



Département  
de  
l'Ain

# COMMUNE DE CHALEINS

**Modification n° 4**  
Procédure simplifiée

## **RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION** INCLUANT L'EXPOSE DES MOTIFS

Approuvé le	: 09.09.1981
Révision n° 1 approuvée le	: 26.05.1993
Révision n° 2 prescrite le	: 20.09.2004
Révision n° 2 approuvée le	: 09.02.2010

# Sommaire

1.	Procédures antérieures.....	2
2.	Objet de la modification simplifiée.....	2
3.	Exposé des motifs de la modification simplifiée .....	3
3.1.	Rappel des dispositions du PLU.....	3
3.2.	Justification de la désignation des quatre bâtiments .....	4
	Repérage des quatre bâtiments .....	4
	Bâtiment n° 1 .....	6
	Bâtiment n° 2 .....	8
	Bâtiment n° 3 .....	10
	Bâtiment n° 4 .....	12
3.3.	Respect des orientations définies par le PADD.....	14
3.4.	Compatibilité avec les orientations du SCOT .....	15
3.5.	Modification de la pièce n° 4.3 .....	16
4.	Evaluation des incidences de la modification simplifiée sur l'environnement et la santé humaine .....	18
	Limitation de l'étalement urbain .....	18
	Activité agricole .....	18
	Paysage.....	20
	Patrimoine bâti .....	21
	Biodiversité et continuités écologiques.....	21
	Eaux superficielles et souterraines.....	25
	Risques naturels et technologiques .....	25
	Nuisances .....	27
	Air, énergie, climat.....	27
5.	Justification de la procédure au regard du code de l'urbanisme.....	27

# 1. Procédures antérieures

La commune de Chaleins dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) :

- approuvé 9 septembre 1981 ;
- révisé le 26 mai 1993 ;
- révisé le 9 février 2010, devenant ainsi un PLU.

Ce PLU a été modifié le 17 janvier 2011, le 5 décembre 2016 puis le 26 juillet 2018.

# 2. Objet de la modification simplifiée

**La modification n° 3 du PLU approuvée le 26 juillet 2018 a eu pour principal objet de désigner 17 bâtiments comme pouvant faire l'objet de changement de destination**, identifiés de A à P sur la pièce n° 4.3 - « *Plan de désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination* », comme le permet l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.

*Article L151-11 : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

**La Municipalité constate que quatre anciens bâtiments agricoles, qui répondent aux critères qui avaient alors été retenus pour désigner ces 17 bâtiments, n'ont pas été pris en compte.** Elle souhaite en conséquence mener une nouvelle modification du PLU pour désigner ces quatre bâtiments, et ainsi compléter l'inventaire.

**L'arrêté du Maire n° 2020-007 du 24 janvier 2020 qui engage la présente procédure de modification n° 4 stipule donc notamment :**

*« Considérant que le plan local d'urbanisme nécessite d'être modifié pour désigner quatre bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, conformément au 2<sup>ème</sup> paragraphe de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.*

## **Article 1**

*En application des dispositions des articles L. 153-36 à L. 153-48 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée.*

## **Article 2**

*Le projet de modification simplifiée porte sur la modification de la pièce n° 4.3 - « *Plan de désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination* ».*

## **Article 3**

*Le projet de modification simplifiée sera notifié pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.*

## **Article 4**

*Le projet de modification simplifiée, 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 seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. »*

### 3. Exposé des motifs de la modification simplifiée

#### 3.1. Rappel des dispositions du PLU

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** affiche les objectifs suivants :

- Page 1 : « Les principaux objectifs de la commune, liés aux volontés générales de préserver la ruralité, dans le respect des orientations de la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise et du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Val de Saône-Dombes, sont : [...] Croissance maîtrisée de la population **et accueil des nouveaux habitants par réhabilitation** et densification du bâti existant complétées par un développement organisé du village [...]. » ;
- Page 6 : « ... En densifiant les secteurs urbanisés équipés **et en utilisant le patrimoine bâti. Pour limiter la consommation d'espace, l'accueil des nouveaux habitants doit s'appuyer sur les possibilités de densification du village et de réhabilitation des constructions inutilisées** :
  - La Municipalité veut densifier le village dans les rares « dents creuses » [...] ;
  - **Elle veut aussi permettre la création de logements par réhabilitation des constructions existantes isolées ou situées dans les hameaux et dans certains anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus exploités ni occupés et constituent un patrimoine rural à sauvegarder.** Elle veut aussi, en cohérence, autoriser l'évolution de ce bâti. Elle recense sur l'ensemble de la commune une vingtaine de possibilités de créations de nouveaux logements par réhabilitation et estime qu'une dizaine d'entre elles seront effectives d'ici 2025. »

L'article 2 du règlement écrit actuel de la zone N, qui a été modifié par la procédure de modification n° 3, autorise « pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination\* désignés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination\* à vocation d'habitat :
  - dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial ;
  - et à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Le changement de destination\* à vocation artisanale\* :
  - dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial ;
  - et à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - et à condition que l'activité artisanale\*, par sa nature ou sa fréquentation induite, ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants. »

\* Les astérisques renvoient aux définitions qui figurent dans le lexique du règlement écrit.

La pièce n° 4.3 « **Plan de désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** » identifie les 17 bâtiments désignés par la procédure de modification n° 3. Ces 17 bâtiments répondent aux critères suivants qui avaient alors été retenus la Municipalité, notamment pour s'assurer de leur valeur patrimoniale (en compatibilité avec les orientations du PADD) :

Valeur patrimoniale

- ☒ Bâtiment réalisé en totalité ou en partie en pisé
- ☒ Couverture majoritairement en tuiles
- ☒ Faîtage dans le sens de la longueur
- ☒ Pente des toitures > 30 %

Absence d'impact sur l'activité agricole

- ☒ Aucune utilisation agricole du bâtiment
- ☒ Aucun bâtiment d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

Absence d'impact sur le paysage

- ☒ Aucun impact paysager notable

Desserte suffisante en voirie et réseaux :

- ☒ Sécurité de l'accès
- ☒ Desserte par l'eau potable
- ☒ Desserte par l'électricité
- ☒ Desserte par le réseau d'assainissement ou aptitude assainissement non collectif
- ☒ Protection incendie

## 3.2. Justification de la désignation des quatre bâtiments

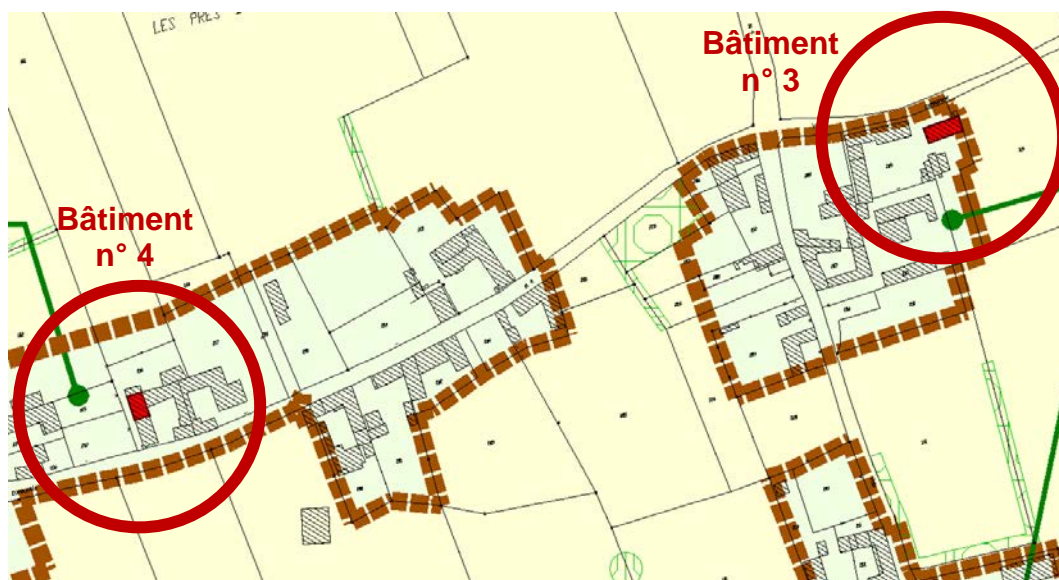
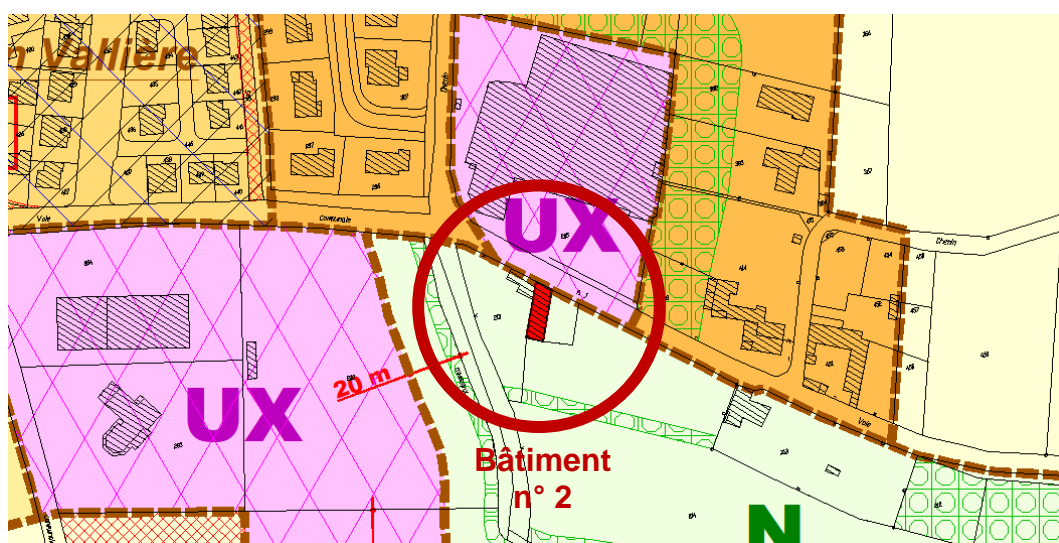
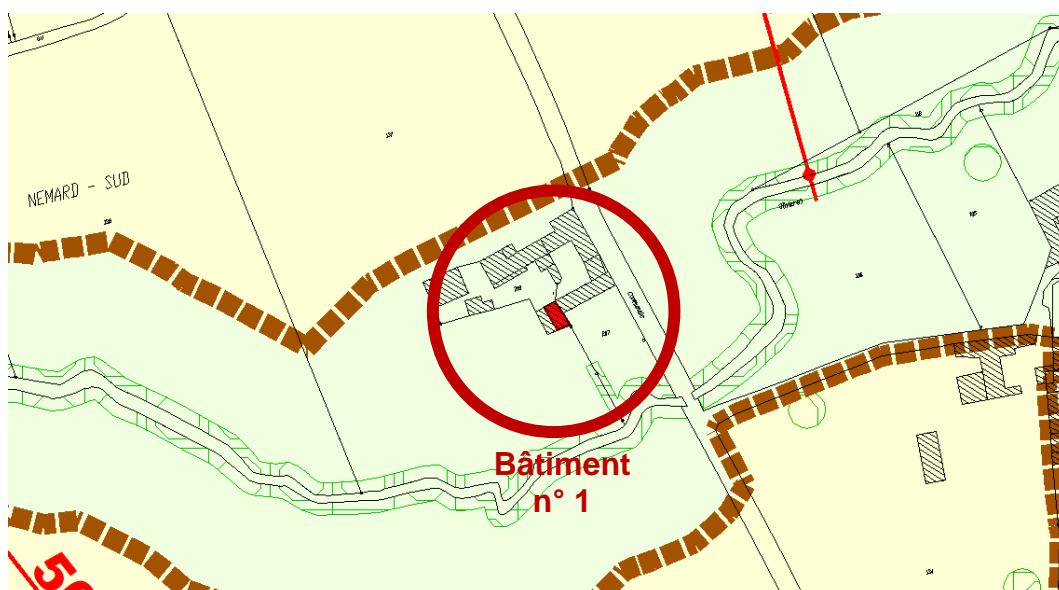
Les quatre nouveaux bâtiments désignés dans le cadre de la présente modification n° 4 répondent favorablement à l'ensemble de ces critères, qui demeurent pertinents. Ils sont présentés ci-dessous, localisés par les numéros 1 à 4 du Nord au Sud de la commune.

Pour éviter toute ambiguïté, seuls les bâtiments ou parties de bâtiments qui ne sont pas déjà à usage d'habitation (et sont donc susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination) et constituent un patrimoine rural à sauvegarder sont désignés, en rouge. Pour information, les bâtiments situés à proximité qui ont été désignés dans le cadre de la modification n° 3 sont identifiés en bleu.

### Repérage des quatre bâtiments

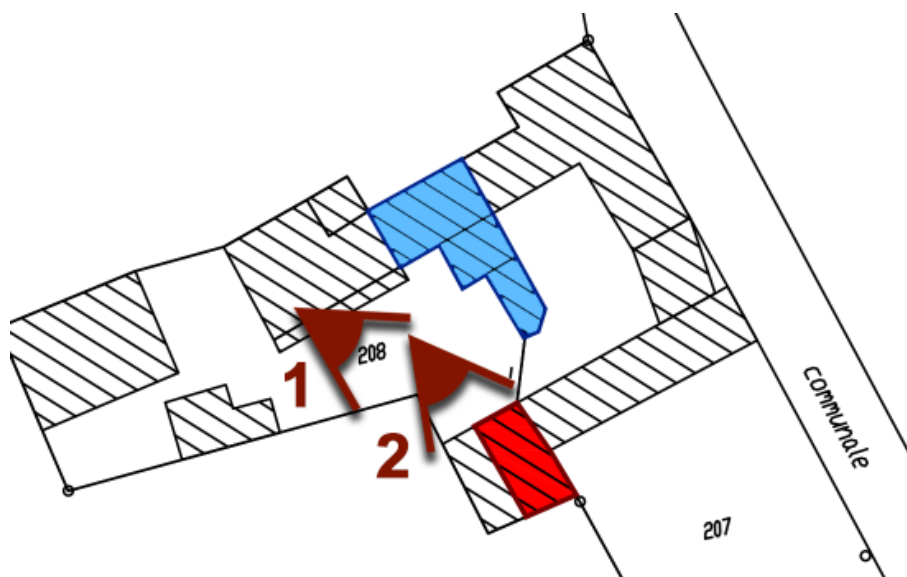


## Superposition des parties des bâtiments désignées avec le règlement graphique (extraits)





## Bâtiment n° 1



1



2



Le bâtiment est attenant à une habitation existante à l'Est, occupée par un tiers (partie gauche de la photographie n° 1). Seule sa partie Ouest, bâtie en « dur » en pisé (photographies n° 2 et ci-dessous, prise à l'intérieur de bâtiment), est identifiée. Sa partie Ouest, qui est constituée d'un appentis en bois ne présentant aucune valeur patrimoniale, ne l'est pas.



Ce bâtiment répond aux critères :

Valeur patrimoniale

- ☒ Bâtiment réalisé en totalité ou en partie en pisé
- ☒ Couverture majoritairement en tuiles
- ☒ Faîtage dans le sens de la longueur
- ☒ Pente des toitures > 30 %

Absence d'impact sur l'activité agricole

- ☒ Aucune utilisation agricole du bâtiment
- ☒ Aucun bâtiment d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

Absence d'impact sur le paysage

- ☒ Aucun impact paysager notable : bâtiment non localisé dans les secteurs sensibles auxquels se rattache un enjeu paysager identifiés dans l'étude paysagère menée par le bureau d'études SOBERCO Architecture et Paysage, dans le cadre de l'élaboration du PLU

Desserte suffisante en voirie et réseaux :

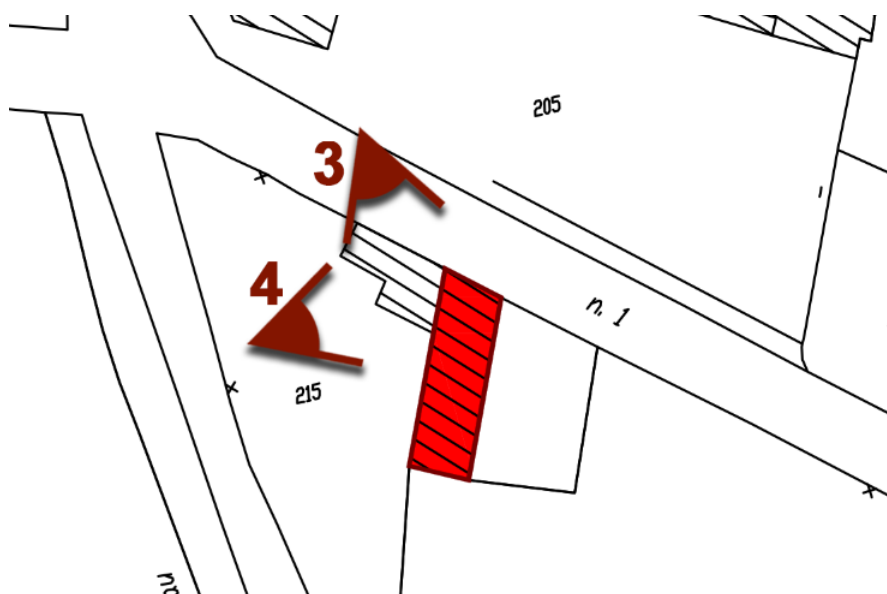
- ☒ Sécurité de l'accès
- ☒ Desserte par l'eau potable
- ☒ Desserte par l'électricité
- ☒ Aptitude assainissement non collectif \*1
- ☒ Protection incendie : réserve incendie \*2

\*1 Le zonage d'assainissement, annexé au PLU, établit que, suite à l'analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, l'ensemble des terrains identifiés est apte à l'assainissement non collectif. En outre, la communauté de communes Val de Saône Centre, compétente pour SPANC, assure l'ensemble des contrôles réglementaires : contrôles de conception et d'exécution des installations neuves et réhabilitées et contrôles périodiques de fonctionnement et d'entretien des installations existantes (contrat de délégation de service passé avec le Groupe SUEZ Eau France).

\*2 La protection incendie peut-être assurée par une réserve d'eau incendie conformément au « règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie » en vigueur.



## Bâtiment n° 2



3



4



Le bâtiment concerné, qui était localisé en continuité directe de l'enveloppe bâtie du village, a été démoli en 2016 suite à un arrêté de péril pris le 15 juin 2016. Le rapport d'expertise du Tribunal Administratif de Lyon déposé le 9 juin 2016 (dont sont issues les photographies n° 4 et 5 ci-dessus) mentionne :

*« L'immeuble sinistré est situé en bordure de la voie communale n° 1 dite : route de Ville-neuve. Edifié sur la parcelle WN 215, il comprend trois corps de bâtiments accolés dont deux sont à l'alignement de la route, masqués par une importante végétation. De construction ancienne, les murs sont bâtis en pisé de terre. Les toitures sont couvertes de tuiles canal sur charpente en bois. Inoccupé et à l'abandon depuis de nombreuses années, l'immeuble souffre de graves défauts d'entretien. Les murs sont noyés dans une épaisse végétation arborescente.*

*Au cours des récentes intempéries, la toiture de l'appentis s'est brutalement effondrée. Les gravats empêchent l'accès à l'intérieur. Fragilisés par des années d'infiltrations en provenance de la toiture, les murs en pisé ne sont plus tenus en tête et menacent de s'effondrer sur la chaussée. La mairie a mis en place des barrières métalliques, impuissantes à destinées à éviter les intrusions dans la propriété. Les deux autres bâtiments sont déjà affectés de chute partielle de toiture ou d'effondrement de murs, antérieurs au sinistre.*

*[...]*

*Le bâtiment en bordure de la voie publique, ainsi que l'appentis sont en équilibre précaire et menacent de s'effondrer sur la chaussée, avec pour conséquences de graves dommages aux passants. Nous confirmons l'existence d'un péril imminent. »*

Ce bâtiment, qui est encore cadastré, dont la reconstruction à l'identique est visée à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme et est autorisée dans le règlement de la zone N du PLU, présentait une valeur patrimoniale avérée. Toutefois, seule sa partie Nord-Ouest était à usage d'habitation (37 m²). Sa partie Est devrait en conséquence rester, dans le cadre de cette reconstruction à l'identique, à destination agricole telle qu'elle préexistait. La désignation de cette partie Est comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination permet, par anticipation, d'autoriser un usage adapté du futur bâtiment reconstruit.

Ce bâtiment, tel qu'il préexistait et tel qu'il devrait être reconstruit à l'identique, répond aux critères retenus :

Valeur patrimoniale

- ☒ Bâtiment réalisé en totalité ou en partie en pisé
- ☒ Couverture majoritairement en tuiles
- ☒ Faitage dans le sens de la longueur
- ☒ Pente des toitures > 30 %

Absence d'impact sur l'activité agricole

- ☒ Aucune utilisation agricole du bâtiment
- ☒ Aucun bâtiment d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

Absence d'impact sur le paysage

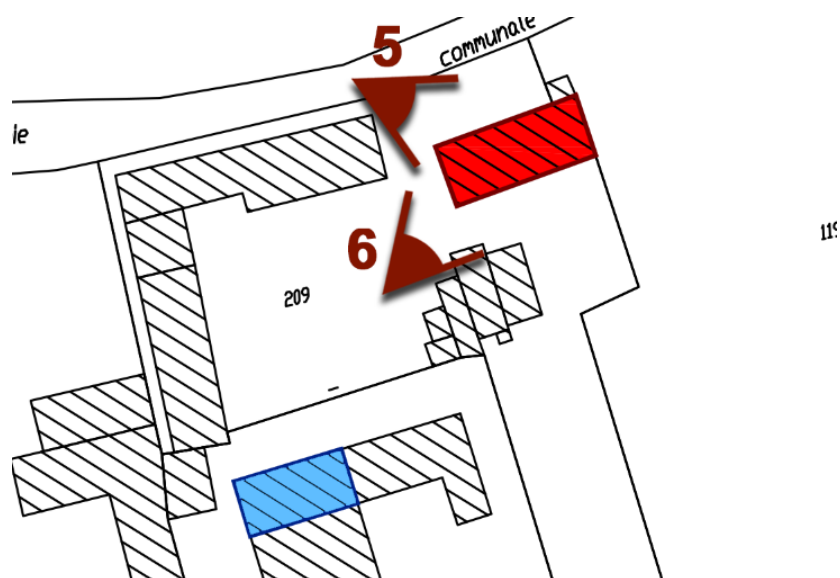
- ☒ Aucun impact paysager notable : bâtiment non localisé dans les secteurs sensibles auxquels se rattache un enjeu paysager identifiés dans l'étude paysagère menée par le bureau d'études SOBERCO Architecture et Paysage, dans le cadre de l'élaboration du PLU

Desserte suffisante en voirie et réseaux :

- ☒ Sécurité de l'accès
- ☒ Desserte par l'eau potable
- ☒ Desserte par l'électricité
- ☒ Desserte par le réseau d'assainissement collectif
- ☒ Protection incendie : poteau aux normes de protection incendie à environ 40 mètres du bâtiment



### Bâtiment n° 3



5



6



Le bâtiment, en pisé, est localisé dans le hameau du Fournieux. La totalité de son emprise, susceptible de faire l'objet d'un changement de destination, est désignée.

Ce bâtiment répond aux critères :

Valeur patrimoniale

- ☒ Bâtiment réalisé en totalité ou en partie en pisé
- ☒ Couverture majoritairement en tuiles
- ☒ Faîtage dans le sens de la longueur
- ☒ Pente des toitures > 30 %

Absence d'impact sur l'activité agricole

- ☒ Aucune utilisation agricole du bâtiment
- ☒ Aucun bâtiment d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

Absence d'impact sur le paysage

- ☒ Aucun impact paysager notable : bâtiment non localisé dans les secteurs sensibles auxquels se rattache un enjeu paysager identifiés dans l'étude paysagère menée par le bureau d'études SOBERCO Architecture et Paysage, dans le cadre de l'élaboration du PLU

Desserte suffisante en voirie et réseaux :

- ☒ Sécurité de l'accès
- ☒ Desserte par l'eau potable
- ☒ Desserte par l'électricité
- ☒ Desserte par le réseau d'assainissement collectif
- ☒ Protection incendie : poteau aux normes de protection incendie à environ 40 mètres du bâtiment

Desserte suffisante en voirie et réseaux :

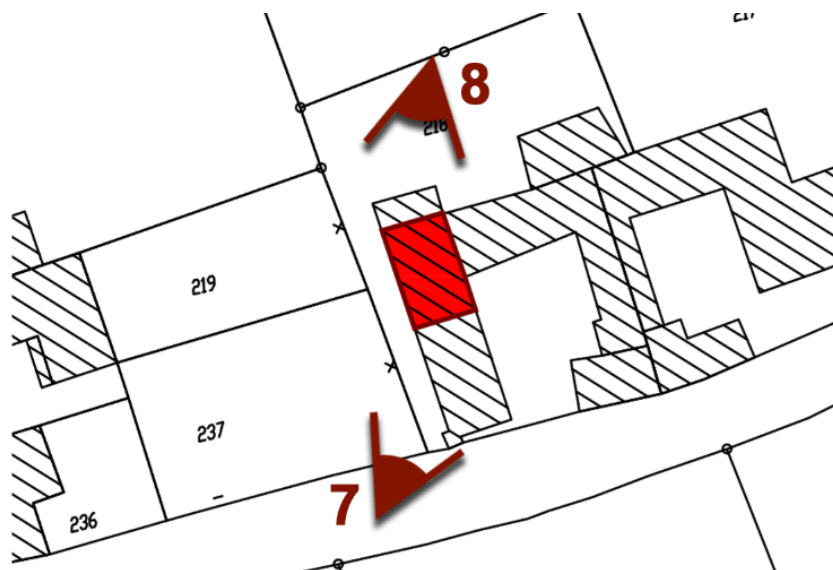
- ☒ Sécurité de l'accès
- ☒ Desserte par l'eau potable
- ☒ Desserte par l'électricité
- ☒ Aptitude assainissement non collectif \*<sup>1</sup>
- ☒ Protection incendie : réserve incendie \*<sup>2</sup>

\*<sup>1</sup> Le zonage d'assainissement, annexé au PLU, établi que, suite à l'analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, l'ensemble des terrains identifiés est apte à l'assainissement non collectif. En outre, la communauté de communes Val de Saône Centre, compétente pour SPANC, assure l'ensemble des contrôles réglementaires : contrôles de conception et d'exécution des installations neuves et réhabilitées et contrôles périodiques de fonctionnement et d'entretien des installations existantes (contrat de délégation de service passé avec au Groupe SUEZ Eau France).

\*<sup>2</sup> La protection incendie peut-être assurée par une réserve d'eau incendie conformément au « règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie » en vigueur.



## Bâtiment n° 4



7



8



Le bâtiment, en pisé, est également localisé dans le hameau du Fournieux. La partie Sud du volume bâti est à usage d'habitation et l'appentis qui lui est accolé au Nord ne présente pas de valeur patrimoniale. Ainsi, seule la partie Nord ce volume bâti, en pisé (photographie ci-dessous, prise à l'intérieur de bâtiment), est désignée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Ce bâtiment répond aux critères :

Valeur patrimoniale

- ☒ Bâtiment réalisé en totalité ou en partie en pisé
- ☒ Couverture majoritairement en tuiles
- ☒ Faîtage dans le sens de la longueur
- ☒ Pente des toitures > 30 %

Absence d'impact sur l'activité agricole

- ☒ Aucune utilisation agricole du bâtiment
- ☒ Aucun bâtiment d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

Absence d'impact sur le paysage

- ☒ Aucun impact paysager notable : bâtiment non localisé dans les secteurs sensibles auxquels se rattache un enjeu paysager identifiés dans l'étude paysagère menée par le bureau d'études SOBERCO Architecture et Paysage, dans le cadre de l'élaboration du PLU

Desserte suffisante en voirie et réseaux :

- ☒ Sécurité de l'accès
- ☒ Desserte par l'eau potable
- ☒ Desserte par l'électricité
- ☒ Aptitude assainissement non collectif \*<sup>1</sup>
- ☒ Protection incendie : réserve incendie \*<sup>2</sup>

\*<sup>1</sup> Le zonage d'assainissement, annexé au PLU, établi que, suite à l'analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, l'ensemble des terrains identifiés est apte à l'assainissement non collectif. En outre, la communauté de communes Val de Saône Centre, compétente pour SPANC, assure l'ensemble des contrôles réglementaires : contrôles de conception et d'exécution des installations neuves et réhabilitées et contrôles périodiques de fonctionnement et d'entretien des installations existantes (contrat de délégation de service passé avec au Groupe SUEZ Eau France).

\*<sup>2</sup> La protection incendie peut-être assurée par une réserve d'eau incendie conformément au « règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie » en vigueur.

### 3.3. Respect des orientations définies par le PADD

Lors de la modification n° 3 du PLU approuvée le 26 juillet 2018 :

- 8 logements avaient été créés par changements de destination depuis l'approbation du PLU en 2010 (source : recensement en mairie des permis de construire accordés) ;
- 17 bâtiments avaient été désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il avait été estimé :
  - qu'environ le tiers, soit 5 à 6 bâtiments, ferait l'objet d'un changement de destination à vocation artisanale (intentions en ce sens exprimées en mairie) ;
  - que les deux tiers restants, soit 10 à 11 bâtiments, feraient l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat ;
- Parmi ces deux tiers restants, il était en outre estimé comme le prévoit le PADD que seulement la moitié de ces possibilités seraient effectives d'ici 2025, soit environ 5 bâtiments.

Le bilan sur l'offre en logements par réhabilitation mené dans le cadre de la présente procédure de modification n° 4 expose que :

- Parmi ces 17 bâtiments :
  - Aucun changement de destination à vocation artisanale n'a été réalisé ;
  - 6 changements de destination à vocation de logement ont été effectués ou sont en cours ;
- Ainsi les logements potentiels réalisables par changements de destination peuvent actuellement être estimés à :
  - 5 bâtiments restants parmi les 17, auxquels sont ajoutés 4 bâtiments par la présente modification ;
  - Soit 9 au total ;
  - Soit 4 ou 5 avec abattement de 50 %.

La désignation des quatre nouveaux bâtiments (anciens bâtiments agricoles) s'inscrit parfaitement dans l'orientation principale du PADD qui vise à « permettre la création de logements par réhabilitation des constructions existantes isolées ou situées dans les hameaux et dans certains anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus exploités ni occupés et constituent un patrimoine rural à sauvegarder ». En outre, ces quatre bâtiments sont quantitativement négligeables au regard de l'offre globale en logements affichée dans le PADD, qui prévoit « la construction d'environ 200 logements d'ici 2025 ».

	Réhabilitations (changements de destination)			
	Objectif PADD 2010-2025	Logements créés par changements de destination 2010-2019	Logements potentiels par changements de destination 2020-2025	Total 2010-2025
Total des possibilités	20	14	9	23
Abattement de 50 %	10		4 / 5	18 / 19

L'estimation du total des logements potentiels par changements de destination (23 logements) est compatible avec ce qui est inscrit dans le PADD (20 logements). L'estimation tenant compte d'un abattement de 50 % (18 ou 19 logements) apparaît supérieure à la valeur qui figure dans le PADD (10 logements), ce qui s'explique notamment par la rareté des terrains constructibles sur la commune. Il ne s'agissait toutefois que d'une estimation effectuée en 2010 par la Municipalité, et non d'une orientation proprement dite du PADD.

Elles sont également parfaitement cohérentes avec les justifications apportées dans le rapport de présentation du PLU qui mentionne, page 87 :

« Pour limiter la consommation d'espace, elle [la Municipalité] veut que l'accueil des nouveaux habitants s'appuie prioritairement sur les possibilités de densification du tissu bâti du village et de réhabilitation des constructions existantes non agricoles, ou anciennement agricoles qui ne sont plus exploitées, dans les hameaux et les écarts, ce qui de plus participe à la préservation du patrimoine bâti. »

## 3.4. Compatibilité avec les orientations du SCOT

L'augmentation de possibilités de création de logements par réhabilitations, même très modérée, contribue à la mise en œuvre des orientations du SCOT Val de Saône-Dombes qui promeut notamment :

- La limitation de l'étalement urbain par l'optimisation des tissus bâtis existants ;
- La préservation du patrimoine bâti.

### SCOT opposable

Le dossier de la modification n° 1 du SCOT approuvée en février 2010 mentionne page 45 :

#### **« Maîtriser l'étalement urbain dans le territoire »**

*La prise en compte du développement durable rend nécessaire de promouvoir un développement urbain plus compact, moins consommateur des ressources et des espaces naturels.*

*→ A ce titre, au regard de leurs compétences, les communes et les structures intercommunales doivent économiser l'espace naturel nécessaire au développement urbain :*

*o en premier lieu, par la reconquête des espaces bâtis existants*

*I.6. « Au regard de leurs compétences, les communes et structures intercommunales doivent en priorité réinvestir les tissus urbains existants, en valorisant les friches urbaines, en utilisant les parcelles déjà construites mais pouvant évoluer par morcellement, **réhabilitation**, densification [...] ».*

### Projet de SCOT arrêté le 10 juillet 2019

Le projet de Document d'Orientations et d'Objectifs mentionne :

#### **Chapitre 1 : Un territoire structuré autour d'un cadre de vie qualitatif**

#### **III. Densifier le territoire en s'intégrant aux contextes urbains et paysagers**

##### **3. Encadrer l'étalement urbain / mesures**

Page 31 : « Les documents d'urbanisme locaux devront repérer les bâtiments agricoles qui, en raison de leurs intérêts architecturaux ou patrimoniaux, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère, ni la capacité des infrastructures, et ne renforce pas le mitage » ;

#### **Chapitre 4 : Un territoire à préserver et valoriser le caractère rural et le patrimoine du territoire**

##### **I. Valoriser les productions agricoles du territoire**

##### **1. Protéger les espaces agricoles du territoire / mesures**

Page 59 : « Identifier les bâtiments remarquables au sein des documents d'urbanisme locaux et autoriser le changement de destination et leur réhabilitation sous réserve d'une viabilisation suffisante » ;

##### **II. Préserver le cadre de vie naturel, paysager et architectural**

##### **3. Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire / mesures**

Page 62 : « Conditionner le changement de destination de certaines constructions (bâtiments agricoles anciens par exemple) à un objectif de préservation de sa valeur patrimoniale. Les communes identifieront les éléments bâtis qui pourront faire l'objet de cette mesure, et le justifieront ».

Concernant celle « valeur patrimoniale », la désignation des quatre nouveaux bâtiments permet de revaloriser et donc de pérenniser d'anciens bâtiments agricoles vernaculaires. Cette désignation repose en effet notamment sur les critères patrimoniaux retenus :

- Bâtiment réalisé en totalité ou en partie en pisé ;
- Couverture majoritairement en tuiles ;
- Faitage dans le sens de la longueur ;
- Pente des toitures > 30 %.

En outre, l'article N2 du règlement écrit impose que seul pourra être admis leur changement de destination « dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial », et l'article N11 comprend déjà des dispositions satisfaisantes réglementant l'aspect extérieur des constructions.



### 3.5. Modification de la pièce n° 4.3

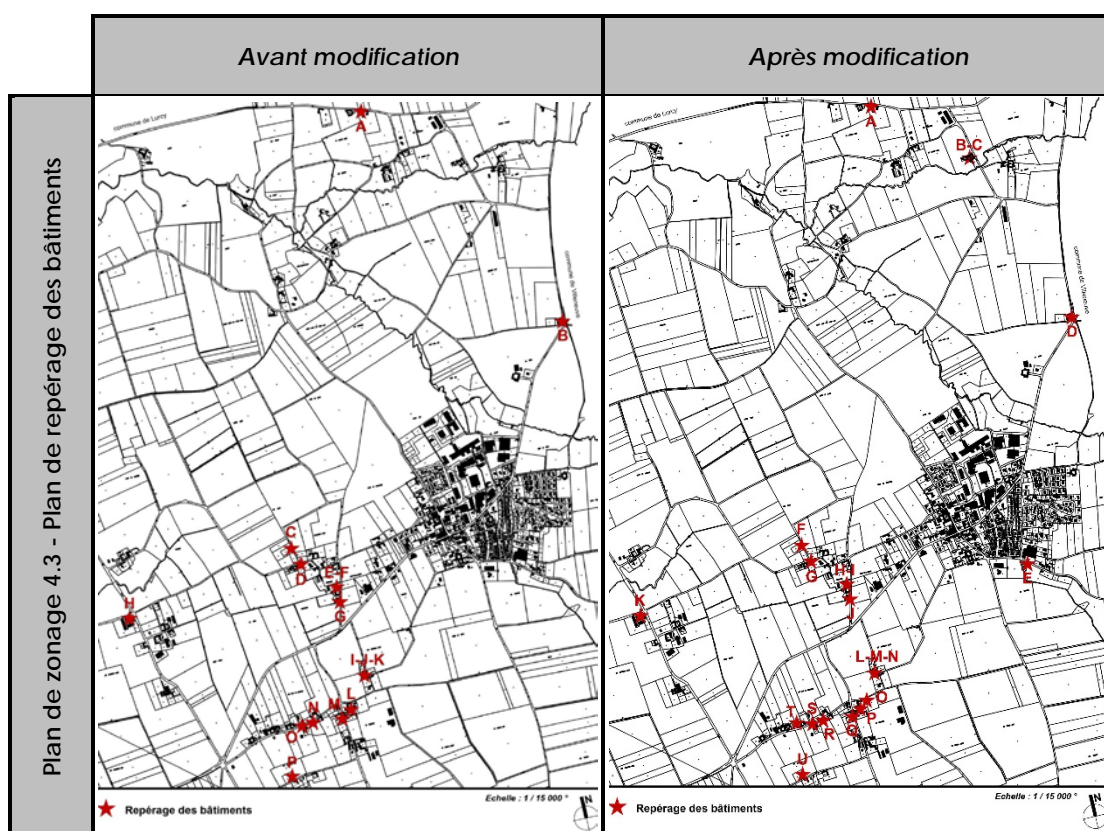
Les modifications apportées à la pièce n° 4.3 « *Plan de désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination* » portent uniquement sur la désignation des quatre bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces quatre bâtiments sont localisés sur :

- Le plan de repérage des bâtiments au 1/15 000° ;
- Le carnet de plans au 1/1 000° sur lequel sont précisément identifiés en rouge les bâtiments ou parties de bâtiments désignés.

Pour une meilleure lisibilité, l'identification, par lettres majuscules, de l'ensemble des bâtiments désignés (les 17 existants et les 4 ajoutés par la présente modification) est reprise du Nord au Sud. Les quatre nouveaux bâtiments sont ainsi identifiés sous les lettres :

- C (bâtiment n° 1) ;
- E (bâtiment n° 2) ;
- O (bâtiment n° 3) ;
- T (bâtiment n° 4).

Les superficies des zones ne sont pas modifiées.



	Avant modification	Après modification
Plan de zonage 4.3 - Plan de repérage des bâtiments Extraits sur les quatre bâtiments ajoutés (les lettres identifiant les autres bâtiments sont actualisées du Nord au Sud)		

Les échelles des plans ne sont pas respectées dans ces extraits.

## 4. Evaluation des incidences de la modification simplifiée sur l'environnement et la santé humaine

**La désignation des quatre nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme a un impact globalement positif sur l'environnement :**

- Elle permet, concernant le patrimoine bâti, conformément à l'objectif affiché dans le PADD de revaloriser et donc de pérenniser d'anciens bâtiments agricoles vernaculaires ;
- Elle favorise, en permettant d'exploiter des bâtiments existants, la limitation de l'étalement urbain ;
- Ces quatre bâtiments n'intéressent aucun site naturel ou bâti à enjeu caractérisé ou présentant une sensibilité notable, sont localisés à l'écart des fonctionnalités écologiques et n'ont pas d'incidence notable sur les autres thèmes environnementaux (activité agricole, eaux superficielles et souterraines, risques, nuisances, qualité de l'air).

Il est à noter que, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les demandes de changements de destination :

- ne pourront être autorisées, comme le reprend le règlement du PLU, qu'à condition « *qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* » ;
- seront soumises à « *l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* » (les quatre bâtiments étant localisés en zone naturelle).

### Limitation de l'étalement urbain

**La désignation des quatre nouveaux bâtiments, en permettant d'exploiter des bâtiments existants, favorise la limitation de l'étalement urbain.**

### Activité agricole


**Conformément aux critères retenus par la Municipalité relatif à l'absence d'impact sur l'activité agricole :**

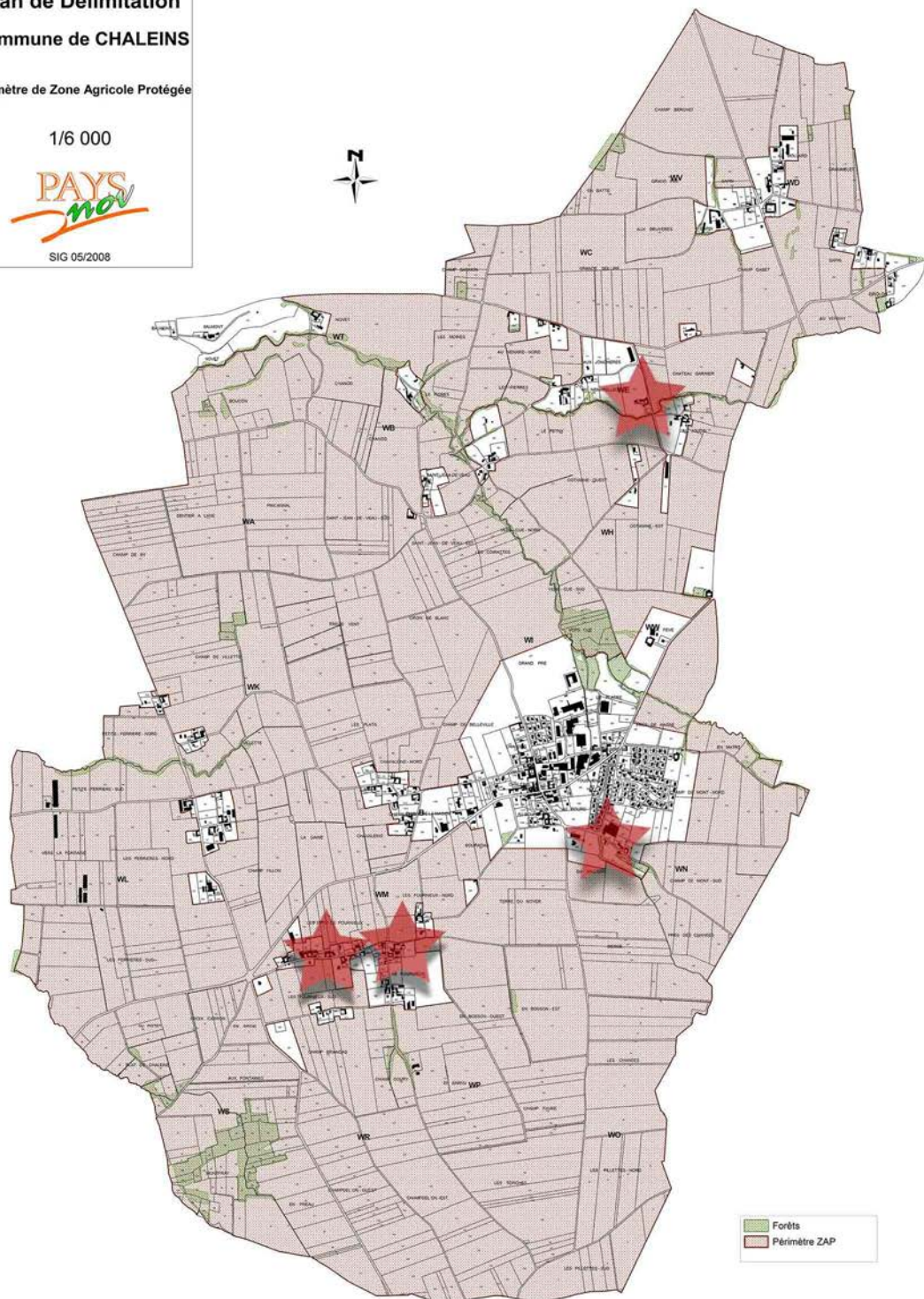
- Les bâtiments n° 1, 3 et 4 n'ont plus d'usage agricole (le bâtiment n° 2 a été démoli) et, n'étant plus adaptés aux contraintes techniques actuelles, ne sont pas susceptibles d'accueillir de nouveau une activité agricole. D'ailleurs, les bâtiments attenants (pour les bâtiments n° 1 et 4) ou environnants (pour le bâtiment n° 3) abritent déjà, dans les parties non identifiées en rouge, un ou plusieurs logements réalisés par changements de destination ;
- Aucun ne situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole.

**Aucun ne se situe dans la zone agricole protégée (ZAP)**, annexée au PLU (étudiée par la Chambre d'agriculture à l'initiative de la Municipalité), mise en place parallèlement à l'élaboration du PLU pour préserver efficacement à long terme l'agriculture sur la commune.

**La désignation des quatre nouveaux bâtiments n'a pas d'impacts sur l'activité agricole**, concernant :

- La consommation de terrains agricoles : le recours aux réhabilitations contribue à la limitation de l'étalement urbain ;
- L'enclavement de bâtiments agricoles, l'entravement de leurs possibilités de développement ou de fonctionnement : les quatre bâtiments sont éloignés des exploitations existantes ;
- La perturbation des cheminements agricoles régulièrement empruntés par les engins agricoles : le chemin de desserte qui longe le terrain du bâtiment n° 2 relève du domaine public et sera bien entendu conservé.

**Plan de Délimitation**  
**Commune de CHALEINS**  
 Périmètre de Zone Agricole Protégée  
 1/6 000  
  
 SIG 05/2008



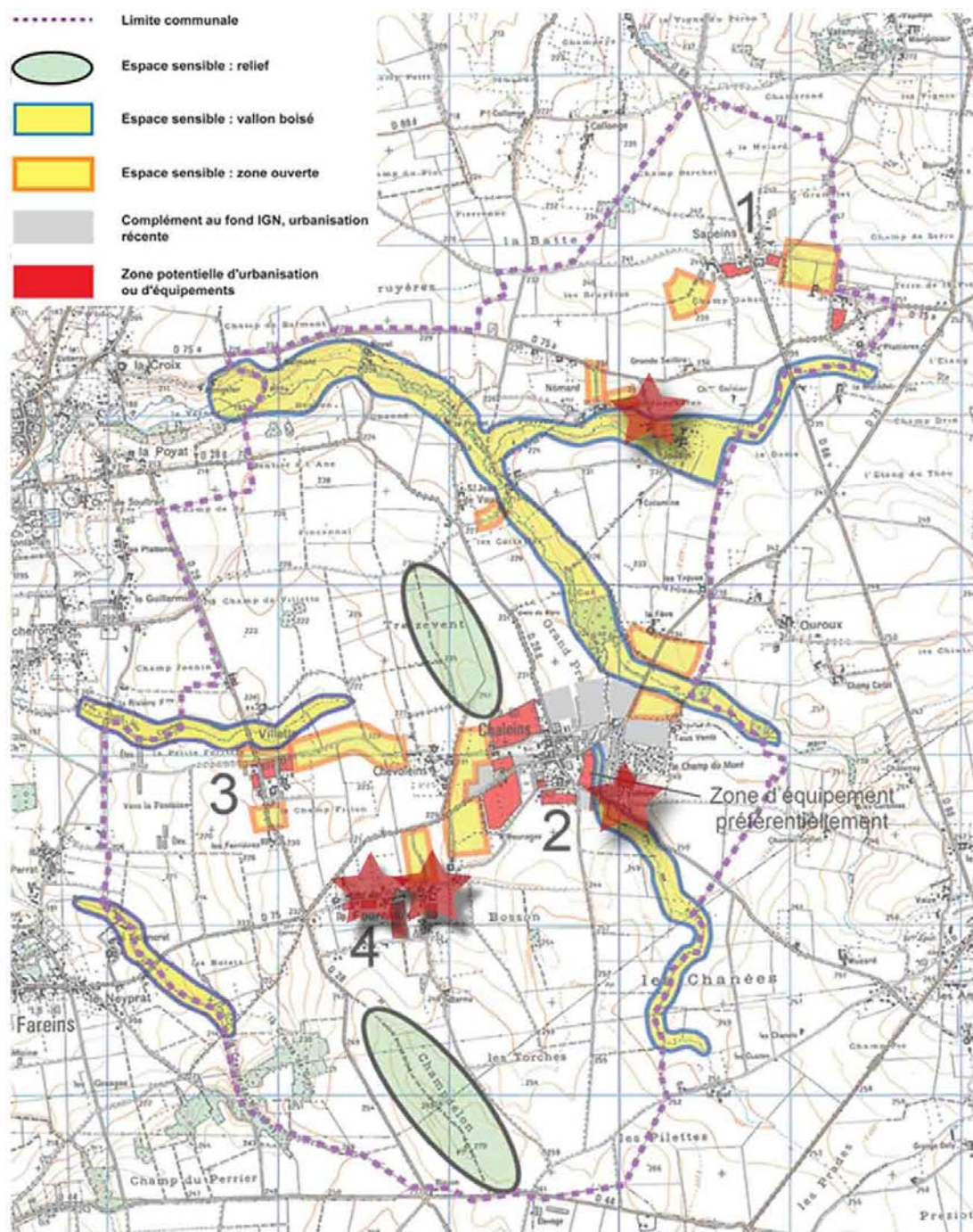
*Localisation des quatre bâtiments sur le périmètre de la Zone Agricole Protégée*



# Paysage

Aucun des quatre bâtiments désignés ne se situe, conformément aux critères retenus par la Municipalité, dans les secteurs sensibles auxquels se rattache un enjeu paysager identifiés dans l'étude paysagère menée par le bureau d'études SOBERCO Architecture et Paysage dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Aucun n'est en outre localisé dans un site classé ou projet de site classé ni dans un site inscrit ou projet de site inscrit.



Localisation des quatre bâtiments sur la carte des sensibilités de l'étude paysagère menée par le bureau d'études SOBERCO Architecture et Paysage dans le cadre de l'élaboration du PLU



## Patrimoine bâti

La désignation des quatre nouveaux bâtiments permet, conformément aux orientations du PADD, de revaloriser et donc de pérenniser d'anciens bâtiments agricoles vernaculaires. L'identification par anticipation de la reconstruction à l'identique du bâtiment n° 3, qui présentait une valeur patrimoniale avérée, s'inscrit pleinement dans cet objectif.

Pour veiller au respect de cet objectif :

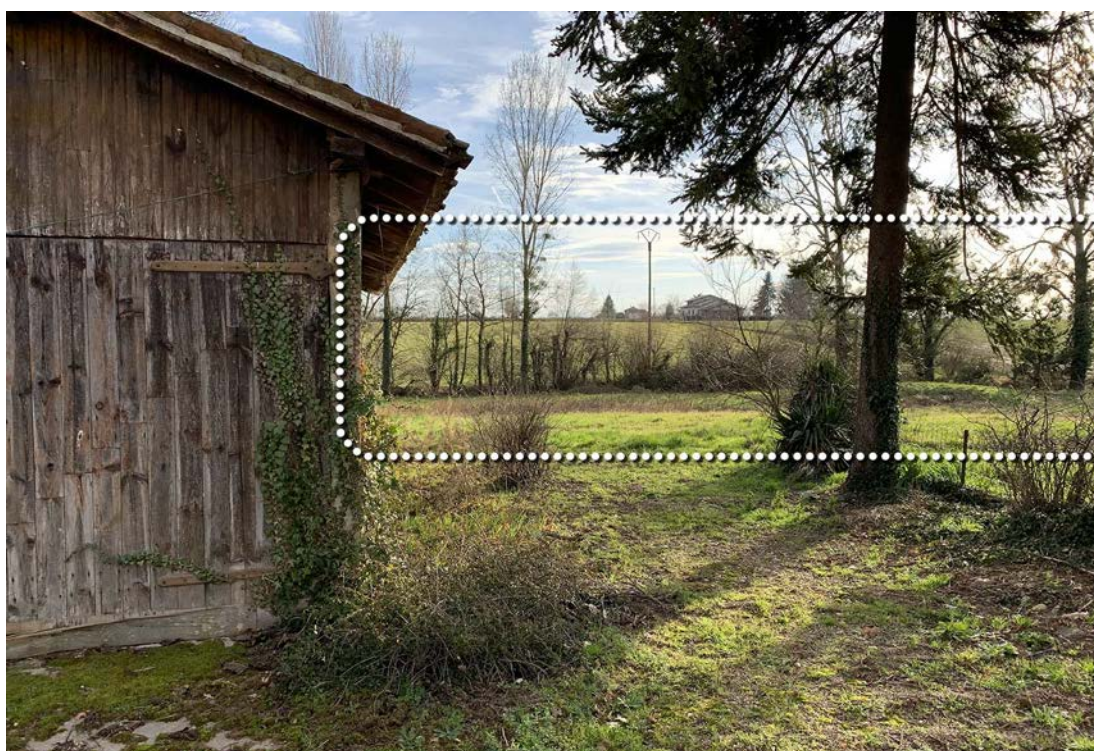
- Seuls sont désignés les bâtiments répondant aux critères patrimoniaux retenus :
  - Bâtiment réalisé en totalité ou en partie en pisé ;
  - Couverture majoritairement en tuiles ;
  - Faîtage dans le sens de la longueur ;
  - Pente des toitures > 30 % ;
- Seul pourra être admis leur changement de destination, comme l'impose l'article N2 du règlement écrit, « *dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial* » ;
- L'article N11 comprend déjà des dispositions satisfaisantes réglementant l'aspect extérieur des constructions.

Aucun des quatre bâtiments désignés n'est localisé dans un site patrimonial remarquable (y compris anciennes ZPPAUP ou AVAP ou anciens secteurs sauvegardés) ni n'est concerné par un élément majeur du patrimoine (monuments historiques et leurs périmètres de protection...).

## Biodiversité et continuités écologiques

La désignation des quatre nouveaux bâtiments, qui ne permet que la valorisation du bâti existant dans son volume existant, n'affectera pas de site naturel sensible ni de continuités écologiques.

Le bâtiment n° 1 est situé à plus de 60 mètres du bief de la Boulerie, dont la ripisylve (photo ci-dessous) est protégée en Espaces Boisés Classés sur le règlement graphique du PLU. Il n'est en outre pas localisé dans les divers périmètres de protection des inventaires existants et ne se trouve pas dans son espace de fonctionnalité.



Vue sur la ripisylve (pointillé blanc) en arrière-plan du bâtiment désigné (à gauche), à plus de 60 mètres et protégée en Espaces Boisés Classés



Le bâtiment n° 2 est localisé à plus de 20 mètres du « ruisseau » des Prades, duquel il est séparé par un chemin de desserte agricole cadastré et relevant du domaine public. De l'autre côté (à l'Ouest) se trouve l'aire de stationnement des poids lourds de la carrosserie Prévost, dont les bâtiments sont implantés de l'autre côté de la route de Villeneuve. Ce « ruisseau » est, sur l'ensemble de son linéaire (au droit du bâtiment, en amont et en aval), un simple fossé qui constitue le déversoir (débit de fuite) des deux bassins de rétention des eaux pluviales du bassin versant. Ce fossé est donc à sec, sauf exceptionnellement lors des courtes périodes de déverses de ces deux bassins de rétention, ce qui n'est pas arrivé en 2019 (les bassins n'ayant pas fonctionné). Ce fossé ne constitue donc pas un cours d'eau et ne présente pas de sensibilité écologique notable.

Le bâtiment n° 2 n'est en outre pas localisé dans les périmètres de protection des inventaires existants.



*Vue sur le fossé (derrière la barrière) et le chemin de desserte agricole qui le long (à gauche)*



*Vue sur le Fossé à sec, avec enrochement au niveau de la traversée de la route de Villeneuve*





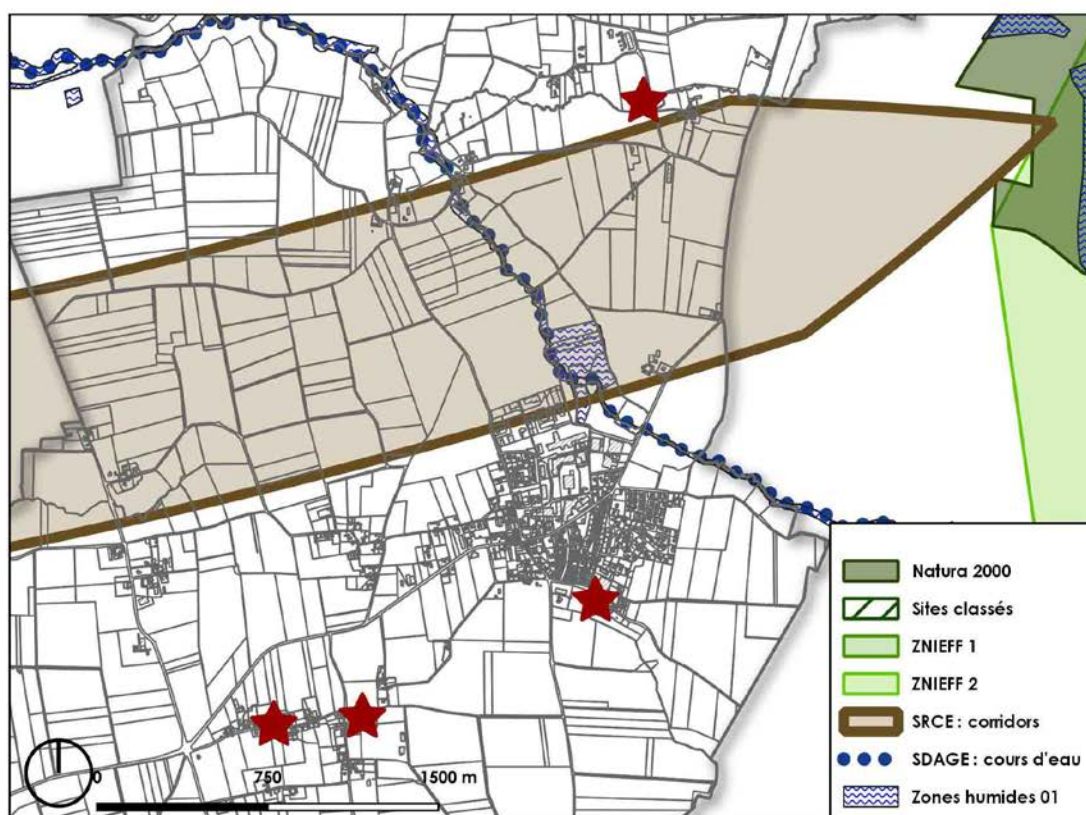
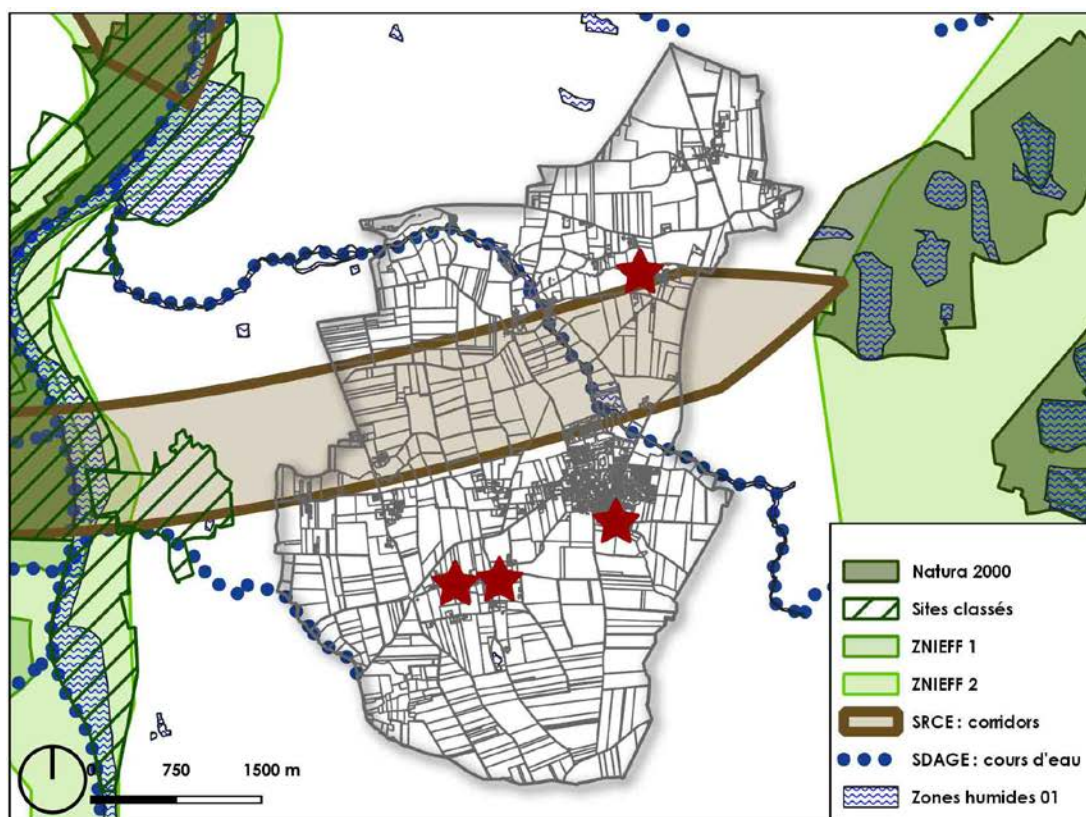
Vue sur le fossé également à sec le long de la route de Villeneuve, côté Nord

Les bâtiments n° 3 et 4, inclus dans le hameau du Fournieux, sont situés à l'écart de tout milieu naturel sensible et de toute continuité écologique.

Il est en outre à noter que :

- La commune de Chaleins n'est pas couverte un site **Natura 2000**. Le plus proche (ZSC « La Dombes ») se localise à l'Est sur Villeneuve, à environ 300 mètres de la limite communale. La désignation des quatre bâtiments n'a donc aucune incidence notable sur le réseau Natura 2000 ;
- La **ZICO** « La Dombes » recouvre uniquement la pointe Nord-Est du territoire de Chaleins. Aucun des bâtiments désignés ne se trouve dans son périmètre ;
- La commune de Chaleins n'est couverte par aucune **ZNIEFF de type I ou II**. Les plus proches ZNIEFF de type I se situent à plus de 2 km l'Est (« Etangs de la Dombes ») et à environ 1,6 km à l'Ouest (« Lit majeur de la Saône ») des limites communales ;
- Aucun cours d'eau identifié en liste 1 ou 2 au titre de l'**article L 214-17 du Code de l'environnement** ne s'écoule sur Chaleins (arrêté du Préfet de la Région Rhône-Alpes du 19 juillet 2013) ;
- Le **SRCE** identifie un « *corridor d'importance régionale à remettre en bon état* » qui traverse d'est en ouest la partie centrale de la commune. Aucun des bâtiments identifiés n'est localisé dans son fuseau ;
- Le **SCOT**, dans version opposable comme dans son projet arrêté le 10 juillet 2019 (carte page 75 du projet de Document d'Orientations et d'Objectifs), identifie uniquement sur la commune un « *corridor écologique aquatique* » qui traverse d'est en ouest la partie Nord de la commune le long de la rivière la Mâtre et le bief de la Boulerie, et un second « *corridor écologique aquatique* » le long du ruisseau d'Haleins en limite communale Sud-Ouest. Comme cela est mentionné précédemment, le bâtiment n° 1 ne se trouve pas dans l'espace de fonctionnalités du bief de la Boulerie et les autres bâtiments sont très éloignés de ces cours d'eau ;
- L'**inventaire départemental des continuités éco-paysagères reconnues d'intérêt départemental et local**, qui constitue un outil d'aide à la décision en précisant notamment les espaces perméables du SRCE, identifie uniquement des continuités humides sur la commune, notamment le long du bief de la Boulerie et du « ruisseau » (fossé) des Prades. Comme cela est également mentionné précédemment, aucun des bâtiments identifiés n'est localisé dans leurs périmètres ;
- L'**inventaire départemental des zones humides** recense trois zones humides sur Chaleins : « *Rivière de la Mâtre* » (sur la totalité de son linéaire), « *Bois humide de Chaleins* » au Nord du Bourg et « *Etangs de Barnu* » (en partie Sud de la commune). Aucun des bâtiments identifiés ne se trouve à proximité de ces zones humides. Les plus proches se trouvent à :
  - Environ 900 mètres de la zone humide « *Rivière de la Mâtre* » ;
  - Environ 700 mètres de la zone humide « *Bois humide de Chaleins* » (il s'agit du bâtiment n° 3 qui en est séparé par le village / le bâtiment n° 1 se trouve à plus de 900 mètres de cette zone humide) ;
  - Environ 1 500 mètres de la zone humide « *Etangs de Barnu* ».





Superposition des quatre bâtiments avec plusieurs inventaires environnementaux

## Eaux superficielles et souterraines

La commune de Chaleins appartient au bassin versant couvert par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021** adopté par le comité de bassin le 20 novembre 2015 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016. La désignation des quatre nouveaux bâtiments respecte les dispositions édictées par ce SDAGE, notamment par leur localisation hors des espaces stratégiques du bassin versant (zones humides, périmètres de captage d'alimentation en eau potable...) et le maintien à distance par rapport aux cours d'eau (bief de la Boule-rie).

### Eau potable

**Les quatre bâtiments faisant l'objet de la déclaration de projet n'intéressent aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable.** Ils ne sont pas non plus compris dans la délimitation des zones vulnérables / pollution contre les nitrates (zonage 2017). Aucune incidence négative n'est identifiée vis-à-vis de la ressource en eau.

**Tous les bâtiments sont desservis par le réseau d'eau potable, suffisant pour leur alimentation.** L'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Il n'y a pas de conflits entre les différents usages : alimentation en eau potable des habitations et des activités et irrigation des terrains agricoles.

### Assainissement des eaux usées

**Le bâtiment n° 2 est desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées (système bénéficiant d'une capacité suffisante) et les bâtiments n° 1, 3 et 4 relèvent de l'assainissement non collectif.** Comme cela est mentionné plus haut, le zonage d'assainissement, annexé au PLU, établi que, suite à l'analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, l'ensemble des terrains identifiés est apte à l'assainissement non collectif. En outre, la communauté de communes Val de Saône Centre, compétente pour SPANC, assure l'ensemble des contrôles réglementaires : contrôles de conception et d'exécution des installations neuves et réhabilitées et contrôles périodiques de fonctionnement et d'entretien des installations existantes (contrat de délégation de service passé avec le Groupe SUEZ Eau France).

Ainsi, toutes les dispositions seront prises dans le cadre des aménagements afin de garantir l'absence de tout rejet polluant en direction du sol et du sous-sol conformément aux orientations du SDAGE visant à préserver la ressource en eau et sa qualité.

### Assainissement des eaux pluviales

**La Municipalité a mené divers aménagements, dont plusieurs bassins de rétention, pour assurer une gestion satisfaisante des eaux pluviales.** Le règlement écrit du PLU impose parallèlement des prescriptions, dont :

- *« L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants » ;*
- *« Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ».*

## Risques naturels et technologiques

### Risques naturels

**Aucun bâtiment n'est affecté par des risques naturels connus, hormis l'aléa faible lié au retrait-gonflement des argiles et le risque de séisme (zone de sismicité 2 - faible) qui recouvrent l'ensemble de la commune.**

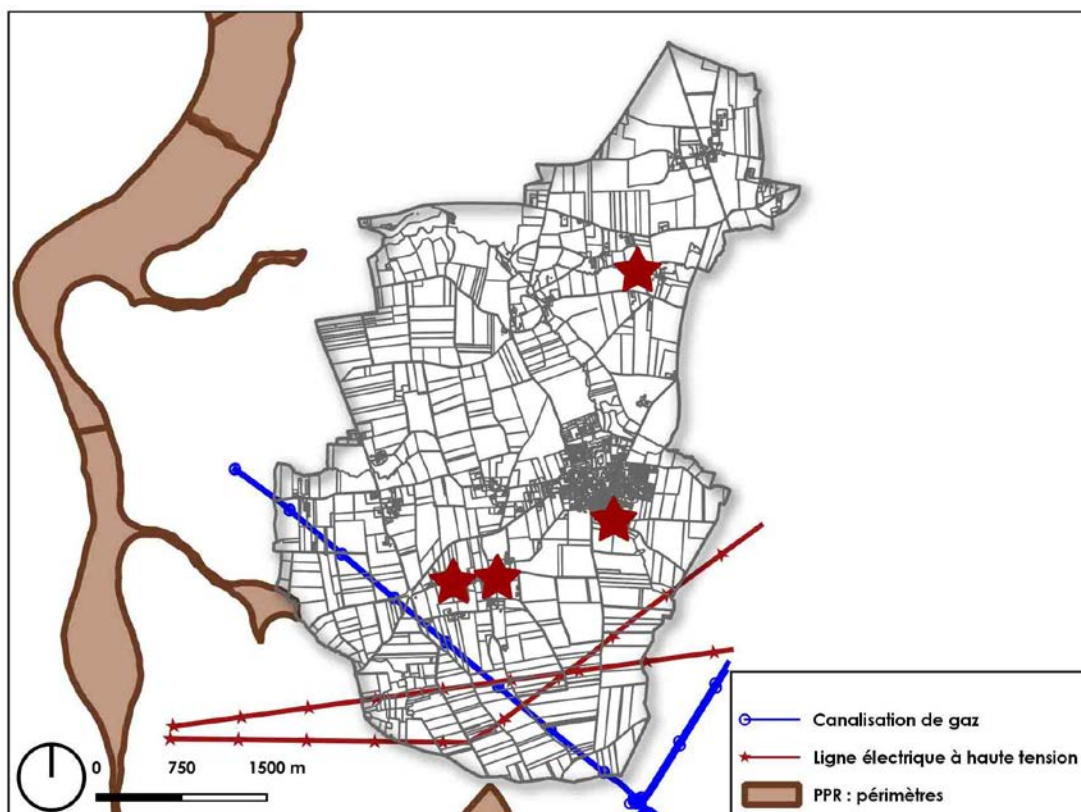
Le premier **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)** du bassin Rhône-Méditerranée a été arrêté le 22 décembre 2015. La commune de Chaleins n'appartient à aucun Territoire à Risque Important d'inondation (TRI). En outre, les quatre bâtiments désignés ne sont pas localisés sur des affectés par des risques naturels comme cela est mentionné ci-dessus.

## Risques technologiques

**Aucun bâtiment n'est affecté par des risques technologiques** (le bâtiment n° 4, le plus proche des canalisations de transport de gaz Ars-Vendecy, se trouve à environ 450 mètres de celles-ci). Aucun bâtiment ne se trouve à proximité :

- d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- des deux lignes électriques la Boisse-Joux-Mâcon en 225 kV et Châtelard-Joux en 63 kV qui traversent la partie Sud de la commune (le bâtiment n° 2, le plus proche, se trouve à plus de 800 mètres de celles-ci).

Le potentiel radon de l'ensemble de la commune est de catégorie 1 (faible).



*Superposition des quatre bâtiments avec les canalisations de gaz, les lignes électriques et l'inventaire des périmètres des Plan de Prévention des Risques*

## Sites et sols pollués

Les parcelles des quatre bâtiments ne sont pas localisées dans un secteur susceptible d'avoir été pollué par une activité d'après la base de données BASOL de la DREAL Auvergne Rhône-Alpes. Aucun site n'est d'ailleurs identifié sur la commune par cette base de données.

Le site BASIAS RHA0101634 « carrosserie industrielle » (entreprise Prévost) se trouve à proximité du bâtiment n° 2. Les bâtiments et installations de cette entreprise sont implantés au Nord, de l'autre côté de la route de Villeneuve, et l'aire de stationnement des poids lourds à l'Ouest, de l'autre côté du chemin de desserte agricole. Il s'agit d'une entreprise en activité, qui a fait l'objet d'une mise aux normes et respecte les normes sanitaires. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit. Sa finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement.

## Nuisances

Le changement de destination à vocation artisanale est autorisé à « *condition que l'activité artisanale, par sa nature ou sa fréquentation induite, ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants* », pour préserver les habitations situées à proximité d'éventuelles nuisances, notamment sonores ou olfactives.

Chaleins n'est concernée ni par un plan d'exposition au bruit ni par un plan de gêne sonore.

L'arrêté préfectoral du 09/09/2016 fixe le classement des infrastructures de transports terrestres du département de l'Ain. Seule la pointe Sud de la commune est affectée par le bruit induit par la RD 44 classée en catégorie 3 (largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voirie). Aucun bâtiment ne se trouve à proximité. Les bâtiments les plus proches, soit les n° 3 et 4, se trouvent à environ 1 600 mètres de cette zone de bruit.

**Le bâtiment n° 2 est proche de la carrosserie Prévost. Son activité s'exerce uniquement dans les bâtiments dédiés, qui ont été mis aux normes. De nombreuses habitations existantes, dont le lotissement « Les Vallières », sont très proches de cette entreprise implantée dans le village. Aucune nuisance n'est constatée (ni bruit, ni odeurs, ni poussières) et aucune plainte n'a été déposée en mairie depuis cette mise aux normes.**

## Air, énergie, climat

La désignation des quatre nouveaux bâtiments induit certes, par l'augmentation du nombre potentiel de logements et d'activités dans les écarts, un surcroît de circulation automobile qui générera une source de pollution supplémentaire. Il est à noter que le bâtiment n° 2 est très proche du centre village, ce qui favorise les déplacements alternatifs à la voiture.

La commune Chaleins n'est pas couverte par un Plan de protection de l'atmosphère (PPA). Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) de Rhône-Alpes (avril 2014) ne fixe pas d'orientation à l'échelle communale. La Communauté de Communes Val de Saône Centre s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) : l'étude du plan d'actions territorial et du dispositif de suivi et d'évaluation est en cours.

Un projet de parc éolien est localisé en partie Nord-Ouest de la commune (arrêté préfectoral d'autorisation du 16/07/2018). Aucun des quatre bâtiments n'est situé à proximité de ce projet éolien, le plus proche se trouvant à environ 1,5 km des éoliennes projetées. La modification simplifiée ne présente aucune interaction avec ce projet éolien.

## 5. Justification de la procédure au regard du code de l'urbanisme

La procédure de modification est utilisée conformément aux articles L153-36 à L153-40 du code de l'urbanisme car les changements projetés :

- ne changent pas les orientations définies par le PADD ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ne concernent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser ;
- ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.



**Cette procédure de modification relève d'une procédure « simplifiée » conformément aux articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme, et non « de droit commun », car 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 ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

**Elle n'est en conséquence pas soumise à enquête publique.** Conformément à l'article L153-47, « *le projet de modification, l'exposé de ses motifs [inclus dans le présent rapport de présentation de la modification] 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 [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.* »

Aucune concertation préalable n'a eu lieu, celle-ci étant facultative.

**Le projet de modification simplifiée est soumis à la procédure d'examen au cas par cas** compte tenu de la décision du Conseil d'Etat N° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

Le dossier de modification simplifiée comprend :

- Le présent rapport de présentation de la modification, incluant l'exposé des motifs ;
- La pièce n° 4.3 - « *Plan de désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination* » modifiée.