Commune de CHATILLON SUR CHALARONNE

Département de L'Ain

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Approbation



1bis - Additif au rapport de présentation

Révision approuvée le 20 mars 2012
Modification n°1 approuvée le 18 mars 2013
Modification simplifiée N°1 approuvée le 16 juin 2014
Modification simplifiée N°2 décidée par arrêté du Maire en date du 10 juillet 2015

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC DU 10 sept. au 10 oct. 2015 (délibération du 20 juillet 2015)

Modification simplifiée n°2 approuvée le	
Vu pour être annexée à la délibération approuvant la modification simplifiée n°2,	*Le maire,*

SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE 2

PRESENTATION GENERALE 3

SUPPRESSION DES COS 8

REHABILITATION ET EXTENSION MESUREE DES BATIMENTS D'HABITATION EN ZONE AGRICOLE 9

PRECISION POUR L'ARTICLE 12 11

PRECISION POUR L'ARTICLE 12 DES ZONES UB ET 1AU 15

ZONE DE PROTECTION DES COMMERCES 17

CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE AU NIVEAU DU ZONAGE 20

CONCLUSION 24

Contexte règlementaire

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la **commune de Chatillon sur Chalaronne** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification simplifiée, conformément aux dispositions des articles L153-45 et L153-47 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-45:

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47:

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

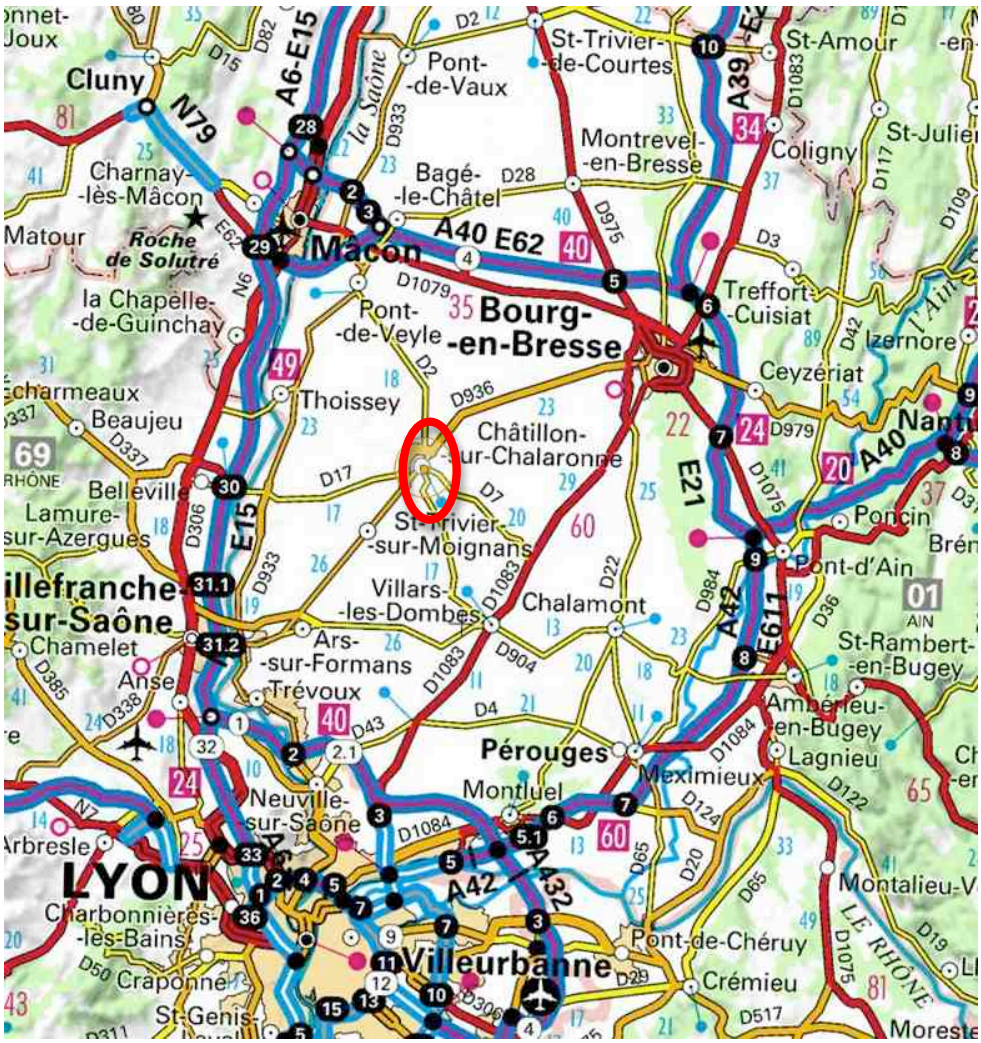
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public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

Présentation générale

La situation

La commune de Chatillon sur Chalaronne est située à l'Est du département de l'Ain, en limite du département de Saône et Loire.

La commune se situe à moins de 30km de Bourg en Bresse, de Lyon et 40 de Mâcon.



Concernant les ententes intercommunales, Châtillon-sur-Chalaronne est inclus dans les périmètres suivants :

- Communauté de Communes Chalaronne Centre
- SCOT de la Dombes
- SIVOM « de la Dombes à la Bresse»
- Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Moyenne Chalaronne
- SICTOM du canton de Châtillon-sur-Chalaronne

Historique du document d'urbanisme de la commune

La commune de **CHATILLON SUR CHALARONNE** a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 08 Janvier 2007.

Le PLU a été révisé le 20 Mars 2012 et a fait l'objet d'une modification le 18 mars 2013.

Elle a fait l'objet d'une première modification simplifiée ayant pour objet des évolutions sur les articles UB11, UB14 et UX2 et approuvée le

La commune a décidé de réaliser une deuxième modification simplifiée afin d'apporter de nouvelles améliorations et clarifications au niveau du règlement.

Les raisons de la modification

La commune de **CHATILLON SUR CHALARONNE** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé récemment. La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme et plus particulièrement son règlement.

En effet après deux années d'application du règlement, la commune s'est aperçue de certaines difficultés et elle souhaite aussi adapter le PLU aux nouvelles règles de la loi ALUR, notamment :

- Supprimer les COS qui n'ont plus lieu d'être depuis la loi ALUR

- Rendre possible la réhabilitation et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation et de leur dépendances en zone A (agricole) comme le prévoit la loi ALUR (art. L123.1.5 du code de l'urbanisme)

- Réécrire l'article 12 (stationnements) afin de réduire la demande au niveau des logements ou de l'activité et d'inciter à la mutualisation et au foisonnement avec les parkings ouvert au public déjà existant.

- Introduire une souplesse dans le règlement de la zone de protection des commerces pour autoriser le changement de destination des locaux commerciaux si il n'y a pas eu de reprise commerciale au bout d'un certain délai.

- Correction d'une erreur matérielle au niveau du zonage.

Le déroulement de la procédure

Par délibération en date du 20 juillet 2015, le conseil municipal a décidé de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du 10 septembre 2015 au 10 octobre 2015.

Avant cette mise à disposition, le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées comme prévu à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

A l'issue de la notification et de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée, la commune avait reçu 5 courriers de Personnes Publiques Associées et deux observations ont été notées dans le registre mis à disposition du public

De plus, le préfet, dans son courrier de remarques sur le dossier, envoyé le 25 octobre 2015 à la commune a indiqué que « conformément à l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 6 août 2015 (…) » il appartenait à la commune de saisir la CDPENAF « sur les dispositions relatives aux extensions permises dans le règlement littéral des zones agricoles. »

La commune a donc saisi la CDPENAF sur ce point et celle-ci a émis son avis dans le cadre de sa réunion du 17 décembre 2015.

Remarques des Personnes Publiques Associées

La commune a reçu les courriers suivants :

Avis de la Chambre d'agriculture (10 septembre 2015)

La Chambre formule un avis favorable sur le dossier qui ne suscite aucune observation de sa part.

Avis de la CC Chalaronne Centre (7 octobre 2015)

La Communauté de Commune émet un avis favorable sur le projet sans remarque particulière.

Avis de la CCI (12 octobre 2015)

La Chambre prend note de la modification du règlement du PLU relative à l'interdiction de changement de destination des commerces en centre-bourg et indique qu'elle est favorable à cette modification qui aménage le dispositif en lui donnant une limite dans le temps.

Avis de Monsieur le Préfet (25 octobre 2015)

Monsieur le Préfet fait les trois observations suivantes :

- La rectification d'une erreur matérielle ne peut être réalisée que si elle est démontrée, éléments à l'appui. La modification du plan de étant vraisemblablement une source de contestation, monsieur le Préfet pense qu'il conviendrait de ne pas intégrer la rectification du plan de zonage dans le cadre de cette modification.

- Il indique que du fait de nouveaux textes qui n'existaient pas au moment de la mise à disposition du public, il convient désormais de consulter la CDPENAF sur les dispositions relatives aux extensions permises dans le règlement des zones agricoles.

- Concernant la modification des articles UA1 et UA2 du règlement autorisant les changements de destination dans les secteurs de protection des commerces, il convient que la ou les destinations « soient précisées parmi celles prévues à l'article R123-9 du code de l'urbanisme »..

Avis Conseil Départemental de l'Ain (5 novembre 2015)

Ce courrier indique que « le département de l'Ain n'a pas d'observation à formuler sur ce projet de modification de PLU ».

Remarques faites dans le cadre de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée

Le 15 octobre 2015, une personne a inscrit deux observations dans le registre laissé en Mairie à cet effet.

L'observation N°1 portait sur les évolutions proposées autour de l'article UB 12 sur les « stationnements » considérant que « réduire les obligations des constructeurs en matière

de place de stationnement constitue un déplacement inacceptable du financement des places de stationnements normalement à la charge des constructeurs ».

L'observation N°2 porte sur la correction de l'erreur matérielle qui « ne peut être retenue alors que le projet de zonage, avant d'être approuvé a fait l'objet de dizaine de réunions municipales de la commission municipale « ad hoc ».

Remarques faites dans le cadre de l'examen par la CDPENAF

La commission a émis un avis favorable à la réglementation des extensions en zone A du PLU de Châtillon sur Chalaronne sous réserve que les valeurs encadrant les possibilités d'extensions soient relatives à la surface de plancher des bâtiments d'habitation existants et non de l'emprise au sol comme indiquée dans l'article A2 du règlement.

Bilan de la mise à disposition et modifications apportées

En résumé, le projet de modification simplifié N°2 a fait l'objet d'avis favorables avec des observations sur quatre points :

La rectification d'une erreur matérielle :

Le présent additif au rapport de présentation, suite aux observations de Monsieur le Préfet, a été corrigé et complété sur deux points:

- Le chapitre sur les « raisons de la modification simplifiée » a été complété pour faire apparaître clairement à partir de documents produit au cours de l'étude que le dessin de la zone UB au lieu-dit « La Trompette » provient bien d'une erreur au moment du « redessin » du PLU approuvé en 2007 et non d'un volonté quelconque de la commune.

Ces éléments apportent aussi réponse à l'observation N°2 formulée dans le registre laissé en Mairie pendant le temps de la mise à disposition du public du dossier.

La modification des articles UA1 et UA2:

Dans le secteur de protection des commerces, le règlement utilise le terme de « local professionnel » pour parler des locaux commerciaux à protéger. La notion de « local professionnel » ne correspondant pas à la nomenclature du code de l'urbanisme, elle est modifiée pour écrire « local commercial » à la place de « local professionnel.

Le présent additif au rapport de présentation et le règlement, suite aux observations de Monsieur le Préfet, a été corrigé et complété sur ce point.

L'évolution des articles UB12 et 1AU12

L'évolution de ces articles se fait dans le sens de la recherche d'une meilleure maîtrise de la consommation de l'espace en recherchant les possibilités de foisonnement et de mutualisation de l'espace. La baisse des exigences est basée sur l'idée qu'il n'est pas utile (et même très consommateur d'espace) de ne créer que des places de stationnement à usage unique et donc utilisées seulement une partie du temps.

En ce sens l'observation N°1 du registre mis à disposition du public ne peut être retenue et le dossier de modification n'est pas changé.

La modification des articles A1 et A2:

L'article A2 est modifié pour tenir compte des évolutions de la loi qui permet désormais d'autoriser la réhabilitation et l'extension des habitations en zone A. Le projet de modification prévoit de n'autoriser l'extension que pour les habitations et leur dépendances dont l' « emprise au sol » est supérieure à 50 $m^{2.}$

La Chambre d'agriculture souhaite que, à la notion d' « emprise au sol » on substitue plutôt celle de « surface de plancher ». Dans la mesure où la surface de plancher permet de viser plus précisément des surfaces plus « habitables » puisque closes et couvertes, alors que l'emprise au sol vise des surfaces possiblement limitées à un auvent, l'avis de la CDPENAF est retenu.

Le présent additif au rapport de présentation et le règlement, suite aux observations de la CDPENAF, a été corrigé et complété sur ce point.

Toutes ces corrections entrent dans le champ de la modification simplifiée.

Suppression des COS

Le PLU Actuel

Le Plan Local d'Urbanisme actuel avait prévu la mise en place de Coefficient d'Occupation des Sols, dans les zones UB et 1AU.

Le règlement actuel

« Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

*La zone UB est constituée des quatre secteurs **UBa**, **UBb**, **UBh** et **UBai**, dans lesquels s'appliquent les règles suivantes :*

Sous-secteur UBa :

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

Sous - secteur UBb

Le C.O.S est fixé à 0,5

Sous-secteurs UBh et UBai :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,2

Le COS ne s'applique pas pour les travaux de sauvegarde, de restauration ou de mise au confort des bâtiments existants, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment vétuste ou sinistré, la construction ou les aménagements de bâtiments destinés à un service public et d'intérêt collectif. »

« Article 1AU 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Le C.O.S est fixé à 0,5

Le COS ne s'applique pas pour les travaux de sauvegarde, de restauration ou de mise au confort des bâtiments existants, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment vétuste ou sinistré, la construction ou les aménagements de bâtiments destinés à un service public et d'intérêt collectif. »

Le PLU modifié

La loi ALUR prévoit la suppression des COS qui en peuvent plus être appliqués. La procédure de modification simplifiée a donc pour objet de corriger le règlement des zones UB et 1AU pour se mettre en conformité avec la loi ALUR.

Le règlement modifié

Le règlement est donc ainsi corrigé:

« Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé

« Article 1AU 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé

Réhabilitation et extension mesurée des bâtiments d'habitation en zone agricole

Le PLU Actuel

Conformément à la rédaction de l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme au moment de son approbation, le Plan Local d'Urbanisme n'autorise en zone Agricole (hors secteurs de taille et de constructibilité limitées **Ah**) que ce qui est nécessaire à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement actuel

« ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et extensions à caractère fonctionnel y compris (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ...) et à usage d'habitation sont admises si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Les nouveaux bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familiale, ainsi que les nouveaux équipements nuisant de l'activité agricole tels les fumières et les fosses à lisier ... doivent s'implanter à une distance d'au moins 100m de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 m de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

Des constructions et des aménagements des bâtiments existants peuvent être admis dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire tels que les gîtes ruraux, les aménagements au camping à la ferme, un local sur le lieu de l'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme ...

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant ou d'un salarié agricole sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation. Le nombre de logements (actuels ou projetés) devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Les piscines liées à l'exploitation agricole et à usage unifamilial

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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures ...) seront autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

(...) »

Le PLU modifié

Or, l'évolution de l'exploitation agricole fait que certains sites, en activité au moment de l'approbation du document d'urbanisme ne le seront plus quelques années plus tard. C'est

ce point qu'a pris en compte la loi ALUR en assouplissant la rédaction de l'article L123.1.5 (devenu depuis article L151.12) de la manière suivante :

> *« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone»*

La présente procédure prévoit d'intégrer au règlement cette nouvelle possibilité en s'appuyant à la fois sur les limitations actuellement données dans le cadre des secteurs **Ah** et en limitant l'extension à 20% de la surface de plancher existante afin de rester dans le cadre d'une modification simplifiée qui selon l'article L.153-41 ne peut :

> *« …majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. »*

Le règlement modifié

Le paragraphe suivant est donc ajouté à l'article 2 du règlement de la zone A :

« ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La réhabilitation sans extension des bâtiments d'habitation existants et de leur dépendances, dont la surface de plancher est supérieure à 50 m², est autorisée à la condition que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La réhabilitation avec extension mesurée des bâtiments d'habitation existant et de leur dépendances, dont la surface de plancher est supérieure à 50 m², est autorisée à la condition que l'extension n'augmente pas de plus de 20% la surface de plancher existante, que l'emprise au sol après extension ne dépasse pas 200 m² et que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Précision pour l'article 12

Les zones UB et 1AU

La zone UB correspond à une zone de type urbain remplissant une pluralité de fonction (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics…).

L'article 12 précise les règles en matière de stationnement pour les différents types de bâtiments qui peuvent y trouver leur place.

La zone 1AU qui correspond au même type de tissu urbain est règlementée de la même manière.

Le règlement actuel

« ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

« (…)

Il doit être prévu :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logements

Une seule place pour les logements de moins de 40m² de surface de plancher

Il doit également être prévu 1,5 place visiteur pour 2 logements

Pour les constructions à usage de commerces, services, bureaux et activités

Destinées aux véhicules du personnel	*1 place pour 30m² de surface de plancher ou 1 place par emploi*
Destinées aux véhicules du public	*2 places pour 30 m² de surface de plancher (commerce)*
Destinées aux véhicules du public	*2 places 50 m² de surface de plancher (service, bureau ou activité)*
Destinées à l'hébergement	*0,75 place pour 1 chambre*

Le constructeur étant dans l'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il accepte de réaliser lui-même ou de participer financièrement à la réalisation des places de stationnement qui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 250 m du premier et ceci dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.»

Le PLU modifié pour les zones UB et 1AU

Il apparaît que cette rédaction ne correspond pas, à la fois à la réalité d'un tissu urbain pluri fonctionnel ou les places de stationnement peuvent avoir plusieurs utilisation au cours de la journée (foisonnement entre le stationnement pour le commerce ou le travail dans la journée et stationnement pour le logement en fin d'après midi et pour la nuit…), et à la fois aux exigences du développement durable et de la prise en compte de la gestion économe de l'espace.

La nouvelle rédaction propose de prendre en compte cette question du « foisonnement » dans le cas du **logement** en réduisant les exigences à la fois en matière de nombre de place par logement (**1,5** au lieu de 2) et en matière de « place visiteur » (1 place pour 2 logements au lieu de 1,5) en admettant que l'exigence peut être minorée en fonction des possibilités de foisonnement et de mutualisation des places avec des places de stationnement existante à proximité.

La rédaction sera aussi adaptée à la superficie réelle des petits logements. Il sera indiqué une seule place pour les logements de moins de **50 m²** au lieu de 40 m².

Pour l'**activité**, il apparaît difficile de définir un besoin en stationnement simplement à partir de m² de surface de plancher (le besoin d'une petite boulangerie n'est pas le même que celui d'une grande agence de mutuelle…). Il est donc proposé d'indiquer simplement le principe de la prise en charge du besoin de stationnement par l'aménageur, mais avec la prise en compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parcs de stationnement ouverts au public à proximité.

L'article UB12 est donc réécrit de la manière suivante :

Le règlement modifié

« ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

« (…)

Il doit être prévu :

Pour les constructions à usage d'habitation :

~~*Deux*~~ ***1,5*** *places par logements*

Une seule place pour les logements de moins de ~~*40*~~ ***50*** *m² de surface de plancher*

Il doit également être prévu ~~*1,5*~~ ***1*** *place visiteur pour 2 logements*

Toutefois, ces exigences pourront être minorées dans la mesure où il est montré que le besoin engendré par l'opération peut , pour tout ou partie, être satisfait dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Pour les constructions à usage de commerces, services, bureaux et activités

~~*Destinées aux véhicules du personnel*~~	~~*1 place pour 30m² de surface de plancher ou 1 place par emploi*~~
~~*Destinées aux véhicules du public*~~	~~*2 places pour 30 m² de surface de plancher (commerce)*~~
~~*Destinées aux véhicules du public*~~	~~*2 places 50 m² de surface de plancher (service, bureau ou activité)*~~
~~*Destinées à l'hébergement*~~	~~*0,75 place pour 1 chambre*~~

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en tenant compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Cette même rédaction sera adopté pour la zone 1AU.

L'article 12 dans les zones « spécialisées »

Le raisonnement tenu ci-dessus sur les bâtiments à usage d'activité, s'applique de la même manière pour les zones plus spécialisées du PLU et dans lesquels on retrouve des prescriptions en fonction des surfaces de plancher…

Dans ces zones on adoptera la même rédaction générale et interprétative en insistant sur la nécessaire prise en compte des possibilités de foisonnement ou de mutualisation :

> « Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en tenant compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.
>
> Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol. »

Le règlement modifié – Zone UL

« ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENTS

~~*Le stationnement des véhicules (garages, places, parcs de stationnement) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.*~~

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en tenant compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol

Il doit être implanté de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour six places de stationnement, de sorte à ombrager les aires de stationnement.

Pour les parkings, 50% de l'emplacement doivent être traité en « mixte verdure béton» Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures aux constructions.

Dans le cas de stationnement extérieur, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de l'ordre de 25m², y compris les accès.

~~*Pour les constructions à usage des équipements publics, sportifs, touristiques et hôteliers :*~~

~~*Usages*~~	~~*Contrainte*~~
~~*Destinées aux véhicules du personnel*~~	~~*1 place pour 30m² de surface de plancher*~~
~~*Destinées aux véhicules du public*~~	~~*1 place pour 20m² de surface de plancher*~~

~~*Destinées à l'hébergement*~~	~~*0,75 place par chambre*~~

Le règlement modifié – Zone UX et AUXa

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENTS

~~*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.*~~

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en tenant compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol

Les garages, ensemble de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur dispose d'une visibilité suffisante aux accès et sorties pour la sécurité de la circulation publique.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

~~*Il est exigé :*~~

~~*- 1 place de stationnement par 50m² jusqu'à 1000 m² de SURFACE DE PLANCHER destinée à abriter du personnel et au delà de 1000 m2, une place par 100 m²*~~

~~*- 1 place de stationnement par 25m² de SURFACE DE PLANCHER destinée à recevoir du public.*~~

~~*- 2 places de stationnement par logement*~~

Ces aires de stationnement devront être plantées d'arbres de hautes tiges.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain peut être admis.

Dans ce cas, les aménagements complémentaires ne doivent pas être distants de plus de 250 m et doivent être prévus dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

Précision pour l'article 12 des zones UB et 1AU

Le PLU Actuel

La zone UB correspond à une zone de type urbain remplissant une pluralité de fonction (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics…).

L'article 12 précise les règles en matière de stationnement pour les différents types de bâtiments qui peuvent y trouver leur place.

La zone 1AU qui correspond au même type de tissu urbain est règlementée de la même manière.

Le règlement actuel

« ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

« (…)

Il doit être prévu :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logements

Une seule place pour les logements de moins de 40m² de surface de plancher

Il doit également être prévu 1,5 place visiteur pour 2 logements

Pour les constructions à usage de commerces, services, bureaux et activités

Destinées aux véhicules du personnel	*1 place pour 30m² de surface de plancher ou 1 place par emploi*
Destinées aux véhicules du public	*2 places pour 30 m² de surface de plancher (commerce)*
Destinées aux véhicules du public	*2 places 50 m² de surface de plancher (service, bureau ou activité)*
Destinées à l'hébergement	*0,75 place pour 1 chambre*

Le constructeur étant dans l'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il accepte de réaliser lui-même ou de participer financièrement à la réalisation des places de stationnement qui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 250 m du premier et ceci dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.»

Le PLU modifié

Il apparaît que cette rédaction ne correspond pas, à la fois à la réalité d'un tissu urbain pluri fonctionnnel ou les places de stationnement peuvent avoir plusieurs utilisation au cours de la journée (foisonnement entre le stationnement pour le commerce ou le travail dans la journée et stationnement pour le logement en fin d'après midi et pour la nuit…), et à la fois aux exigences du développement durable et de la prise en compte de la gestion économe de l'espace.

La nouvelle rédaction propose de prendre en compte cette question du « foisonnement » dans le cas du **logement** en réduisant les exigences à la fois en matière de nombre de place par logement (**1,5** au lieu de 2) et en matière de « place visiteur » (1 place pour 2 logements au lieu de 1,5) en admettant que l'exigence peut être minorée en fonction des possibilités de foisonnement et de mutualisation des places avec des places de stationnement existante à proximité.

La rédaction sera aussi adaptée à la superficie réelle des petits logements. Il sera indiqué une seule place pour les logements de moins de **50 m²** au lieu de 40 m².

Pour l'**activité**, il apparaît difficile de définir un besoin en stationnement simplement à partir de m² de surface de plancher (le besoin d'une petite boulangerie n'est pas le même que celui d'une grande agence de mutuelle…). Il est donc proposé d'indiquer simplement le principe de la prise en charge du besoin de stationnement par l'aménageur, mais avec la prise en compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parcs de stationnement ouverts au public à proximité.

L'article UB12 est donc réécrit de la manière suivante :

Le règlement modifié

« ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

« (…)

Il doit être prévu :

Pour les constructions à usage d'habitation :

~~*Deux*~~ ***1,5*** *places par logements*

Une seule place pour les logements de moins de ~~*40*~~ ***50*** *m² de surface de plancher*

Il doit également être prévu ~~*1,5*~~ ***1*** *place visiteur pour 2 logements*

Toutefois, ces exigences pourront être minorées dans la mesure où il est montré que le besoin engendré par l'opération peut , pour tout ou partie, être satisfait dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Pour les constructions à usage de commerces, services, bureaux et activités

~~*Destinées aux véhicules du personnel*~~	~~*1 place pour 30m² de surface de plancher ou 1 place par emploi*~~
~~*Destinées aux véhicules du public*~~	~~*2 places pour 30 m² de surface de plancher (commerce)*~~
~~*Destinées aux véhicules du public*~~	~~*2 places 50 m² de surface de plancher (service, bureau ou activité)*~~
~~*Destinées à l'hébergement*~~	~~*0,75 place pour 1 chambre*~~

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en tenant compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

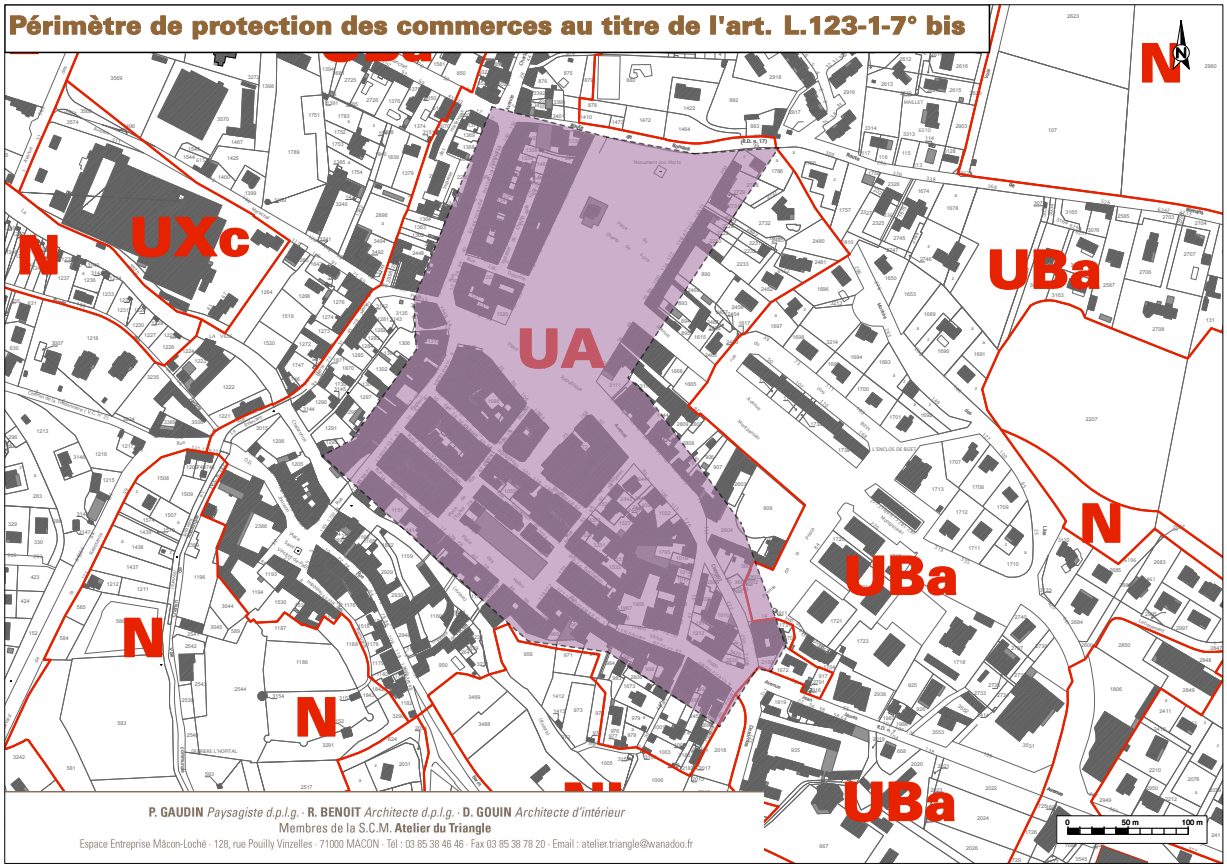
Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Cette même rédaction sera adopté pour la zone 1AU

Zone de protection des commerces

Le PLU Actuel

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit un périmètre de protection des commerces au titre de l'article L123.1.7° bis (devenu depuis la loi ALUR, article L151-16) dessiné ainsi :



Dans ce périmètre le changement de destination des locaux à usage professionnel situés en rez de chaussée est interdit.

Le règlement actuel

« ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

(…)

Le changement de destination à vocation de l'habitat, de garage ou d'entrepôt, des locaux à usage professionnel situés au rez-de-chaussée n'est pas autorisé rue Pasteur, rue Bouillet, rue Baudin, Place des Halles, Place de l'Eglise, Place de la République, rue Gambetta, rue Philibert Collet, rue Carnot, rue Victor Hugo et Avenue Clément Désormes.

(…) »

Le PLU modifié

Il apparaît que cette rédaction très stricte ne prend pas en compte certains cas particuliers comme, la démolition/reconstruction, le déménagement d'un commerce à l'intérieur de la zone ou le risque de voir apparaître des « friches » commerciales en rez de chaussée du centre ville lorsque les locaux ne trouvent pas de repreneurs…

Afin de prendre en compte ces points il est proposé d'introduire dans le règlement les nuances suivantes :

Cas de la démolition/reconstruction à l'intérieur du périmètre de protection :

> *« dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant un local professionnel en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer un local professionnel de surface au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment. »*

Cas du déménagement d'un commerce à l'intérieur du périmètre de protection :

> *« dans le cas du transfert d'un local professionnel situé en rez de chaussée à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce créant un nouveau local professionnel en rez de chaussée au moins équivalent à celui existant avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine. »*

Cas des locaux ne trouvant pas de repreneur *à l'intérieur du périmètre de protection*

> *'dans le cas où un local professionnel en rez de chaussée est restée inutilisé pendant trois ans, le changement de destination peut être autorisé. »*

Le règlement modifié

Le paragraphe de l'article 1 est remanié de la manière suivante:

« ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

(…)

Le changement de destination à vocation de l'habitat, de garage ou d'entrepôt, des locaux à usage ~~professionnel~~ ***commercial*** *situés au rez-de-chaussée n'est pas autorisé rue Pasteur, rue Bouillet, rue Baudin, Place des Halles, Place de l'Eglise, Place de la République, rue Gambetta, rue Philibert Collet, rue Carnot, rue Victor Hugo et Avenue Clément Désormes,* ***sous réserves des conditions exposées à l'article 2. »***

(…) »

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

(…)

Dans le secteur de protection des commerces :

> ***- dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant un local commercial en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer un local commercial de surface au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment. »***

- dans le cas du transfert d'un local commercial situé en rez de chaussée à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce créant un nouveau local commercial en rez de chaussée au moins équivalent à celui existant avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine. »

- dans le cas où un local commercial en rez de chaussée est resté inutilisé pendant trois ans, le changement de destination peut être autorisé. »

(…)

Correction d'une erreur matérielle au niveau du zonage

Historique de l'erreur

Le document d'urbanisme de la commune de Chatillon sur Chalaronne a connu une révision générale transformant le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme qui a fait l'objet d'une approbation le 8 janvier 2007.

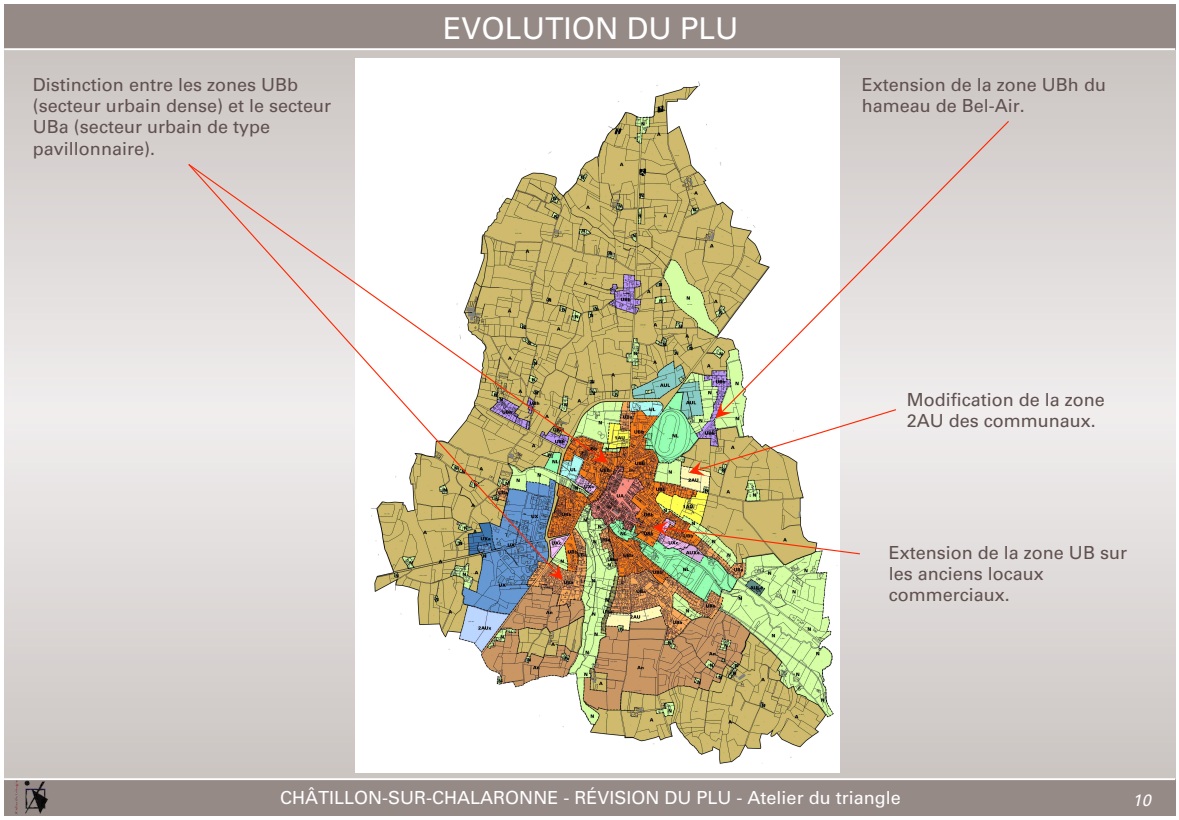
Dès 2009, le conseil municipal a souhaité apporter des corrections au Plan Local d'Urbanisme, sans toutefois en remettre en cause l'économie générale.

Ainsi lors de la réunion publique du 30 avril 2010 (trois mois avant l'arrêt du projet), il avait été indiqué :

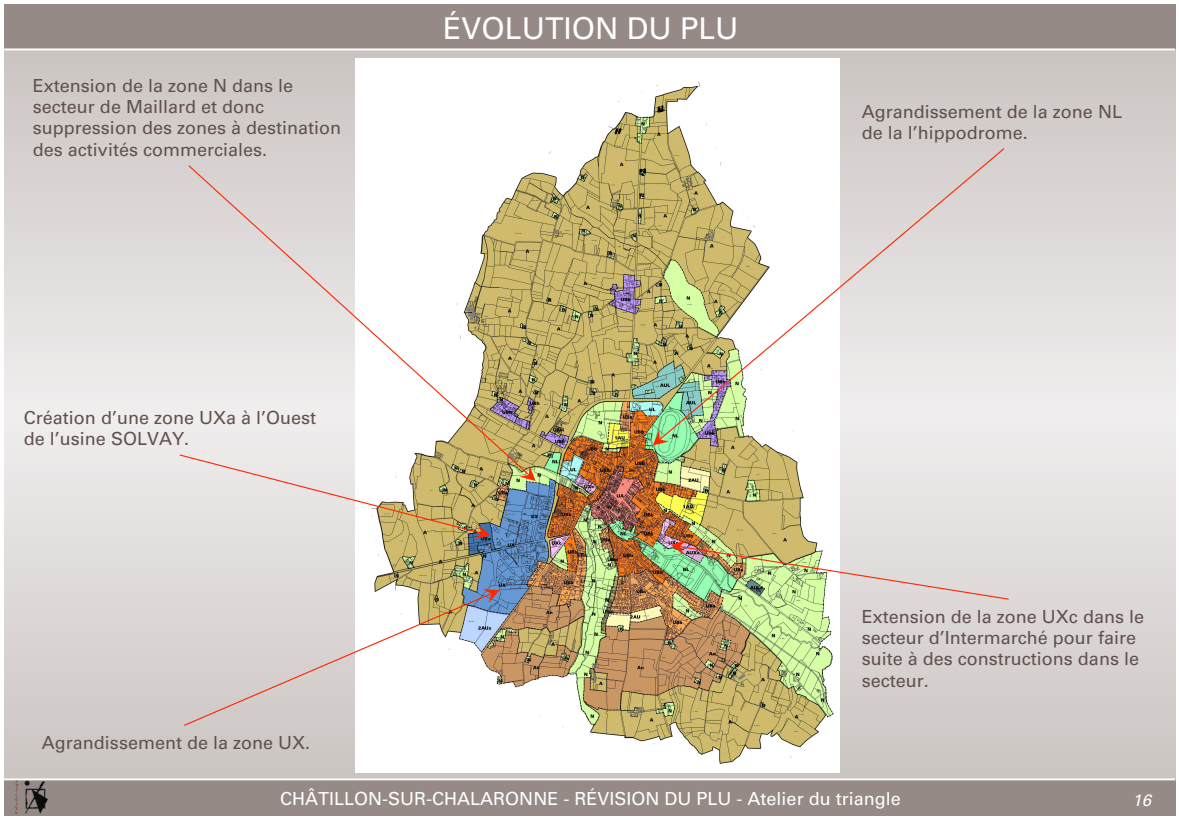
> *« La commune de Chatillon-sur-Chalaronne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 qui donne, globalement, satisfaction. Toutefois, il est apparu, depuis l'approbation, que quelques points de zonage et de règlement posaient problème et pouvaient être repris sans que cela ne remette en cause profondément le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). De plus, le Schéma de Cohérence Territorial de la Dombes (SCoT), document avec lequel le PLU doit être en compatibilité, a fait l'objet d'une révision. »*

Lors de cette réunion publique, deux diapositives de présentation faisait le résumé des quelques corrections de zonage :

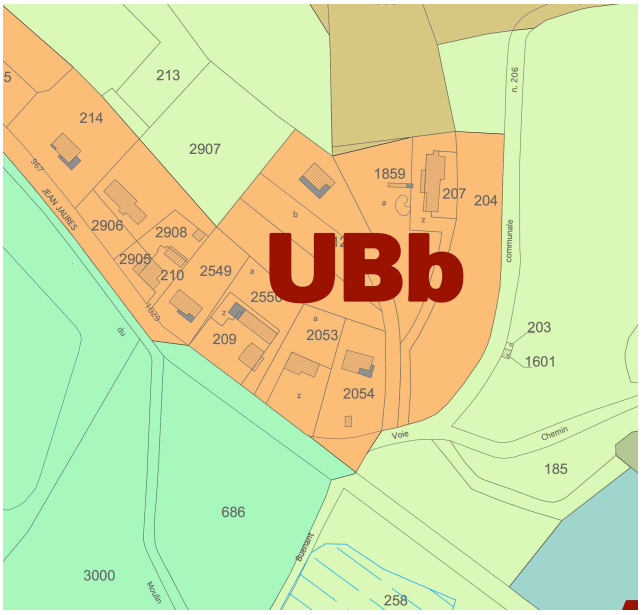
Pour les zones mixtes :



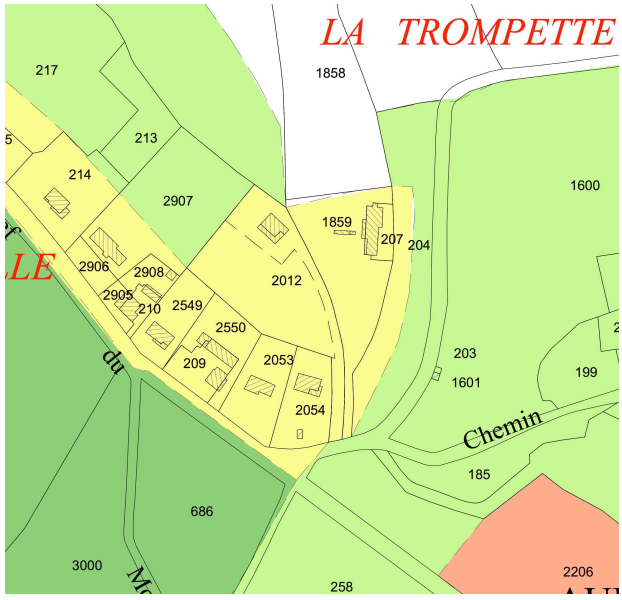
et pour les zones spécialisées :



Or il apparaît sur le plan de zonage du PLU que dans le secteur lieu-dit « La trompette » la zone UB a été agrandie par rapport au PLU de 2007 alors que cela n'apparaît pas dans les évolutions souhaitées par le conseil municipal.



Zonage 2010



Zonage 2007

On peut souligner en plus que les compte-rendus des réunions de travail du :

9 octobre 2009

6 novembre 2009

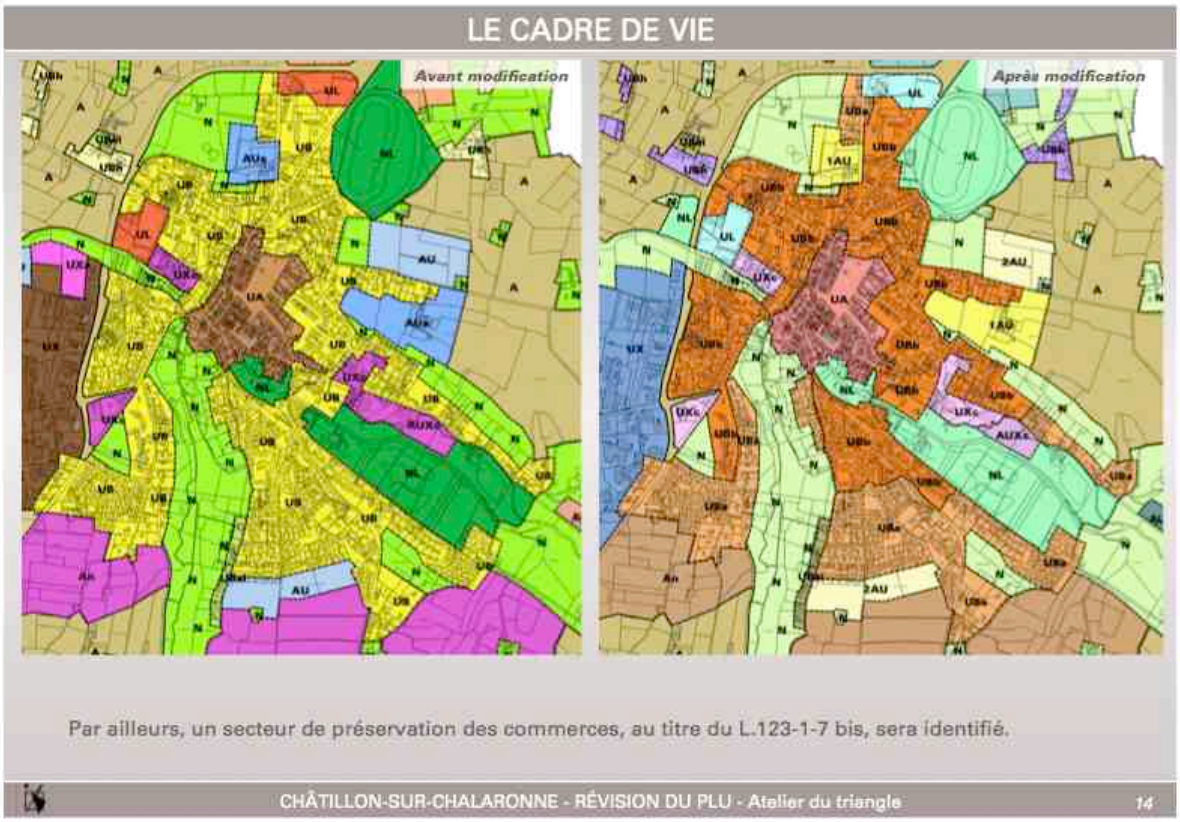
27 novembre 2009

18 décembre 2009

ne mentionnent jamais la volonté de faire évoluer la zone UB dans le secteur au lieu-dit « La Trompette ».

Cela est encore confirmé par le compte-rendu de la réunion de travail du 5 février 2010 dont l'objet était la synthèse des modifications proposées dans le cadre du PLU et qui dans sa partie « modification du zonage » ne fait pas apparaître de volonté de faire évoluer la zone UB dans le secteur au lieu-dit « La Trompette ».

De plus, à la page 14 d'un document « power point » présenté le 1e mars 2010 au conseil municipal document est illustrée la volonté de créer un « secteur de préservation des commerces ». Deux illustrations sont données sur cette page : une « avant modification » et l'autre « après modification ». L'illustration « avant modification » fait apparaître clairement l'erreur matérielle du au mauvais « recopiage » du dessin du PLU de 2007 puisque la zone UB au lieu-dit « La Trompette » ne correspond pas à celle du PLU de 2007.



Ce dernier document fait donc clairement apparaître une erreur matérielle lorsqu'a été redessiné le zonage du PLU approuvé en 2007. Cette erreur qui n'a jamais été décelée au cours de la procédure a donc conduit à cette modification de zonage qui n'a jamais résulté de la volonté du conseil municipal.

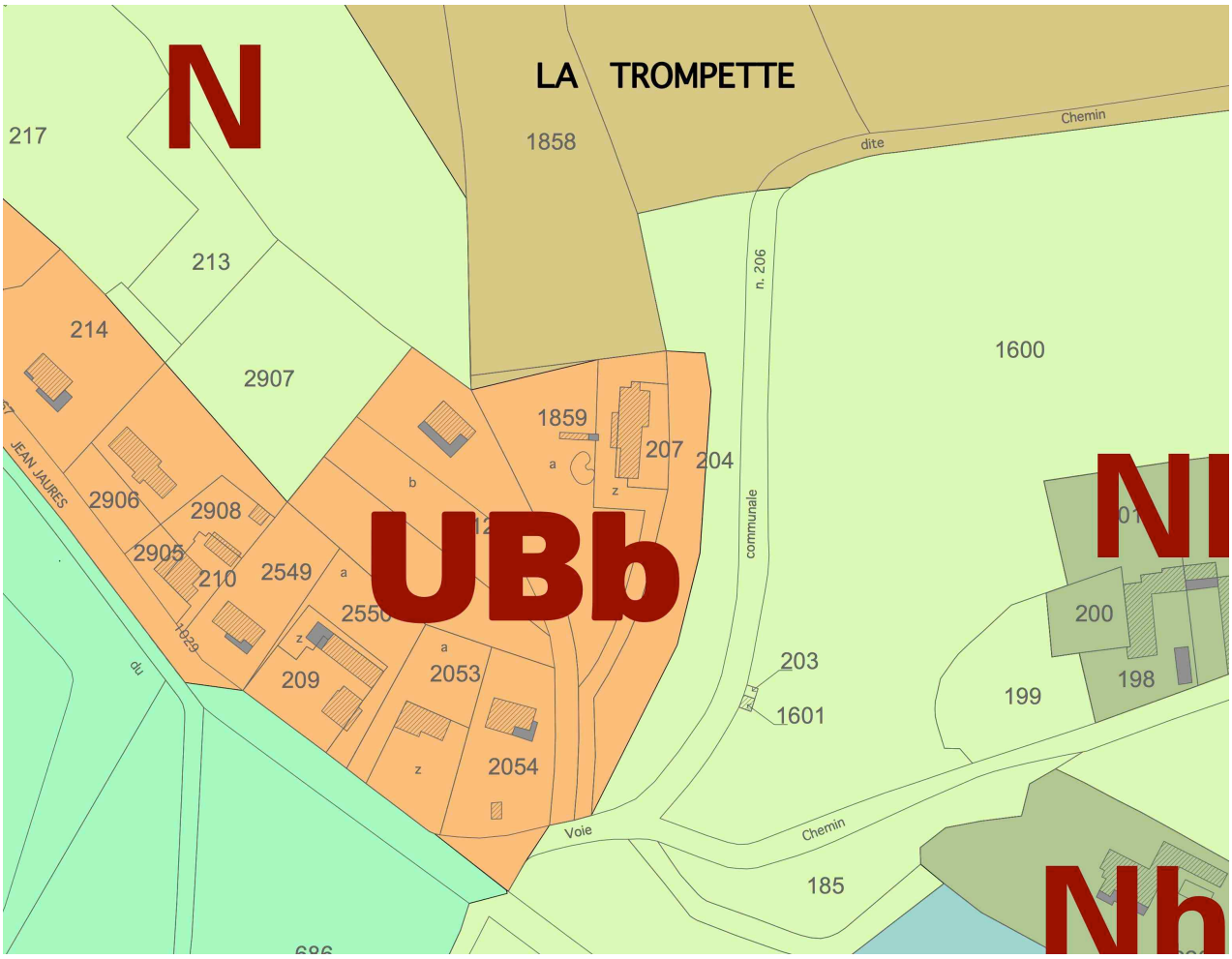
On peut rappeler que la zone UB n'avait pas été dessinée sur l'ensemble de la parcelle en 2007 pour tenir compte du niveau de desserte en réseau qui était resté le même en 2012.

L'erreur de dessin vient du fait que le zonage a été entièrement redessiné afin de prendre en compte un cadastre plus récent et une numérisation à venir. Au moment du nouveau dessin du zonage le trait de la zone UB a été porté sur le bord de la parcelle au lieu d'être dessiné au milieu de celle-ci.

La modification corrige cette erreur et rétablit le zonage comme il avait été souhaité par le conseil municipal tant en 2007 et qu'en 2012.

Le PLU modifié

Le zonage rétabli de ce secteur est :



Conclusion

La modification simplifiée proposée, conformément aux articles L153-45 et L153-47 vise seulement à faire évoluer le règlement.

Elle ne modifie pas l'économie générale du Plan puisque son objet est de mieux adapter le règlement des zones et de corriger une erreur matérielle**.**

Elle ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou forestière

Elle ne réduit pas une protection édictée en raison de risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels…

Elle est conduite dans le cadre de la procédure de modification simplifiée prévue par l'article L153-45, dans la mesure où elle n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- de diminuer ces possibilités de construire
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Les pièces du présent dossier pour la modification simplifiée du PLU de la commune de Châtillon sur Chalaronne sont :

- **1°/ Additif au rapport de présentation**, présentant les raisons de la modification et l'évolution des différentes pièces du PLU
- **2°/ Le règlement actualisé**

Après notification aux personnes associées, l'ensemble de ce dossier a été mis à disposition du public pendant 1 mois.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en a présenté le bilan devant le conseil municipal, qui a adopté le projet modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée, comme cela est expliqué au début du présent additif au rapport de présentation.