



Commune de CHANEINS

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 du PLU

1 - Rapport de Présentation

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Révision Prescrite le : | 27 Février 2004 |
| Arrêtée le : | 15 Septembre 2006 |
| Approuvée le : | 21 Septembre 2007 |
| Modification n° 1 approuvée le : | 28 Février 2014 |
| Modification n°2 approuvée le : | 25 Janvier 2019 |

*« Vu pour rester annexé à la délibération du 25 Janvier 2019 :
le Maire »*

La commune de **Chaneins** a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 21 Septembre 2007.

Le 28 Février 2014, la commune approuvait une modification n° 1 de son document d'urbanisme, afin notamment de le mettre en compatibilité *avec les préconisations du SCOT Val de Saône Dombes*», approuvé le 7 juillet 2006 et modifié le 18 Février 2010, et ce à la demande des services de l'Etat.

La commune de Chaneins est aujourd'hui dans le périmètre du SCoT de la Dombes, dont la procédure de révision est engagée.

Elle souhaite en conséquence mener **une modification n°2** de son PLU dont les objectifs sont les suivants:

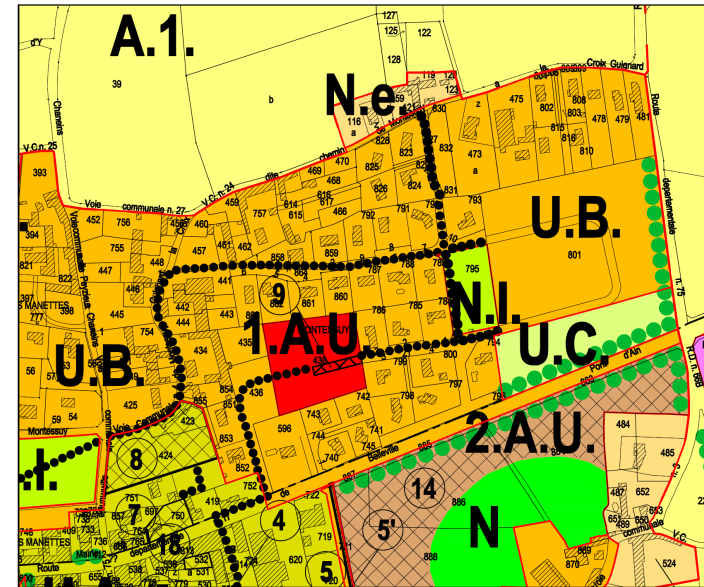
- 1 - Accompagner** la réalisation d'une opération de construction de logements sur la zone 1 AU de Montessuy, avec une application de la densité compatible avec le SCOT de la Dombes.
- 2 - Supprimer** des emplacements réservés (R5, R5' et R19) dont l'utilité ne se justifie plus.
- 3 - Mettre à jour** le PLU avec le schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales.

La commune profite aussi de cette modification pour mettre à jour le règlement en fonction des évolutions du code de l'urbanisme (COS, ...).

Ces modifications ne portent pas atteinte aux orientations approuvées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune et la **modification reste compatible aux orientations du SCOT de la Dombes**.

1 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AU de Montessuy

La situation:



Le site:



Le site



Accès depuis la route de Belleville (RD 17)



Accès depuis le passage des Erables

Le contexte

Pour rappel, la commune de Chaneins a rejoint la Communauté de Communes de la Dombes depuis le 1 janvier 2017 et n'est plus couverte par le SCOT Val de Saône - Dombes.

Désormais, la commune est dans le périmètre du SCoT Dombes dont le périmètre est aussi celui de la Communauté de Communes. Le SCOT est en cours de révision pour s'adapter au nouveau périmètre et aucune disposition n'est aujourd'hui applicable à la commune.

En parallèle, la collectivité porte depuis plusieurs mois, un projet qui s'inscrit sur la zone 1 AU de Montessuy.

Celle-ci est la dernière constructible immédiatement sans avoir à modifier le PLU. Il s'agit d'une "dent creuse" de **7378 m² environ**, située au milieu d'un lotissement de maisons individuelles, dont la densité est inférieure à 7 logements/hectare.

Le secteur dispose de **2 possibilités d'accès depuis la RD 17 et le passage des Erables**, aujourd'hui en "cul de sac".

Elle est urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec **les Orientations d'Aménagement** du P.L.U.:

- Elle a vocation à accueillir des habitations et doit faire l'objet de travaux d'équipements
- Un cheminement piéton continu doit être créé depuis la RD 17.
- Un accès interne est classé en emplacement réservé R 9

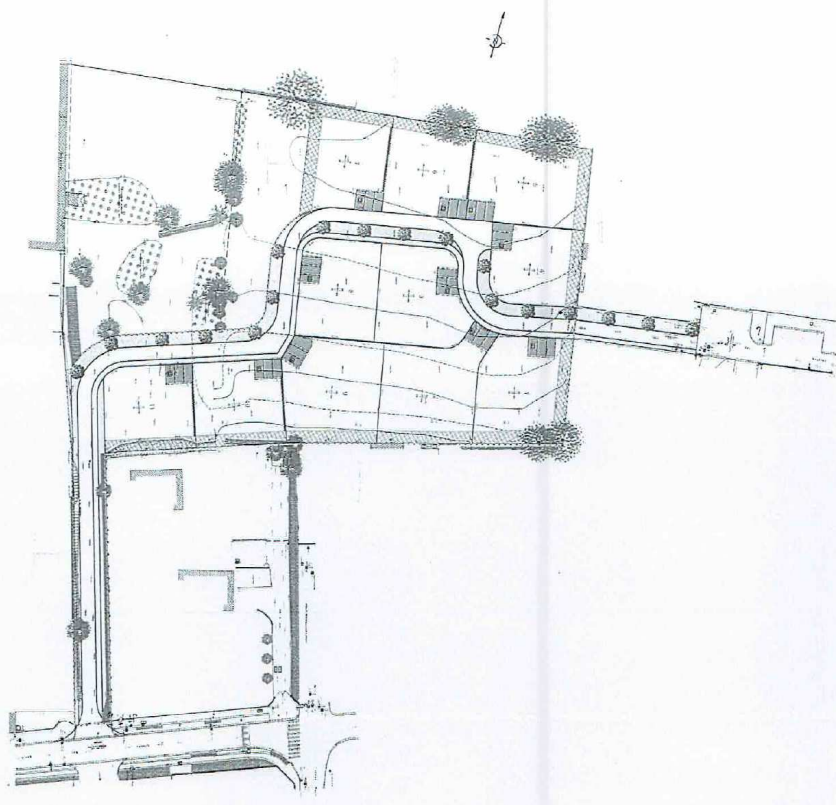
Depuis la modification n°1 du PLU et la nécessité à l'époque d'être compatible avec le SCOT *Val de Saône Dombes*, les constructions devront être en habitat groupé ou petit collectif, avec une densité minimum de **25 logements à l'hectare**.

Or, la commune souhaite **limiter sur ce site le niveau de densité à 15 logements/hectare** maximum, conformément au projet qu'elle a élaboré.

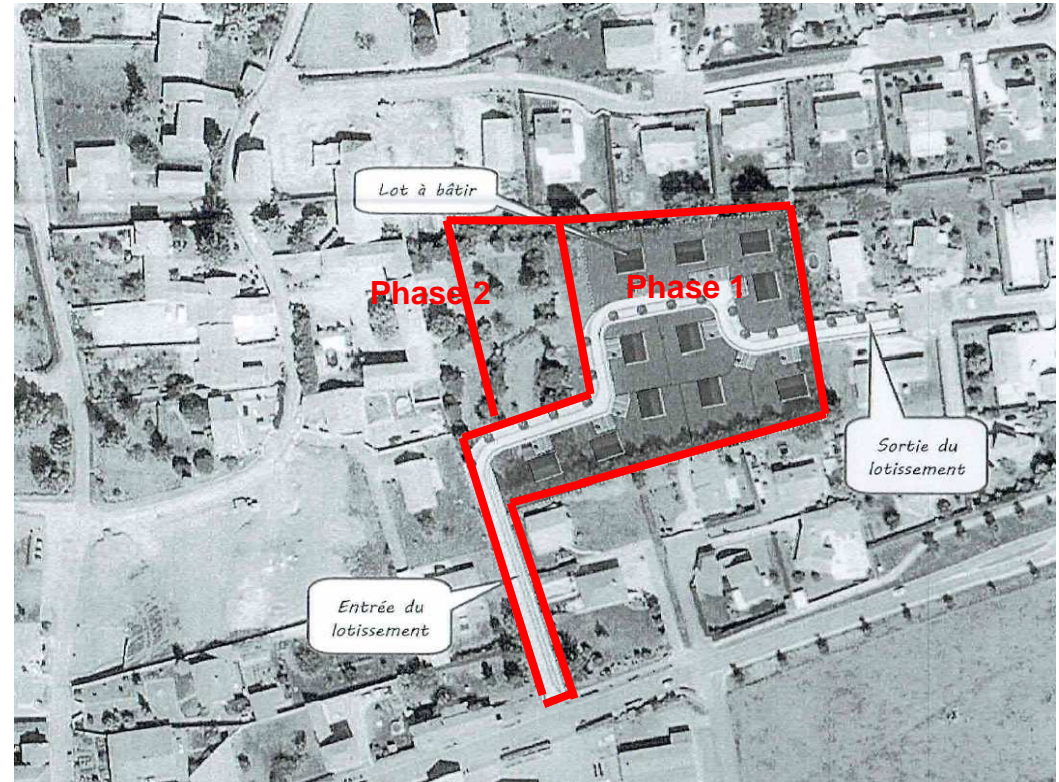
Cela correspond à la volonté de rester dans une densité et une typologie de construction en cohérence au proche environnement.

Ainsi, ce point nécessite de modifier le PLU et la collectivité a mené les études nécessaires visant à organiser l'aménagement de ce secteur et de proposer les conditions techniques, notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

Le projet



Plan du projet en phase 1



Plan masse et emprise totale de l'OAP

Le projet en phase 1 recouvre des parcelles actuellement **classées en zones 1 AU et Ub du PLU**, sur une surface totale de 8200 m² environ.

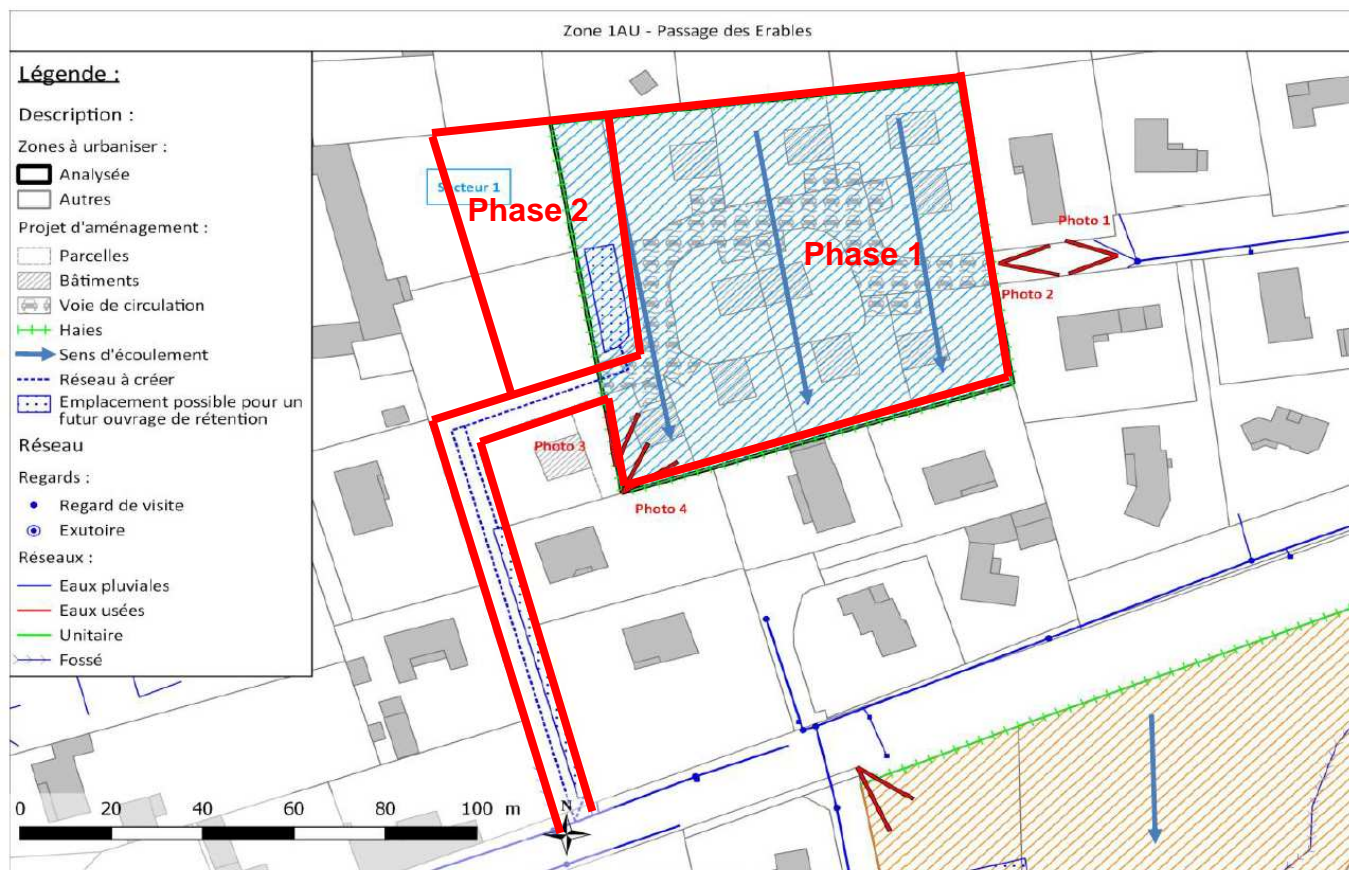
Le projet propose un désenclavement du secteur avec la réalisation d'un **cheminement piéton et d'une voirie d'accès** entre la RD 17 et le passage des Erables.

Il prévoit 11 lots à bâtir de 460 à 652 m², soit une densité bâtie (compris voirie) de l'ordre de 13,5 logements/hectare.

La phase 2 correspond quant à elle à une éventuelle construction des parcelles résiduelles résultant du découpage foncier. **Le projet prévoit la réalisation d'un bassin proposé d'une manière optionnelle par le schéma directeur des eaux pluviales avec un potentiel de 2 logements supplémentaires possibles de 220 m² environ (compris bassin).**

La Zone 1 AU et la gestion des eaux pluviales

Les équipements de la zone sont à la charge de l'opérateur. Ils comprennent la réalisation de la voirie, les cheminements piétons et l'ensemble des réseaux. En outre, la collectivité a élaboré un schéma directeur des eaux pluviales et définit des principes techniques en la matière sur le secteur:



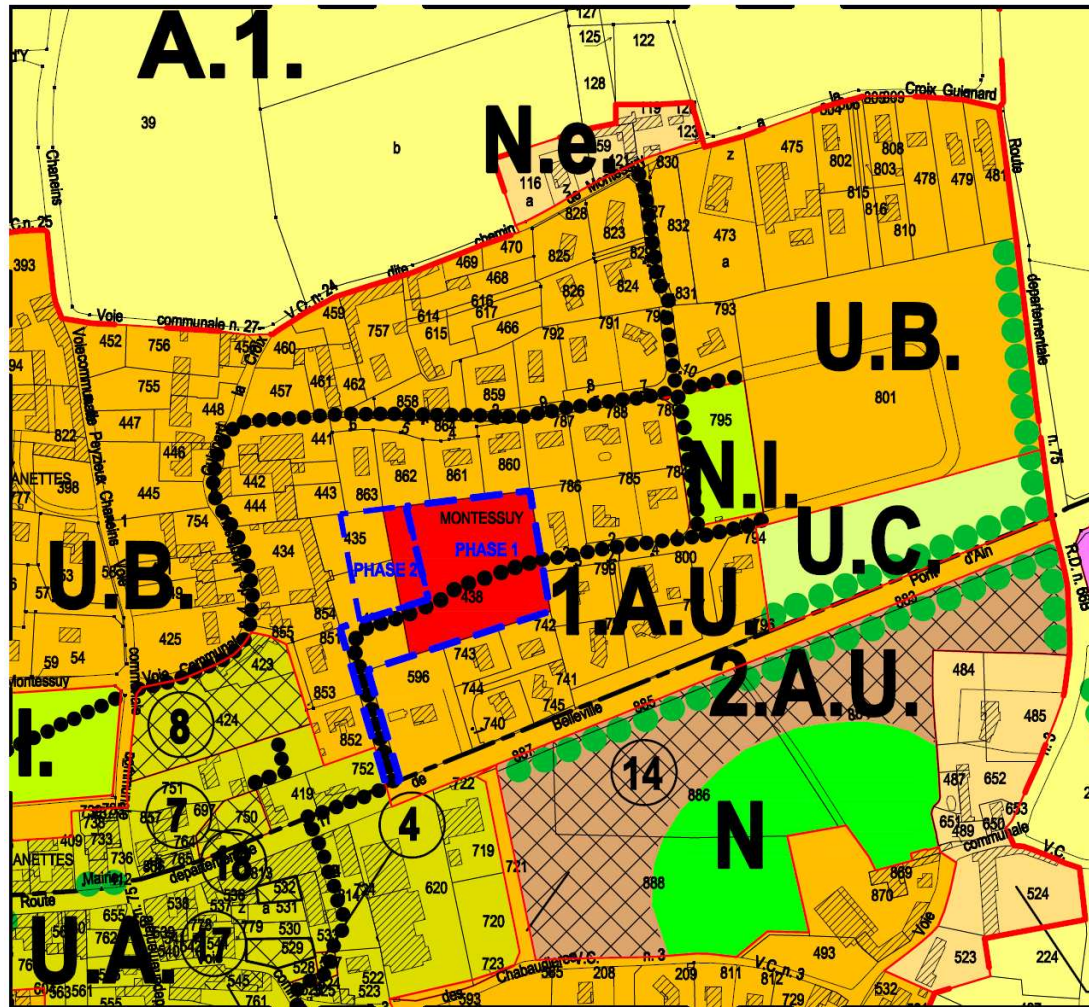
Les travaux EP prévus en phase 1:

- Création d'un réseau d'eaux pluviales pour une mise en séparatif
- Création de rétentions à la parcelle et d'une noue d'infiltration le long de la voie d'accès
- Des haies en périphérie du parcellaire

Les travaux prévus en phase 2:

- Dans le cas où la phase 2 se réalise avec la construction de logements, un bassin de rétention supplémentaire est à prévoir, sauf proposition technique équivalente.

La modification du PLU



En matière de règlement

Ce projet respecte le règlement des zones 1 AU et Ub et il n'y a pas lieu de le modifier.

Seule la densité de **25 logements / hectare** demandée est à supprimer en compatibilité avec le nouveau SCOT de la Dombes, applicable sur la commune.

Il sera aussi précisé que le secteur fait l'objet d'une OAP définissant 2 phases au projet.

En matière de zonage

Le zonage n'est pas modifié. Cependant :

- l'emplacement réservé n°9 est supprimé
- le tracé du cheminement piéton est complété pour assurer la continuité entre la RD 17 et le passage des Erables.

Liste des emplacements réservés

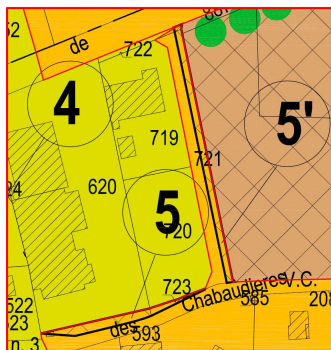
La liste est mise à jour et l'ER 9 est supprimé en conséquence

| | | | | | |
|---|--------------------|-----------|---------|-------|--------------------|
| 9 | Cheminement piéton | Montessuy | Commune | A 438 | 391 m ² |
|---|--------------------|-----------|---------|-------|--------------------|

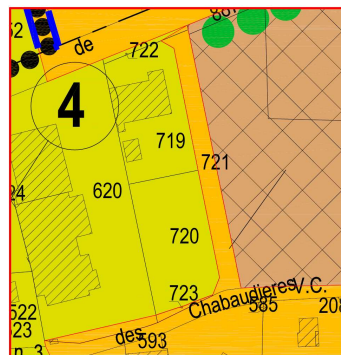
2 - Supprimer des emplacements réservés n°5, n°5' et n°19 dont l'utilité ne se justifie plus.

La collectivité souhaite profiter de la modification pour abandonner **trois emplacements réservés** qui ne se justifient plus aujourd'hui.

Les emplacements R 5 et R 5'



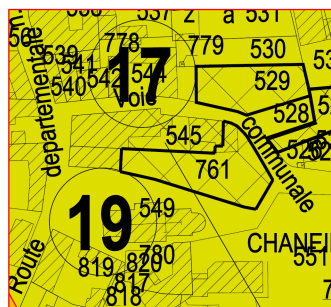
Avant la modification



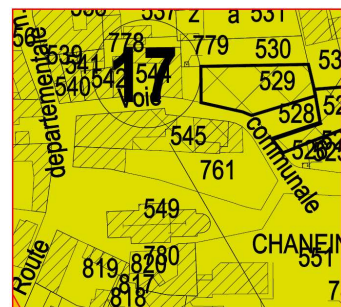
Après la modification

L'emplacement réservé R5 était prévu pour du stationnement en long lié à la présence d'un local communal qui est démoli aujourd'hui et déplacé.
L'emplacement réservé R 5' prévu pour un élargissement d'une voie d'accès a été réalisé par la collectivité.

L'emplacement R 19



Avant la modification



Après la modification

Cet emplacement était destiné à la création de stationnements proches de l'église. Il est déplacé sur le terrain communal situé en face.

Il s'agit en conséquence de mettre à jour **la liste des emplacements réservés**, en supprimant les éléments suivants:

| | | | | | |
|----|--|------------------------------|---------|--------------|--------------------|
| 5 | Stationnement face au local polyvalent | Centre, Rue des Chabaudières | Commune | A 521, 723p. | 243 m ² |
| 5' | Elargissement d'une voie d'accès | Centre | Commune | A 721 | 377 m ² |
| 19 | Espace public | Eglise | Commune | A 761 | 876 m ² |

3 - Mettre à jour le PLU avec le schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales.

La collectivité disposait d'un **zonage d'assainissement joint au PLU en 2007**.

Depuis, la collectivité a réalisé un schéma directeur qui met à jour le zonage d'assainissement mais aussi un schéma directeur des eaux pluviales .

Ce document doit faire l'objet d'une enquête publique conjointe avec la modification du PLU pour être applicable.

Sa prise en compte dans le PLU nécessite de remplacer en conséquence l'annexe 6_{6.4}. **Zonage d'Assainissement : Rapport de synthèse et carte de zonage d'assainissement collectif et non collectif au 1/5000^{ème} (D.D.A.F. et GINGER Environnement)** d'assainissement/Eau pluviale, **par le nouveau schéma directeur**.

Les prescriptions des **articles 4 du règlement** restent applicables, au regard des principales conclusions de l'étude et complété **pour un renvoi au zonage d'eaux pluviales**.

Ainsi:

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement; Se reporter aux préconisations du zonage d'eaux pluviales pour les prescriptions techniques:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

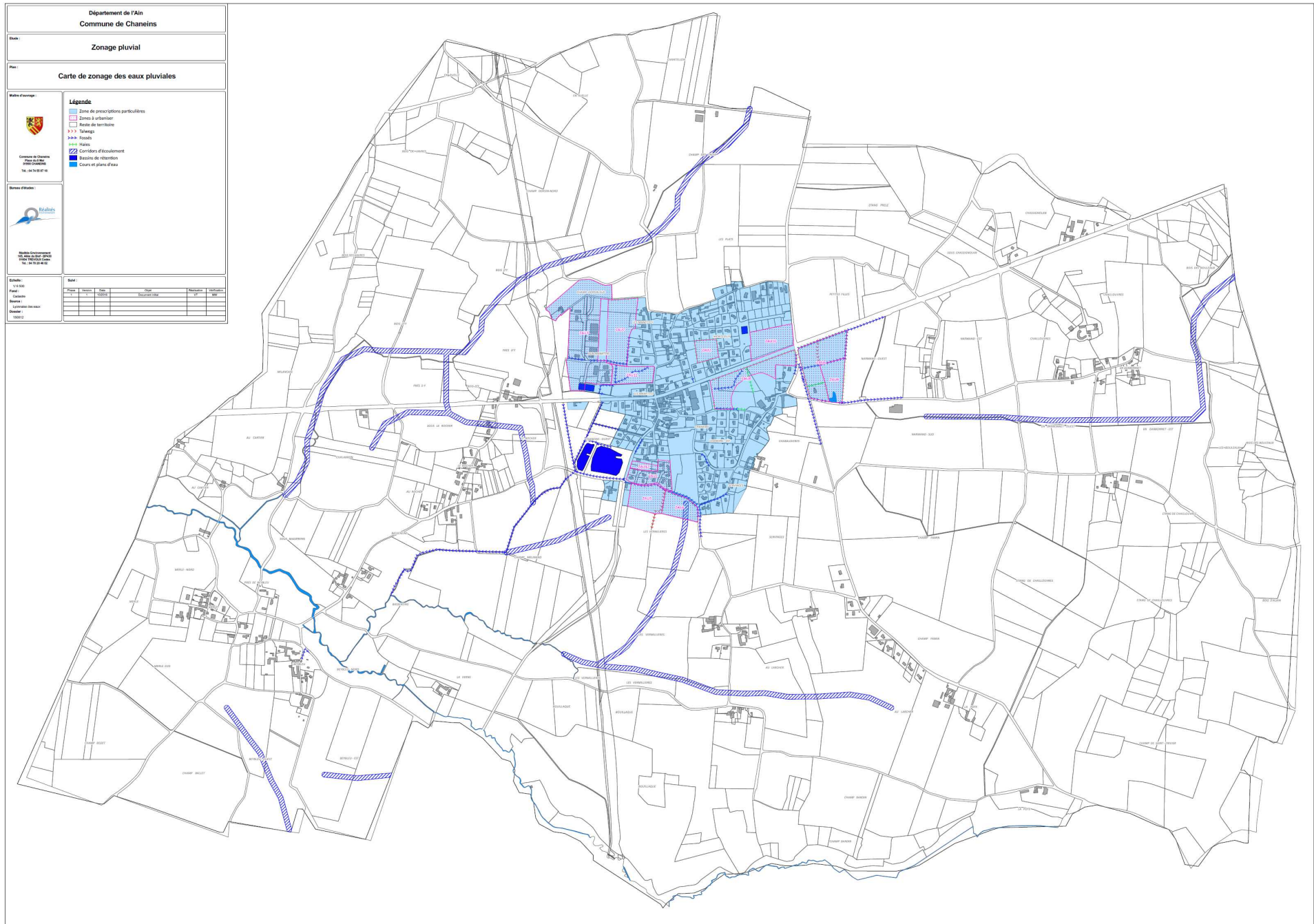
Le nouveau zonage des eaux pluviales sera opposable au PLU et aux pétitionnaires, et il conviendra de se référer en complément aux prescriptions suivantes:

Prescriptions du zonage d'eaux pluviales

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluie de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de surface construite et dans la limite de 10 m³ ;
- Une gestion par infiltration d'un évènement pluvieux exceptionnel de période de retour 30 ans si la perméabilité du sol le permet pour tout projet d'une surface construite supérieure à 80 m² ;
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des évènements pluvieux exceptionnels par infiltration (à justifier par une étude de sols), un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :
 - Pour les projets d'une surface construite > 80 m² mais inférieure à 300 m² :
0,3 m³ par tranche de 10 m² de surface construite avec un orifice de régulation d'un diamètre de 25 mm.
Débit de fuite maximal de 2 l/s.
 - Pour les projets d'une surface construite > 300 m² :
Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
Débit de fuite maximal de 3 l/s.ha.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La création d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) et l'exclusion des solutions étanches de type cuve ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.



Le règlement est modifié en fonction des évolutions du Code de l'Urbanisme (COS, Toit terrasses...).

- Les articles 14 du règlement concernant le COS sont supprimés, le COS n'étant plus applicable.
- Les toits terrasses végétalisés sont autorisés en application du Grenelle de l'environnement. La phrase suivante vient compléter les articles 11 du PLU: *"Ils peuvent être aussi autorisés s'ils sont végétalisés."*

Dans le titre IV du règlement :

- Le COS est supprimé des définitions.
- La collectivité souhaite supprimer la phrase suivante dans le calcul de l'emprise au sol : "Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol".
Pour mettre à jour le règlement au regard des évolutions du code de l'urbanisme, la définition "Emprise au sol" au titre IV du règlement est complétée par : *"les piscines sont comptabilisées dans la surface d'emprise au sol"*.
- La définition **CHANGEMENT DE DESTINATION** est complétée par un exemple :
Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Exemple: Transformation d'un bâtiment agricole en habitation.

A noter que ces modifications formelles ne changent en rien les autorisations ou interdictions du règlement, puisque c'était le Code de l'Urbanisme qui s'appliquait.

5 - 1 Le bilan des surfaces

Il n'y a pas de modification des surfaces du zonage.

5 - 2 Le bilan de l'opération d'aménagement de la zone 1 AU par rapport au SCOT de la Dombes

Le PLU a fait l'objet d'une analyse sur l'évolution de la construction depuis son application en 2007. (Se reporter aussi en annexe).

Le projet de **11 logements** en maison individuelle reste compatible avec le PADD du PLU et le document opposable de rang supérieur, le SCOT de la Dombes. Cela représente environ 1,5 an de construction au rythme de 6,3 logements par an.

Notamment, ce projet vient soutenir la construction sur la commune en lui assurant une dynamique en centre ville et aider au maintien des infrastructures scolaires.

Si le projet se constitue en accession à la propriété, la commune de Chaneins a développé une bonne diversité de logements, en matière de locatif aidé mais aussi de logements collectif ou groupé.

Enfin, l'évolution récente de la construction est portée essentiellement par des opérations d'aménagement d'ensemble ou des actions menées par la collectivité (secteur de la croix blanche, lotissement communal, projet d'un petit collectif en zone Ua avec l'EPF de l'Ain, ...).

5 - 3 Bilan environnemental

Le présent dossier de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Seul l'aménagement de la zone 1 AU sur un secteur en prairie peut avoir un impact sur l'environnement. Cependant:

Au regard de protection au titre d'espace naturel

Le projet n'est pas situé :

- dans une réserve naturelle nationale,
- dans un site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement,
- dans aucune zone protégée ou remarquable, ni aucun site Natura 2000.

Au regard de la faune et la Flore

Aucune espèce protégée de la faune ou de la flore n'a été recensée sur le site d'étude. Le projet n'impacte pas des parcelles contenant des espèces floristiques protégées et n'impacte pas d'habitat d'espèces protégées, par conséquent il n'est pas soumis à la procédure de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et habitats protégés.

Au regard d'une zone humide

Aucune zone humide n'est référencée sur le site.

Au regard du Code forestier

Le projet ne donne pas lieu à du défrichement dans un massif boisé de plus de 4 ha.

Au regard de la susceptibilité au mouvement de terrain

Le site n'est affecté par aucun aléa connu. Le projet devra de toute manière faire l'objet d'études géotechniques répondant au Code de la Construction.

5 - 4 Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique

Le dossier de modification n°2 du PLU a fait l'objet d'un avis favorable de la part de l'ensemble des PPA et du commissaire enquêteur. Le dossier du PLU est modifié ou complété en suivant:

A - l'Avis des services de l'Etat

B - l'Avis des autres personnes publiques associées

C - Avis et conclusions de l'enquête publique

A - l'Avis des services de l'Etat

L'avis est favorable sous réserve d'apporter des réponses aux observations suivantes:

1 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP ne comporte aucune obligation de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) alors que la commune, au regard du SCoT qu'elle vient d'intégrer, est en déficit. Bien qu'en zone dite blanche, la commune doit imposer dans l'OAP la réalisation de LLS pour anticiper sur les attentes du futur SCoT qui lui sera bientôt opposable.

Réponse:

Cette demande est étonnante, compte tenu que jamais lors des réunions cela a fait l'objet d'une demande de la part des services de l'Etat. Le projet en cours n'est pas prévu pour répondre à cette demande.

En outre, la collectivité est en zone blanche, comme mentionné dans l'avis, et n'a en réalité aucune obligation de réaliser des logements en locatifs aidés sur cette opération. Le PLU doit juste être compatible.

Enfin, contrairement à ce qui est écrit la commune n'est pas en déficit vis à vis des directives du SCOT .

Ainsi, en **page 20 du rapport de présentation**, il est mentionné :

Indicateur 4
Logement social

Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit que dans les bourgs-centres et les pôles secondaires, les logements aidés doivent représenter 20% de la construction neuve.
- Dans les villages, l'objectif est d'y consacrer 15 % de la production de logements.

► Sur la commune, il s'est construit **27 logements sociaux depuis 2006, soit 23 % de la part de logements nouveaux et 30 % de la construction neuve.**

Ce taux est supérieur à celui demandé par le Scot

Il est proposé de ne pas y donner de suite.

2 - Règlement

Dispositions applicables à la zone 1AU : à ce jour, au regard du SCoT de la Dombes en vigueur, un déficit de LLS (conventionné APL) est constaté. Il vous est conseillé de prévoir dans le règlement de la zone 1AU leur construction obligatoire dans tous les nouveaux programmes. Votre attention est attirée sur le fait que les logements en accession sociale ne sont pas comptabilisés comme du LLS au titre de la loi SRU.

Réponse:

Il est possible de proposer une servitude de mixité sociale sur la zone 1 AU restante au Sud du Bourg, accessible depuis la RD 75, à la hauteur de 20 %, lors d'une prochaine modification.

Car ce n'est l'objet de la procédure et cela pourrait fragiliser le PLU.

Il est proposé de ne pas y donner de suite.

3 - Rapport de présentation

Remarque 1

Pages 15 et 16, il est mentionné que la population en 2006 était de 833 habitants et en 2014 de 842 soit un solde positif de 9 habitants, ce qui représente un taux annuel d'évolution démographique de 0,12 % et non de 1,75 % car avec un tel taux d'évolution annuel la population 2014 aurait dû atteindre 957 habitants. Les données énoncées sont à vérifier et à corriger. En lieu et place de « logement » il serait préférable d'utiliser le terme de « résidence principale ».

Réponse:

Les données de 2006 et de 2014 sont issues de l'INSEE. Le différentiel est effectivement de 9 personnes.

Mais l'évolution annuelle de 1,75 % n'est pas calculée sur la base de l'INSEE, car elle se base elle-même sur une estimation et non le nombre réel de logements construits.

C'est pour cette raison que nous avons dénombrés avec la collectivité les logements construits et déduit "**une estimation des habitants**" nouveau de **145 personnes**, comme mentionné dans le tableau en page 15.

Il s'agit donc d'une estimation sur la population nouvelle des logements nouveaux et non une évaluation de la population de la commune; comme le fait l'INSEE.

Cela permet de comparer l'évolution annuelle des logements (nombre et population) en fonction du nombre d'occupant par logement.

Enfin, la notion de "résidence principale" peut être remplacée par celle de "logements", même si à priori, nous ne savons dans cette étude si les logements construits sont effectivement des résidences principales ou secondaires ou des logements vacants. Il s'agit bien de logements construits. De plus, la notion de logements est bien celle retenue par le SCOT tel que déjà mentionnée.

Remarque 2

Page 20, concernant les objectifs du SCoT pour les « villages », le LLS doit représenter 15 % du parc de logement en 2015, ce qui est différent d'un objectif de 15 % de LLS dans les nouveaux programmes.

Réponse:

Comme déjà évoqué, la mention exacte est celle de la page 20 du rapport de présentation, issue directement du SCOT. Les 15 % sont bien rapportés à la production de logements (donc nouveaux programmes et production neuve) et non au parc de logements en 2015.

Indicateur 4
Logement social

Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit que dans les bourgs-centres et les pôles secondaires, les logements aidés doivent représenter 20% de la construction neuve.
- Dans les villages, l'objectif est d'y consacrer 15 % de la production de logements.

4 - Autres observations

Observation 1:

Page 5 dernière ligne, il est mentionné « sur 220 m² environ » : il semblerait que ce soit plutôt 2 200 m². Vérifier et corriger si nécessaire.

Réponse:

L'emprise disponible hors bassin est d'environ 2038 m².

Le projet prévoit la réalisation d'un bassin proposé d'une manière optionnelle par le schéma directeur des eaux pluviales avec un potentiel de 2 logements supplémentaires possibles de 220 m² environ (compris bassin).

Observation 2:

Page 9, le schéma directeur d'assainissement et le schéma directeur des eaux pluviales feront l'objet d'une enquête publique commune avec celle de la modification du PLU. A l'issue de celle-ci, les trois dossiers feront l'objet d'une approbation, et les deux schémas seront annexés au PLU par le truchement d'une mise à jour de ce document et seront alors opposables **aux pétitionnaires** et non au PLU. Revoir la rédaction.

Réponse:

En réalité, seul le zonage d'eaux pluviales a été mis à l'enquête publique conjointe et sera seul opposable aux pétitionnaires. La rédaction est modifiée en conséquence.

Mais, il n'en demeure pas moins qu'un zonage d'eaux pluviales est opposable au PLU, car il est de rang supérieur. Les mesures prises dans le cadre du PLU ne peuvent être contraires au dit zonage.

Observation 3:

Page 14, le « Schéma Directeur d'Assainissement et d'eaux pluviales : Rapports de synthèse » ne fait pas partie des pièces du dossier de modification du PLU.

Réponse:

En réalité l'intitulé exact est : "

**Schéma directeur d'assainissement et zonage des
eaux pluviales**

Zonage pluvial – Dossier d'enquête publique

La collectivité a choisi de ne pas approuver la mise à jour de son Schéma Directeur d'Assainissement. Il est proposé de créer une annexe spécifique : **6_{6,5}: Zonage des eaux Pluviales.**

Observation 4:

Page 17, deuxième et troisième tiret, les deux pourcentages semblent erronés.

Dernier tiret : les pourcentages de LLS sont exemplaires mais l'INSEE en 2015 ne comptabilise que 19 logements sociaux, soit 5,6 % des résidences principales. Si l'on comptabilise les données de la page 16, on obtient : résidences principales 2015 + constructions 2016 et 2017 (334+30) = 364 et pour les LLS 2015 + ceux de 2017 (19+13) = 32 LLS soit 8,8 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2018. Le SCoT de la Dombes actuellement opposable (qui ne vous est pas applicable) mentionne en page 19 du DOG : « *Ce processus enclenché permettra de passer de 13 % de logements aidés en 1999 à 15 % en 2015 et d'amorcer une politique de rattrapage qui visera un objectif de 20 % de logement locatifs aidés.* » Votre commune qui a intégré le SCoT de la Dombes doit donc continuer son effort de production de logement aidés.

Réponse:

Pour calculer le taux d'évolution annuel du parc de logement, la formule appliquée est la suivante.

$100 \times [{}^n\sqrt{(\text{parc } 2018 / \text{parc } 2006) - 1}]$, avec n le nombre d'années

soit $100 \times [{}^{13}\sqrt{(377 / 275) - 1}] = 100 \times [{}^{13}\sqrt{(1,37) - 1}] = 2,45 \%$

Pour la population, **$100 \times [{}^{13}\sqrt{(943 / 833) - 1}] = 100 \times [{}^{13}\sqrt{(1,13) - 1}] = 0,94$** .

Il ne semble pas y avoir d'erreurs.

Concernant les logements sociaux, la commune dispose de 27 logements pour 377 logements, soit 7,29 % du Parc.

Si cette part semble faible au regard des objectifs du territoire du SCOT, la commune de Chaneins n'est pas assujettie à la loi SRU.

L'Etat pourrait au nom du développement durable et de l'équilibre des territoires statuer sur l'intérêt pour les villages de réaliser 20 % de logements sociaux, alors qu'il manque des services, des commerces, de transports en commun, avec un éloignement patent des centres administratifs et que les loyers dans le privé sont sensiblement déjà au niveau des loyers en locatifs aidés.

Règlement

Page 46, il est mentionné à l'article 1AU1 : « - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.A.U.1.2. sont interdites » L'article 1.A.U.1.2. n'existe pas, il vous est demandé de faire la correction.

Réponse

C'est exact, mais cette écriture date du PLU approuvé que nous n'avons pas modifiée sur ce point.

Il est possible de remédier à cette erreur matérielle dans la modification en cours, du moment que cela est mentionné dans la délibération d'approbation.

Ceci est fait en conséquence y compris pour l'article 2.A.U.2.

Emplacement réservé n°5

L'ER n° 5 « élargissement d'une voie d'accès », situé parcelle A721 et mentionné sur le plan de zonage, n'apparaît plus dans le document 6.1 « liste des emplacements réservés ».

Réponse

C'est exact, mais il ne s'agit pas de l'ER 5 qui est supprimé, mais du 5' qui est supprimé car opération déjà effectuée.

Ceci est fait en conséquence.

Emplacement réservé n°9

En page 7 du rapport de présentation, vous notez que l'ER n° 9 est supprimé, mais il n'est pas cité dans la liste des emplacements réservés supprimés.

Réponse

La mention est bien indiquée en page 7 du rapport de présentation et l'ER n°9 est pourtant bien supprimé de la dernière liste des emplacements réservés.

Emplacement réservé n°8

La « résidence locative pour personnes âgées », objet de l'ER n° 8, semble avoir été réalisée. Cet ER pourrait également être supprimé.

Réponse

Non ce n'est pas le cas. L'ER n°8 est maintenu.

B - l'Avis des autres personnes publiques associées

Avis de la Communauté de communes de la Dombes

L'avis est favorable et n'appelle aucune remarque.

L'agence régionale de santé de la région Auvergne Rhône-Alpes et la chambre d'agriculture de l'Ain ont émis également un avis favorable au projet.

C - Avis et conclusions de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sous réserve que le bassin de rétention soit réalisé en phase n°1 de l'OAP de Montessuy en étant dimensionné pour l'ensemble du projet.

Réponse :

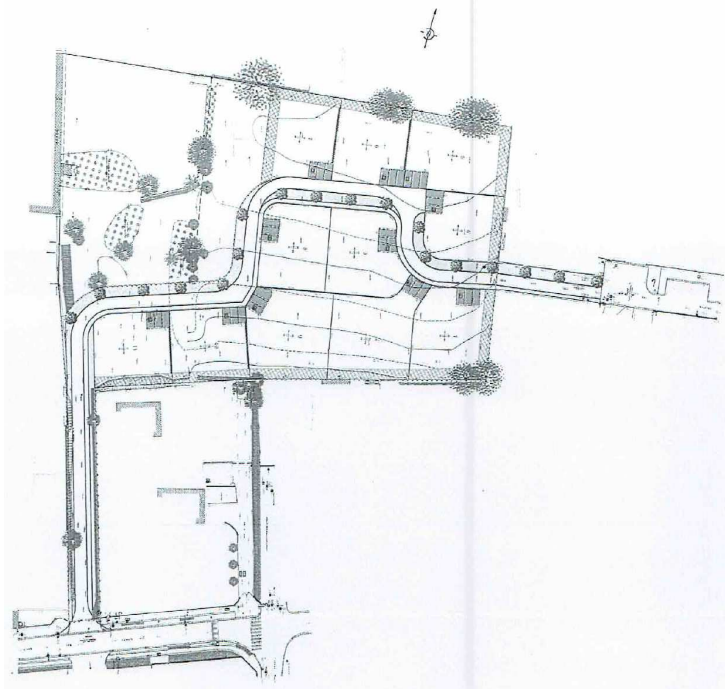
Cette demande est contraire au projet porté par la collectivité tel que mentionné dans le zonage d'eaux pluviales ci-joint qui prévoit un "emplacement possible" et non obligatoire:

Les travaux EP prévus en phase 1 répondent aux exigences du zonage d'eaux pluviales:

- Rétention obligatoire à la parcelle (cf. Zonage des eaux pluviales) .
- Création d'un réseau d'eaux pluviales pour une mise en séparatif.
- Création d'une noue d'infiltration le long de la voie d'accès, en solution alternative à une bassin de rétention.
- Des haies en périphérie du parcellaire.

Les travaux prévus en phase 2:

- Dans le cas où la phase 2 se réalise avec la construction de logements, un bassin de rétention supplémentaire est à prévoir, sauf proposition technique équivalente (noues par exemple).



Plan projet



Extrait: Schéma directeur d'assainissement et zonage des eaux pluviales

Il est proposé de rester sur le phasage prévu dans l'OAP.

En outre, il formule les **6 recommandations** suivantes :

Recommandation 1:

- *que les emplacements réservés 5, 5', 9 et 19 soient clairement indiqués dans la liste des emplacements réservés supprimés à la page 2 de la notice de présentation et que l'emplacement 5' soit supprimé sur le plan de zonage global et sur le plan de zonage du bourg ;*

Réponse :

La suppression porte sur les ER 5, 5', 9 et 19.

L'ER 5' est supprimé, car il est déjà acquis et réalisé par la collectivité.

Recommandation 2:

- *que la rédaction relative aux logements supplémentaires de la phase 2, page 5 du rapport de présentation, soit corrigé par « avec un potentiel de 2 logements supplémentaires possibles de 220 m² environ (compris bassin) ». De même, il convient de remplacer en bas de la page 9 « le zonage d'assainissement des eaux pluviales sera opposable aux PLU » par « le zonage d'assainissement des eaux pluviales sera opposable aux pétitionnaires ». Enfin, page 14, je propose de supprimer la référence au document 6.6.4 « schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales : rapports de synthèse » qui ne fait pas partie du dossier ;*

Réponse :

Ceci est fait en conséquence.

Le projet prévoit la réalisation d'un bassin proposé d'une manière optionnelle par le schéma directeur des eaux pluviales avec un potentiel de 2 logements supplémentaires possibles de 220 m² environ (compris bassin).

Le nouveau zonage des eaux pluviales sera opposable au PLU et aux pétitionnaires.

La collectivité a choisi de ne pas approuver la mise à jour de son Schéma Directeur d'Assainissement.

Il est proposé de créer une annexe spécifique : **6_{6,5}: Zonage des eaux Pluviales.**

Recommandation 3:

- *que les taux moyens annuels d'évolution du parc de logement et la population entre 2006 et 2018 soient corrigés respectivement par 2,66 % et 1,04 % à la page 17 du rapport de présentation ;*

Réponse :

Le commissaire ne retrouve pas le calcul des taux moyen d'évolution annuel du parc de logement et de la population entre 2006 et 2018 car il y a bien **13 années de référence** entre 2006 et 2018 et non pas 12 années comme il le mentionne. **Ceux sont les années que l'on prend en compte et non pas les intervalles.**

En outre, le différentiel sur 13 ans est de 0,21 % entre les deux modes de calcul pour les logements et de 0,1 % pour la population, soit un écart respectif de 9 logements et de 11 personnes sur cette période.

Cet écart infime n'est en rien représentatif d'une réalité des chiffres basés **sur une estimation** et ne remet pas en question le raisonnement qui fonde la modification du PLU.

Ces chiffres sont donnés pour montrer une évolution et non une réalité et sont maintenus en conséquence.

Recommandation 4:

- *que l'article 1.A.U.1.2 soit remplacé par l'article 1.A.U.2 à la page 46 du règlement*

Réponse :

Comme déjà indiqué en réponse aux services de l'Etat ceci était déjà dans le PLU approuvé. Mais ceci est fait en conséquence, y compris pour l'article 2.A.U.2.

Recommandation 5:

- *d'indiquer clairement dans le règlement que : « les piscines sont comptabilisées dans la surface d'emprise au sol » ;*

Réponse

Ceci est fait en conséquence dans la définition "Emprise au sol" au titre IV du règlement.

Recommandation 6:

- *et enfin que soit mentionnées la date d'approbation de la modification n°2 et l'échelle sur le plan de zonage du Bourg .*

Réponse

Oui bien sûr, ceci sera fait en conséquence.

La date d'approbation de la modification n°2 sera indiquée dès qu'elle sera connue.

Quand à l'échelle sur le plan du zonage du bourg comme celle du plan général d'ailleurs, elles seront portées aux documents lorsque les fichiers définitifs auront fait l'objet de la numérisation sur le SIG et seront imprimés.

En général, on utilise une échelle graphique, car l'impression modifie les échelles.

Enfin, les documents modifiés sont joints au présent dossier:

- 3.1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur de Montessuy**
- 4 : Règlement**
- 5.1 : Plan de zonage global au 1/5000 ème**
- 5.2 : Plan de zonage du bourg - Zoom**

6 - ANNEXES

- 6.1 : Liste des emplacements réservés et liste des servitudes pour les logements sociaux**
- 6.5: Zonage des eaux Pluviales**

ANNEXE 1 : Bilan de l'évolution de la construction 2006 -2018

1 - Pour rappel : Période 2006-2014

| Logements nouveaux en construction neuve | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Total |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Habitat individuel | 0 | 3 | 3 | 6 | 3 | 14 | 4 | 1 | 34 |
| Habitat groupé | | | | | | 14 | | | 14 |
| Habitat collectif | | | | | | | | | 0 |
| Dont locatif | | | | | | | | | 0 |
| Dont locatif aidé | | | | | | 14 | | | 14 |
| Sous-total : | 0 | 3 | 3 | 6 | 3 | 28 | 4 | 1 | 48 |

| Logements nouveaux en réhabilitation | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Total |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|--------------|
| Habitat individuel | 1 | | 0 | 0 | 1 | | | | 2 |
| Habitat groupé | | 2 | | | | 6 | | | 8 |
| Habitat collectif | | | | 2 | | | | | 2 |
| Dont locatif | | 2 | | 2 | | 6 | | | 10 |
| Dont locatif aidé | | | | | | | | | 0 |
| Sous-total : | 1 | 2 | 0 | 2 | 1 | 6 | 0 | 0 | 12 |
| Total Logements | 1 | 5 | 3 | 8 | 4 | 34 | 4 | 1 | + 60 |
| <i>Estimation habitants</i> | | | | | | | | | + 145 |

- En 2006, la population était estimée à 833 habitants pour 275 logements. (3,03 pers/logt)
- **60 logements nouveaux entre 2006 et 2014 dont 20 % en réhabilitation .**
- **En 2014, la population est estimée à 842 personnes (INSEE) pour 335 logements (2,5 pers/logt)**
- **2 opérations portent la moitié de la construction totale.**
- **Un rythme dans la construction neuve de 6 logements nouveaux par an, soit un taux de 1,98 % annuel.**
- **Une évolution annuelle de la population de 1,75%**

ANNEXE 1 : Bilan de l'évolution de la construction 2006 -2018

2 - Période 2014 - 2018

(Depuis la modification n°1 approuvée le 28.02.2014 (soldés ou en cours de construction ou réhabilitation ou en projet) :

| Logements nouveaux en construction neuve | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Total |
|--|------|------|------|------|-------|
|--|------|------|------|------|-------|

| | | | | | |
|---------------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| Habitat individuel | 4 | 6 | 8 | 3 | 21 |
| Habitat groupé | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| Habitat collectif | 0 | 0 | 0 | 13 | 13 |
| Dont locatif | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dont locatif aidé | 0 | 0 | 0 | 13 | 13 |
| Sous-total : | 4 | 6 | 8 | 19 | 37 |

| Logements nouveaux en réhabilitation | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Total |
|--------------------------------------|------|------|------|------|-------|
|--------------------------------------|------|------|------|------|-------|

| | | | | | |
|---------------------|---|----------|----------|----------|----------|
| Habitat individuel | 0 | 3 | 1 | 1 | 5 |
| Habitat groupé | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Habitat collectif | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Dont locatif | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Dont locatif aidé | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Sous-total : | | 3 | 1 | 1 | 5 |

| | | | | | |
|-----------------------------|----------|----------|-----------|-----------|-------------|
| Total Logements | 3 | 9 | 10 | 20 | +42 |
| <i>Estimation habitants</i> | | | | | +101 |

- **42 logements nouveaux entre 2014 et 2018, dont 5 en réhabilitation**
- **Le parc de logement est estimé à 377 en 2018 pour 943 habitants**
- **Un rythme dans la construction neuve de 7,4 logements nouveaux par an depuis 2014.**
- **1 opération porte 1/3 de la construction totale.**
- **8 logements en 2016 sont dans le lotissement communal**

3 - Total Période 2006 - 2018

| Logements nouveaux en construction neuve | Total |
|---|--------------|
| Habitat individuel | 55 |
| Habitat groupé | 17 |
| Habitat collectif | 13 |
| Dont locatif | 0 |
| Dont locatif aidé | 27 |
| Sous-total : | 85 |

| Logements nouveaux en réhabilitation | Total |
|---|--------------|
| Habitat individuel | 7 |
| Habitat groupé | 8 |
| Habitat collectif | 2 |
| Dont locatif | 10 |
| Dont locatif aidé | 0 |
| Sous-total : | 17 |

| | |
|-----------------------------|------------|
| Total Logements | 102 |
| <i>Estimation habitants</i> | <i>272</i> |

- **85 logements neufs depuis 2006** (pour 63 prévus par le PADD jusqu'en 2015/2017 avec une population de 1000 habitants et + 200 habitants).
 - Le parc de logement est passé de 275 à 377 logements entre 2006 et 2018, soit un taux évolution de **2,45% annuel**.
 - Dans le même temps la population passe de 833 à 943 **environ**, soit un taux d'évolution de **0,9 % annuel**.
 - L'évolution montre une réduction de la taille des ménages et une augmentation des petits logements
 - **27 logements sociaux depuis 2006 soit 26,5 % de la part de logements nouveaux et 31 % de la construction neuve.**
- **L'évolution de l'école: L'effectif est en baisse avec aujourd'hui 115 enfants, contre 145 auparavant.**

Contexte:

La commune de Chaneins a rejoint la Communauté de Communes de la Dombes depuis le 1 janvier 2017. Le périmètre du ScOt est celui de la communauté de communes.

La Communauté de Communes n'a pas de PLH et le PLU de Chaneins doit **donc être compatible** au Scot.

Les **5 indicateurs** suivants sont étudiés :

Indicateur 1 Croissance démographique

Le SCOT définit des polarités des taux d'évolution de population différents:

- Les bourgs centre comme Châtillon-sur-Chalaronne, avec un taux de **1,8 %**
- Des villages comme Saint-Trivier et Baneins avec un taux de **1,3% (5 logements environ)**

Incidence

La commune de Chaneins devrait avoir un taux d'évolution de **1,3% maximum**. Or le taux d'évolution constaté depuis 2006 est estimé à **0,90 % annuel**.

Le taux d'évolution de la population de Chaneins **est légèrement** en dessous et la zone 1 AU, objet de la présente modification, pourrait permettre de porter la démographie sur les années à venir en compatibilité avec ce critère du Scot de la Dombes.

Indicateur 2 Production de logements

Objectifs du Scot

- Le Scot estimait qu'il fallait construire 4 000 logements sur la période 2006-2015 pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique et à la décohabitation.
- Ces besoins ont été répartis selon les trois secteurs du Scot :
 - ⇒ 1 300 logements étaient prévus sur le secteur Ouest
 - ⇒ 2 300 logements sur le secteur Centre
 - ⇒ 450 logements sur le secteur Est

► Cet indicateur n'est pas traduit par commune. Il n'a pas pour l'instant d'impact pour Chaneins.

Indicateur 3 Formes urbaines

Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit un retour progressif à un rapport logements individuels/logements collectifs de 70%/30%.
- Dans les bourgs-centres et les pôles secondaires, l'objectif de 35% de logements collectifs a été retenu.
- Dans les villages, un minimum de 20% de logements collectifs a été fixé.

- Depuis 2006, la part en individuel est de **62 sur 102 logements**, soit **60 %**. Ce taux est compatible avec le Scot.
- Cependant, **15 logements** ont été faits en collectif soit **15 %**, un taux légèrement inférieur au Scot.
- La collectivité prévoit à terme de nouveaux logements en petit collectif en zone Ua sur 6000 m².

Indicateur 4 Logement social

Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit que dans les bourgs-centres et les pôles secondaires, les logements aidés doivent représenter 20% de la construction neuve.
- Dans les villages, l'objectif est d'y consacrer 15 % de la production de logements.

- ▶ 27 logements sociaux depuis 2006, soit 23 % de la part de logements nouveaux et 30 % de la construction neuve. Ce taux est supérieur à celui demandé par le Scot

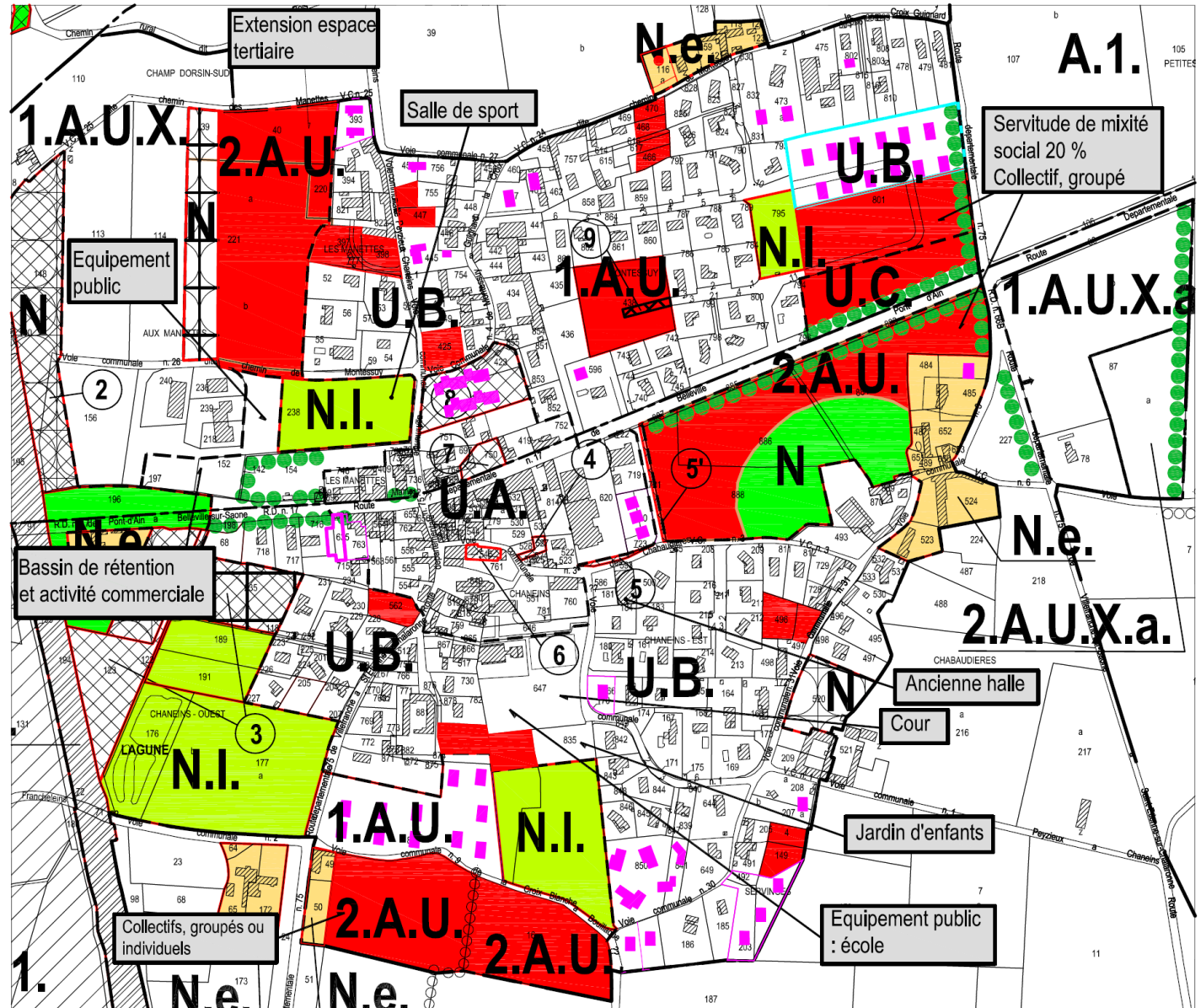
Indicateur 5 Densité des opérations d'habitat

Objectifs du Scot

- Le Scot prévoit une densité par opération d'habitat nouvelle qui varie en fonction de la typologie de la commune.
- Dans les neuf bourgs-centres et pôles secondaires, l'objectif est d'atteindre 30 logements à l'hectare sur les nouvelles opérations.
- Dans les villages périphériques, cet objectif est ramené à 15 logements à l'hectare.

- ▶ Durant la période 2006-2014, la surface consommée a été de 5,2 hectares pour 60 logements, soit 11,53 logements/hectare.
- ▶ Depuis 2014, la densité bâtie est de 21 logements/hectare
- ▶ Entre 2006 et 2018, il s'est consommé 6,2 hectares pour 102 logements, soit une densité réelle de 16,45 logt/hect.

ANNEXE 3 : La capacité constructible résiduelle du PLU



ANNEXE 3: La capacité constructible résiduelle du PLU

| PLU approuvé | | | | Reste à construire dans la zone | | | | Projection 1 | | | |
|---------------|--|-----------------------------|---------------------|--|--------------|---|-------------------|------------------|---------------------------|----------------|----------------|
| zone | Règle de constructibilité | Surface de la zone | Surfaces consommées | Nbre parc | Nbre secteur | N° des parcelles | Surface parcelle | Fourchette haute | Fourchette basse | Nbre hab haute | Nbre hab basse |
| | | (info PLU) | (info mairie) | | | | (mesuré) | 25 logt/ hectare | 1 logt/ 500m ² | x2,4 | x2,4 |
| UA | - Alignement sur voie - sur les limites - Pas de CES et de COS - R+3 max | 59 529 m ² | 6566 | 1 | 1 | 720 | 1 820,00 | 5 | 4 | 11 | 9 |
| UB | - Retrait 0 à 5 m (15m/RD17) - sur limites 3 m mini - pas de CES, COS 0,25 - ht 12 m et 9m (pour habitat individuel, groupé, lotissement) | 342 400 m ² | 36 591,4 | 21 | 12 | (470-468-616-617-466)(447-452)(398-397)((425a)(68)(562)(250)(877-783-879)(837)(4-149(496)(801suite) | 29 534,78 | 72 | 59 | 172 | 142 |
| UC | - Retrait 0à5m (15m/RD17) sur limites 3 m mini - Pas de CES, COS 0,50 - Ht 12 m et 9m (pour habitat indiv, groupé, lotisst) | 9300 m ² | 0,00 | 1 | 1 | 801 | 6 852,53 | 17 | 14 | 41 | 34 |
| Ne | - Retrait 20m/(rd17,75,66b) - 10m habitat(autres voies) - Sur limites 3 m mini - CES 10% surf terrain, pas de COS - HT : 9m | 323 400 m ² | 18 804,00 | 28 | 15 | 72-31-361-360-362-48-64-73-54-89-441-87a-126a-662-690-689-617-70-149-177-176-173-640-643-181-182-116a | 39 856,25 | 21 | 21 | 21 | 50 |
| | | 734 629m² | 61 961,40 | | | | 78 063,56 | 115 | 98 | 245 | 235 |
| 1AU | - Retrait 0 à 5m (15m/RD17) - Sur limites 3 m mini - Pas de CES, COS 0,25 - Ht 12 m et 9m (pour hat indiv, groupé, lotisst) | | 19 467,47 | 1 | 1 | 438 | 7378 | 11 | | 11 | |
| 2AU | - Retrait 0à5m (15m/RD17) - Sur limites 3 m mini - Pas de CES, COS 0,25 - Ht 12 m et 9m (pour hat indiv, groupé, lotisst) | 68 600,00 | 68 612,16 | 1 | 3 | 160 -838-896 884-40-220-221a/b | 68 612,16 | 170 | | 408 | |
| | | | 88 079,63 | | | | 75 990 | 181 | | 419 | |
| PLU approuvé | | | | Reste encore à construire dans la zone | | | | Projection 1 | | | |
| TOTAUX | | | | | | | 15,39 hect | 296 | 279 | 664 | 654 |

- La capacité constructible résiduelle est de l'ordre de 290 logements, avec un fort contrôle de la collectivité
- 58 % de la constructibilité est en zone 2 AU
- Seulement 26 % de la capacité constructible totale est en zones U et 6% en zone Ne.
- La densité bâtie est de 21 logements/hectare depuis 2014.