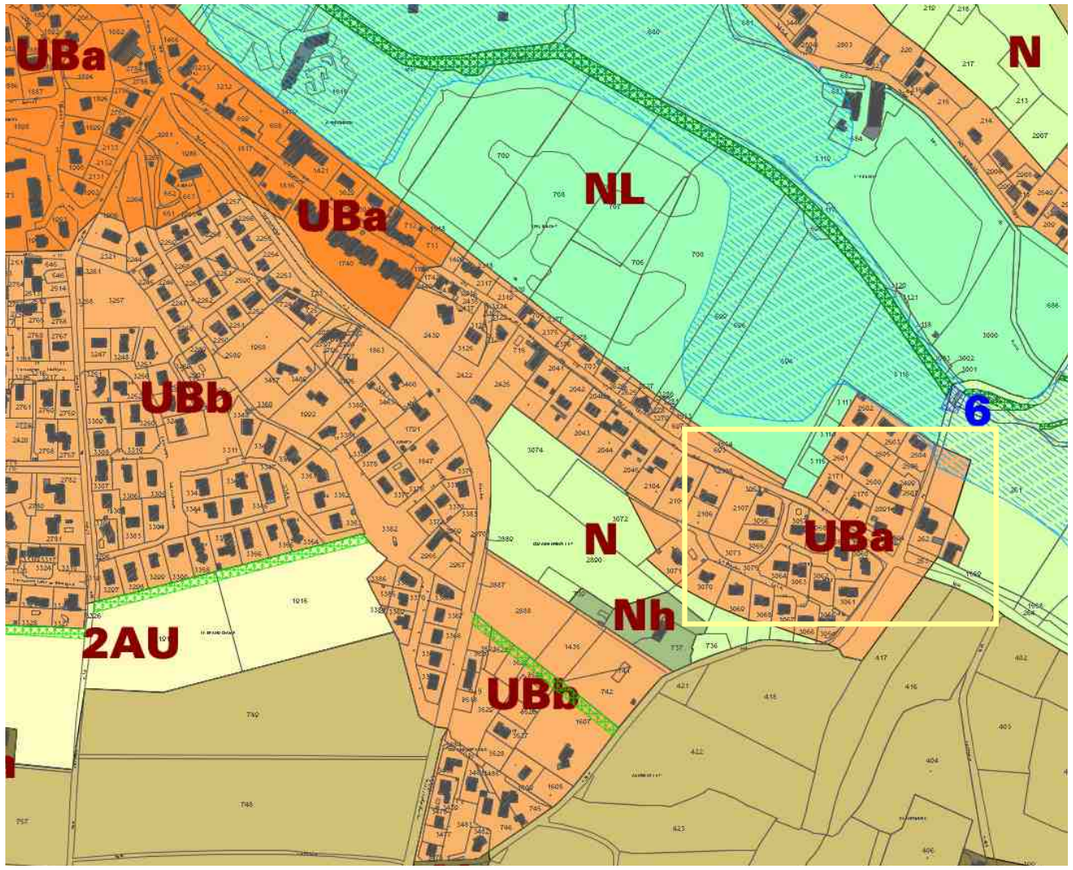
PLU après modification



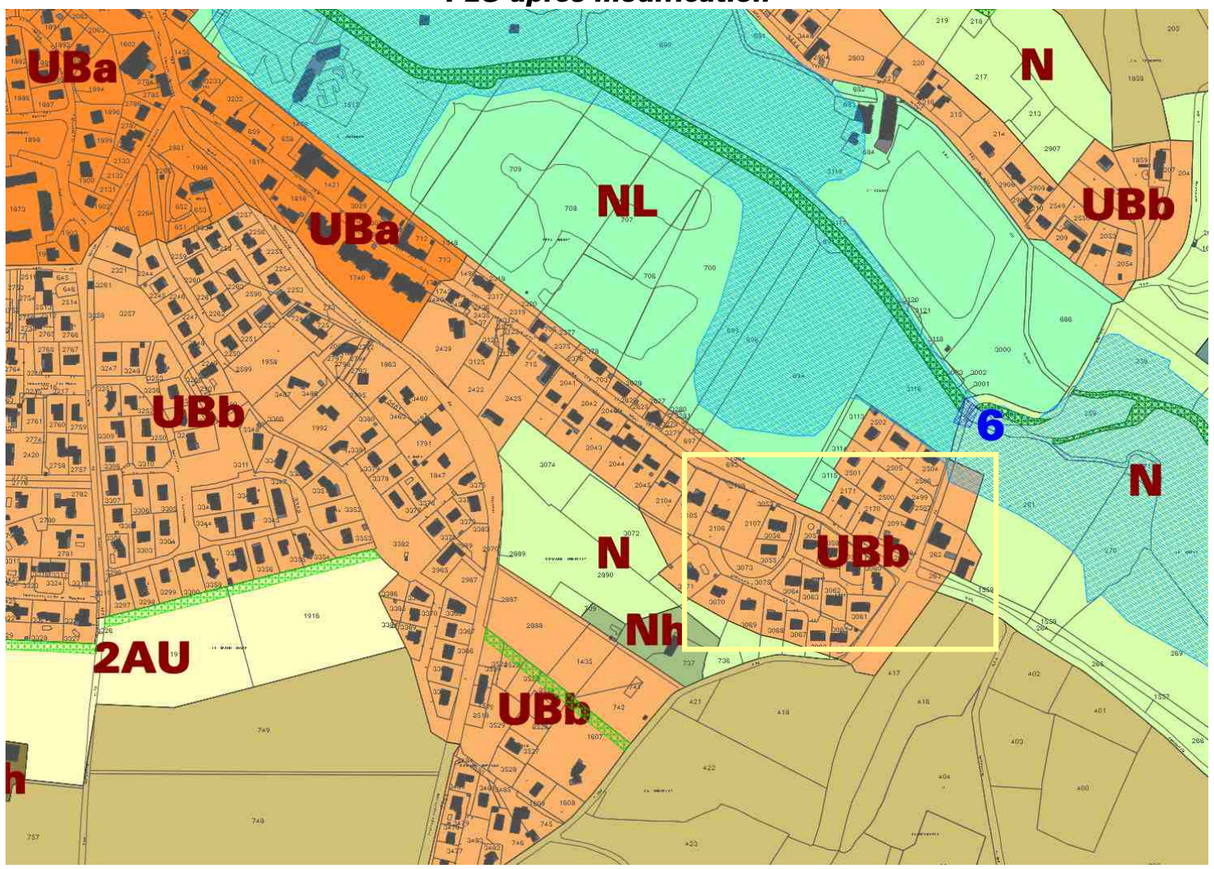
2 – Correction d'une erreur de dessin

Il s'agit ici de la correction d'une erreur matérielle. Le nom « UBa » avait été indiqué à tort sur une zone de type « UBb ». La bonne nomenclature est donc rétablie.

PLU avant modification



PLU après modification

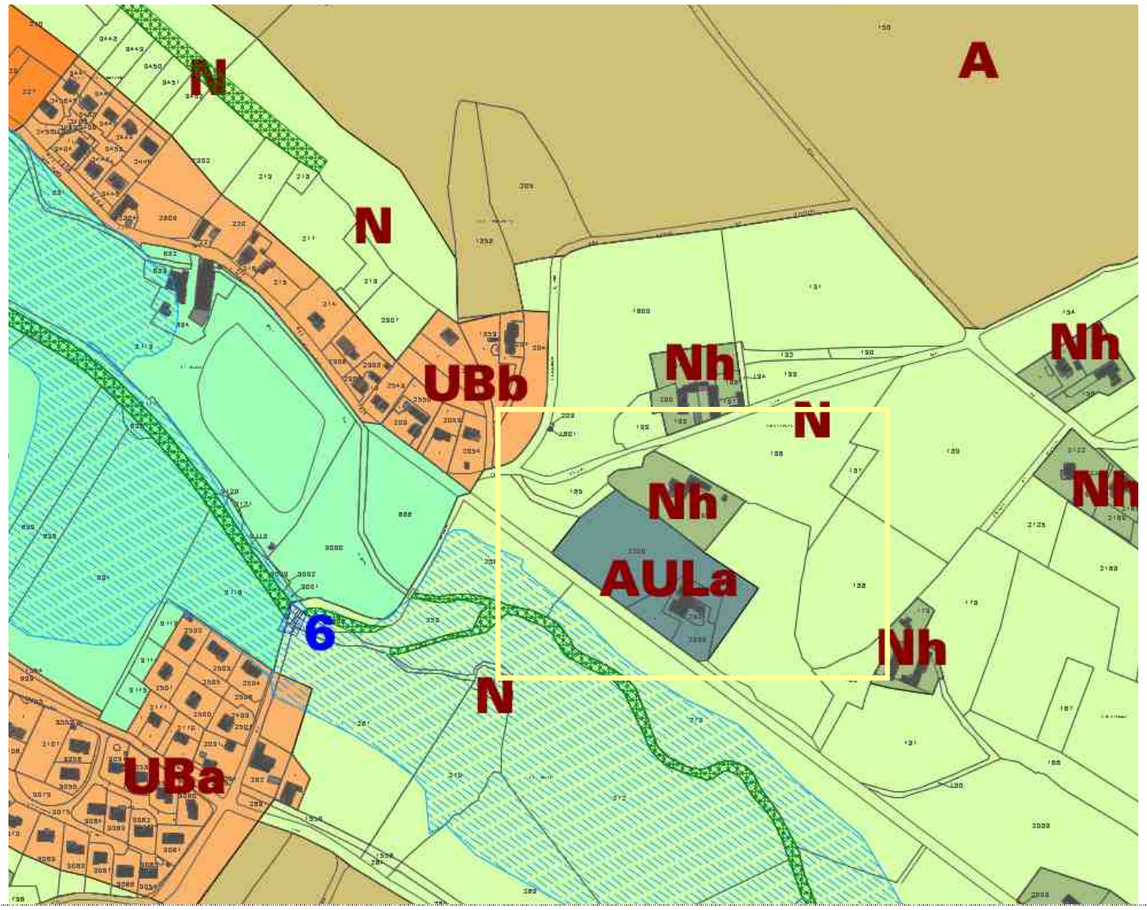


3 – Suppression du secteur AULa

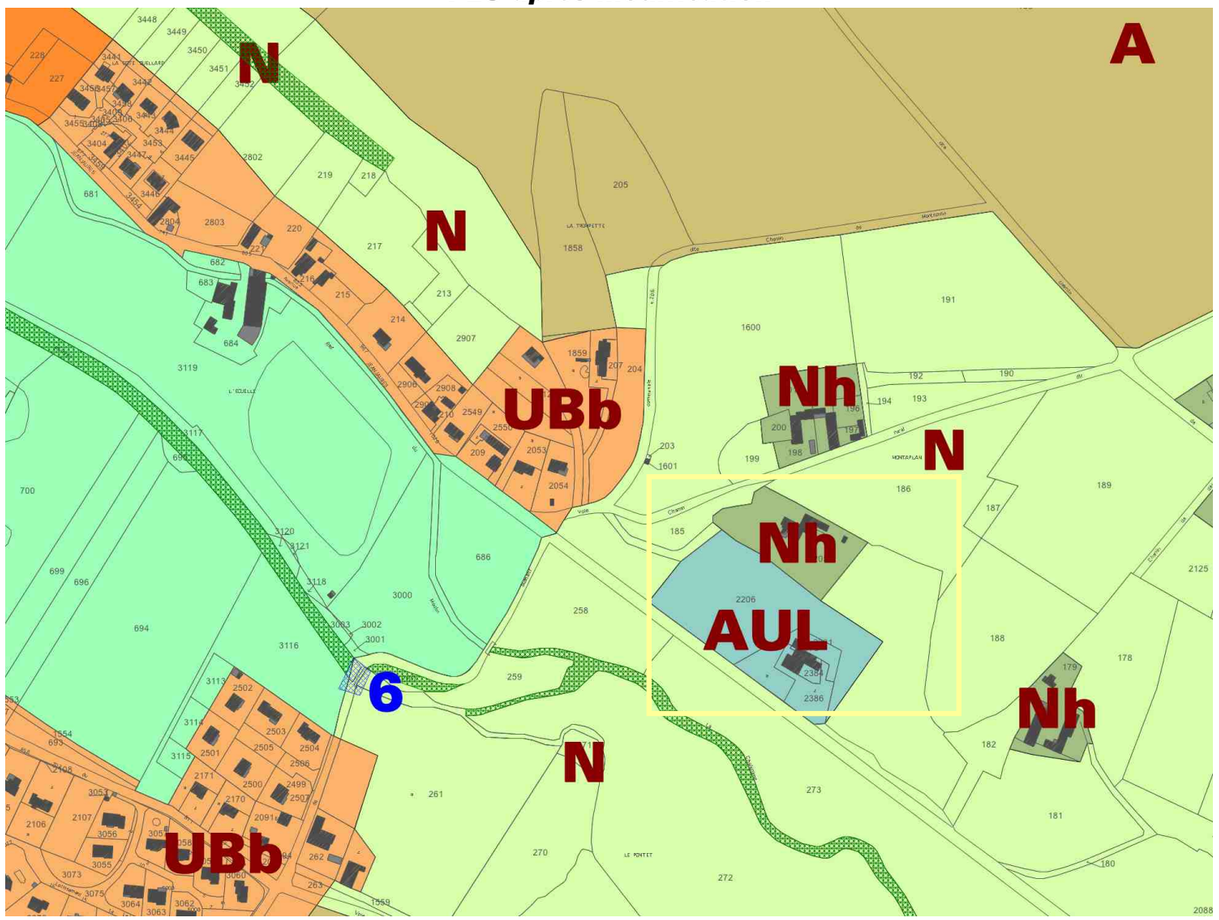
Le secteur AULa de la zone AUL (« zone naturelle d'urbanisation future réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle, de loisirs ou hôtelière ») avait été créé pour permettre le développement d'une activité d'hôtellerie et de restauration existante. L'évolution du règlement dans le cadre de la dernière révision avait rendu ce secteur inutile dans la mesure où la possibilité d'accueil de constructions à vocation de restauration ou d'hôtellerie a été admis dans l'ensemble de la zone AUL. Ce secteur n'a donc plus lieu d'exister, la zone AUL répondant aux objectifs du PADD pour cette activité existante. La nomenclature de la zone est donc modifiée sur le plan de zonage.

La réglementation de la zone AULa a, par conséquent, été supprimée dans le règlement.

PLU avant modification



PLU après modification

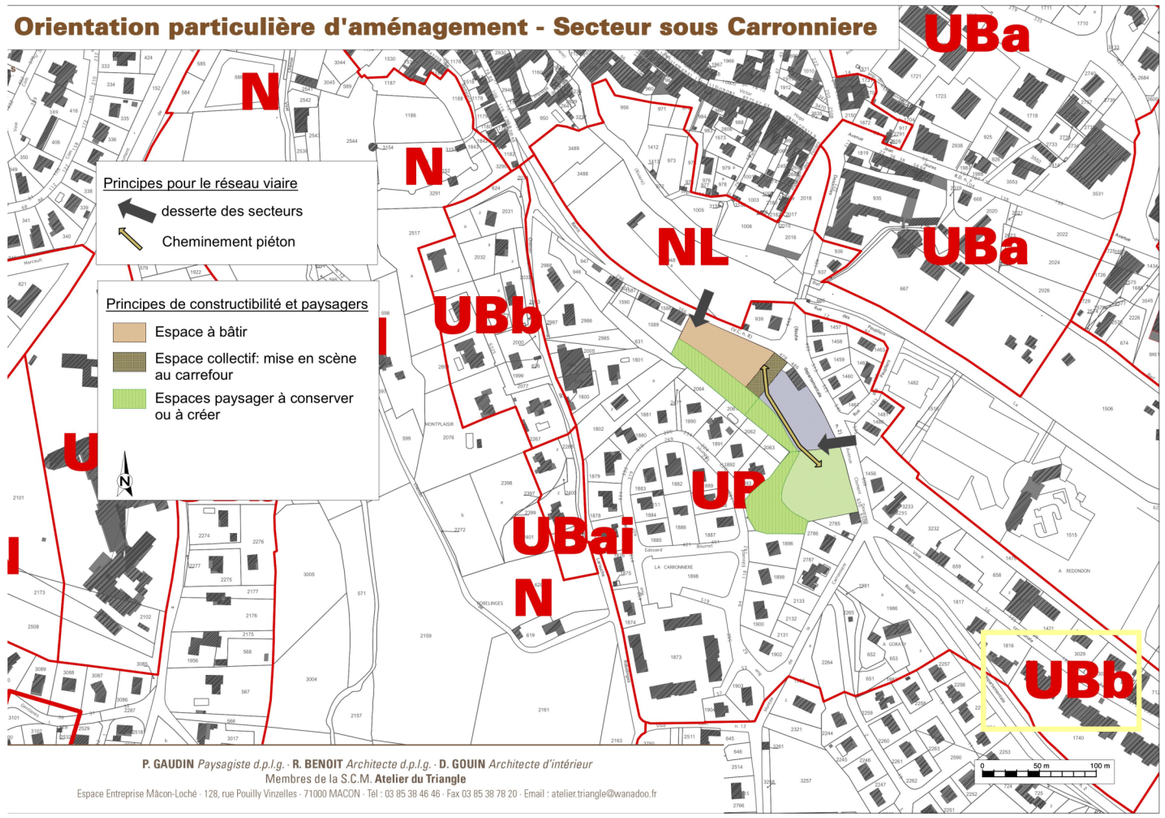


LES MODIFICATIONS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 –Correction d'une erreur de dessin sur le secteur de la carroniere

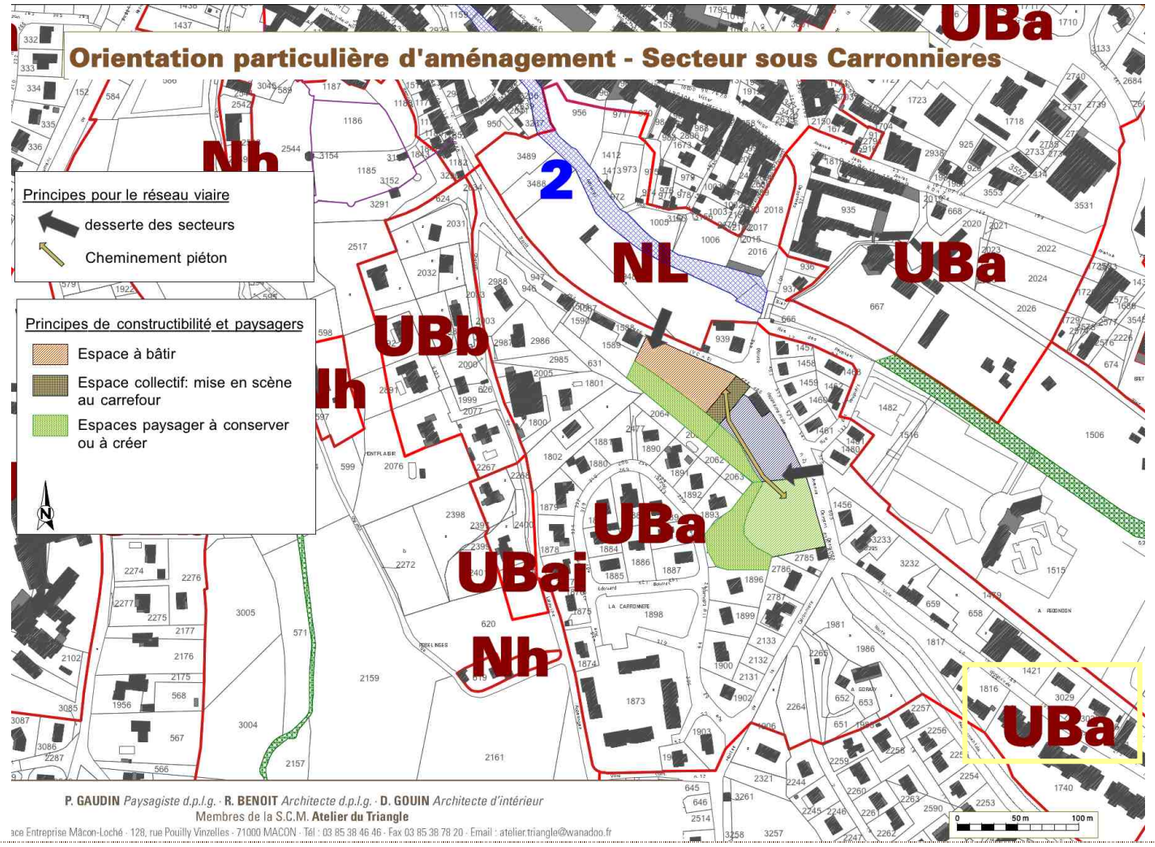
Il s'agit ici de la correction d'une erreur matérielle. Le nom « UBb » avait été indiqué à tort sur une zone de type « UBa ». La bonne nomenclature est donc rétablie.

PLU avant modification



P. GAUDIN *Paysagiste d.p.l.g.* · R. BENOIT *Architecte d.p.l.g.* · D. GOUIN *Architecte d'intérieur*
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**
Espace Entreprise Mâcon-Loché · 128, rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

PLU après modification



P. GAUDIN *Paysagiste d.p.l.g.* · R. BENOIT *Architecte d.p.l.g.* · D. GOUIN *Architecte d'intérieur*
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**
ace Entreprise Mâcon-Loché · 128, rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

1 – Nouvelle OAP avenue Dubanchet

Il s'agit d'un secteur maîtrisé en grande partie par la commune et sur lequel on imagine une urbanisation organisée. Il représente environ 8000 m2

PLU avant modification

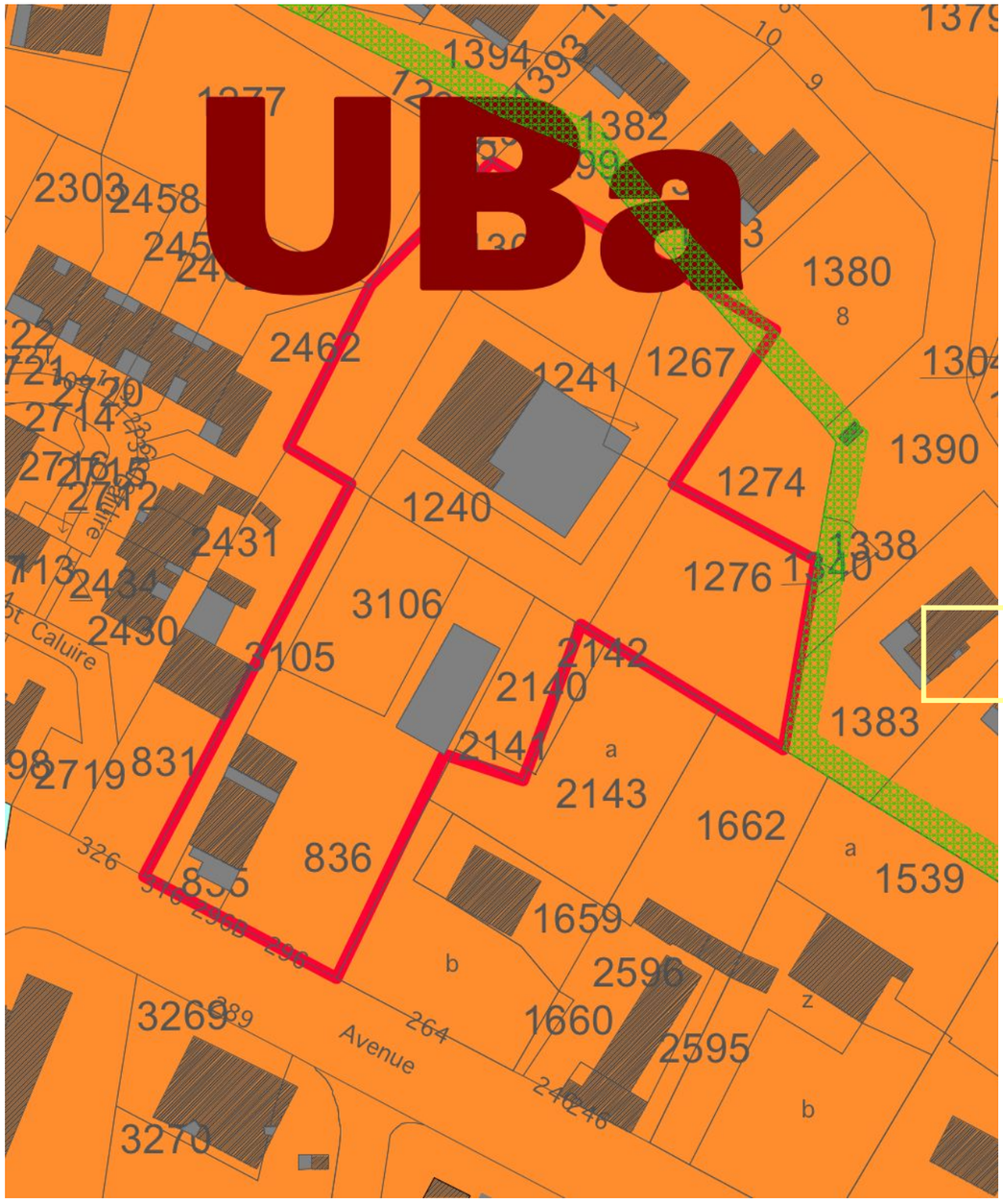
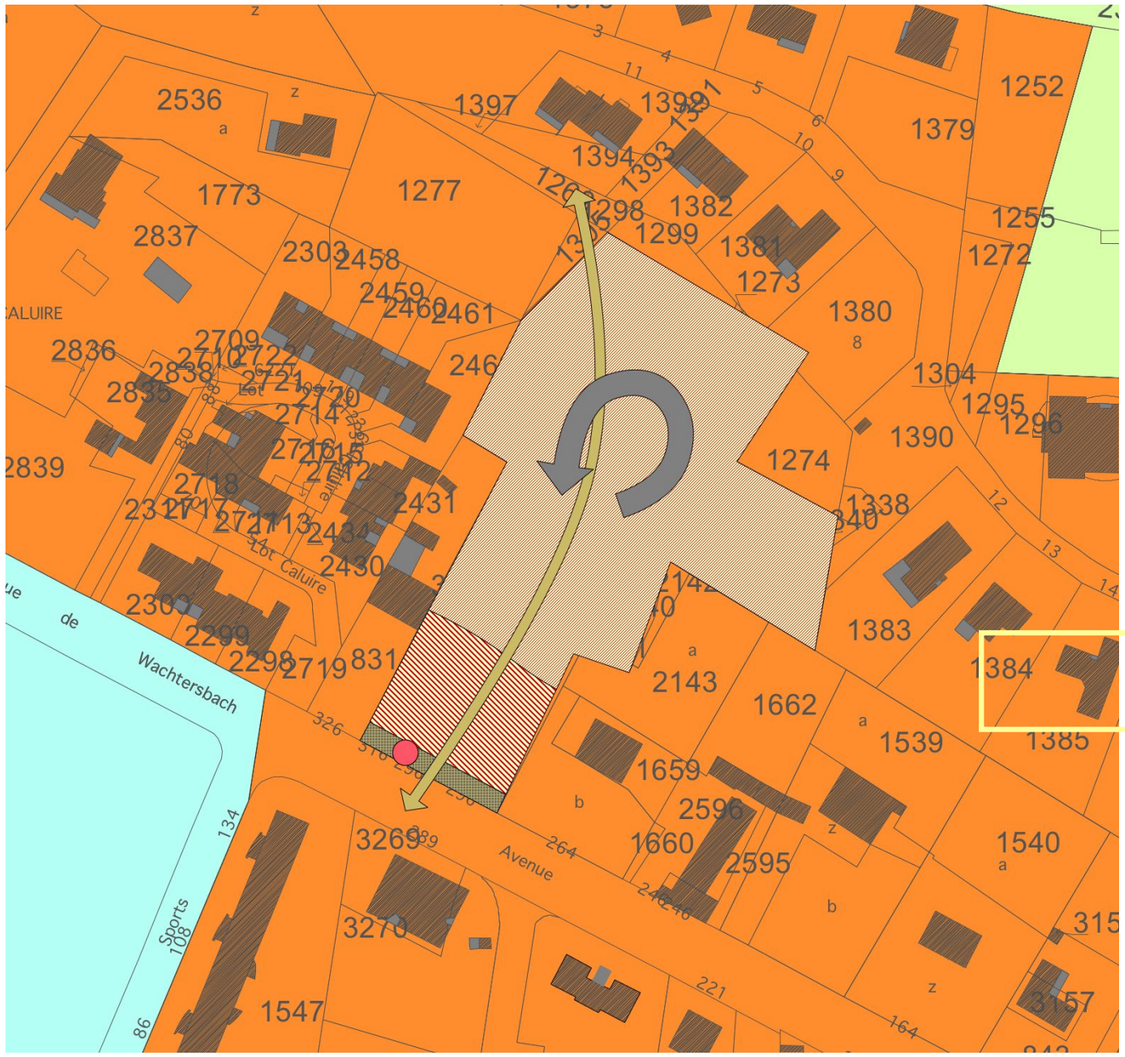


Photo aérienne



Nouvelle OAP



Les principes de l''Orientation d'Aménagement et de Programmation seront:

24 logements minimum avec au moins 25% d'intermédiaire type pavillonnaire groupé (soit une densité de 30 logements par hectare)

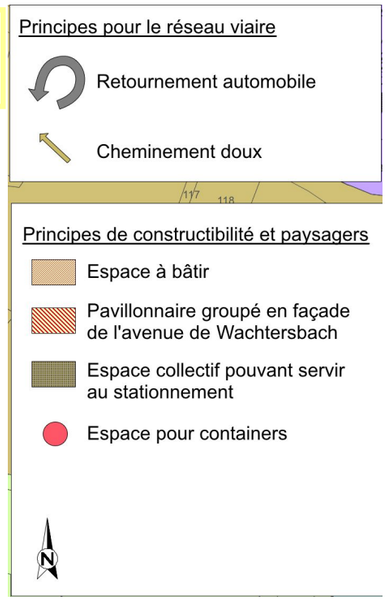
Le long de l'avenue Dubanchet on trouvera obligatoirement des logements de type pavillonnaire groupé.

Une liaison de type mode doux permettra de joindre l'avenue Dubanchet au "Hauts de chatillon".

Un retournement pour les véhicules automobile doit être prévu en cas de voie en impasse.

Un espace sera prévu à l'entrée de l'opération sur l'avenue Dubanchet pour accueillir dans l'avenir des container pour rammassage et tri de déchets.

Sur une profondeur minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sur l'avenue de Wachtersbach, un espace collectif sera prévu qui pourra éventuellement accueillir des stationnements visiteurs.



LES MODIFICATIONS DANS LE REGLEMENT

1 - Zone AULa

Le secteur AULa de la zone AUL (« zone naturelle d'urbanisation future réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle, de loisirs ou hôtelière ») avait été créé pour permettre le développement d'une activité d'hôtellerie et de restauration existante. L'évolution du règlement dans le cadre de la dernière révision avait rendu ce secteur inutile dans la mesure où la possibilité d'accueil de constructions à vocation de restauration ou d'hôtellerie a été admis dans l'ensemble de la zone AUL. Ce secteur n'a donc plus lieu d'exister, la zone AUL répondant aux objectifs du PADD pour cette activité existante.

Les éléments concernant le secteur AULa dans le règlement de la zone AUL ont été supprimés, à savoir :

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle, de loisirs ou hôtelière. Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le P.A.D.D. et le règlement.

~~***Elle comprend un sous-secteur AULa correspondant à l'implantation d'activités hôtelières et de restauration.***~~

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs à vocation touristique, sportive, culturel ou de loisirs, à des activités liées à l'hôtellerie ou la restauration, à des équipements publics ou d'intérêt collectif (centre de secours, gendarmerie…etc), ainsi que l'aménagement des constructions existantes sous réserve des conditions particulières données à l'article 2

ARTICLE AUL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'hébergement collectif et l'habitat à condition d'être liés à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs située dans la zone et réalisé simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante

Les constructions, modifications ou extensions des bâtiments existants sont autorisés sous conditions suivantes :

- Le changement de destination est autorisé si la vocation du bâtiment devient l'habitat ou pour une activité compatible avec la vocation de la zone.

- L'extension ou la transformation des bâtiments existants sur le tènement est admise dans les conditions suivantes. Les bâtiments d'une surface totale hors œuvre brute inférieure à 50 m² sont exclus de ces possibilités.

** La transformation intérieure dans une limite de 400 m² de SHON sans changement de volume extérieur à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.*

** L'extension des bâtiments existants de plus de 50m² de SHON sous réserve que la SHON des extensions successives soit inférieure à 100 % de la surface initiale, que la SHON totale du bâtiment après transformation n'excède 400m² et à condition que la desserte en électricité et en adduction d'eau potable soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.*

- Les constructions d'annexes (abris de jardin, garages ...) et piscines nécessaires à l'habitation principale

- La restauration des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et à condition que la desserte en électricité et en adduction d'eau potable soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.

- Les constructions, modifications ou extensions des bâtiments existants y compris des installations classées existantes, à destination des activités économique ne sont admises que si elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat et les commerces demeurent l'affectation principale.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

~~Sur le secteur AULa, les occupations ou utilisations du sol destinées à l'implantation d'activités hôtelières et de restaurations et les logements nécessaires aux occupants de la zone.~~

Les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagements internes, façades, toiture) et les extensions dans une limite de 30m² de SHON sans création de logement supplémentaire, sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation inscrites dans la zone AUL.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics (ex. : caserne de pompiers) pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 ne sont pas applicables.

2 - Zone UX – Secteur UXc

Le secteur UXc de la zone UX a pour vocation d'accueillir des activités commerciales et de services. Toutefois le règlement actuel prévoit une surface maximum de 2000 m2 pour les bâtiments. Il apparaît que cette surface n'est pas à l'échelle des besoins d'une ville de la taille de Chatillon sur Chalaronne.

C'est pourquoi le règlement de la zone UX est modifié afin de porter cette surface à 2500 m2.

Le paragraphe de l'article 2 de la zone UX concernant ce point est donc ainsi modifié , pour indiquer que ne sont autorisées que :

La création et l'extension d'entreprises commerciales dont la surface de vente totale (couverte et non couverte) n'excède pas ***~~2000~~ 2500*** *m².*

3 - Zone UX – Habitation existantes

A l'intérieur de la zone UX, zone réservée à l'accueil d'activités, se trouvent quelques bâtiments anciens à usage d'habitat non liés à une activité… La rédaction du règlement très stricte, fait que ces bâtiments ne peuvent connaître aucun aménagement. La possibilité pour ces bâtiments d'une extension mesurée ou de la

constructions d'annexes ne changerait rien à la situation actuelle. La modification prévoit donc de compléter les articles 1 et 2 de la zone UX dans ce sens, en s'inspirant de la réglementation adoptée pour les bâtiments isolés en zone agricole ou naturelle (réglementation des secteurs Nh et Ah).

Un paragraphe sera donc ajouté à l'article 2 de la zone UX concernant ce point:

Sont aussi autorisés :

- ***les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m². L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 200 m².***
- ***l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieur à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).***
- ***les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 25 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de l'ensemble de ces dépendances ne peut excéder 45 m². (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines)***

4 – Zones UB et 1AU – Article 6

L'article 6 actuel prévoit que ses règles ne s'appliquent pas *« en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération »* et, un paragraphe plus loin, prévoit que « *Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. »*

Ces deux éléments étant en contradiction, il est proposé de supprimer le dernier paragraphe. La rédaction nouvelle de cette partie de l'article 6 sera donc :

« Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'implantation et l'extension d'annexes desservant l'habitation quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès

- lorsque l'environnement bâti le justifie

- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,

- pour garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7

~~*Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*~~ *»*

5 - Zones UB et 1AU – Article 7

L'article 7 actuel prévoit un recul par rapport au limites séparatives de 5 mètres minimum. Au regard du règlement national d'urbanisme qui prévoit 3 mètres, cette règle paraît contraignante surtout dans un contexte de zone A Urbaniser. La distance minimale sera ramenée à 4 mètres. Le nouveau texte sera :

« Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à ~~*5*~~ ***4*** *mètres.* ≥ *H/2.*

Contrairement à l'article 6, l'article 7 ne prévoit pas dans ces exceptions le cas des opérations d'ensemble, alors que la même logique devrait s'appliquer pour l'organisation des aménagements. Il est donc proposé de rajouter ce paragraphe et, par conséquence, comme expliqué ci-dessus, de supprimer le paragraphe indiquant que l'article s'applique à l'intérieur des lotissements…

La nouvelle rédaction est :

« Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.
- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les limites internes de l'opération,

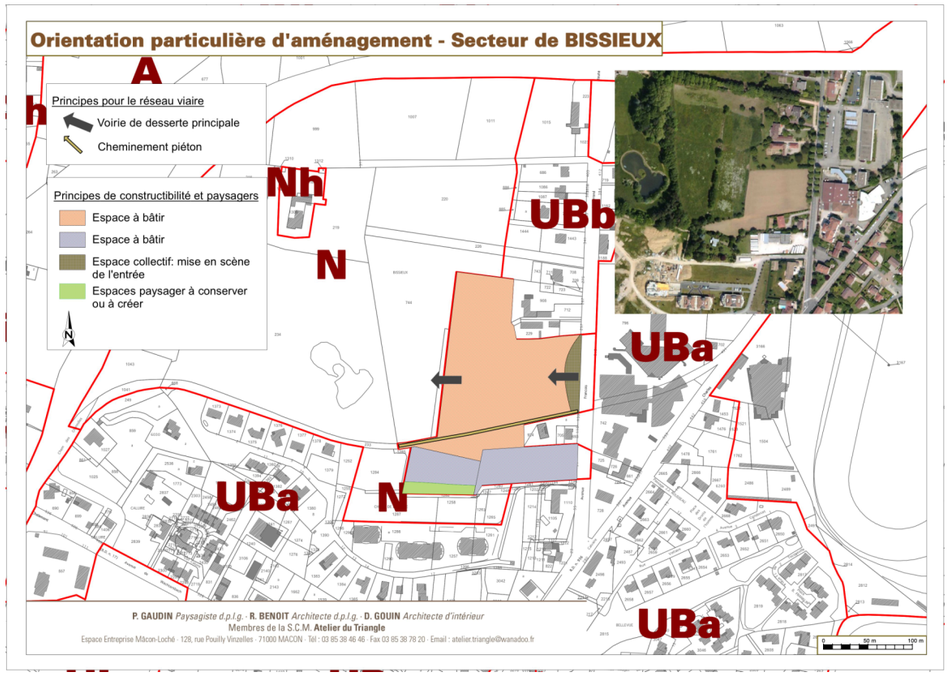
Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

~~*Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. »*~~

6 - Zone 1AU – Article 13 – Zone de Bissieux

L'orientation d'aménagement et de programmation de Bissieux fait apparaître en limite Sud un espace paysager à conserver ou à créer. Du fait de l'imprécision du dessin, il est proposé d'indiquer à l'article 13 de la zone 1AU que cette bande paysagère doit avoir une largeur minimum de 5 mètres. On ajoutera donc le paragraphe suivant :

« L'espace paysager à conserver ou à créer prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Bissieux présentera une largeur minimum de 5 mètres. »



7 – Remplacement du terme de SHON par « surface de plancher »

En application de la réforme de la surface de plancher instituée par ordonnance du 16 novembre 2011 et applicable depuis le 1e mars 2012, le règlement est repris afin de remplacer le terme de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) par celui de Surface de plancher.

LES EFFETS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 – Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de trente jours, soit du 12 novembre au 12 décembre 2012 inclus.

3 permanences ont été organisées dans le s locaux de la Mairie.

Dans son rapport, le commissaire enquêteur a porté l'appréciation suivante sur la participation : *« un désintéressement total des citoyens, malgré une publicité à la hauteur de dossier de modification du PLU, surprenant pour une commune de cette importance, à croire que l'enjeu de cette modification n'influence pas le quotidien de chacun. »*

Une seule observation a été portée dans le registre.

2 – Conclusion du commissaire enquêteur

« Le commissaire enquêteur, après avoir examiné toutes les pièces du dossier émet un AVIS FAVORABLE à la modification du PLU de Châtillon sur Chalaronne assorti des réserves citées dans le rapport ci-dessus page 16 , 17, à savoir ne pas autoriser l'extension des habitations en zone UX, rester dans le volume existant tout en fixant une surface maximum incorporant la surface de l'habitation existante. Les annexes devront être détachées du bâti existant, en maîtriser la surface et être précis sur la destination. »

3 – Prise en compte des remarques faites à l'enquête publique dans le dossier d'approbation de la modification.

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de trente jours, soit du 12 novembre au 12 décembre 2012 inclus.

OBSERVATION N°1

Il est fait remarquer un maque de concordance entre les orientations d'aménagement et de programmation de la zone de Bissieux et le règlement de la zone 1AU :

Places de stationnement

Il y a effectivement une erreur dans l'orientation d'aménagement et de programmation qui parle de 0,5 places visiteurs par logement alors que le règlement en prévoit 0,75… La phrase « Il sera prévu 0,5 places par logement. » sera supprimée de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Cette erreur apparaît aussi dans l'OAP dénommée « secteur UBa ». Elle sera donc aussi supprimée à cet endroit.

Sur la question de 20 ou 25 m2 par place de stationnement, la rédaction du règlement reste interprétative puisqu'il est dit que : « *la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est* ***de l'ordre*** *de 25m² ».* Le but du règlement n'est pas d'augmenter les surfaces de stationnement mais de s'assurer que les besoins seront bien pris en compte.

Localisation des stationnements sur l'ensemble de l'opération et pas seulement sur l'espace collectif

Il semble qu'il y ait une erreur de lecture. L'orientation d'aménagement et de programmation demande que les places pour les visiteurs soient situées sur l'espace collectif, et non pas sur les espaces dédiés aux logements collectifs. Pour éviter cette lecture, on remplacera « espaces collectifs » par « espaces communs ».

Enlever l'interdiction de clore les bassins de rétentions

Les bassins de rétention, dont on rappelle qu'ils sont la plus grande partie du temps secs, doivent pouvoir faire partie de l'espace public, c'est pourquoi l'OAP contient des règles qui font de ces endroits des lieux sans danger. La profondeur maximale est bien de 2 m., mais la pente des talus doit être inférieure à 30% : cela veut dire qu'entre le haut du talus et la profondeur maximum de 2 mètres, il y a une distance minimum de 6,6 mètres… De ce fait, le profil des bassins rend inutile la clôture.

Liaison douce 3 mètres et non 4

La largeur de 4 mètres demandée pour les liaisons douces est liée à trois éléments :

- Une liaison douce n'est vraiment utilisée que si l'on s'y sent en sécurité. Un cheminement trop étroit entre deux haies importante peut être facilement ressenti comme « dangereux ».
- Une piste cyclable double sens à une largeur réglementaire de 3 mètres. La largeur minimum demandée de 4 mètres permet de s'assurer de la possibilité de réaliser ce type d'équipement si cela apparaît un jour souhaitable.
- Faciliter l'entretien.

Toutefois, cette exigence n'est valable que pour les liaisons douces structurantes, c'est à dire celles qui sont indiquées sur le schéma de principe. Ce point sera précisé dans les OAP.

Espace végétalisé d'un seul côté et non de part et d'autre

L'orientation d'aménagement sera effectivement modifiée sur ce point.

Supprimer l'obligation de réaliser des entrées groupées pour favoriser l'orientation Sud des futures constructions

L'article 3 du règlement de la zone 1AU indique :

« Dans la mesure du possible, les accès doivent être réalisés en limite séparative et groupés avec ceux des tènements contigus. »

Il ne s'agit pas d'une obligation, mais d'une recommandation comme l'indique le « Dans la mesure du possible » et est d'abord lié à des questions de sécurité, puisque indiqué à l'article 3.

Quant à l'orientation sud des constructions, elle est recommandée dans l'OAP.

Indiquer que l'on doit privilégier « une façade éclairée vers le sud » plutôt qu'une « orientation » vers le sud

Cette évolution de rédaction, dans la mesure où elle peut permettre de mieux faire comprendre ce qui est recherchée, peut être prise en compte… On peut envisager une rédaction de type :

« L'aménagement prévoira une implantation des constructions de sorte que les pièces de vie soit principalement éclairées vers le Sud. »

Supprimer le paragraphe « respect des habitations existantes »

Ce paragraphe indique :

« L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.
L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants:
Espaces non constructibles réservés pour les jardins
Espaces collectifs
Voiries ou cheminements doux….»

Ce paragraphe apparaît effectivement difficile à appliquer et il risque d'ouvrir une possibilité pour tout habitant limitrophe de s'opposer à la construction de nouveaux logements à côté de chez lui. Afin d'éviter une éventuelle mauvaise interprétation dans le cas d'un contentieux, ce paragraphe est supprimé.

Cette nouvelle rédaction est appliquée dans toutes les OAP concernées.

QUESTIONS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 5 nov 2012)

La chambre d'agriculture s'inquiète du fait que l'espace paysager dessiné sur l'OAP de Bissieux ait une largeur de 12 m. ce qui est très consommateur d'espace…

Zone de Bissieux – Article 13

L'espace paysager à conserver inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation a pour but de permettre la préservation d'une haie et d'arbres existants.

Toutefois, il est apparu à la commune que le schéma de principe relatif à l'orientation d'aménagement et de programmation risquait d'être mal interprété car, à l'échelle, la largeur de cet espace est de l'ordre de 12 mètres… C'est donc pour éviter une mauvaise interprétation du schéma et une trop grande consommation d'espace pour des raisons paysagères qu'il est proposé d'ajouter la règle des 5 mètres minimum.

En ce sens, l'ajout de cette règle va dans le sens de la remarque de la chambre d'agriculture.

QUESTIONS DE LA CCI (courrier du 28 nov 2012)

La Chambre de commerce n'est pas favorable à l'extension d'habitations existantes non liées à une activité économique dans les espaces d'activités économiques.

Elle s'interroge sur le besoin de modifier la surface autorisée des surfaces commerciales en zone UXc

Extension d'habitations existantes en zone UX

La règle proposée a pour objet de prendre en compte des bâtiments anciens déjà existant en zone UX et n'ayant aucune vocation de bâtiment à usage d'activités.

Dans le cadre du PLU actuel, ces bâtiments ne peuvent connaître aucune évolution ; alors qu'une extension mesurée ou la création d'annexe à l'habitation existante n'apportera aucune gêne nouvelle par rapport à la zone d'activité. C'est pourquoi il est proposé cette nouvelle règle qui apporte de la souplesse pour les habitants de ces bâtiments sans remettre en cause la vocation de la zone UX.

Toutefois, pour tenir compte des remarques de la Chambre et du commissaire enquêteur, deux points seront modifiés afin de mieux encadrer la nouvelle règle. :

Les annexes ne pourront être implantées à plus de **25** mètres de l'habitation (au lieu de 50)

L'ensemble des annexes ne pourra dépasser 45 m2 d'emprise au sol.

Extension de la surface des bâtiments commerciaux de 2000 à 2500 m2

La zone UXc correspond à trois secteurs limités dans lesquels sont déjà implantées des activités commerciales. Dans ces secteurs, il n'y a pratiquement plus de terrains libres pour l'implantation d'activités nouvelles. En revanche dans deux de ces secteurs sont implantés des « supermarchés » dont la surface commerciale s'approche de 2000 m2 et qui pourront avoir besoin de s'agrandir dans les années à venir.

La motivation de l'extension de la surface des bâtiments commerciaux de 2000 à 2500 m2 est donc de permettre le développement des surfaces commerciales déjà existantes.

QUESTIONS DES SERVICES DE L'ETAT (courrier du 5 dec 2012)

Il est demandé de démontrer que l'OAP de l'avenue Dubanchet n'est pas incohérente au regard des objectifs de la municipalité par rapport aux besoins de la population du bassin de vie…

Il est aussi indiqué qu'il serait plus intéressant de trouver une liaison douce, voire automobile, vers le Nord-Est plutôt que vers le Nord-Ouest.

OAP Avenue Dubanchet – Cohérence avec les objectifs du PADD

La zone de l'avenue Dubanchet faisant l'objet d'une OAP nouvelle, prévoyant la possible réalisation de 24 logements, appartient à la zone UBa du PLU, zone urbaine ouverte à l'urbanisation. L'écriture d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur une zone déjà ouverte à l'urbanisation permet de mieux préciser les principes d'aménagement de cette zone mais ne change rien quant au potentiel urbanisable. En ce sens cela ne constitue pas une modification du projet de développement urbain.

Sur la question de la mixité sociale, le PLU de Chatillon sur Chalaronne est basé sur l'idée que les secteurs à OAP permettent de répondre aux exigences de mixité de logements du SCOT en terme de logements collectifs (35% des logements) et en terme de logements sociaux (20% des logements).

L'OAP du secteur de l'avenue Dubanchet ne changeant pas le scénario global de production de logement, il n'est pas nécessaire de prévoir d'éléments spécifiques quant aux logements collectifs et au logements sociaux.

Toutefois, pour clarifier le dossier, ces éléments seront indiqués dans le PADD avant approbation de la modification.

OAP Avenue Dubanchet – Liaison douce et liaison automobile

L'obligation de liaison douce vers le Nord-Est semble impossible du fait de la topographie des lieux car dans ce secteur on trouve un ancien front de carrière… De plus le débouché ne pourrait se faire directement sur un espace public sans traverser des espaces privatifs.

Comme déjà indiqué, la topographie particulière des lieux (ancienne exploitation de carrière) rend pratiquement impossible cette hypothèse.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LES SITE NATURA 2000

Incidence sur l'environnement

La présente modification n'a aucune incidence sur les zones A (agricole) ou N (Naturelle), elle ne conduit qu'à de légers changements de règle sur les zones urbaines faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et sur la zone UX.

Il n'y a donc pas d'incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, non plus que sur les espaces naturels sensible ou la qualité de la ressource en eau.

Incidence sur les sites Natura 2000

Les espaces concernés par un périmètre NATURA 2000, classés en zone N du PLU, correspondent à des secteurs d'étangs (l'étang du Putet, l'étang de Charbonnière, l'étang Pertuis, l'étang de la Moissonnière) éloignés du centre ville de Chatillon sur chalaronne.

La présente procédure n'a donc aucune incidence significative sur les habitats et les espèces protégées au titres de Natura 2000.

CONCLUSION

Les pièces du présent dossier d'approbation de la modification du P.L.U. de la commune de **Chatillon sur Chalaronne** sont :

- Le présent additif au rapport de présentation
- Les trois plans de zonage, se substituant aux plans de zonage de la révision approuvée le 20 mars 2012
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, se substituant aux OAP de la révision approuvée le 20 mars 2012
- Le règlement, se substituant au règlement de la révision approuvée le 20 mars 2012