

Département de l'AIN

Commune de  
**SAINTE-OLIVE**



**1A**

**NOTICE DE  
PRÉSENTATION**



BIO  
INSIGHT



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE  
Tel. : 04 77 67 83 08  
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification de droit commun n°2 du PLU

PLU approuvé le 25 juin 2015



### REVISIONS ET MODIFICATIONS

**1** - Modification simplifiée N°1 portant sur la suppression des ER au bénéfice de la commune et la modification du texte de l'OAP pour les zones 1AU. Approuvé le 22 septembre.

**2** - Modification simplifiée N°2 portant sur la suppression de la phrase « *L'Ouest de la zone ne pourra pas accueillir de construction sur une largeur de 10 m minimum mesurée à partir de la limite entre la parcelle A76 et A599.* » de l'OAP (zone 1AUa). Approuvé le 04 octobre 2018.

**3** - Modification simplifiée N°3 portant sur la correction d'erreurs de transcription du texte approuvé de la modification n°1 dans la modification n°2. Approuvé le 31 août 2020.

**4** - Modification de droit commun n°1 portant sur le changement de vocation des futures constructions à prévoir en zone 1AUa, impliquant le remplacement de la mention à la zone multi-usage par du logement groupé et individuel. Approuvé le 26 septembre 2024.

**5** - Modification de droit commun n°2 portant sur la modification des règles applicables aux clôtures et aux toitures des constructions ; des règles applicables aux annexes et la restriction des constructions en zones A et N ; de la liste des ER ; de la restriction des commerces en zones U et UX ; des règles applicables aux espaces libres et plantations en zone UX ; le rappel du besoin de compensation des zones humides en cas de destruction en zones A et N et la correction d'une erreur de dessin d'un EBC sur le plan de zonage.



# Table des matières

<b>I.</b>	<b>TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME.....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL.....</b>	<b>6</b>
a.	Situation.....	6
b.	La Communauté de Communes de la Dombes.....	8
c.	Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Dombes .....	9
d.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....	11
e.	Les périmètres de protection de l'environnement.....	14
<b>IV.</b>	<b>INCIDENCES SUR LES PIÈCES COMPOSANT LE PLU .....</b>	<b>19</b>
a.	Changement des règles applicables aux clôtures et changement des règles applicables aux aspects des constructions, en particulier leur pourcentage de pente.....	19
b.	Modification des règles applicables aux annexes et restrictions des constructions autorisées en zones A et N.....	26
c.	Modification de la liste des emplacements réservés.....	34
d.	Restriction de l'autorisation des commerces en zones U et UX .....	37
e.	Changement des règles applicables aux espaces libres et aux plantations en zone UX .....	40
f.	Rappel du besoin de compensation des zones humides en cas de destruction en zones A et N .....	42
g.	Correction d'une erreur du dessin d'un EBC sur le plan de zonage .....	45

## I. TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

**La procédure requise pour la modification énoncée précédemment est celle du régime général de la modification du PLU prévue par l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.** Dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet d'apporter de changement soumis à la procédure de révision prévue à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, elle relève donc d'une procédure de modification. En effet, la procédure de modification de droit commun n° 2 a été envisagée car les changements projetés :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- N'ont pas pour effet de réduire 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 visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- N'a pas pour objet la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant création de ZAC.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Le projet de modification est notifié au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, au président de l'établissement public en charge du SCoT, aux chambres consulaires, au président de l'autorité compétente en matière de transports urbains, au président de l'autorité compétente en matière de PLH. Cette notification doit intervenir dans un délai raisonnable avant la mise à disposition du public.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement corrigé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

## II. PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Olive a été approuvé le 25 juin 2015. Il a connu quatre procédures d'évolution à ce jour :

- La **modification simplifiée n°1**, approuvée le 11 mars 2017, portant sur la suppression des emplacements réservés au bénéfice de la commune et la modification du texte de l'OAP pour les zones 1AUa et 1AUb ;
- La **modification simplifiée n°2**, approuvée le 31 mars 2018, portant sur la suppression de la phrase « L'Ouest de la zone ne pourra accueillir de construction sur une largeur de 10 m minimum mesurée à partir de la limite entre la parcelle A76 et la parcelle A599. » de l'OAP (zone 1AUa) ;
- La **modification simplifiée n°3**, approuvée le 31 août 2020, portant sur la correction d'erreurs de transcription du texte approuvé de la modification simplifiée n°1 dans la modification simplifiée n°2 ;
- La **modification de droit commun n°1**, approuvée le 26 septembre 2024, portant sur le changement de vocation des futures constructions à prévoir en zone 1AUa, impliquant le remplacement de la mention faite à la « zone multi-usage » par du logement groupé et individuel.

Le PLU est aujourd'hui concerné par une procédure de modification de droit commun (n°2) portant sur :

1. *Changement des règles applicables aux clôtures et aux aspects des toitures des constructions dans toutes les zones, en particulier leur pourcentage de pente ;*
2. *Modification des règles applicables aux annexes et restriction des constructions autorisées en zones A et N ;*
3. *Modification de la liste des emplacements réservés ;*
4. *Restriction de l'autorisation des commerces en zones U et UX (mise en compatibilité du PLU avec le SCoT) ;*
5. *Changement des règles applicables aux espaces libres et aux plantations en zone UX (mise en compatibilité du PLU avec le SCoT) ;*
6. *Rappel du besoin de compensation des zones humides en cas de destruction en zones A et N (mise en compatibilité du PLU avec le SCoT) ;*
7. *Correction d'une erreur de dessin d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur le plan de zonage.*

### III. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

#### a. Situation

D'une superficie de 743 hectares, la commune de Sainte-Olive se situe au cœur de la région naturelle de la Dombes. Les communes limitrophes de Sainte-Olive sont Bouligneux au Nord-Est, Lapeyrouse au Sud-Est, Ambérieux-en-Dombes au Sud-Ouest, Villeneuve à l'Ouest et Saint-Trivier-sur-Moignans au Nord-Ouest.

Sainte-Olive, 331 habitants en 2021 présente un caractère rural fort, avec une présence dominante de terres agricoles, associé à des enjeux environnementaux importants caractéristiques de la Dombes et de ses étangs. Elle dépend d'ailleurs de la Communauté de Communes de la Dombes et est soumise au SCOT de la Dombes. Cet espace resté en partie naturel constitue une zone écologique majeure à l'interface des agglomérations importantes que sont celles de Lyon, Villefranche-sur-Saône, Bourg-en-Bresse et Mâcon.

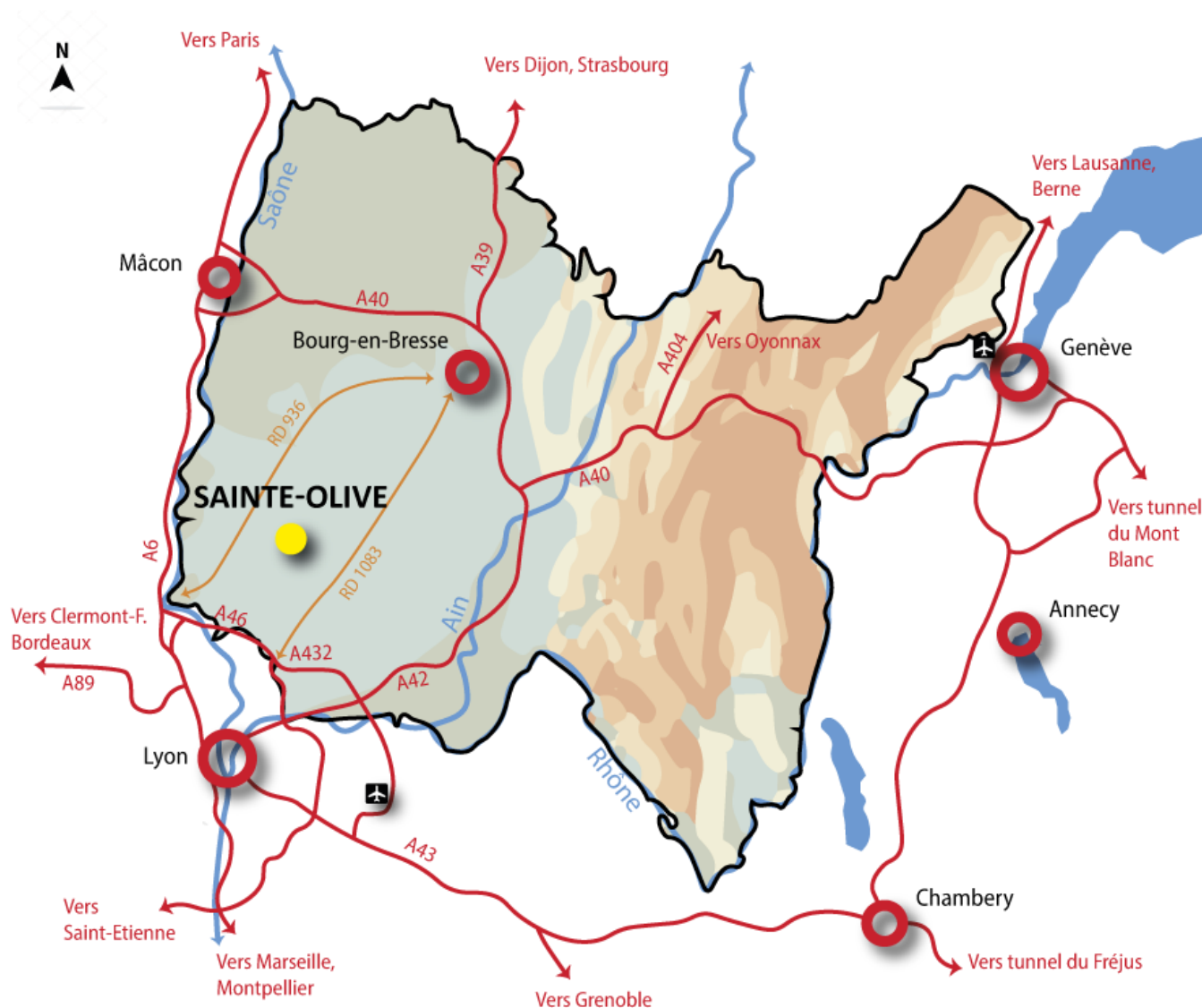


Figure 6 : Localisation de la commune de Sainte-Olive dans le département de l'Ain. Source : Géoportail - ZBR

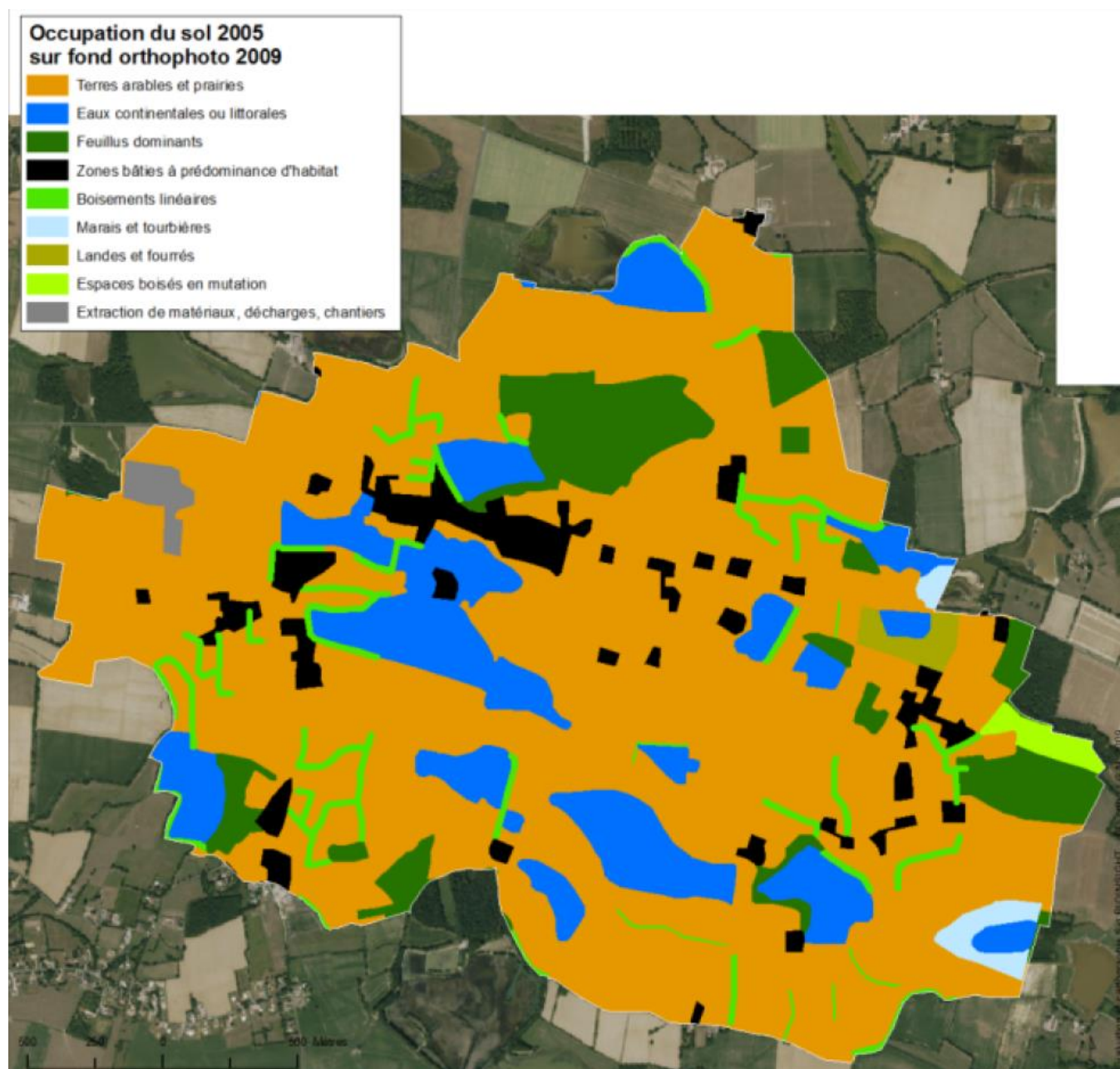
La commune de Sainte-Olive est située à 7 kilomètres de Villars-les-Dombes par la RD70. La commune est traversée par la RD70 et la RD82 au carrefour desquelles elle est organisée. La commune n'est pas traversée par des infrastructures de transport importantes, se situant toutefois à cheval entre les deux grands axes que sont la



D936 et la D1083, reliant Villefranche-sur-Saône et Lyon à Bourg-en-Bresse, et entre les lignes TER Lyon – Bourg-en-Bresse et LGV Lyon – Paris qui traversent toute la Dombes.

Même s'il a connu un développement récent dû au desserrement des zones urbaines proches, le village n'a pas connu un étalement urbain intensif et sa tache urbaine reste globalement cantonnée au centre-bourg historique, et de quelques hameaux peu étalés, qui s'est progressivement étendu le long des routes départementales. Celui-ci est constitué de la mairie, d'un château, d'une église et de son cimetière attenant, autant d'éléments ponctuels qui ne constituent pourtant pas un noyau historique cohérent, l'essentiel de l'urbanisation étant caractérisée par de petits pavillons en extension.

En raison de la position géographique de la commune et de son faible niveau d'équipement, il est difficile d'envisager un développement démographique important de la commune, malgré un triplement de celle-ci en l'espace de 50 ans. Avec une progression entre +1% et +1,5% par an, la commune fait plutôt face à un nécessaire renouvellement de la population s'appuyant sur un accueil raisonné de quelques nouveaux ménages.



La commune de Sainte-Olive se caractérise par une certaine unité topographique et paysagère. Les espaces agricoles, indissociables du réseau d'étangs, représentent une constante paysagère sur le territoire communal et constituent le fil conducteur de l'occupation de l'espace, au relief peu fluctuant, ponctué de boisements et de haies qui forment alors les seules interruptions visuelles du paysage.

## b. La Communauté de Communes de la Dombes

Sainte-Olive fait partie de la Communauté de Communes de la Dombes. Cet EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) est issu de la fusion de la Communauté de Communes Chalaronne Centre, de la Communauté de Communes Centre Dombes et de la Communauté de Communes du canton de Chalamont, par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> Janvier 2017.

Elle regroupe 36 communes, soit environ 39 000 habitants sur un territoire de 621 km<sup>2</sup>. L'intercommunalité compte 25 communes de moins de 1 000 habitants, dont 14 communes de moins de 500 habitants. La commune la moins peuplée est la commune de Valeins, avec 128 habitants en 2018. Les principales communes qui sont membres de cette intercommunalité sont :

- Chatillon-sur-Chalaronne, 4 881 habitants en 2018 ;
- Villars-les-Dombes, 4 962 habitants en 2018 ;
- Saint-André-de-Corcy, 3 386 habitants en 2018 ;
- Chalamont, 2 529 habitants en 2018 ;
- Mionnay, 2 148 habitants en 2018.

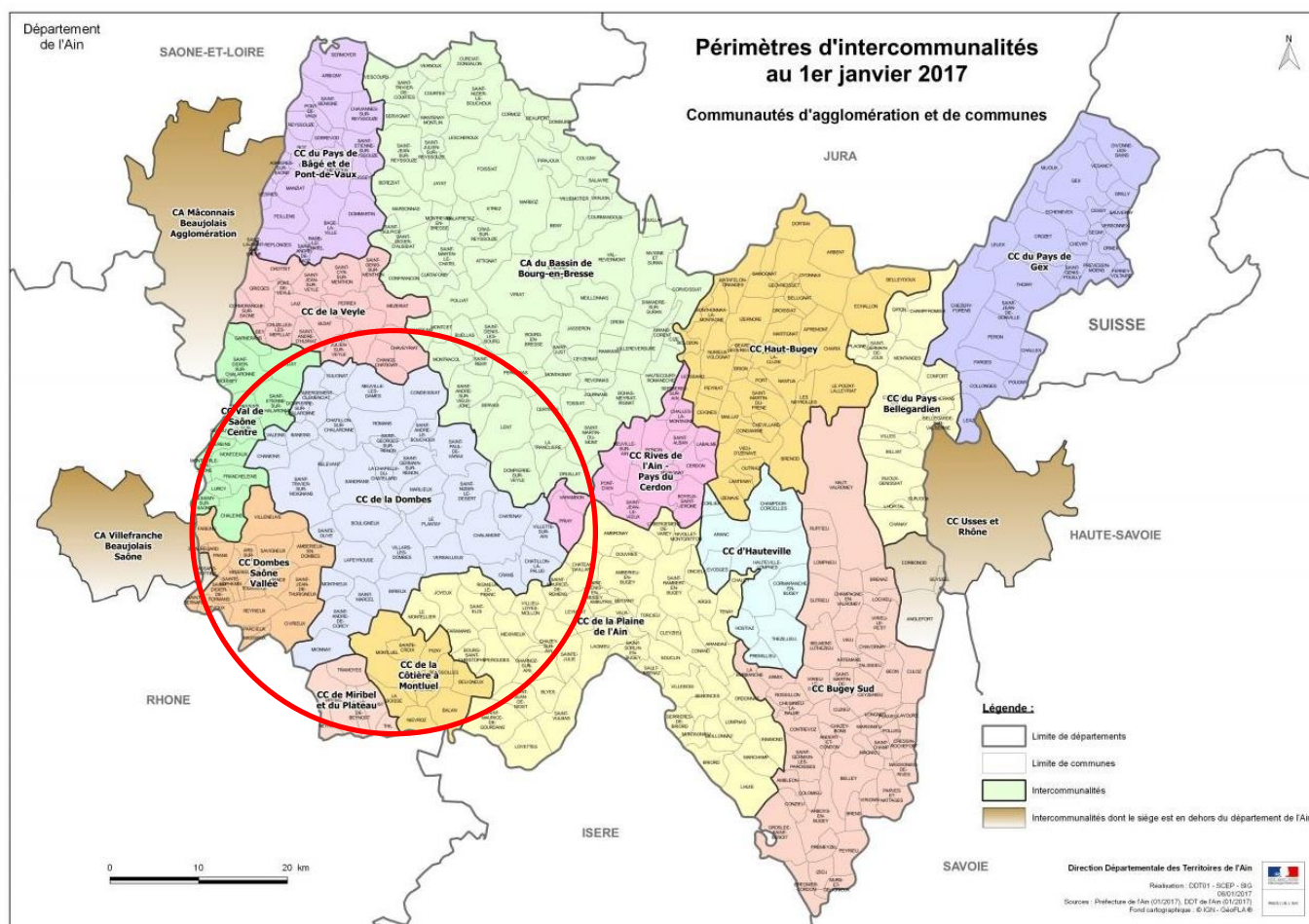


Figure 8 : Carte des intercommunalités de l'Ain en date du 1e janvier 2017. Source : [www.ain.gouv.fr](http://www.ain.gouv.fr)



L'intercommunalité affiche de nombreuses compétences, parmi lesquelles :

- L'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire : **schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;**
- Les actions de **développement économique** : la politique locale du commerce, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale et touristique et la promotion du tourisme ;
- L'aménagement, l'entretien et la gestion des **aires d'accueil des gens du voyage ;**
- **La collecte et le traitement des déchets des ménages** et assimilés ;
- **La gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)** depuis le 1er janvier 2018) ;
- **La protection et la mise en valeur de l'environnement** : Natura 2000, l'enlèvement des épaves automobiles, l'aménagement, l'entretien et la gestion de l'étang Prêle à Valeins ;
- La politique du **logement social d'intérêt communautaire** et les actions en faveur du **logement des personnes défavorisées ;**
- **L'action sociale d'intérêt communautaire** : la petite enfance (crèche, relais d'assistances maternelles), la parentalité dont la ludothèque... ;
- La création et la gestion des **maisons de service au public (MSAP) ;**
- Le service public de **l'Assainissement non collectif ;**
- Les **actions culturelles, sportives et d'enseignement** : la Ronde des mots, le soutien à des manifestations culturelles, sportives contribuant à la promotion et à la mise en valeur du territoire ;
- Création, aménagement et gestion d'**équipements touristiques** : base de loisirs de la Nizière, le centre aquatique et camping de Villars-les-Dombes, les sentiers de randonnées ;
- **L'assistance aux communes** par la mise à disposition de moyens en personnel et en matériel ;
- **L'accessibilité des personnes handicapées.**

### c. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Dombes

La commune est comprise dans le territoire du SCoT de la Dombes approuvé le 5 mars 2020. Le SCoT de la Dombes regroupe 36 communes, 38 580 habitants sur une superficie de 621.06 km<sup>2</sup>.

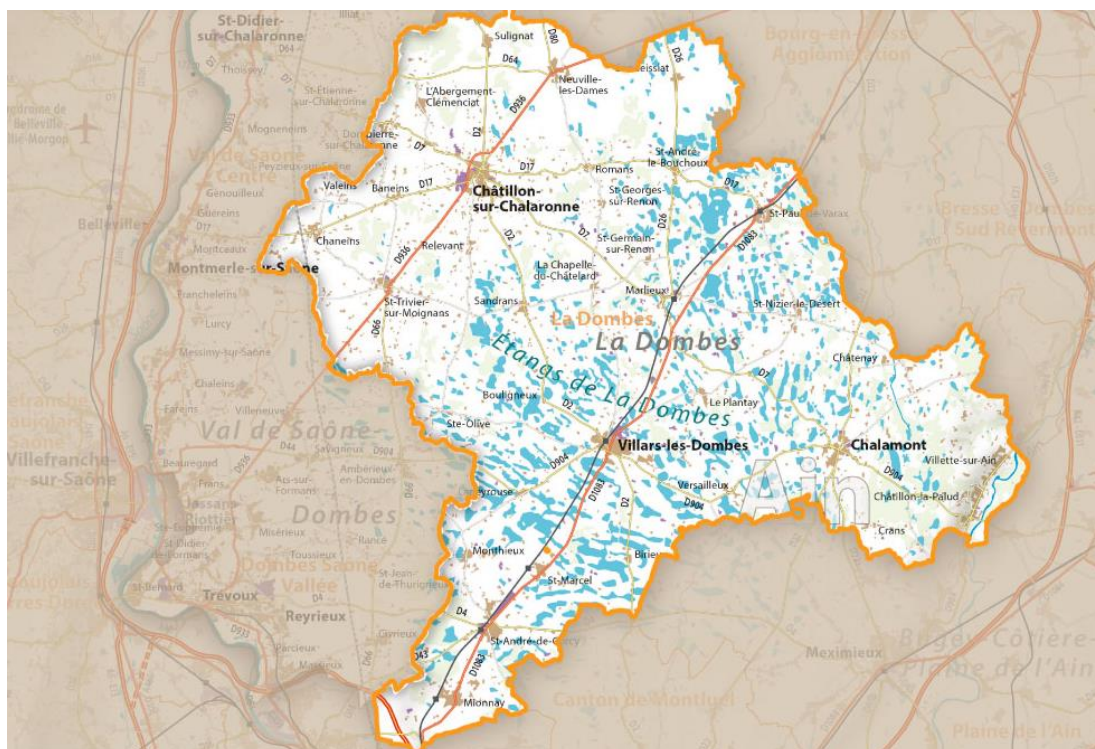


Figure 9 : Les étangs de la Dombes au sein du SCoT (Source : SCoT de la Dombes)

Il a pour objectif de rendre cohérents entre eux les différents documents de planification, locaux ou thématiques, élaborés par les collectivités sur un même territoire.

Le PADD du SCoT fixe trois grandes orientations à échéance 2035, à savoir :

- **Un territoire à révéler par un développement économique, connecté et une mobilité durable ;**
- **Un territoire remarquable à préserver, avec un potentiel économique et un cadre de vie recherché ;**
- **Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable.**

Le Document d'Orientations et d'Objectifs fixe, comme son nom l'indique, des orientations et objectifs que les documents d'urbanisme doivent respecter dans un rapport de compatibilité. Pièce opposable du SCoT, le DOO s'attache à décliner de façon précise les mesures et recommandations à mettre en œuvre pour concrétiser ces trois orientations stratégiques du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du territoire à échéance 2035.

Dans le SCoT, la commune est classée dans l'armature urbaine comme « pôle de proximité » (sans gare), c'est-à-dire le deuxième niveau dans la hiérarchie territoriale urbaine. Il s'agit d'une polarité de proximité qui assure certaines fonctionnalités de centralité pour des communes voisines plus petites. Le SCoT se donne pour objectif de conforter les pôles de proximité.

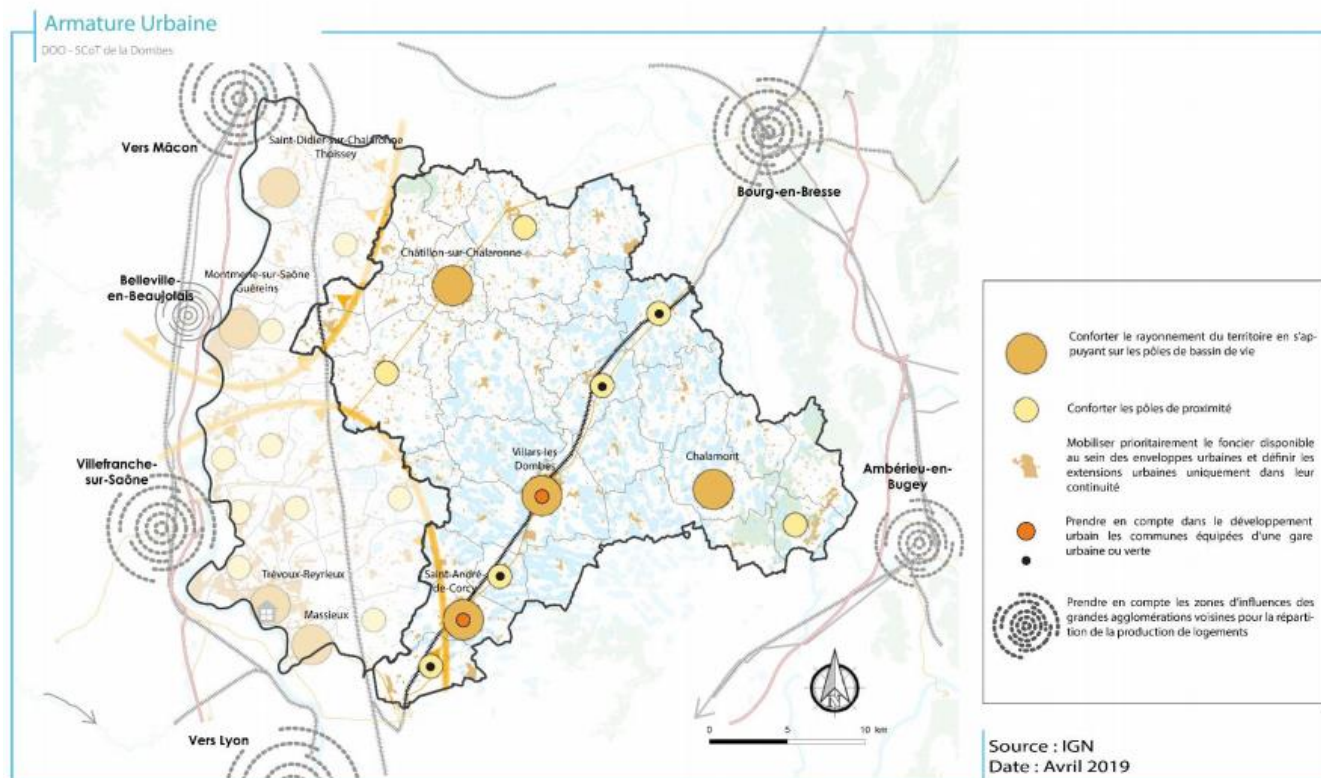


Figure 10 : Armature urbaine du SCoT (Source : SCoT de la Dombes)

Les principales orientations et objectifs déclinés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs sont les suivants :

### **Orientation 1 : Un territoire à révéler par un développement économique connecté et une mobilité durable.**

Cette orientation définit les mesures et recommandations fixées pour le territoire et les documents d'urbanismes locaux en matière de développement économique. Il vise le développement des filières innovantes et numérique, l'accueil de nouvelles entreprises, fixe des limites de consommation de foncier à vocation économique par hiérarchie des zones artisanales qu'il définit. Il fixe des mesures pour assurer la qualité

architecturale et paysagères des zones d'activités ainsi qu'un fonctionnement qualitatif et le plus opérationnel possible sur le plan de leurs équipements. Il définit également des orientations en matière de mobilité liée aux activités économiques, notamment les déplacements domicile-travail, avec la volonté de réduire la part des déplacements en voiture individuelle en favorisant les transports en commun ferroviaire, la multi modalité et les mobilités actives.

**Orientation 2 : Un territoire remarquable à préserver, avec un potentiel économique et un cadre de vie recherché.** Cette orientation décline l'ensemble des mesures et recommandation visant à préserver l'environnement et le cadre de vie local.

**ENVIRONNEMENT :** Il s'agit de préserver les fonctionnalités écologiques à commencer par les secteurs présentant les plus grands enjeux en matière de biodiversité. Il s'agit également de valoriser les espaces forestiers. La protection du cadre de vie passe également par la protection du patrimoine bâti et, d'un point de vue paysager, par le fait de préserver les silhouettes villageoises ainsi que les points de vue et panorama portant le caractère identitaire de la Dombes.

**DEVELOPPEMENT URBAIN :** Affirmer les limites nettes entre les entités urbaines et assurer la qualité des entrées de ville notamment.

**SECTEURS ET ACTIVITES AGRICOLES :** protéger les espaces agricoles du territoire, valoriser les produits locaux et développer une agriculture de proximité.

**TOURISME :** Développer le tourisme notamment en mettant en réseau les équipements touristiques du territoire pour faciliter l'accès et la visibilité à une offre globale sur la Dombes.

**Orientation 3 : Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable :** Cette orientation fixe les principes forts du SCoT destinés aux documents d'urbanisme locaux en matière de consommation et de rationalité foncière résidentielles. Le SCoT définit une armature des territoires urbains et une hiérarchie entre les communes amenées à assurer des fonctions urbaines plus ou moins importantes et connaître les développements urbains adaptés à cette hiérarchie. Dans tous les territoires, quelle que soit la hiérarchie des communes, le SCoT fixe pour principe de prioriser les fonciers dans les enveloppes déjà bâties pour réaliser les développements communaux. Les tènements de plus de 5000 m<sup>2</sup> et les groupes de moins de 5 bâtiments ne sont pas considérés dans les enveloppes bâties. Les possibilités d'extension urbaine sont quantitativement limitées pour chaque commune selon son statut dans l'armature territoriale (0,17 ha par an -2020-2035- pour les polarités de proximité sans gare). Les développements urbains doivent se réaliser à proximité des gares dans les communes en disposant. Dans les pôles de proximité sans gare, 15% de logements sociaux sont demandés au minimum dans les productions globales de logements neufs afin de tendre vers un taux de 15% du parc résidentiel total. Les densités imposées dans les opérations des pôles de proximité sans gare sont 30 logements à l'hectare dans les enveloppes urbaines et 15 à l'hectare en extension urbaine. Le SCoT fixe des orientations et mesures afin d'assurer un développement mixte et résidentiel avec le moins d'exposition aux risques naturels et technologiques ainsi qu'aux nuisances sonores. Des mesures afin d'assurer la performance énergétique des nouveaux bâtiments sont définies (réduire les consommations et développer la production d'énergies renouvelables). Objectifs d'amélioration de l'accès aux services et équipements, notamment concernant l'aménagement numérique haut débit. Enfin, des mesures sont fixées concernant la protection de la ressource en eau potable, l'assainissement, la gestion des eaux pluviales et la gestion des déchets.

#### d. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une des pièces constitutives du PLU approuvé en 2015. Il fixe les grandes orientations pour le territoire. Cette pièce n'est pas opposable aux tiers mais fixe les principes qui guident la définition des pièces opposables du PLU dans un rapport de cohérence. La



jurisprudence consacre cette notion de cohérence comme étant à mi-chemin entre le principe de compatibilité et celui de conformité. Cela implique que toute règle ou parti-pris règlementaire du PLU, non seulement ne doit pas aller à l'encontre des objectifs et orientations énoncées dans le PADD (rapport de compatibilité), mais doit répondre de manière plus ou moins directe à un objectif ou une orientation de ce même PADD (rapport de cohérence).

L'enjeu du PADD est de poser les bases du devenir de la commune pour les années à venir au travers de 4 grandes orientations :

► **Un développement cohérent et compatible avec le caractère rural de la commune de Sainte-Olive**

- **Une évolution démographique qui restera modeste** : Viser un objectif de 370 habitants sur 10 ans, soit 60 habitants supplémentaires ; Produire environ 33 logements supplémentaires sur cette période, dont 28 logements neufs ; Limiter la consommation foncière à 1,5 ha pour les zones AU ;
- **Une diversification de l'offre en logements nécessaire aux évolutions de population envisagées** : Prévoir une offre nouvelle de logements suffisamment diversifiée pour favoriser le parcours résidentiel des habitants ; Répondre aux besoins des jeunes ménages grâce à du logement locatif, à ceux des ménages à revenus modestes qui doivent pouvoir trouver des solutions adaptées afin de préserver une mixité sociale et ceux des personnes vieillissantes qui peuvent chercher des solutions alternatives à leur logement actuel ; Favoriser des formes urbaines diversifiées traduites par la création d'habitat en collectif en cohérence avec le tissu urbain et rural de Saint-Olive ; Viser un objectif de 15% de logements aidés et de 20% de collectifs pour les futures constructions de logements ;
- **Un développement urbain organisé et recentré sur le bourg dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** : Affirmer une organisation territoriale claire et hiérarchisée en privilégiant majoritairement le développement localisé sur le bourg historique de Sainte-Olive ; Proposer un développement économe de l'espace en privilégiant un développement cohérent sur le centre-bourg et en continuité immédiate avec une production de logements plus encadrée et plus dense, de l'ordre de 10 logements à l'hectare dans le tissu urbain déjà construit et 15 logements à l'hectare sur les opérations nouvelles ; Permettre l'évolution du bâti existant, notamment isolé.

► **Un projet urbain ayant pour objectif prioritaire de conforter le bourg historique**

- **La recomposition urbaine du bourg est un enjeu d'avenir** : Conforter le bourg pour préserver l'identité communale, préserver le lien social mais également se positionner dans une logique plus large de développement des transports alternatifs à la voiture ; Rééquilibrer la trame urbaine de part et d'autre de la route départementale 70, notamment dans sa partie Nord pour épaissir le tissu bâti afin d'améliorer le fonctionnement du bourg, de créer un véritable sentiment d'appartenance communal, de favoriser une meilleure identification urbaine du bourg, de marquer plus fortement les entrées de ville et de dynamiser la vie sociale et la commune ; améliorer et sécuriser la traversée du bourg dans sa partie centrale, notamment pour les modes doux ; Prévoir la mise en place de lignes de transports en commun à la demande et développer le covoiturage ; Veiller à préserver des espaces de stationnement ayant une vocation de parking relais dans le bourg et prévoir des espaces adaptés à la circulation et au stationnement de transports en commun à la demande à proximité immédiate du bourg ;
- **Des secteurs d'urbanisation diffus qui ne seront pas confortés** : Prévoir la pérennisation de la zone artisanale du hameau de Champ de la Grange comme un pôle d'emplois modeste mais nécessaire au dynamisme économique de Sainte-Olive en préservant notamment les locaux à usage d'activité des transformations d'usage ; Gérer l'existant sur le hameau de la Grange du Bois, qu'il s'agisse d'habitat ou de constructions à usage d'activités et restreindre le développement de type d'urbanisation éloigné du bourg et consommateur d'espace ;
- **La nécessaire prise en compte du bâti isolé** : Ne pas envisager de poursuivre une doctrine d'urbanisation diffuse induisant l'existence de bâtiments à usage d'habitation isolés, dans un

souci de préservation du foncier et d'une bonne cohabitation avec l'activité agricole.

► **Une économie modeste qu'il est important de conforter**

- **L'agriculture est une activité économique historiquement associée au fonctionnement des espaces naturels identifiés en Natura 2000** : Créer un contexte favorable au maintien des activités agricoles en cohérence avec la volonté de préserver la richesse écologique et environnementale, Veiller à préserver les terres utilisées par l'agriculture, préserver des possibilités de développement à proximité des exploitations et permettre l'entretien et les installations nécessaires à la préservation du patrimoine naturel et historique que représentent les étangs de la Dombes ; Aider à la reprise des exploitations existantes, voire à l'installation de jeunes agriculteurs en permettant la modernisation des installations existantes et leur développement ; Envisager l'activité agricole en cohérence avec les objectifs de préservation de la qualité écologique et environnementale du milieu ;
- **L'artisanat comme facteur de développement territorial** : Créer une zone d'activité artisanale adaptée aux besoins des artisans sans pour autant continuer le développement de la zone existante sur le secteur de Champ de la Grange ; Préserver les locaux à usage d'activité présents sur le site et permettre des installations supplémentaires sur les quelques espaces encore disponibles ;
- **Des activités présentes dans le bourg qui doivent être maintenues** : Envisager le maintien voire le développement modéré des activités de proximité nécessaires au quotidien des habitants (commerces, services, artisanats compatibles avec l'habitat) insufflé par le travail de densification et de recomposition urbaine ; Créer un contexte urbain permettant de préserver les rares activités présentes dans le bourg, voire favoriser quelques implantations complémentaires en lien avec le développement modéré envisagé ;
- **Une activité touristique pouvant être développée** : Travailler à la valorisation des itinéraires de promenades et de randonnées en préservant leur continuité existante ; Permettre des activités touristiques ayant un impact limité sur l'environnement naturel et qui ne nécessitent pas d'équipements importants ; Permettre la création d'hébergements touristiques en privilégiant le réinvestissement de constructions existantes ; Maintenir les activités liées au tourisme comme la restauration.

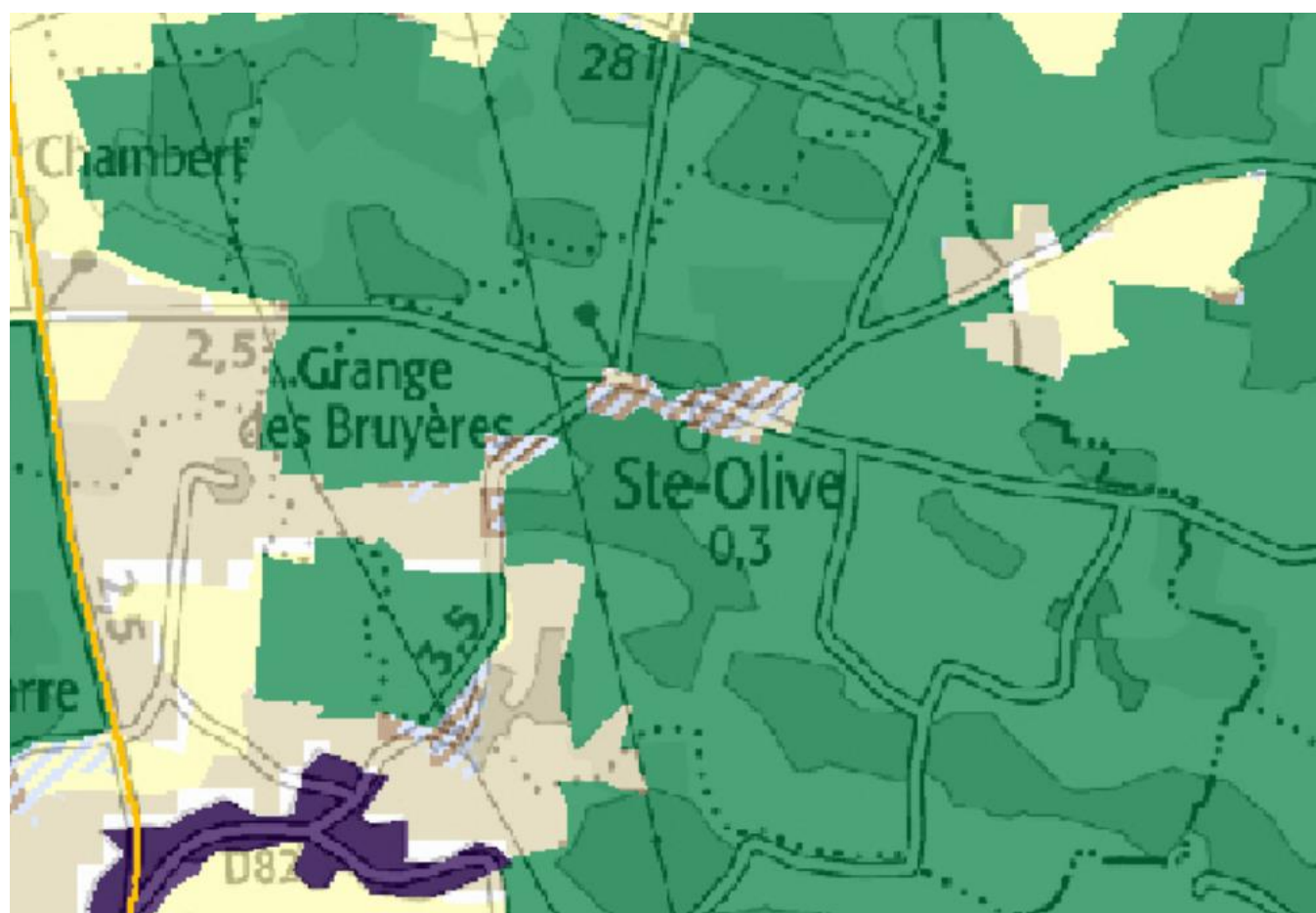
► **Une qualité environnementale, paysagère et de patrimoine bâti, véritable richesse communale**

- **Une richesse écologique et paysagère à préserver** : Prendre en considération la qualité écologique et environnementale dans tous les projets urbains ; Maîtriser l'urbanisation et en la recentrant sur le bourg ; Préserver les continuités écologiques au sein du tissu urbain du bourg ;
- **Prendre en compte la richesse écologique liée à la présence des étangs et préserver les zones humides, travailler à la préservation de la trame verte et bleue** : Faires des zones Natura 2000 des atouts pour le territoire communal en assurant la préservation de la richesse écologique actuelle ; Préserver la trame verte et bleue en assurant la protection des sous-trames boisée et bocagère (boisements, réseau de haies bocagères) et aquatique et humide (étangs et zones humides) ;
- **Un cadre de vie de qualité** : Prendre en compte de l'impact écologique et environnemental des opérations d'urbanisation en bordure d'étang en les intégrant au paysage, en limitant leur impact environnemental, notamment en termes d'assainissement, et permettre leur maintien ou la reconstitution des continuités écologiques ; Maintenir des espaces de respiration au sein du tissu urbain, notamment le parc au cœur du centre-bourg ;
- **Un patrimoine bâti de qualité à sauvegarder** : Favoriser l'investissement du patrimoine bâti isolé pour éviter les phénomènes de désaffectation du bâti ; Permettre la préservation, l'entretien et l'utilisation du patrimoine bâti remarquable, dans le respect des caractéristiques architecturales ; Limiter les possibilités de constructions autour du site du château en préservant les vues et ouvertures paysagères qui valorisent le site.



## e. Les périmètres de protection de l'environnement

La commune de Sainte-Olive présente plusieurs enjeux environnementaux pris en compte dans son PLU en vigueur à l'issue d'une démarche itérative d'évaluation environnementale. Les richesses et fonctionnalités environnementales sont fortes tout autour de l'empreinte urbaine. Les paysages et zones humides de la Dombes formant la trame verte et bleue régionale et définis comme réservoirs de biodiversité qu'il s'agit de préserver et remettre en bon état, occupent ainsi une place majeure dans le territoire local et son fonctionnement naturel. A ce titre, de nombreux inventaires et zones de protection ont été identifiés tout autour du centre-bourg et au sein du territoire communal.





### Réservoirs de biodiversité :

 Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

### La Trame bleue :

Zones humides - Inventaires départementaux


 Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

 Principaux secteurs urbanisés et artificialisés, localisés à titre indicatif


Espaces perméables terrestres \* : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité

 Perméabilité forte

 Perméabilité moyenne

 Espaces perméables liés aux milieux aquatiques \*

\* constitués à partir des données de potentialité écologique du RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)

 Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser

Figure 11 : Identification des continuités écologiques dans l'Atlas du SRCE (Source : Atlas du SRCE - Rhône-Alpes)

- **Natura 2000 :**

La commune de Sainte-Olive compte plusieurs sites Natura 2000 qui occupent une part importante de la superficie du territoire communal et qui reprennent les informations transmises par l'inventaire de la ZICO RA01 – La Dombes :

- La ZSC FR8201635 « La Dombes », vaste région naturelle caractéristique du quart Sud-Ouest du département de l'Ain, constituée d'une multitude d'étangs à la forte richesse biologique (animale et végétale, que ce soit pour l'accueil de populations d'oiseaux, d'insectes et d'amphibiens d'intérêt vivant dans les milieux humides propices au développement de plantes aquatiques et associées, inféodées à ces milieux). Le tout constitue des paysages remarquables alternant entre plaines cultivées et zones humides et ponctuellement occupés par de petits bourgs habités ;
- La ZPS FR8212016 « La Dombes », reprenant les mêmes caractéristiques et découpage que la zone précédente.

- **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique :**

L'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) établi au plan national par le Ministère de l'Environnement n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra-communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme. On distingue deux types de ZNIEFF :

Les zones de type I, d'une superficie limitée, sont caractérisées par un intérêt phytosociologique et botanique (plantes, espaces boisés...) ou par la présence d'espèces d'oiseaux rares. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations du milieu.

Les zones de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type 1, qui offrent des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, plateau, confluent...). Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

La commune de Sainte-Olive est concernée par une ZNIEFF de type I et une autre de type II, reprenant globalement les caractéristiques des zones Natura 2000 spécifiques au territoire dombiste :

- La ZNIEFF de type I 820030608 « Etangs de la Dombes » ;
- La ZNIEFF de type II 820003786 « Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière ».

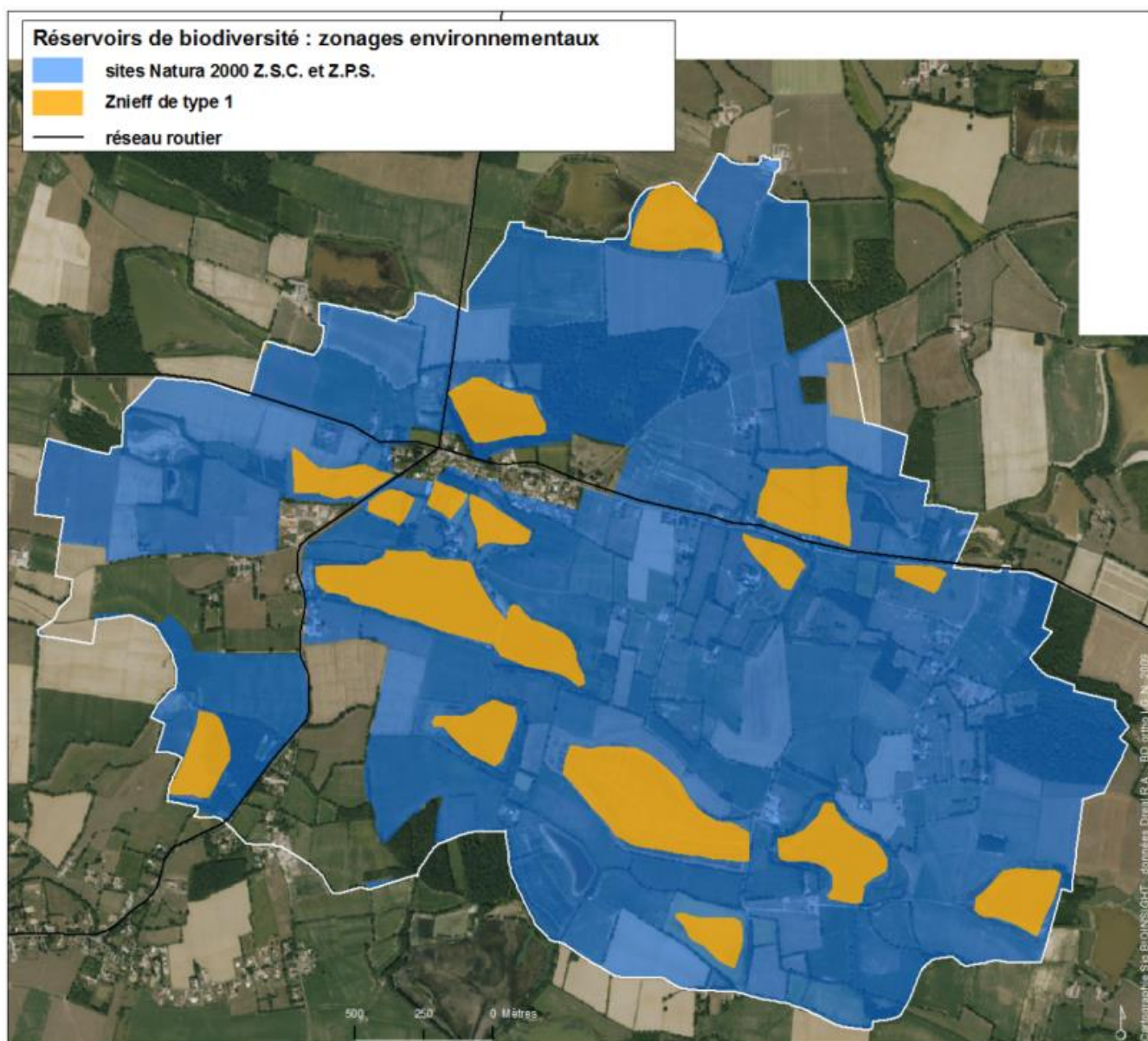


Figure 12 : Zonages environnementaux formés par les réservoirs de biodiversité présents sur la commune de Sainte-Olive (Source : PLU de Sainte-Olive)

- **Zones humides**

L'inventaire des zones humides de l'Ain a été réalisé par le Conservatoire des Espaces Naturels de Rhône-Alpes. Plusieurs zones humides sont identifiées sur la commune de Sainte-Olive, dont voici les principales :

- |                       |                        |            |
|-----------------------|------------------------|------------|
| - L'étang Forêt ;     | - L'étang Platon ;     | - Frogeon. |
| - L'étang des Thous ; | - L'étang Chardonnet ; |            |
| - Gaillard ;          | - L'étang Chantaboz ;  |            |



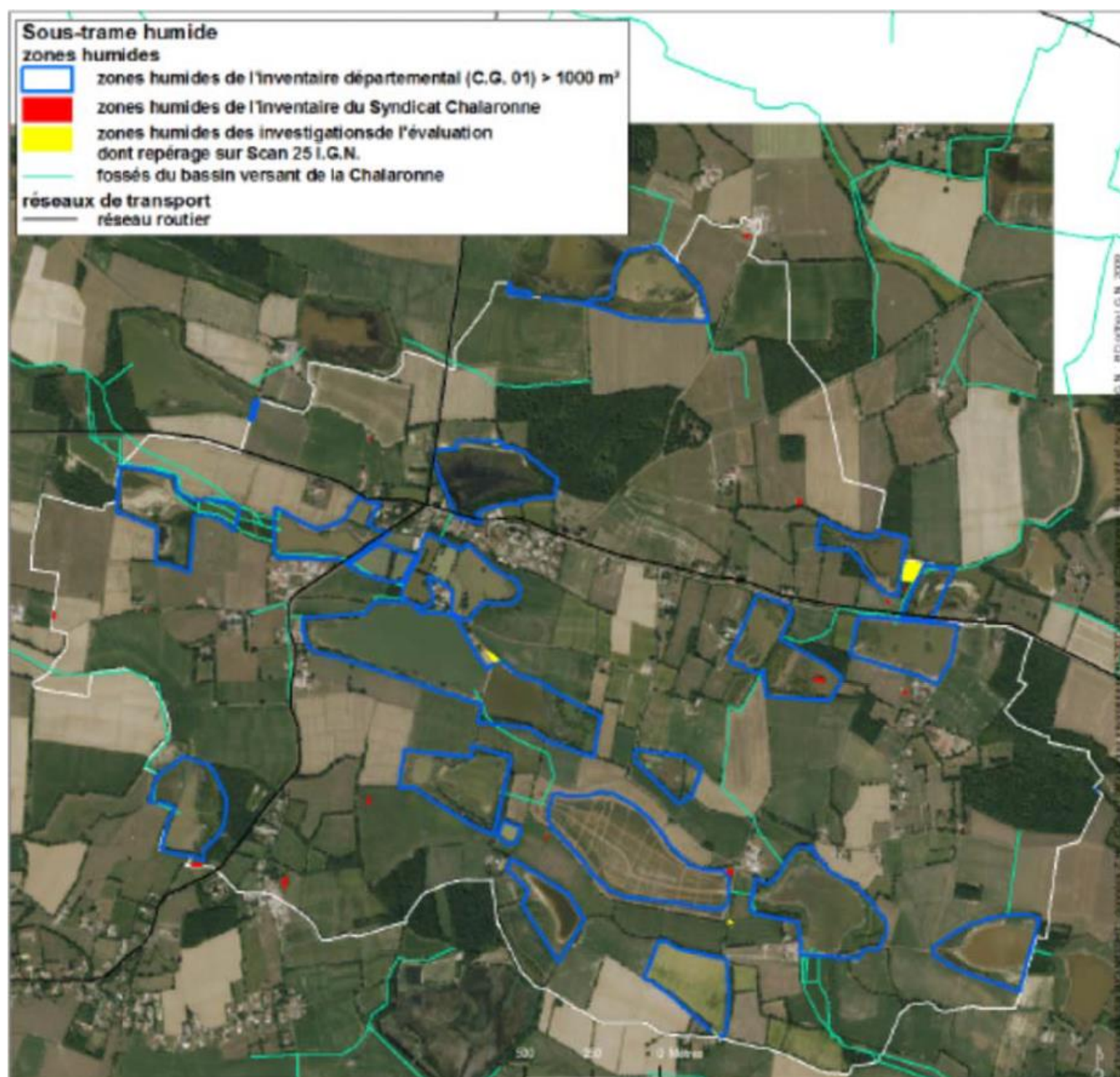


Figure 13 : Identification des zones humides présentes sur la commune (Source : PLU de Sainte-Olive)



Figure 14 : Identification de la sous-trame boisée sur la commune de Sainte-Olive (Source : PLU de Sainte-Olive)



## IV. INCIDENCES SUR LES PIÈCES COMPOSANT LE PLU

- a. Changement des règles applicables aux clôtures et changement des règles applicables aux aspects des constructions, en particulier leur pourcentage de pente

### Présentation de l'objet et de son contexte

#### **Objet :**

Cet objet de la modification vise à modifier les dispositions opposables en matière d'aspect extérieur relatives à l'implantation et aux volumes (toitures), ainsi qu'aux clôtures dans toutes les zones de la commune.

#### **Situation :**

La modification concerne toutes les zones de la commune.

#### **Explication de la nécessité de la procédure :**

Suite à des soucis d'instruction inhérents à la formulation des règles relatives aux aspects extérieurs des constructions, jugées tantôt trop lâches, tantôt trop restrictives, une clarification des dispositions émises s'impose.

Les règles applicables au respect du pourcentage de pente des toitures et les constructions qui sont concernées par ces dispositions doivent être assouplies afin notamment de faciliter l'implantation de bâtiments dans un centre-village qui présente déjà peu de possibilités de nouveaux droits à construire. Les règles applicables aux couvertures doivent également être modifiées dans cette même optique.

Afin de palier à des abus constatés face aux implantations de nouvelles clôtures qui favorisent la construction de murs jugés trop hauts sur voies, la règle relative aux aspects et hauteurs des clôtures doit également être changée, afin de permettre la réalisation en substitut de murs bahuts, moins hauts et plus qualitatifs.

#### **Enjeux :**

La modification ne concerne pas d'enjeux particuliers, les nouvelles règles édifiées n'ayant pas vocation à drastiquement changer l'aspect du village. Ces dispositions réglementaires ne s'appliqueront qu'à des éléments ponctuels des nouvelles constructions, lesquelles restent très restreintes sur l'ensemble du territoire communal, les zones urbaines étant par exemple déjà pleines et ne pouvant admettre beaucoup plus de constructions qu'actuellement existantes.

Au vu du PADD, cet objet s'inscrit dans l'objectif n°2 de l'axe n°4 visant à préserver le cadre de vie de qualité du village et ses alentours en faisant en sorte que les opérations d'urbanisation soient les mieux intégrées au paysage.

#### **Pièces opposables concernées par la modification :**

- Règlement

## Contenu de la modification : Règlement

### Résumé :

De nouvelles dispositions sont ajoutées au règlement de toutes les zones afin de permettre une plus grande souplesse sur les formes et aspects de toitures autorisées. Cela se traduit par une ouverture des pourcentages de pentes de toitures autorisées, de nouvelles exceptions à l'interdiction des toits à un seul pan et du respect d'éléments de couverture spécifique pour certaines constructions ponctuelles (marquises, auvents, carports, etc...), de nouvelles règles pour l'acceptation des toitures terrasses, l'autorisation des éléments bioclimatiques et de production d'ENR.

Les règles relatives aux clôtures doivent également être modifiées afin de mieux cadrer l'implantation de murs en limites de voirie. Cela se traduit par une restriction des hauteurs pour les murs bahuts.

### Evolution du règlement :

#### ARTICLE U 11

#### ASPECT EXTÉRIEUR

##### 1. Implantation et volumes :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30.0 et 60 % au-dessus de l'horizontale sauf dans le cas d'une toiture ~~terrasse~~ végétalisée cylindrique.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés (à l'exception des carports) mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas et carports) et pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 25 m². Les toitures terrasses sont autorisées.

Les éléments bioclimatiques et de production d'énergies renouvelables sont autorisés, en référence à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE Un 11

#### ASPECT EXTÉRIEUR

##### 1. Implantation et volumes :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30.0 et 60 % au-dessus de l'horizontale sauf dans le cas d'une toiture ~~terrasse~~ végétalisée cylindrique.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés (à l'exception des carports) mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas et carports) et pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 25 m². Les toitures terrasses sont autorisées.

Les éléments bioclimatiques et de production d'énergies renouvelables sont autorisés, en référence à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

#### Valable pour les zones U, Un et 1AU :

Ouverture des pourcentages de pentes et autorisation des toitures cylindriques auxquelles ne s'applique pas cette restriction en raison de leur forme.

Les toits à un pan restent interdits, à l'exception désormais des carports pour les bâtiments isolés et des marquises, auvents, vérandas, pergolas et carports pour les bâtiments s'appuyant sur une construction préexistante.

Les annexes de moins de 25 m² sont également exemptées de cette règle, lesquelles ne pouvait initialement pas être autorisées.

Pour également assouplir l'aspect des bâtiments, étant aujourd'hui un facteur limitant des projets sur la commune, les toitures terrasses n'ont plus besoin d'être végétalisées pour être autorisées. La possibilité d'implanter des éléments bioclimatiques et de production d'énergies renouvelables est également rappelée.

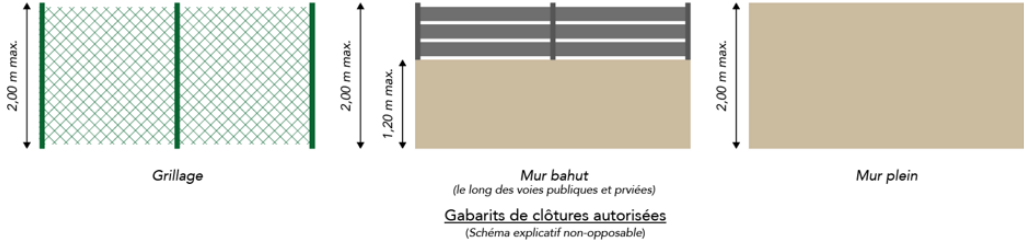
<p><b>ARTICLE 1AU 11</b> <b>ASPECT EXTÉRIEUR</b></p> <p>1. <u>Implantation et volumes :</u>  La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.  Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre <del>30-0</del> et 60 % au-dessus de l'horizontale, sauf dans le cas d'une toiture <del>terrasse végétalisée cylindrique</del>.  Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés (<u>à l'exception des carports</u>) mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (<u>comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas et carports</u>) et pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup>.    En zone 1AUa, les toitures terrasses <del>végétalisées</del> <u>sont autorisées</u> <del>devront avoir une pente qui ne peut excéder 5% au-dessus de l'horizontale</del>.  <u>Les éléments bioclimatiques et de production d'énergies renouvelables sont autorisés, en référence à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.</u></p>	
<p><b>ARTICLE UX 11</b> <b>ASPECT EXTÉRIEUR</b></p> <p>1. <u>Implantation et volumes :</u>  La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.  Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre <del>30</del> et 60 % au-dessus de l'horizontale, sauf dans le cas d'une toiture <del>terrasse végétalisée cylindrique</del>.  Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante <u>et pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup></u>.  <u>Les toitures terrasses sont autorisées.</u>  <u>Les éléments bioclimatiques et de production d'énergies renouvelables sont autorisés, en référence à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.</u></p>	<p><b><u>Variante valable pour la zone UX :</u></b></p> <p>Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes n'étant pas autorisées en zone UX, les éléments propres à celles-ci (marquises, auvents, marquises, etc...) ne sont pas rajoutés dans cet article, à l'inverse des autres zones.</p>
<p><b>ARTICLE A 11</b> <b>ASPECT EXTÉRIEUR</b></p> <p>1. <u>Implantation et volumes :</u>  La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.  Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre <del>30</del> et 60 % au-dessus de l'horizontale sauf dans le cas d'une toiture <del>terrasse végétalisée cylindrique</del>. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.  Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés (<u>à l'exception des carports</u>) mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (<u>comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas et carports</u>) et pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup>.  <u>Les toitures terrasses sont autorisées.</u>  <u>Les éléments bioclimatiques et de production d'énergies renouvelables sont autorisés, en référence à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.</u></p>	<p><b><u>Variante valable pour les zones A, Nn et NL :</u></b></p> <p>Les mêmes dispositions que dans les autres zones sont ici appliquées aux zones A et N pour les implantations et volumes.</p>

<p><b>ARTICLE N° 11</b>                      <b>ASPECT EXTÉRIEUR</b></p> <p>1.        <u>Implantation et volumes :</u></p> <p>La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.</p> <p>Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 60 % au-dessus de l'horizontale sauf dans le cas d'une toiture <del>terrasse végétalisée</del><u>cyndrique</u>. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.</p> <p>Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés <u>(à l'exception des carports)</u> mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante <u>(comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas et carports) et pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 25 m².</u></p> <p><u>Les toitures terrasses sont autorisées.</u></p> <p><u>Les éléments bioclimatiques et de production d'énergies renouvelables sont autorisés, en référence à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.</u></p>	<p>Information : l'article diffère ici avec l'exception des bâtiments agricoles de la règle imposée pour le pourcentage de pentes de toiture. Cette disposition était toutefois déjà présente dans le règlement avant modification.</p>
<p><b>ARTICLE NL 11</b>                      <b>ASPECT EXTÉRIEUR</b></p> <p>1.        <u>Implantation et volumes :</u></p> <p>La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.</p> <p>Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 60 % au-dessus de l'horizontale sauf dans le cas d'une toiture <del>terrasse végétalisée</del><u>cyndrique</u>. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.</p> <p>Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés <u>(à l'exception des carports)</u> mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante <u>(comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas et carports) et pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse 25 m².</u></p> <p><u>Les toitures terrasses sont autorisées.</u></p> <p><u>Les éléments bioclimatiques et de production d'énergies renouvelables sont autorisés, en référence à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.</u></p>	<p><b><u>Valable pour les zones U, Un et 1AU :</u></b></p> <p>Les exceptions faites pour les aspects traditionnels des couvertures sont étouffées pour considérer désormais les marquises, auvents, pergolas, carports et toitures terrasses, lesquels n'étaient auparavant pas explicitement inclus et pouvaient bloquer certains projets.</p> <p>L'obligation de la végétalisation des toitures terrasse est retirée pour faciliter leur implantation.</p>
<p>2.        <u>Eléments de surface :</u></p> <p>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.</p> <p>L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.</p> <p>Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte comprise entre le rouge et le brun ou de couleur rappelant les teintes des tuiles dombistes anciennes. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, <del>ni</del> aux couvertures de piscine, <u>aux marquises, aux auvents, aux pergolas, aux carports et aux toitures terrasse.</u></p> <p><u>Les toitures terrasse ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.</u></p>	



<p>2. <u>Eléments de surface :</u></p> <p>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.</p> <p>L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade et toitures agricoles.</p> <p>Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte comprise entre le rouge et le brun ou de couleur rappelant les teintes des tuiles dombistes anciennes. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, aux couvertures de piscine, <u>aux marquises, aux auvents, aux pergolas, aux carports, aux toitures terrasse ni et</u> aux bâtiments agricoles.</p> <p><del>Les toitures terrasse ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.</del></p>	<p><b><u>Variante valable pour les zones A et Nn :</u></b></p> <p>Les mêmes dispositions que dans les zones U sont ici appliquées aux zones A et Nn pour les éléments de surface.</p> <p><u>Information :</u> l'article diffère ici avec l'exception des bâtiments agricoles de la règle imposée pour les aspects des couvertures de toiture. Cette disposition était toutefois déjà présente dans le règlement avant modification.</p>
<p>2. <u>Eléments de surface :</u></p> <p>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.</p> <p>L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade et toitures agricoles.</p> <p>Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte comprise entre le rouge et le brun (ou de couleur rappelant les teintes des tuiles dombistes anciennes). Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, <u>aux couvertures de piscine, aux marquises, aux auvents, aux pergolas, aux carports, et aux toitures terrasse.</u></p> <p><del>Les toitures terrasse ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.</del></p>	<p><b><u>Variante valable pour la zone NL :</u></b></p> <p>Les mêmes dispositions que dans les zones U sont ici appliquées à la zone NL pour les éléments de surface. Les couvertures de piscine sont rajoutées à la liste des exceptions faites pour les aspects traditionnels des couvertures dans un souci d'harmonie avec les autres zones, lesquelles n'étaient pas présentes dans ce sous-article.</p>
<p>2. <u>Eléments de surface :</u></p> <p>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.</p> <p>L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.</p> <p>Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte comprise entre le rouge et le brun ou de couleur rappelant les teintes des tuiles dombistes anciennes. Cette règle ne s'applique pas aux <del>vérandas ni aux couvertures de piscine</del> <u>toitures terrasse.</u></p> <p><del>Les toitures terrasse ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.</del></p>	<p><b><u>Variante valable pour la zone UX :</u></b></p> <p>Les mêmes dispositions que dans les zones U sont ici appliquées à la zone UX pour les éléments de surface. Les toitures terrasse sont rajoutées à la liste des exceptions faites pour les aspects traditionnels des couvertures pour faciliter leur implantation.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes n'étant pas autorisées en zone UX, les</p>



	<p>éléments propres à celles-ci (marquises, auvents, marquises, etc...) ne sont pas rajoutés dans cet article, à l'inverse des autres zones.</p>
<p>3. <u>Clôtures :</u></p> <p>La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.</p> <p>Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,20 mètre <u>le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation</u>.</p> <p>Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.</p>	<p><b><u>Valable pour les zones U, UX, Un, 1AU, A et Nn :</u></b></p> <p>Les règles permettant de réaliser des murs bahuts est étoffée pour limiter leur hauteur en limite de voiries.</p>
<p>3. <u>Clôtures :</u></p> <p>La hauteur totale des ouvrages de clôture-ne doit pas dépasser 2 mètres.</p> <p>Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,20 mètre <u>le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation</u>.</p> <p>Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité et/ou de salubrité, <u>ou pour permettre les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif</u>.</p>	<p><b><u>Variante valable pour la zone NL :</u></b></p> <p>Les mêmes dispositions que dans les autres zones sont ici appliquées à la zone NL pour les clôtures. Un rappel est rajouté à la fin de l'article pour l'exemption des constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt public, ceux-ci étant principalement possibles dans cette zone et n'étant pas cités ici explicitement. Ce rappel permet ainsi de faciliter leur implantation dans la zone.</p>
 <p>Gabarits de clôtures autorisées (Schéma explicatif non-opposable)</p>	<p><b><u>Valable pour toutes les zones :</u></b></p> <p>Un schéma récapitulatif de la règle de hauteur des clôtures est rajouté pour plus de clarté.</p>
<p><b><u>ARTICLE U 10</u></b>                      <b>HAUTEUR MAXIMALE</b></p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres pour les constructions avec toiture à pans.</li> <li>La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres pour les constructions avec toiture terrasse <u>végétalisée</u>.</li> </ul>	<p>Les toitures terrasse n'ont plus besoin d'être végétalisées pour être autorisées et toute mention de leur végétalisation est retirée des autres articles pour faciliter leur implantation sur la commune.</p> <p>Cet article s'harmonise ainsi avec les mêmes dispositions déjà présentes pour les zones</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres pour les constructions avec toiture à pans.</li> <li>• La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres pour les constructions avec toiture terrasse <del>végétalisée</del>.</li> </ul> <p>Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Un, 1AU, A et Nn.</p>
<p><b><u>ARTICLE UX 10</u></b>                      <b>HAUTEUR MAXIMUM</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage professionnel est de 15 mètres (13 mètres dans le cas d'une toiture terrasse <del>végétalisée</del>).</p> <p>Cette règle <del>ne</del> s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Les toitures terrasse n'ont plus besoin d'être végétalisées pour être autorisées et toute mention de leur végétalisation est retirée des autres articles pour faciliter leur implantation sur la commune.</p>

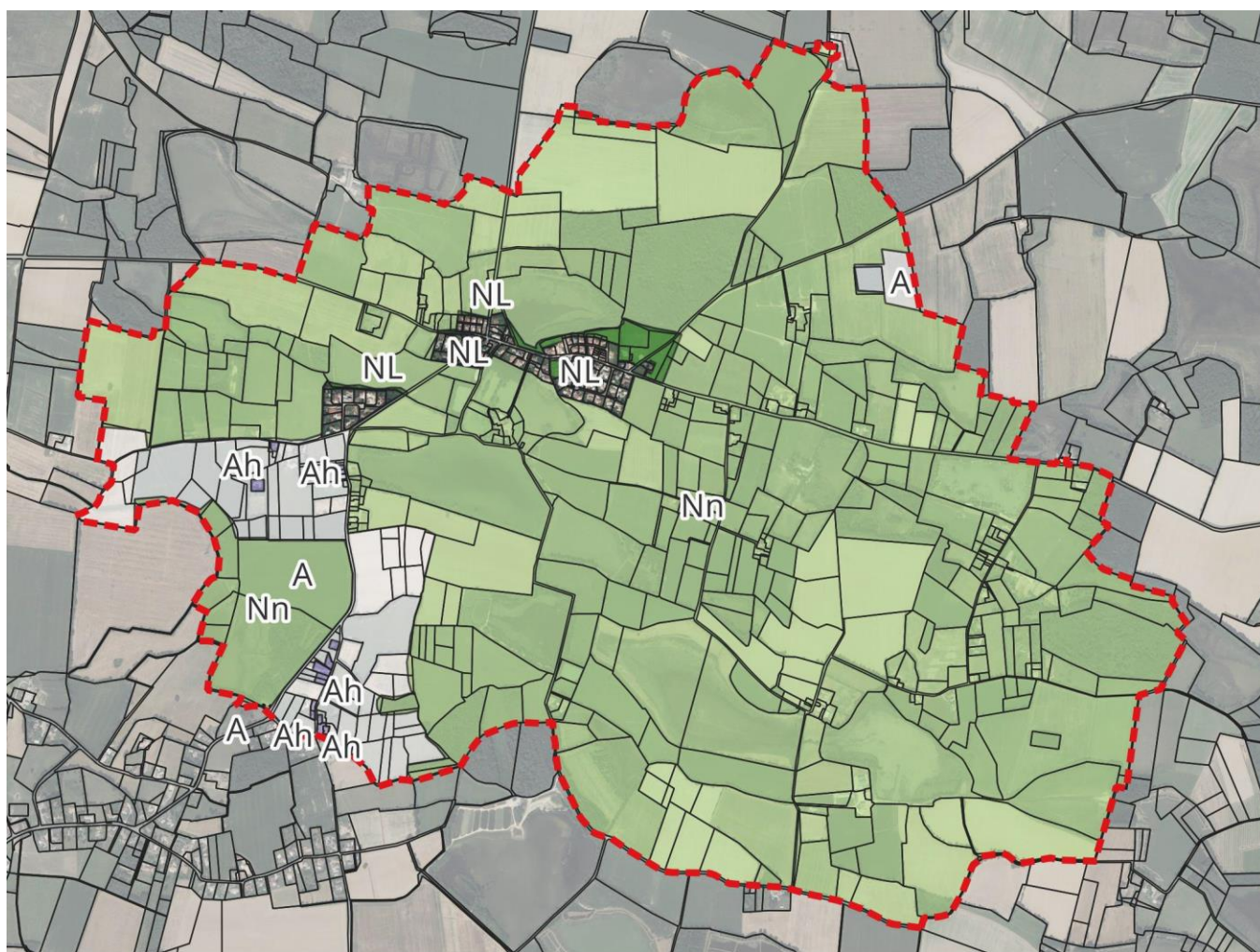
## b. Modification des règles applicables aux annexes et restrictions des constructions autorisées en zones A et N

### Présentation de l'objet et de son contexte

#### **Objet :**

Cet objet de la modification vise la clarification des règles inhérentes aux nouvelles constructions et aménagements autorisés dans les zones agricoles et naturelles, en mettant en compatibilité le règlement notamment avec la doctrine de la CDPENAF de l'Ain pour la prise en compte des annexes et des extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N, ainsi qu'avec les objectifs du SCoT pour la limitation de la création de nouvelles surfaces de plancher d'habitations situées hors de l'enveloppe bâtie.

#### **Situation :**



#### **Explication de la nécessité de la procédure :**

Les espaces naturels et agricoles occupent une place importante dans le paysage et le territoire communal : alternance de boisements, de prairies, de cultures et d'étangs lui conférant un certain caractère rural. Ce paysage naturel et agricole tend à être préservé, avec un maintien des activités agricoles existantes et l'équilibre entre les espaces cultivés, boisés et les étangs. Il est ainsi recommandé de ne pas urbaniser ces zones naturelles et agricoles afin de maintenir le patrimoine existant dans sa forme, sa densité et sa vocation. Pourtant, Sainte-

Olive dispose au sein de ces espaces d'un petit bâti diffus au Sud-Ouest de la commune, incarné par de l'habitat isolé, représentant un total de 1,26 ha de terrains et constructions n'ayant plus de lien avec l'activité agricole. Ces habitations bénéficient aujourd'hui de règles spécifiques leur permettant des extensions mesurées en lien avec les constructions existantes qu'il faut pouvoir limiter afin d'adapter ce bâti à son contexte rural.

Le PLU de Sainte-Olive recense aujourd'hui 7 pastilles Ah comme autant d'anciens bâtiments agricoles disposant de règles de construction propres. Ces pastilles ont pour but de reconnaître la spécificité de bâtiments relevant de la destination d'habitation disséminés au sein des zones agricoles et naturelles afin d'y permettre des évolutions mesurées. Ces partis-pris réglementaires en zone Ah ne sont aujourd'hui plus conformes à la législation, les pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR, 2014) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron, 2015) ayant modifié le code de l'urbanisme interdisant également désormais le pastillage en zones A et N. En revanche, il admet désormais la possibilité d'extensions et de construction d'annexes limitées en zones A et N classiques.

Au vu de l'incompatibilité du règlement actuellement en vigueur avec les objectifs fixés par la CDPENAF de l'Ain et le SCoT de la Dombes pour la limitation de l'artificialisation des sols agricoles et naturels concomitante à l'évolution législative portée par les lois ALUR et Macron, il doit être modifié, afin d'apporter les corrections nécessairement souhaitées par le pouvoir législateur pour la limitation des nouvelles constructions à vocation résidentielle non-liées aux activités agricoles et naturelles dans les espaces dédiés (zones A et N).

De plus, le règlement de la zone NL peut être assez limitant quant aux occupations et utilisations du sol autorisées, notamment pour les installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, ce qui peut compromettre leur possibilité d'implantation dans cette zone. Avec la protection accrue des zones A et Nn pour leurs qualités paysagères, naturelles et agricoles, la possibilité offerte par cette modification du règlement permettrait de contrebalancer les droits à construire, réduits dans le reste des zones Nn et A, vers la zone NL, plus proche du centre-bourg et adaptée aux équipements manquants.

### **Enjeux :**

La procédure n'a pas vocation à remettre en cause la destination agricole et naturelle des terrains classés A et N mais à adapter les règles aux nouvelles dispositions législatives s'imposant aux documents d'urbanisme locaux en vue de la préservation des sols agricoles et naturels de l'urbanisation et de l'artificialisation et ainsi limiter la multiplication de l'habitat diffus en zones agricoles et naturelles.

Ces modifications sont conformes à l'objectif n°2 de l'axe n°2 du PADD priorisant les nouvelles constructions au sein du bourg historique au détriment des secteurs d'urbanisation diffus qui ont pu se former autour d'anciens hameaux agricoles et qui ne sont ici plus confortés. La nécessaire prise en compte du bâti isolé en freinant les nouvelles constructions et en permettant tout de même un développement limité de ces zones, dans un souci de préservation du foncier, est également un objectif ici respecté (objectif n°3 de l'axe n°2).

### **Pièces opposables concernées par la modification :**

- Règlement graphique
- Règlement écrit

### **Contenu de la modification : Règlement graphique**

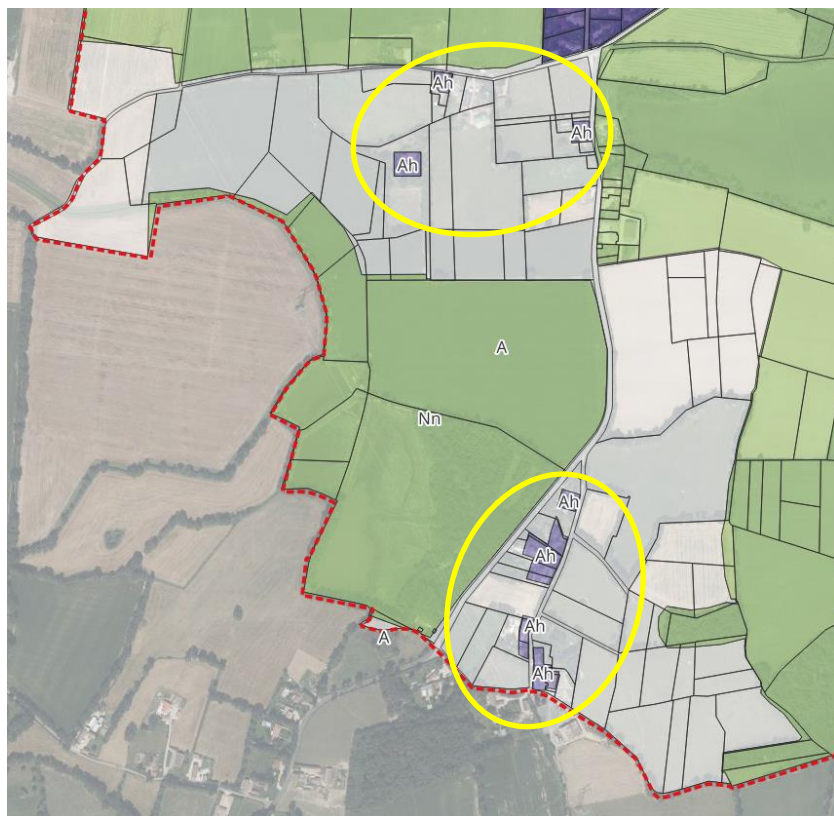
### **Résumé :**

La restriction des constructions en zone A et N est une disposition propre au règlement écrit du PLU et n'a donc pas d'objet quant à la modification du plan de zonage. Toutefois, la suppression des pastilles Ah résultant de l'application de la loi ALUR, impose de faire basculer ces secteurs vers des zones A classiques.



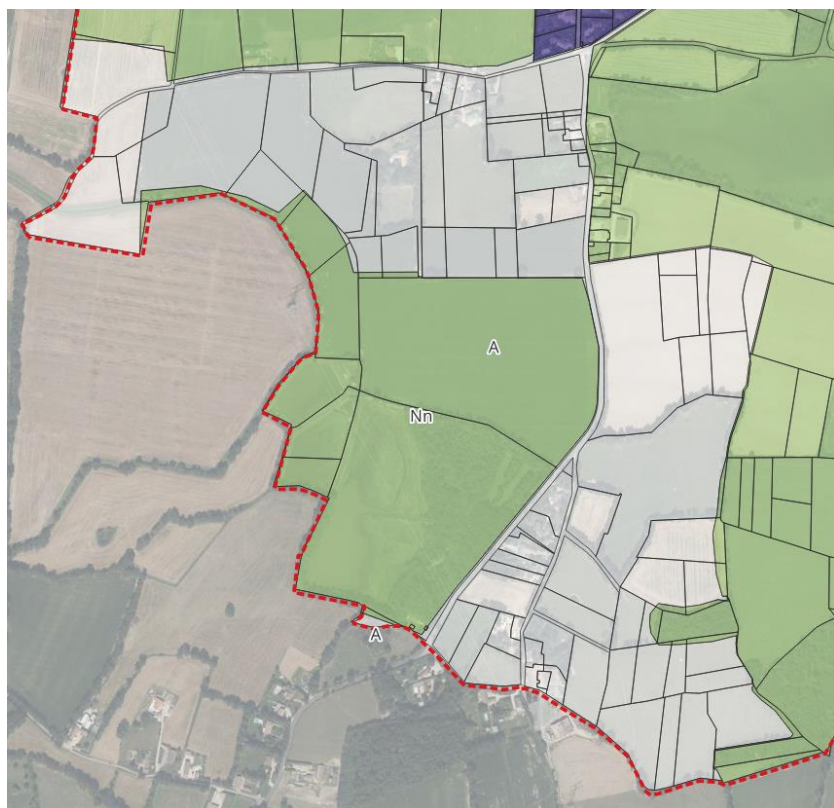
## Evolution du plan de zonage :

### Avant :



Les pastilles Ah sont reclassées en zone A (Sud-Ouest de la commune).

### Après :





## Contenu de la modification : Règlement écrit

### Résumé :

La présente modification a pour objet de rendre conforme le PLU avec le code de l'urbanisme et les dispositions votées par les échelons réglementaires et territoriaux supérieurs. Les corrections consistent alors à :

- Supprimer les références au pastillage de la zone Ah ;
- Modifier les dispositions réglementaires des zones A et N pour y permettre les extensions et annexes des bâtiments existants, en lien avec les dispositions de la CDPENAF de l'Ain et du SCoT de la Dombes ;
- Etoffer la règle autorisant les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dans la zone NL.

### Evolution du règlement :

#### Article DG 6 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : ~~A~~ → Ah

(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

#### RÈGLEMENT ~~DES ZONES A et Ah~~ DE LA ZONE A

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole A est à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

~~La zone A comporte un secteur Ah de taille et de capacité d'accueil limité, dans lequel des constructions isolées, principalement d'habitat, sont présentes.~~

#### ARTICLE A 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

~~En zone A :~~

Toutes les références au sous-secteur Ah sont ici supprimées, celui-ci étant reclassé en zone A classique.

Les constructions et installations liées à une exploitation agricole (Art L311-1 du Code rural : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.)  
notamment :

- tous les bâtiments agricoles et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles issus des exploitations en place,
- les installations de tourisme à la ferme à condition d'être réalisées par aménagement de bâtiments existants,
- ~~les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante, dans la limite :~~
  - ~~a) de deux habitations par exploitation,~~
  - ~~b) d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup> maximum par habitation,~~
  - ~~c) d'une implantation de ces habitations à proximité des bâtiments agricoles. Le nombre d'annexes est limité à deux pour une emprise totale maximum de 60 m<sup>2</sup> (hors piscine) et devront être réalisées à une distance inférieure à 10 mètres de la construction principale.~~
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes, à condition d'être mesurées et compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
  - o Extension des bâtiments d'habitation :
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant ;
    - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup> ;
    - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>.
  - o Annexe des bâtiments d'habitation :
    - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 mètres ;
    - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises) : 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.

Les nouvelles dispositions en matière d'annexes dans les zones A, définies sur la base de la doctrine de la CDPENAF de l'Ain, imposent une emprise au sol, une hauteur et des règles d'implantations différentes de celles actuellement en vigueur.

Le PADD / DOO du SCoT de la Dombes sont également respectés en ce qui concerne les dispositions applicables aux nouvelles constructions de bâtiments d'habitation dans les zones A, qui sont ici retirées, et les possibilités d'extension qui les remplacent.

<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.</p>	
<p><b>En zone Ah :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>, sont autorisés :</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>○ L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation des bâtiments existants,</del></li> <li><del>○ L'extension dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension) et dans la limite d'une augmentation de 100% maximum de la surface de plancher initiale.</del></li> </ul> </li> <li><del>— Les annexes d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup> (hors piscine) à condition d'être complémentaires d'une habitation existante,</del></li> <li><del>— Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante</del></li> <li><del>— Les abris d'animaux,</del></li> <li><del>— Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.</del></li> </ul> <p><b>En zone A et Ah sont autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans tous secteurs humides de type étangs délimités au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages traditionnels. Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, les travaux ayant pour effet de modifier les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.</li> </ul>	<p>Toutes les références au sous-secteur Ah sont ici supprimées, celui-ci étant reclassé en zone A classique.</p>
<p><b>ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres pour les constructions avec toiture à pans.</li> <li>• La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.</li> <li>• La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres pour les constructions avec toiture à pans.</li> <li>• La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.</li> </ul>	<p>Prise en compte de la doctrine de la CDPENAF concernant les hauteurs</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.</u></li> </ul>	maximales autorisées en zone A pour les annexes des bâtiments d'habitation.
<p><b>ARTICLE N° 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.</li> <li>- Les constructions, installations et équipements nouveaux à proximité des seules exploitations agricoles existantes à la double condition d'être strictement nécessaire à l'exercice de l'activité agricole et en dehors de toutes zones humides quelles qu'elles soient.</li> <li>- Les aménagements, réhabilitations des constructions à usage d'habitation existantes,</li> <li><del>— L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant+extension) et à condition d'être en dehors de toutes zones humides quelles qu'elles soient.</del></li> <li><del>— Les annexes à l'habitation existante. Dans tous les cas un maximum de deux annexes sera possible sur le tènement. Elles seront autorisées :</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• pour les constructions neuves dans la limite d'une emprise au sol totale maximum de 40 m<sup>2</sup> et à la double condition d'être réalisées à une distance maximale de 10 mètres de la construction principale existante et d'être en dehors de tous secteurs humides quels qu'ils soient.</del></li> <li><del>• dans l'emprise de bâtiments en pisé existant (hors hangar) dont le clos et le couvert sont assurés et à la condition d'être en dehors de tous secteurs humides quels qu'ils soient.</del></li> </ul> </li> <li><del>— Les piscines à la double condition d'être intégralement réalisées à une distance inférieure à 25 mètres de la construction principale existante et d'être en dehors de tous secteurs humides quels qu'ils soient.</del></li> <li>- <u>L'extension ou l'annexe des habitations existantes, à condition d'être mesurées et compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, dont les zones humides quelles qu'elles soient et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Extension des bâtiments d'habitation :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant ;</u></li> <li>• <u>Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup> ;</u></li> <li>• <u>Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>.</u></li> </ul> </li> <li>▪ <u>Annexe des bâtiments d'habitation :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 mètres ;</u></li> <li>• <u>Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises) : 50 m<sup>2</sup>.</u></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>Les nouvelles dispositions en matière d'annexes dans les zones N, définies sur la base de la doctrine de la CDPENAF de l'Ain, imposent une emprise au sol, une hauteur et des règles d'implantations différentes de celles actuellement en vigueur.</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout affouillement et exhaussement du sol à la double condition d'être strictement nécessaire à l'exercice de l'activité agricole et en dehors de toutes zones humides quelles qu'elles soient. S'ils répondent au R421-23 (f) du Code de l'Urbanisme, ces affouillements et exhaussements seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements.</li> <li>- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.</li> <li>- Hors de tous secteurs humides, quels qu'ils soient, les cheminements piétons, cyclables et équestres, à condition de ne pas être imperméabilisés ainsi que les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public à condition que leur localisation et leur aspect ne perturbent pas l'avifaune des étangs (existante ou potentielle) dans sa reproduction et son alimentation.</li> </ul>	
<p><b>ARTICLE Nn 10      HAUTEUR MAXIMUM</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au faitage ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres pour les constructions avec toiture à pans.</li> <li>• La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.</li> <li>• La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres pour les constructions avec toiture à pans.</li> <li>• <u>La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.</u></li> <li>• <u>La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.</u></li> <li>• La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 15 mètres.</li> </ul> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.</p>	<p>Prise en compte de la doctrine de la CDPENAF concernant les hauteurs maximales autorisées en zone Nn pour les annexes des bâtiments d'habitation.</p>
<p><b>ARTICLE NL 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p><b>Sont soumis à des conditions particulières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aires de jeux et de pique-nique, les constructions légères de type kiosque dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>- Les constructions, <u>aménagements</u> et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>Les aménagements nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont désormais autorisés en zone NL, la règle actuelle pouvant bloquer la réalisation de projets d'équipements.</p>

### c. Modification de la liste des emplacements réservés

#### Présentation de l'objet et de son contexte

##### **Objet :**

La commune souhaite réaliser un cheminement piéton traversant une partie du territoire communal.

##### **Situation :**



##### **Explication de la nécessité de la procédure :**

La commune souhaite créer une nouvelle connexion modes-doux entre le chemin de la Planchette et le lotissement *Cœur de Village* jusqu'à la ferme *Weber* et la D70 afin de proposer à ses habitants une alternative de traversée du village plus apaisée que le long de la route départementale, qui ne dispose aujourd'hui pas d'abords sécurisés pour les piétons et les cyclistes. La réalisation de ce nouvel axe est possible via le régime des emplacements réservés (ER). L'ER devrait à terme s'étendre sur une superficie d'environ 4.200 m<sup>2</sup> et offrir dans des espaces de prairies un passage sécurisé pour les circulations piétonnes en dehors des routes départementales peu adaptées. Il se retrouverait en limite, d'Ouest en Est, des parcelles A 0070, 0354, 0058, 0053, 0052, 0509, 0508 et 0668, lesquelles apparaissent en zones Nn et NL au plan de zonage en vigueur. Compte-tenu de la domanialité privée des parcelles envisagées pour sa réalisation effective, la création d'un emplacement réservé est nécessaire à l'emplacement prévu, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.





### **Enjeux :**

Le futur ER prévoit de se localiser en partie sur le tracé de chemins existants et ne devrait donc pas avoir d'impact particulier sur les paysages et l'environnement en raison des faibles moyens impliqués et de la légèreté finale de l'aménagement. Il est important de noter cependant que le tracé de l'ER, souhaité en bordure de parcelle, recoupe par conséquent un EBC sur le plan de zonage. Cependant, cette situation semble résulter d'une erreur de conception, le parcellaire étant décalé par rapport au zonage sur le plan et le boisement réellement existant étant situé au-delà de la limite de parcelle (cf. modification g.). Cette erreur sera corrigée dans une autre modification afin de permettre le projet et de raccorder le plan de zonage et ses prescriptions de protection graphique à la réalité du terrain et au cadastre.

L'ajout d'un ER favorable à la création d'une liaison mode-doux répond à l'objectif n°1 de l'axe n°2 du PADD, celui-ci fléchissant l'amélioration des déplacements au travers de la commune en direction du bourg tout en prévoyant une amélioration et une sécurisation de sa traversée. La modification participe également à la volonté de développer l'activité touristique sur le territoire communal via la valorisation des itinéraires de promenade et de randonnée (objectif n°4 de l'axe n°3).

### **Pièces opposables concernées par la modification :**

- Cahier des emplacements réservés
- Règlement graphique
- Règlement écrit

## Contenu de la modification : Règlement écrit


### Résumé :

La modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 22 septembre 2017 ayant fait disparaître le cahier des emplacements réservés suite à la suppression des ER au bénéfice de la commune et la création d'un nouvel ER ayant été ici présentée, il est nécessaire qu'un nouveau document listant les ER soit de nouveau intégré au règlement.

### Evolution du règlement :

#### ANNEXE

#### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

N°	Situation	Parcelles concernées	Bénéficiaire	Destination	Surface approximative (m²)	Localisation (plan de zonage)
1	Bourg / Ileudit La Ferme	OA 0070, 0354, 0058, 0053, 0052, 0509, 0508 et 0668	Commune	Création d'une liaison modes-doux	4 200 m²	

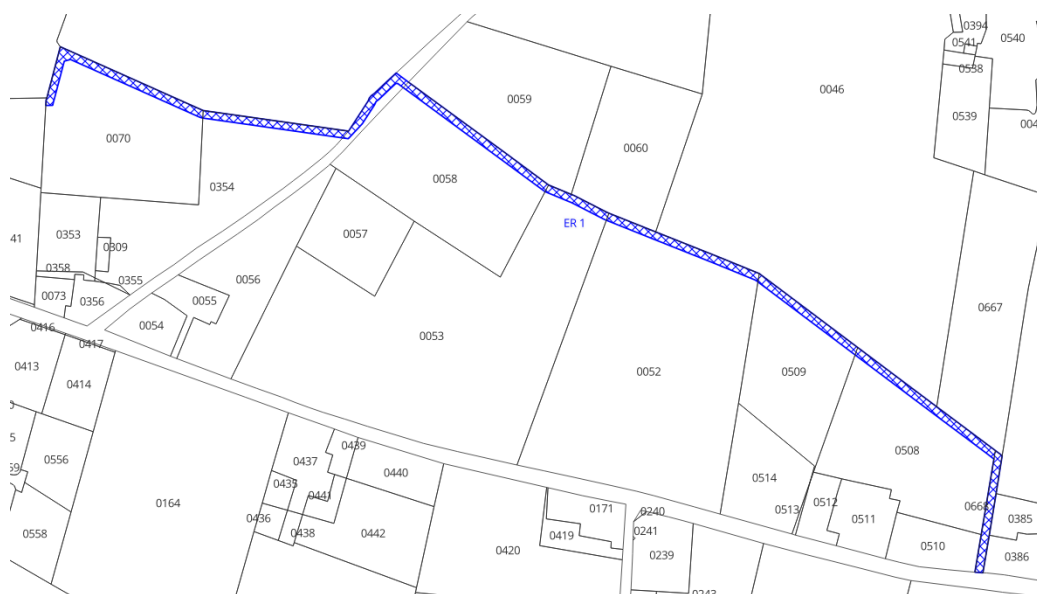
Le cahier des emplacements réservés est rajouté en annexe du règlement écrit, listant l'ER en question, le localisant et précisant sa destination.

## Contenu de la modification : Règlement graphique

### Résumé :

L'objet de la procédure implique le rajout de la représentation de l'ER associé sur le plan de zonage, étiqueté dès lors « ER 1 ». La définition de la prescription graphique et la référence à l'article du code de l'urbanisme invoqué sont également rajoutés.

### Evolution du plan de zonage :



Création ex-nihilo de l'ER1 et définition de sa symbolique dans la légende du document.

 Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.151-41 du CU



#### d. Restriction de l'autorisation des commerces en zones U et UX

### Présentation de l'objet et de son contexte

#### **Objet :**

Cet objet de la modification vise la mise en compatibilité du règlement avec les objectifs du SCoT et du DAAC pour l'interdiction des commerces de grande distribution dans les territoires qui ne sont pas des polarités commerciales principales (Saint-Olive en est exclue) et l'obligation de l'implantation des commerces au rez-de-chaussée des bâtiments existants.

#### **Situation :**



#### **Explication de la nécessité de la procédure :**

Le SCoT de la Dombes, dans son DOO, fixe, entre autres objectifs, le rééquilibrage de l'offre commerciale sur son territoire, notamment en structurant l'offre commerciale de grande distribution via la promotion de la diversification de cette offre, la favorisation d'une meilleure relation entre réseaux de production et de distribution des produits et des services et la confortation de l'organisation des polarités commerciales du territoire en renforçant les polarités existantes et en limitant le développement de nouvelles zones. L'objectif principal ici recherché (axe n°2 du DAAC) est le renforcement de la structuration commerciale à destination d'une offre de proximité respectant la hiérarchie des polarités exposée dans le document.

Sainte-Olive, identifiée comme polarité commerciale villageoise, n'est donc pas concernée par la priorisation de l'implantation des grands commerces dans les polarités commerciales principales mais reste soumise aux prescriptions propres à son échelon. Le règlement modifié devra alors inclure la notion d'intégration harmonieuse des commerces au sein de la centralité du village afin de renforcer son attractivité et leur rôle de lien social. Cela passe par une limitation à 400 m<sup>2</sup> maximale de la surface de plancher des commerces, qui doivent s'implanter en rez-de-chaussée et en façade des bâtiments du centre-bourg et une interdiction des commerces en dehors de celui-ci.

## **Enjeux :**

La commune de Saint-Olive est principalement formée par le regroupement de quelques habitations implantées le long de la route départementale et autour de la mairie et de l'église, mais sans véritable centralité bien définie qu'incarnerait une place entourée de commerces en pied d'immeubles. La modification apportée à l'autorisation de la destination commerciale dans le règlement du PLU pourrait avoir pour effet le renforcement de la polarité commerciale en centralisant la possibilité d'implantation en direction du centre-bourg. La dilution de l'offre commerciale dans l'ensemble du territoire serait alors proscrite, la petite zone d'activités (zone UX) ne pouvant ainsi plus accueillir de commerces, au bénéfice de l'amélioration de l'attractivité commerciale du centre-bourg et de la spécialisation artisanale de la zone UX.

## **Pièces opposables concernées par la modification :**

- Règlement

## **Contenu de la modification : Règlement**

## **Résumé :**

Afin de respecter les objectifs du DOO et du DAAC du SCoT, le règlement du PLU de Sainte-Olive est adapté en interdisant les commerces en dehors de la centralité villageoise de la zone U et en encadrant les nouvelles destinations commerciales qui pourraient y apparaître par des prescriptions de taille maximale et de qualité d'insertion.

## **Evolution du règlement :**

### **ARTICLE U 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions à usage commercial et artisanal, dans la mesure où elles s'implantent en rez-de-chaussée des constructions existantes et en façade, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et où elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.
- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

L'article des occupations et utilisations du sol pour les secteurs centraux concernés par des commerces (zones U et 1AU) intègre ici les nouvelles prescriptions d'implantation des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments existants tout en ne pouvant pas dépasser 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en application des recommandations du SCoT exposées dans son DOO et son DAAC.

<p><b>ARTICLE 1AU 2</b></p>	<p><b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage commercial, dans la mesure où elles <u>s'implantent en rez-de-chaussée des constructions existantes et en façade, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et où elles</u> ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.</li> <li>- Les constructions à usage artisanal, dans la mesure où elles constituent des constructions nécessaires à une activité commerciale autorisée dans la zone.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.</li> <li>- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.</li> </ul>	
<p><b>CARACTÈRE DE LA ZONE</b></p>	<p>La zone UX est destinée à l'accueil d'activités artisanales, <del>commerciales</del> ou de service.</p> <p>La zone UX est enclavée dans une zone classée Natura 2000 et accueille des habitations construites lors de la création de la zone. Les activités autorisées aujourd'hui devront être compatibles avec la proximité de l'habitat et la qualité des sites naturels environnants. A ce titre une attention particulière sera apportée aux activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).</p>	<p>Afin de respecter la stratégie d'aménagement commercial du SCoT visant le rassemblement de l'offre commerciale dans les centralités, notamment villageoises, la destination de commerce est retirée des secteurs externes à la zone U. Dans le règlement actuel, seule la zone UX autorisait encore cette destination. Cette exception n'a dès lors plus lieu d'être.</p>
<p><b>SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b></p>		
<p><b>ARTICLE UX 1</b></p>	<p><b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole, forestier,</li> <li>- Les constructions à usage industriel, <u>commercial et</u> d'hôtel,</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes,</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières,</li> <li>- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir,</li> <li>- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des autres zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ;</li> <li>- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de tous secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme,</li> </ul>	



e. Changement des règles applicables aux espaces libres et aux plantations en zone UX

**Présentation de l'objet et de son contexte**

**Objet :**

Cet objet de la modification vise la mise en compatibilité du règlement avec les objectifs du SCoT pour garantir un aménagement qualitatif des zones d'activités et prévoyant notamment la perméabilité des espaces de stationnement dans ces zones.

**Situation :**



**Explication de la nécessité de la procédure :**

Le règlement du PLU garantit aujourd'hui, dans l'ensemble, des zones d'activités qualitatives équipées, mais n'impose pas la perméabilité de leurs espaces de stationnement. Le règlement n'est donc pas compatible en l'état avec les objectifs du SCoT visant à optimiser les zones d'activités économiques et commerciales existantes (objectif n°3 du chapitre n°1 du DOO) et doit intégrer cette notion dans l'article traitant des espaces libres et des plantations pour les zones d'activités (article UX 13).



## **Enjeux :**

À la suite de la modification, le règlement imposera des aménagements plus qualitatifs pour les stationnements et espaces libres de l'unique zone d'activités de Sainte-Olive. Toutefois, cette zone étant aujourd'hui remplie et ne prévoyant pas d'extensions et le règlement ne n'imposant qu'aux nouveaux aménagements, la modification n'aura pas d'impact, ni positif, ni négatif, sur les espaces existants, ne modifiant ainsi pas l'artificialisation ou la perméabilité de la zone, du moins à court terme.

## **Pièces opposables concernées par la modification :**

- Règlement

## **Contenu de la modification : Règlement**

## **Résumé :**

L'incompatibilité partielle du règlement actuel avec les objectifs du SCoT au sujet de la qualité des zones d'activités impose de corriger les règles propres aux nouveaux aménagements opérés en zone UX. Cela se traduit par une évolution de l'article UX 13 traitant des espaces libres et des plantations.

## **Evolution du règlement :**

### **ARTICLE UX 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées d'essences locales.

Les haies devront être constituées d'au moins trois espèces différentes dont une espèce persistante au maximum.

Un coefficient d'espaces verts de 15% minimum est exigé. Les revêtements nécessaires aux aires de stationnement devront être perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales et la conservation des fonctionnalités écologiques des sols qu'ils recouvrent. Les parkings perméables sont comptabilisés dans le calcul du coefficient d'espaces verts avec une pondération de 0,5.

Afin de respecter les préconisations du SCoT propres à la perméabilité des espaces de stationnement dans les zones d'activité, le règlement est adapté concernant les dispositions à respecter pour les espaces libres et les plantations. Celui-ci ne pouvant pas imposer une perméabilité pure, un coefficient d'espaces verts minimal est désormais exigé, pondéré par l'imperméabilisation des parkings, incitant les aménageurs à adopter cette pratique.

f. Rappel du besoin de compensation des zones humides en cas de destruction en zones A et N

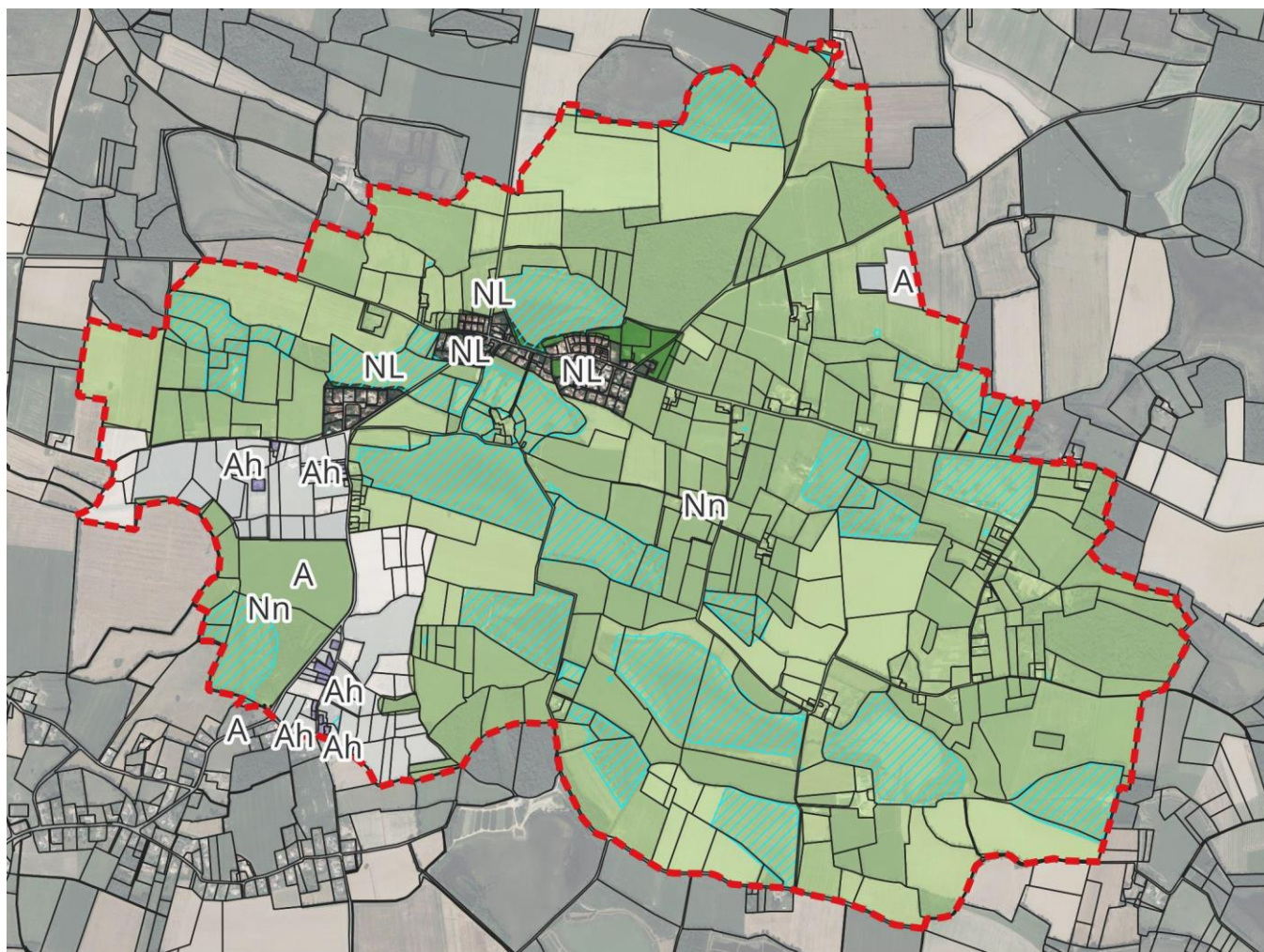
### Présentation de l'objet et de son contexte

#### **Objet :**

Cette modification vise la mise en compatibilité du règlement écrit avec les objectifs du SCoT en renforçant la protection des zones humides et leur compensation en cas de destruction.

#### **Situation :**

La modification concerne tous les secteurs de zones humides figurant en tant que prescriptions surfaciques.



#### **Explication de la nécessité de la procédure :**

Dans son DOO, le SCoT de la Dombes rappelle sa volonté de mettre en valeur l'identité dombiste à travers la préservation du patrimoine naturel et bâti, en protégeant notamment les réservoirs de biodiversité via la compensation à hauteur de 200% de la surface des zones humides éventuellement détruites ou altérées. Le règlement du PLU de Sainte-Olive ne précise pour l'instant pas ce point, même si les travaux sur les zones humides que l'on retrouve en zones A et NL sont restreints aux seuls affouillements et exhaussements liés à l'entretien et l'exploitation des étangs. La modification du PLU est l'occasion de renforcer la protection de ces zones humides, en respect des préconisations du SCoT.

## Enjeux :

Les zones humides occupent une place majeure dans les paysages et les dynamiques éco-biologiques de la commune, les étangs et leurs abords bénéficiant d'un zonage spécifique de protection lié à leur appartenance aux aires Natura 2000 de la Dombes. Leur sanctuarisation sera dès lors renforcée à l'issue de cette procédure, même si elle est difficilement remise en cause avec les dispositions du règlement actuel. A ce titre, les dispositions de la zone Nn (sous-secteur couvrant les espaces du réseau Natura 2000) n'ont pas besoin d'être mises à jour en raison de l'impossibilité clairement explicite de réaliser des aménagements sur les zones humides de la zone.

## Pièces opposables concernées par la modification :

- Règlement

## Contenu de la modification : Règlement

## Résumé :

La compensation des zones humides nécessaire en cas de destruction ou altération est rappelée dans l'article traitant des occupations et de l'utilisation des sols de chaque zone où sont présentes les zones humides, en complément de la précision faite sur la possibilité d'effectuer des travaux légers d'entretien.

## Evolution du règlement :

### ARTICLE A 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **En zone A et Ah sont autorisés :**

- Dans tous secteurs humides de type étangs délimités au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages traditionnels. Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, les travaux ayant pour effet de modifier les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Dans le cas des travaux admis au sein de ces secteurs de zones humides conduisant à leur destruction ou à l'altération de leur fonctionnalité, ceux-ci doivent être compensés à hauteur de 200% de la surface perdue, soit par la création de nouvelles zones humides à proximité, soit par une remise en état d'autres surfaces de zones humides présentes à proximité.
- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

Rappel dans les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones humides de la possibilité d'y effectuer certains travaux, avec la nécessité de les compenser en cas de destruction et/ou d'altération pour celles présentes en zone A.

## **ARTICLE NL 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Sont soumis à des conditions particulières :**

- les aires de jeux et de pique-nique, les constructions légères de type kiosque dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Dans tous secteurs humides de type étangs délimités au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages traditionnels. Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, les travaux ayant pour effet de modifier les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Dans le cas des travaux admis au sein de ces secteurs de zones humides conduisant à leur destruction ou à l'altération de leur fonctionnalité, ceux-ci doivent être compensés à hauteur de 200% de la surface perdue, soit par la création de nouvelles zones humides à proximité, soit par une remise en état d'autres surfaces de zones humides présentes à proximité.
- Les abris d'animaux d'une emprise au sol maximum de 60 m<sup>2</sup>.
- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

Rappel dans les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones humides de la possibilité d'y effectuer certains travaux, avec la nécessité de les compenser en cas de destruction et/ou d'altération pour celles présentes en zone NL.



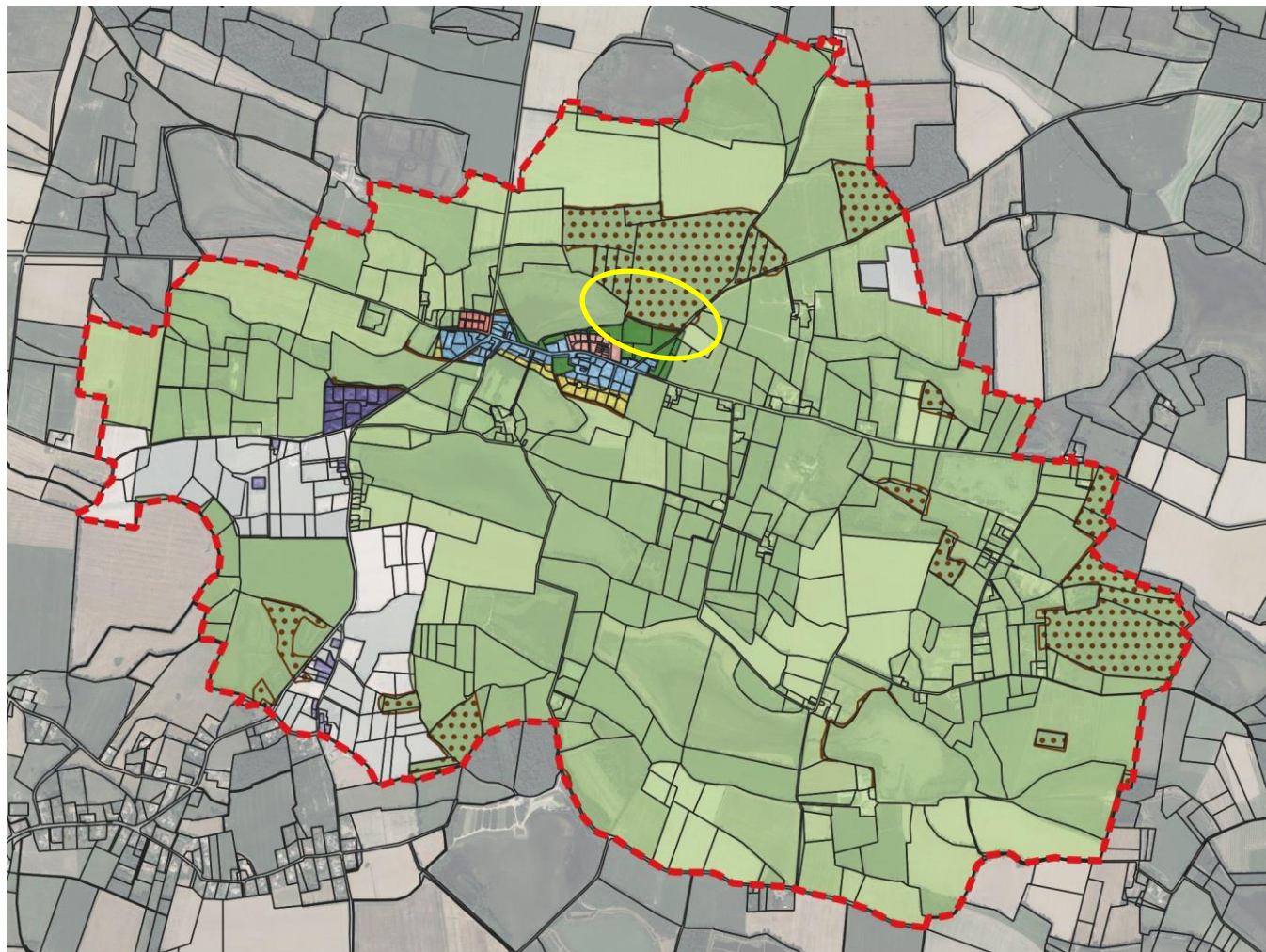
## g. Correction d'une erreur du dessin d'un EBC sur le plan de zonage

### Présentation de l'objet et de son contexte

#### **Objet :**

Cet objet de la modification vise à corriger une erreur de conception du plan de zonage actuel, lequel représente un espace boisé classé (EBC) en dehors des limites parcellaires structurant le règlement graphique et du boisement réellement existant et à protéger.

#### **Situation :**



#### **Explication de la nécessité de la procédure :**

Dans le plan de zonage, de nombreuses prescriptions graphiques ne semblent pas respecter le découpage parcellaire et les occupations réelles du sol, en raison d'un dessin initialement erroné lors de l'élaboration du plan de zonage constitutif du PLU approuvé en 2015. Ainsi, le document représente des protections pour les zones humides et les espaces boisés classés sur certains secteurs qui n'ont pas lieu d'être (parcelles agricoles, habitations, routes, etc...), ce qui complexifie la gestion des terrains impactés.

C'est le cas pour l'EBC situé au Nord du centre-village qui fait l'objet de la présente modification, dont le dessin dépasse nettement sur les limites cadastrales qui sont censées délimiter le boisement réellement existant et à



protéger (cf. figures suivantes). Cette erreur semble résulter d'une mauvaise photo-interprétation des images satellitaires lors du dessin de l'EBC effectué en suivant la ligne de canopée des arbres constituant le boisement qu'il s'agissait effectivement de protéger en première intention.

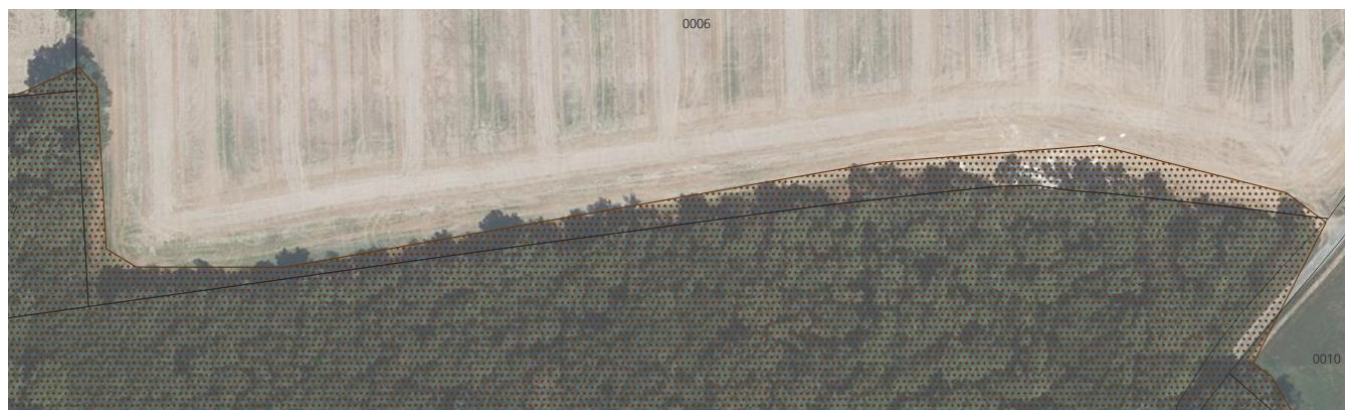
La conséquence de cette situation est dans ce cas précis le blocage de la réalisation d'un emplacement réservé suivant la limite entre la parcelle A 0318 présentant le boisement au Nord et les parcelles A 0070 et 0354 au Sud (cf. modification c.). La correction de l'erreur de dessin de l'EBC est donc à ce titre nécessaire

### **Enjeux :**

Il existe sur le plan de zonage des erreurs de modélisation des prescriptions graphiques pour les EBC qui ne correspondent pas à l'implantation de la tige des arbres, mais à des surfaces de canopées, ce qui présente des enjeux d'incompatibilité avec les occupations du sol réelles et ce qu'il est possible d'y faire. Pour illustrer les enjeux liés à la modification, voici d'autres incohérences constatées pour l'EBC en question :



*Vue aérienne de 2024 de la partie Nord-Est du boisement concernée par la trame des EBC*



*Superposition du tracé de l'EBC et de la vue aérienne*



*Partie de l'EBC dépassant du cadre du cadastre et ne recoupant aucun boisement actuel ou futur*





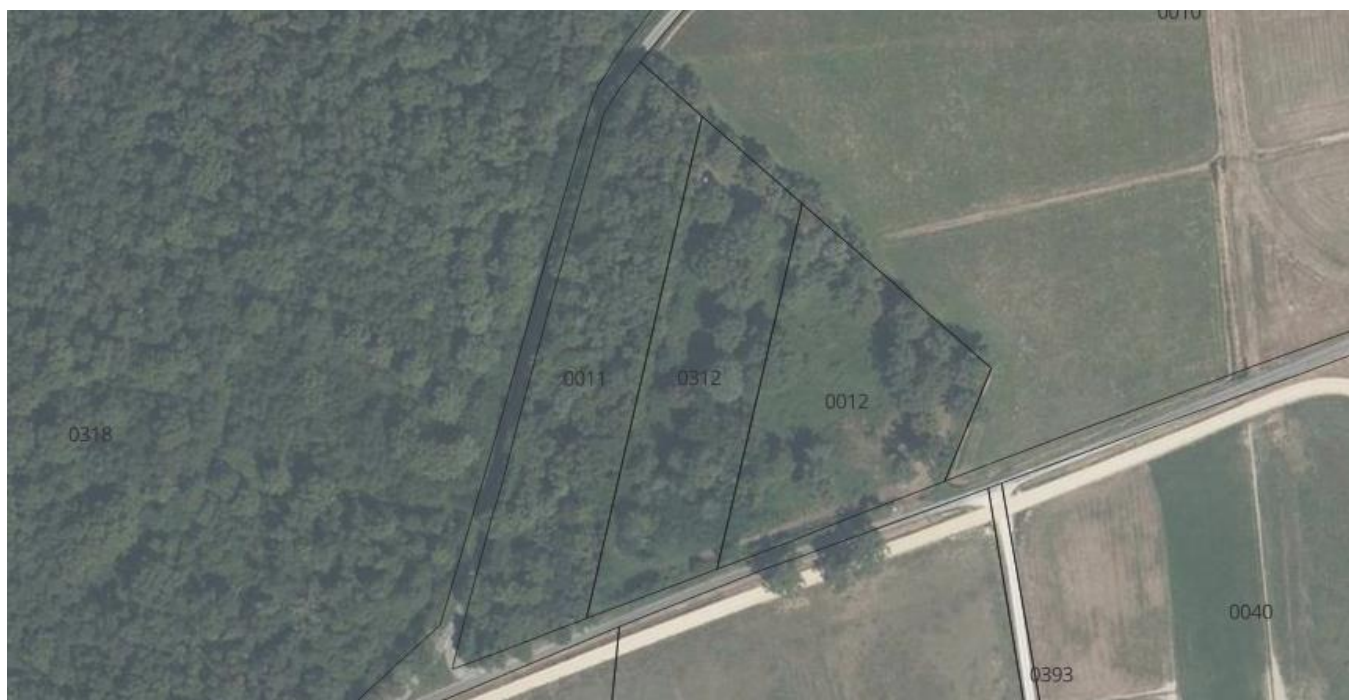
*Vue aérienne de 2024 de la partie Nord-Ouest du boisement concernée par la trame des EBC*



*Superposition du tracé de l'EBC et de la vue aérienne*



*Partie de l'EBC dépassant du cadre du cadastre et ne recoupant aucun boisement actuel ou futur*



*Vue aérienne de 2024 de la partie Ouest du boisement concernée par la trame des EBC*





*Superposition du tracé de l'EBC et de la vue aérienne*



*Partie de l'EBC dépassant du cadre du cadastre et recoupant des routes, mais pas de boisement actuel ou futur*

Il est à noter ainsi le dépassement du tracé de l'EBC sur une partie des routes de Bouligneux et des Avoines traversant le boisement. De cette situation, associée au fait que l'EBC recoupe également des parcelles de champs cultivés et de prairies attenantes, peut découler une incapacité d'exploitation des terrains présents sous le tramage EBC (qui n'a pas lieu d'être dans ce cas) et l'empêchement de la réalisation d'éventuels travaux d'entretien et de développement de voirie.

Dans le cas de la partie de l'EBC faisant l'objet de la modification, cela empêche la réalisation d'un ER en limite de parcelle. Pourtant, comme pour les cas précédents, l'EBC dessiné à cet emplacement ne présente aucun enjeu de protection, car aucun boisement n'y a jamais existé, comme le prouvent les images aériennes historiques :





*Prise de vue aérienne de 1971*



*Partie de l'EBC actuellement en vigueur sortant de l'emprise du boisement et du découpage parcellaire*





*Prise de vue aérienne de 1992*



*Partie de l'EBC actuellement en vigueur sortant de l'emprise du boisement et du découpage parcellaire*





*Prise de vue aérienne de 2015 (qui a dû servir au dessin des contours de l'EBC)*



*Partie de l'EBC actuellement en vigueur sortant de l'emprise du boisement et du découpage parcellaire*



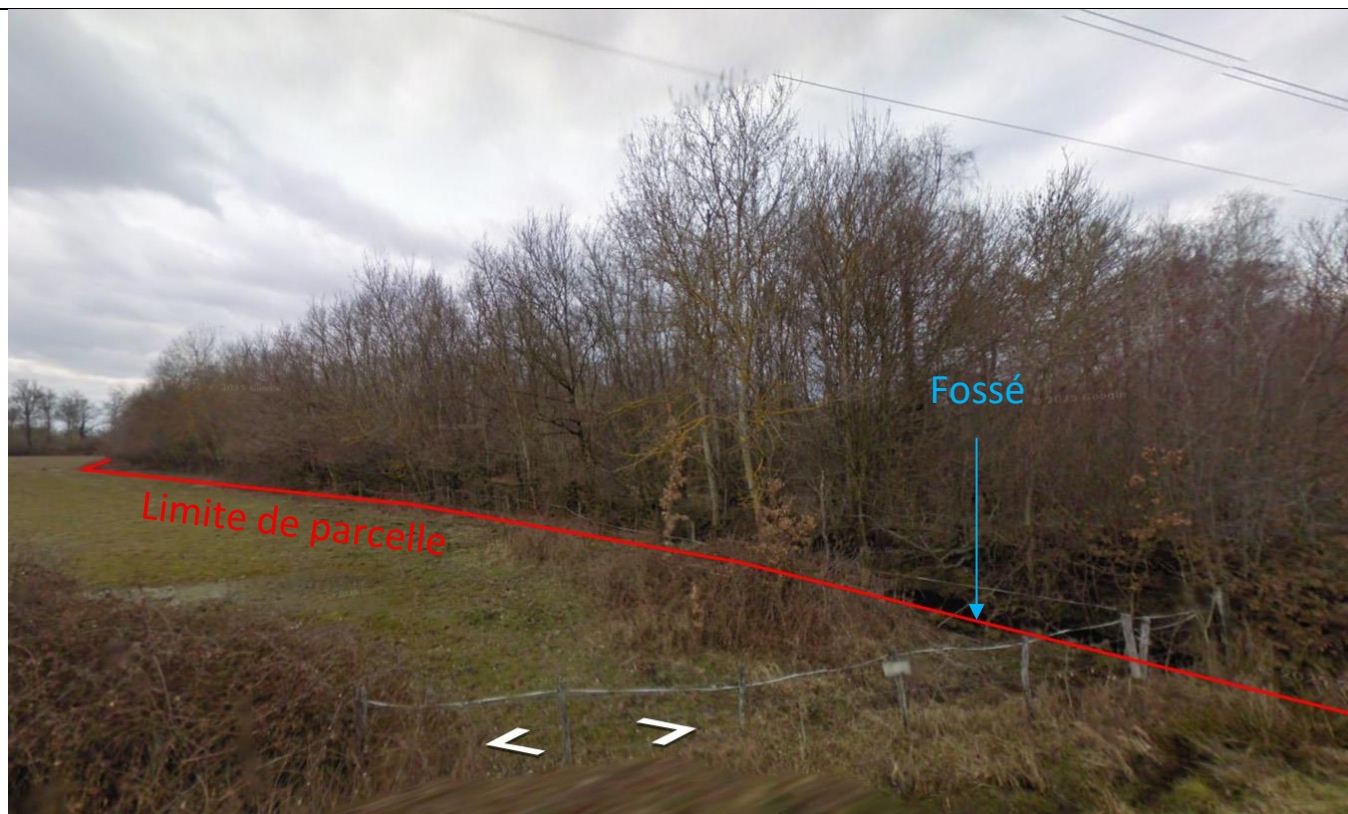


*Prise de vue aérienne de 2024*



*Partie de l'EBC actuellement en vigueur sortant de l'emprise du boisement et du découpage parcellaire*





*Vue Google Street View (2009) visible depuis la route de Bouligneux présentant le boisement réel. Un fossé forme la limite séparative et le front du bois. Les arbres à protéger se situent au-delà de cette limite, au Nord*

Au vu des différentes prises de vues qui diffèrent selon la date du cliché et leur source, il paraît évident que la délimitation du boisement, et donc de l'EBC à instaurer, est erronée, calée sur la canopée qui s'est développée depuis plus de 50 ans et qui a depuis formé un « bouquet » de feuilles partant des troncs effectivement protégés.

La volonté du bureau d'études responsable de l'élaboration du PLU en 2015 et de la mairie semble également résider dans la protection des boisements existants et historiques et non la création de nouveaux boisements, comme le permet pourtant le régime des EBC (article L.113-1 du CU). À ce titre, la justification du projet démontre dans ses parties 17 et 22 que « Les boisements stratégiques de la commune ont fait l'objet d'un classement en espace boisés classé qui renforce leur préservation et évite des interventions sans autorisation » et que « les principaux boisements de la commune sont classés en Espace Boisés Classés afin d'en assurer leur pérennité » et ne prévoit ainsi pas de créer de nouveaux boisements dans les secteurs délimités comme EBC apparaissant sur le plan de zonage.

L'EBC affiché à cet emplacement ne présente ainsi aucun enjeu car le boisement n'existe pas et il n'est pas prévu d'en créer un. Il doit ainsi être redessiné afin de palier aux éventuels problèmes d'exploitation rencontrés. La modification de son tracé n'aura pas pour conséquence de remettre en cause la philosophie du boisement existant.

### **Pièces opposables concernées par la modification :**

- Règlement graphique

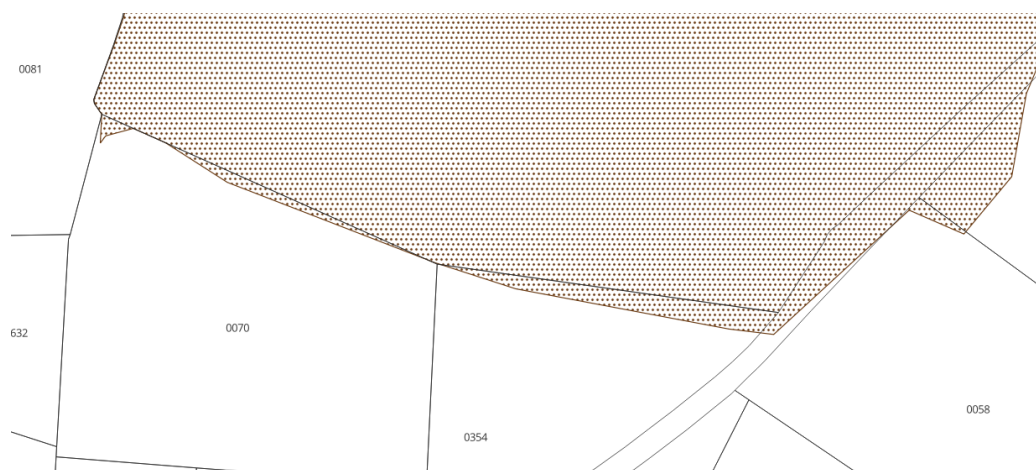
## Contenu de la modification : Règlement graphique

### Résumé :

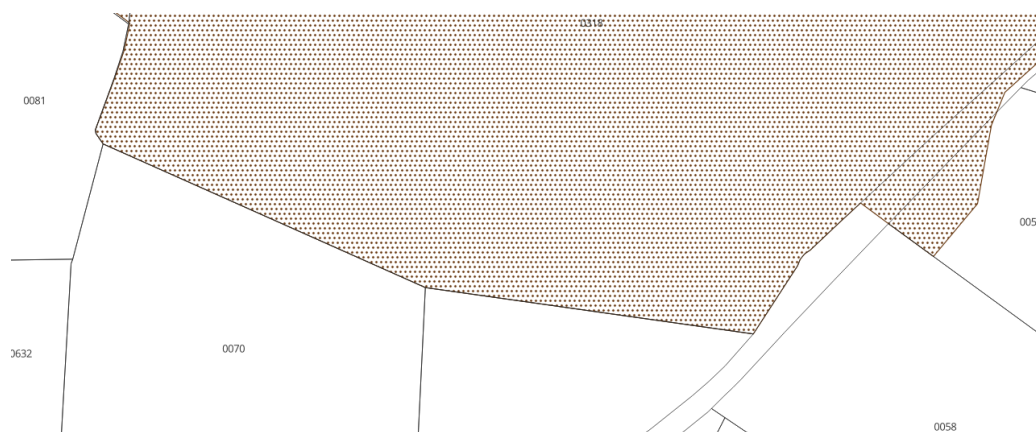
La représentation graphique de l'EBC concerné doit être redessinée sur le plan de zonage afin de correspondre au découpage parcellaire initialement utilisé pour sa modélisation, et ainsi correspondre à la réalité du terrain.

### Evolution du plan de zonage :

#### Avant :



#### Après :



L'EBC erroné au Nord du centre-village est redécoupé selon la limite cadastrale délimitant le boisement réellement existant. Seule la partie située à la limite des parcelles A 0318, 0070 et 0354 est redessinée.