



DÉPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE BUELLAS



PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

1 - Additif au rapport de présentation

NOTIFICATION

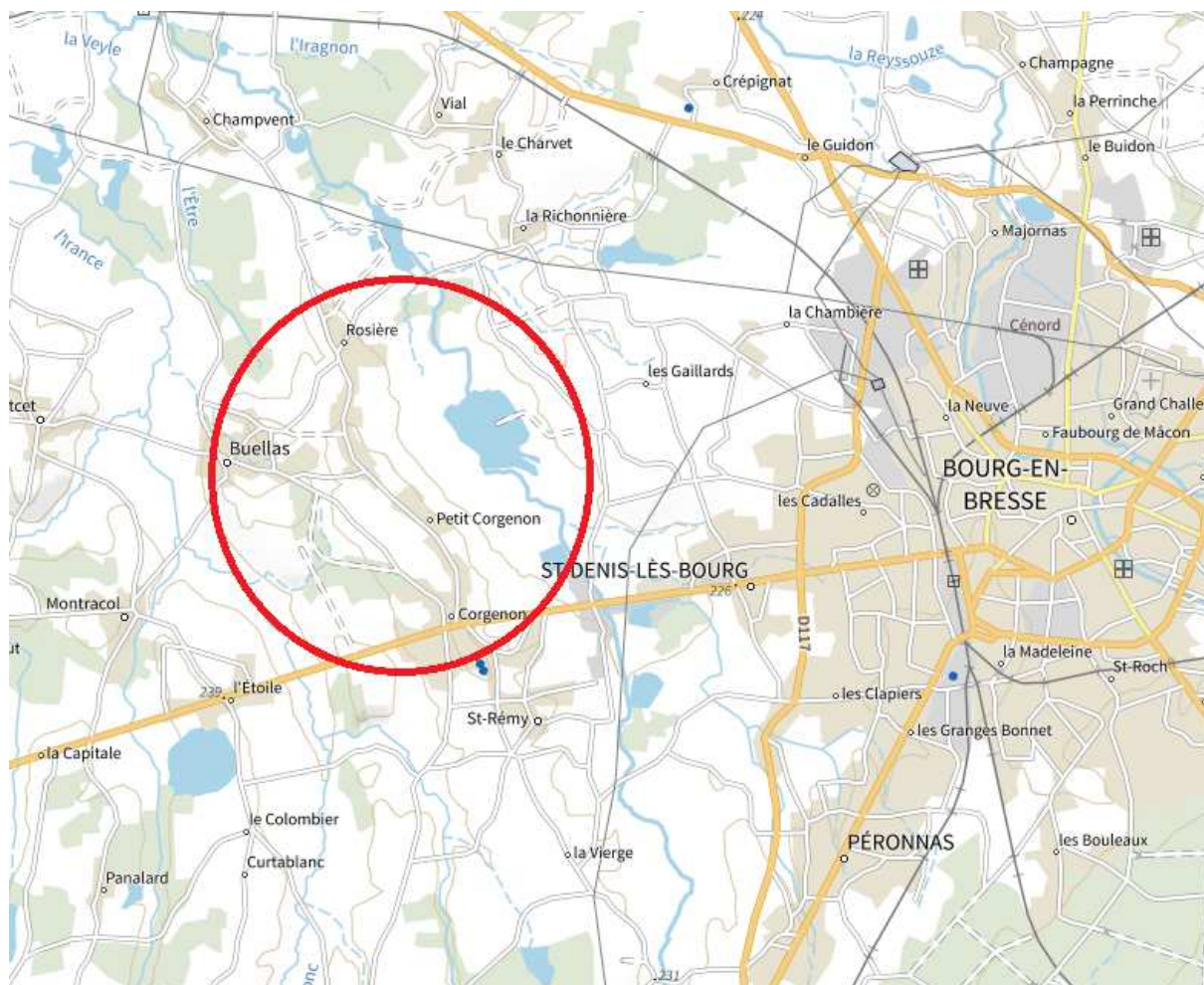
SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRÉAMBULE.....	3
CADRE RÉGLEMENTAIRE	6
EXPOSÉ ET CONTENU DES MODIFICATIONS.....	8
1.Aspect des clôtures	8
2.Implantation des portails	9
3.Organisation du ramassage des ordures ménagères.....	10
4.Installation de panneaux photovoltaïques.....	10
5.Raccordement au réseau des eaux de piscines.....	11
6.Correction de la légende du plan de zonage.....	12
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	13
DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE	16
CONCLUSION	17

PRÉAMBULE

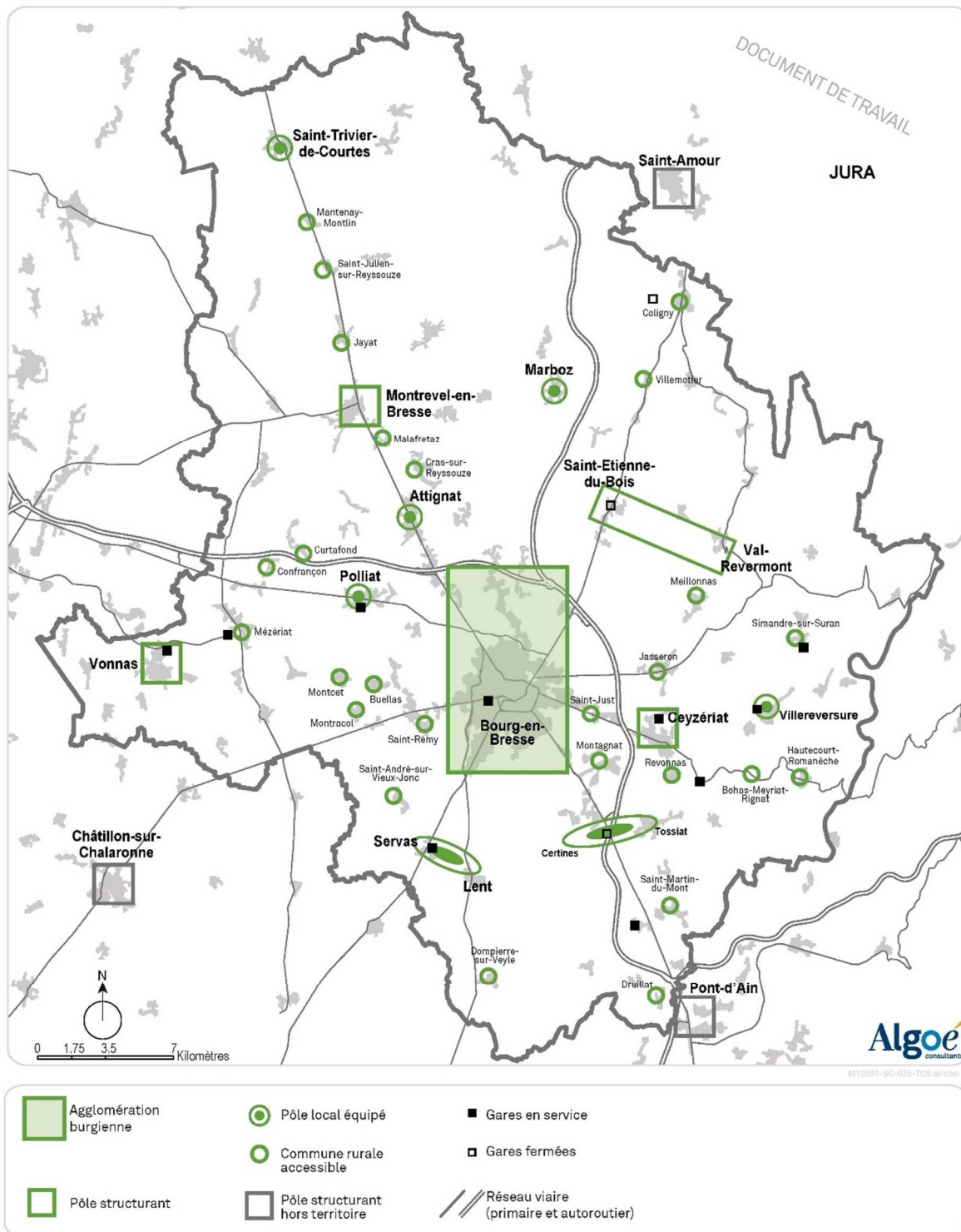
Située au contact de l'agglomération burgienne, la commune de Buellas compte 1780 habitants (INSEE 2017). La proximité avec la ville de Bourg-en-Bresse constitue un facteur dynamisant d'attractivité résidentielle. La commune a ainsi connu un développement démographique conséquent depuis les années 80 : sa population ayant augmenté de plus de 75 %.

Son développement urbain s'est structuré en accroche des 2 pôles urbanisés de la commune (les bourgs de Buellas et de Corgenon) sur lesquels se répartissent les équipements, services et commerces.



A l'échelle du territoire de la CA3B, la commune a une fonction principalement résidentielle. Au sein de l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale Bourg-Bresse-Revermont (SCOT BBR), qui structure l'organisation urbaine de la CA3B, la commune de Buellas est identifiée en tant que commune rurale, dont la vocation est de maîtriser et organiser la croissance urbaine, en lien avec les polarités proches (agglomération de Bourg-en-Bresse, Polliat).

Armature territoriale Bourg-Bresse Revermont



Historique des procédures

La commune de Buellas dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 4 décembre 2017.

Adaptations prévues

La commune engage une procédure d'évolution de son PLU, afin :

- de modifier les dispositions réglementaires concernant :
 - o L'aspect des clôtures ;
 - o L'implantation des portails ;
 - o L'organisation du ramassage des ordures ménagères ;
 - o L'installation de panneaux photovoltaïques ;
 - o Le raccordement au réseau des piscines,
- et de corriger une erreur dans la légende du plan de zonage.

Définition de la procédure

La mise en œuvre de ces évolutions entre dans le cadre de la procédure de modification conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la modification de droit commun défini par l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme. En effet, les adaptations prévues n'ont pas pour objet de :

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

Le projet de modification relève du champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme relatif à la "modification simplifiée".

Par arrêté du 21 janvier 2021, la Commune de Buellas a prescrit la modification simplifiée n°1 de son PLU.

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de présenter les évolutions apportées à l'occasion de la modification simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article L.153-31 :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire 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.
- 4° Soit d'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 de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L.153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

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 L. 151-28, 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 publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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

Article L153-48 :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

EXPOSÉ ET CONTENU DES MODIFICATIONS

1. Les clôtures

La nature et les caractéristiques des clôtures permettent de structurer l'interface entre espaces publics et espaces privés. Sur les limites entre propriétés, elles constituent des moyens de garantir l'intimité. La Commune souhaite conserver les dispositions qui régissent les clôtures sur espaces publics mais apporter des assouplissements pour les clôtures en limites séparatives de façon à leur permettre de jouer leur rôle dans la préservation de l'intimité des ménages.

Articles UA 11, UB 11, 1AU 11 – avant modification

11.6- CLÔTURES ET PORTAILS

11.6.1- Clôtures

Les clôtures (entre deux propriétés ou avec l'emprise publique) auront une hauteur maximum totale de 2,00 mètres.

Elles seront réalisées

- soit au moyen d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage ajouré
- soit au moyen d'un muret de 0.2 à 0.5 mètre maximum surmonté d'un grillage de 1.5 mètre maximum et noyé dans une haie vive d'essence locale

Les haies de thuyas, de cyprès et de lauriers sont interdites (voir annexe 1)

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

Articles UA 11, UB 11, 1AU 11 – après modification

11.6- CLÔTURES ET PORTAILS

11.6.1- Clôtures

Les clôtures (entre deux propriétés ou avec l'emprise publique) auront une hauteur maximum totale de 2,00 mètres.

En limite avec l'espace public :

- **Elles seront réalisées :**
 - soit au moyen d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage ajouré

- soit au moyen d'un muret de 0.2 à 0.5 mètre maximum surmonté d'un grillage de 1.5 mètre maximum et noyé dans une haie vive d'essence locale

Les haies de thuyas, de cyprès et de lauriers sont interdites (voir annexe 1)

En limite séparatives :

- Elles seront réalisées en harmonie avec le paysage bâti et naturel environnant. Des dispositifs occultant pourront être mis en œuvre, mais dans le cas d'une partie en mur, sa hauteur ne pourra excéder 1,60 m.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer...

2. L'implantation des portails

L'obligation de retrait pour l'installation des portails répond notamment à un enjeu de sécurité routière mais peut s'avérer particulièrement contraignant pour l'aménagement de parcelles.

La Commune souhaite conserver cette obligation le long des voies importantes, les routes départementales, mais permettre des alternatives le long des voies de moindre importance.

Articles UA3, UB3, 1AU3 – avant modification

1. Accès

(...)

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

Articles UA3, UB3, 1AU3 – après modification

1. Accès

(...)

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

Le long des routes départementales et de la route allant de Corgenon à Polliat (chemin du petit Corgenon et chemin de Rosière) : les portails seront implantés en retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies : les portails seront implantés en retrait de 5 m par rapport à l'alignement, excepté pour l'installation de portails motorisés de type coulissants ou à ouverture vers l'intérieur.

3. Le ramassage des ordures ménagères

La Commune souhaite que pour toutes les opérations d'ensemble de plusieurs logements une plateforme collective de ramassage des ordures ménagères soit aménagée afin de faciliter l'organisation et la pratique de la collecte.

Articles UA3, UB3, 1AU3 avant modification

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères. (...)

Articles UA3, UB3, 1AU3 après modification

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères. (...)

Pour toute opération d'ensemble comprenant plus de 4 logements, une plateforme de ramassage des ordures ménagères sera aménagée à l'entrée de l'opération.
(...)

4. Le raccordement au réseau des piscines

Les dispositions réglementaires relatives au rejet des eaux de piscines font référence au RSD (règlement sanitaire départemental). Est apportée une précision concernant les eaux de lavage des filtres : « L'eau de lavage des filtres pour les piscines, doit rejoindre le réseau des eaux usées de l'habitation. »

Cette précision n'est pas adaptée aux réalités et entre potentiellement en conflit avec les préconisations des services techniques compétents en la matière. Elle sera donc supprimée.

Articles UA4, UB4, 1AU4, A4, N4 – avant modification

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux de piscines doit se conformer à l'application du règlement sanitaire départemental (RSD). L'eau de lavage des filtres pour les piscines, doit rejoindre le réseau des eaux usées de l'habitation.

Articles UA4, UB4, 1AU4, A4, N4 – après modification

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux de piscines doit se conformer à l'application du règlement sanitaire départemental (RSD). ~~L'eau de lavage des filtres pour les piscines, doit rejoindre le réseau des eaux usées de l'habitation.~~

5. Installation de panneaux photovoltaïques

La réglementation applicable à l'installation de panneaux solaires en toiture est particulièrement stricte et engendre une mise en œuvre complexe.

La Commune souhaite apporter plus de souplesse à la réglementation pour faciliter leur mise en œuvre et permettre le déploiement de ce type d'installation.

Articles UA11, UB11, 1AU11 – avant modification

11.2.2 – Capteurs solaires

Les capteurs solaires respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

Les capteurs solaires seront assemblés en frises horizontales, en bandeaux verticaux implantés en bordures latérales de toiture, ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures...).

Articles UA11, UB11, 1AU11 – après modification

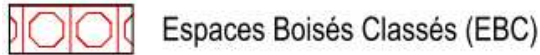
11.2.2 – Capteurs solaires

~~Les capteurs solaires installés sur les toitures respecteront autant que faire se peut la pente existante du toit.~~

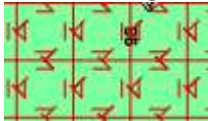
6. Légende du plan de zonage

La représentation graphique des espaces boisés classés (EBC) dans la légende du plan de zonage est erronée. Celle-ci ne renvoie à aucune représentation graphique sur le plan. Or, comme il est précisé dans le rapport de présentation, 107,7 ha sont couverts par un EBC. Sur le plan de zonage, ces espaces sont tramés par une représentation graphique qui n'est pas référencée dans la légende.

Légende :



Extrait zonage :



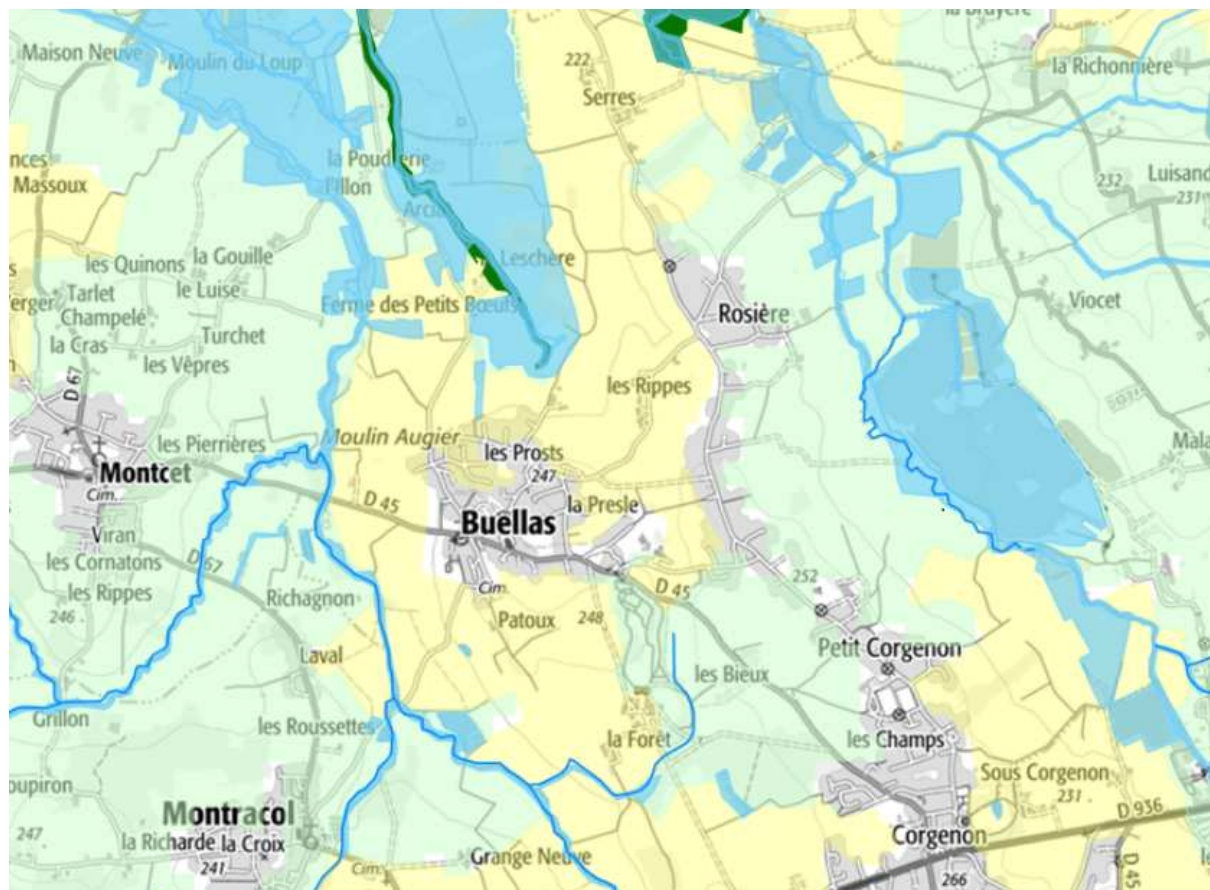
Il s'agit d'une erreur. La légende du plan de zonage du PLU est donc reprise en cohérence avec les informations graphiques du plan.

Légende après modification :



INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'urbanisation de la commune s'est développée autour des deux pôles du bourg et de Corgenon, et de façon linéaire le long de la route départementale entre Corgenon et le hameau de Rosière. La trame agro environnementale du territoire présente de vastes zones humides à l'est et au nord liées à la gravière et au ruisseau de l'Etre, des espaces agricoles et de perméabilité.

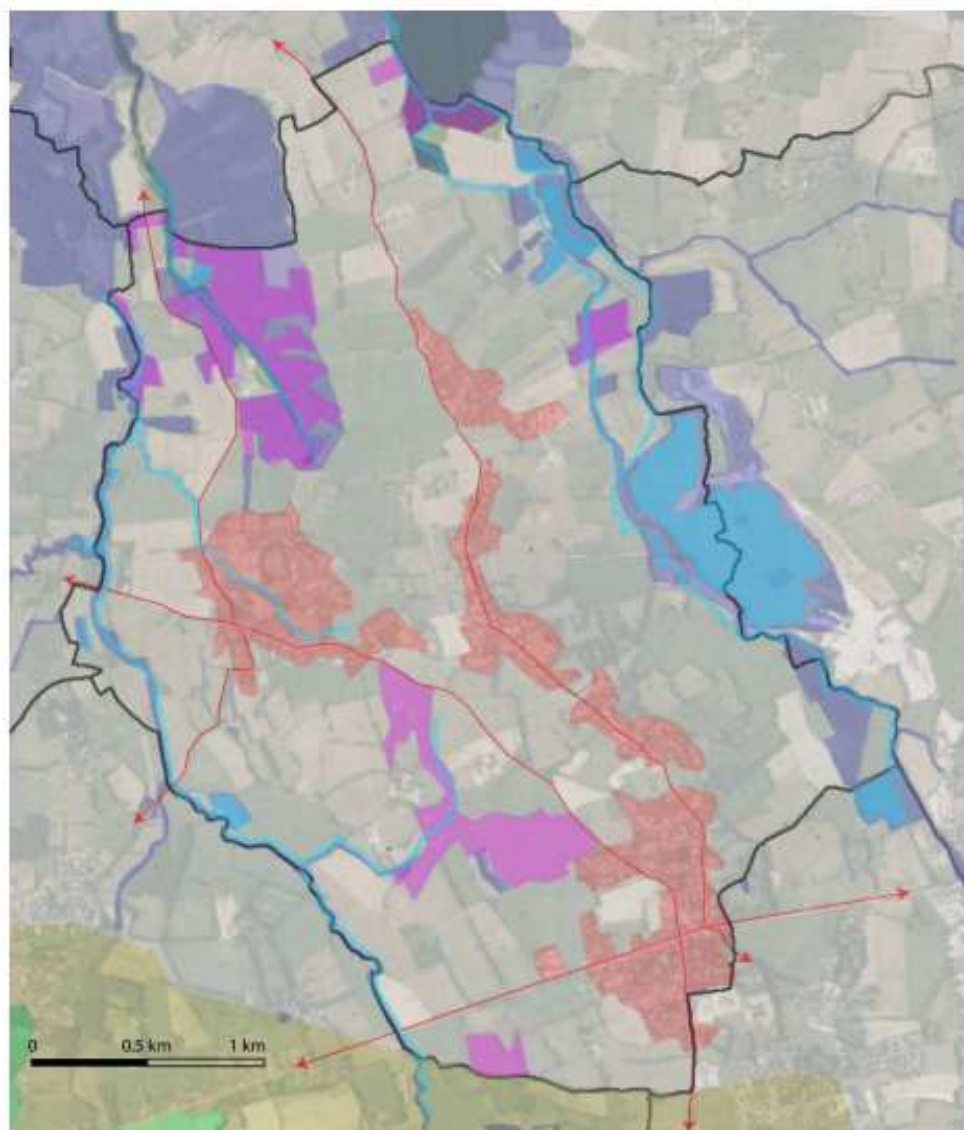


Trames vertes et bleues SRADDET Avril 2020

-  espaces perméables relais linéaires
-  zones humides
-  réservoirs de biodiversité
-  espaces perméables relais
-  grands espaces agricoles

Le territoire de la commune n'est pas concerné par une zone Natura 2000. Deux ZNIEFF de type 1 sont recensées :

- Marais de Vial à l'extrémité nord du territoire ;
- Ruisseau de l'Etre au nord-ouest.



Légende

Réservoirs de biodiversité :
 - cours d'eau et leur ripisylve
 - surfaces en eau (étangs, marais)
 - zones humides
 - espaces boisés peu fragmentés
 - ZNIEFF de type 1
 - ZICO
 - Natura 2000 (hors du territoire)

Principaux obstacles :
 - linéaire
 - milieu urbain dense

Carte des réservoirs de biodiversité – BLC 2014 - exploitation de données IGN, DREAL, IFN

Les diverses modifications apportées au PLU n'auront pas un impact notable sur l'environnement. Elles n'augmentent pas le développement urbain tel qu'il était envisagé dans le PLU et ne modifient pas les incidences environnementales des aménagements programmés. Elles ne sont pas susceptibles d'avoir des conséquences significatives sur les paysages.

Le présent dossier est adressé à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La procédure a été prescrite par arrêté du 21 janvier 2021.

CONCLUSION

La procédure d'évolution du PLU engagée par la commune de Buellas porte sur les points suivants :

- L'aspect des clôtures,
- L'implantation des portails,
- L'organisation du ramassage des ordures ménagères,
- L'installation de panneaux photovoltaïques,
- Le raccordement au réseau des piscines,
- La légende du plan de zonage.

Considérant ces différents points, l'évolution du document de PLU fait l'objet d'une procédure de modification, telle qu'elle est prévue à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, puisque les évolutions apportées n'auront pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire 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.
- Soit d'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 de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Cette évolution du PLU a été conduite dans les conditions prévues à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. Elle sera adoptée par délibération de la commune après avoir fait l'objet d'une mise à disposition du public.

Les pièces du présent dossier pour la modification du PLU sont les suivantes :

- 1) L'additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification simplifiée et l'évolution des différentes pièces du PLU.
- 2) Le règlement.
- 3) Le plan de zonage.