

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°1 du PLU

PLU approuvé le 25 juin 2015



REVISIONS ET MODIFICATIONS

1 - Modification simplifiée N°1 du PLU 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. Arrêté de lancement : 11 mars 2017 ; Approuvé par le Conseil Municipal le 22 septembre 2017 ; Exécutoire le 23 décembre 2017

2 - Modification simplifiée N°2 du PLU 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 la parcelle A599." de l'OAP (zone 1AUa). Arrêté de lancement : 31 mars 2018 ; Approuvé par le Conseil Municipal le 04 octobre 2018 ; Exécutoire le 16 mars 2019

3 - Modification simplifiée N°3 du PLU portant sur la correction d'erreurs de transcription du texte approuvé de la modification simplifiée numéro 1 dans la modification simplifiée numéro 2.
Arrêté de lancement : 08 juin 2019 ; Approuvé par le Conseil Municipal le 31 août 2020

4 - Modification de droit commun n°1 du PLU 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. Arrêté de lancement : 04 mars 2024

Table des matières

I.	PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE	4
a.	Procédures en cours	4
b.	Localisation du secteur concerné par la procédure.....	4
c.	Présentation du permis d'aménager en zone 1AUa	5
d.	Présentation du projet de construction de logements.....	6
II.	TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME.....	8
III.	RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL.....	9
a.	Situation	9
b.	La Communauté de Communes de la Dombes.....	11
c.	Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Dombes	12
d.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	15
e.	Les périmètres de protection de l'environnement.....	17
IV.	INCIDENCES SUR LES PIÈCES COMPOSANT LE PLU	23
V.	Justification des évolutions apportées au PLU	32
a.	Incidences de la modification du PLU sur l'état initial de l'environnement.....	32
b.	Compatibilité avec le PADD du PLU	32
c.	Compatibilité avec le DOO du SCOT de la Dombes 2018-2035	33

I. PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE

a. Procédures en cours

Le Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Olive a été approuvé le 25 juin 2015. Il a connu deux 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.

Il est concerné par une procédure de modification de droit commun (n°1) en cours d'élaboration et arrêté le 4 mars 2024. Cette modification porte sur le remplacement de la zone multi-usage orientée pour de l'équipement en zone 1AUa (OAP « Bourg Est ») par du logement.

b. Localisation du secteur concerné par la procédure

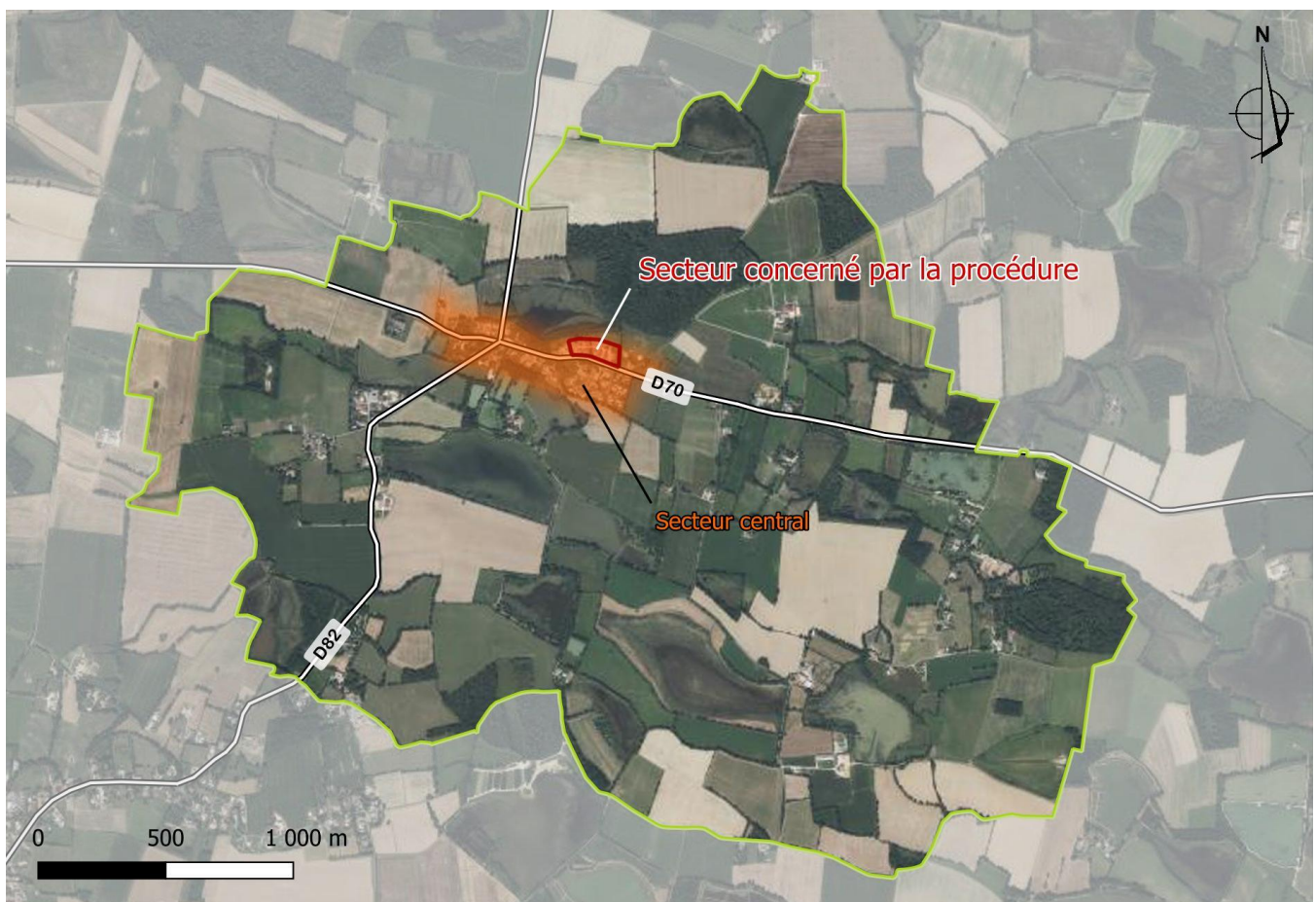


Figure 1 : Localisation de la procédure de modification du PLU dans la commune de Sainte-Olive. Source : Géoportail – 2BR

c. Présentation du permis d'aménager en zone 1AUa

La zone 1AUa située au Nord de la commune dans le « secteur Mairie » est concernée depuis le 10 mars 2018 par un Permis d'Aménager (PA00138217V0003), prévoyant l'aménagement du lotissement « Cœur de village » par la société Ain Habitat et la construction de 9 maisons individuelles et de 7 logements groupés. Une autre parcelle, à l'Est, est laissée libre afin de permettre à la municipalité l'aménagement d'une zone multi-usage, prévue à première vue pour l'accueil de la nouvelle mairie.

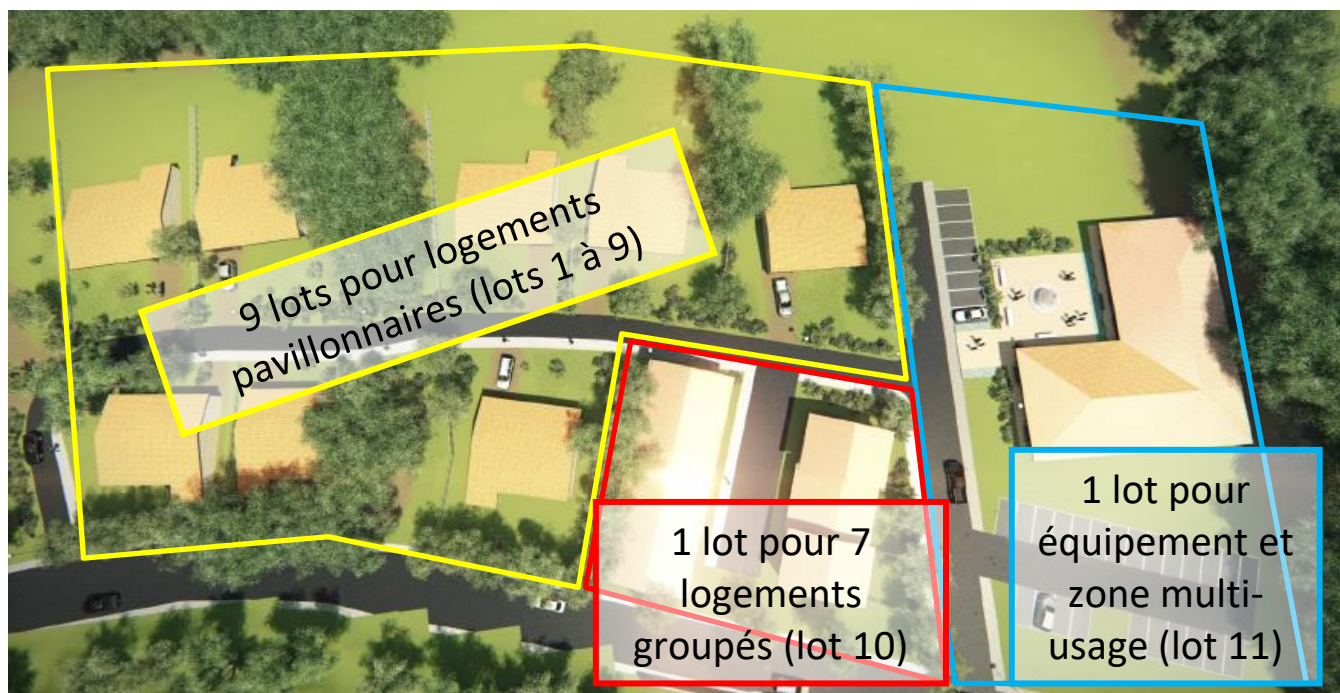


Figure 2 : Représentation graphique des hypothèses d'implantations des constructions prévues dans le permis d'aménager (Source : PA9 du permis d'aménager du lotissement "Coeur de village")

Le PA prévoyait une surface lotie de 13 796 m² pour une surface de plancher maximale autorisée de 6 000 m² pour l'ensemble de l'opération, répartie de la façon suivante :

- 250 m² par lot devant accueillir des logements pavillonnaires (lots 1 à 9) ;
- 1 250 m² pour le lot 10 devant accueillir des logements groupés ;
- 2 500 m² pour le lot 11 devant accueillir un équipement et une zone multi-usage.



Figure 3 : Façade Est des constructions déjà réalisées au sein du lotissement (Source : 2BR)

Aujourd'hui, l'ensemble des lots 1 à 10 est occupé par les constructions prévues initialement. Seul le lot 11 à l'Est reste actuellement libre de tout aménagement.

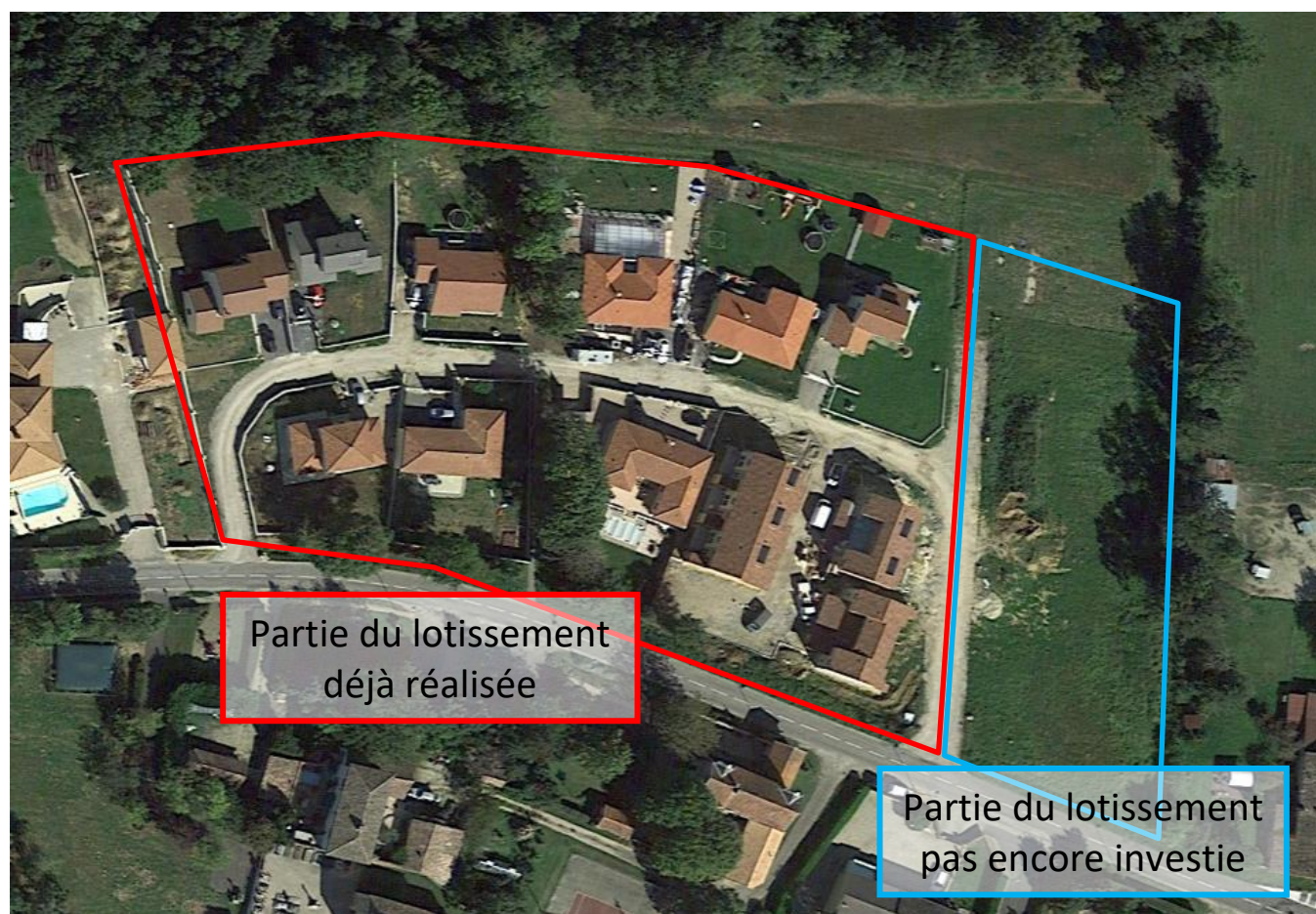


Figure 4 : Etat actuel de l'avancement des constructions dans le lotissement Cœur de Village (Source : Google Maps)

d. Présentation du projet de construction de logements

Après évolution du projet de construction de la mairie, celui-ci doit désormais se projeter vers une autre parcelle de la commune. Afin qu'elle puisse assumer financièrement ce projet, l'équipe municipale a également décidé de permettre la construction de nouveaux logements sur la parcelle désormais rendue libre à l'Est du PA (lot 11). Dès lors, il est prévu sur ce lot la construction de 3 maisons individuelles, ainsi que 8 autres logements groupés. La surface de plancher maximale autorisée reste inchangée et l'ensemble des constructions résultant de l'opération respecteront la limite de 2 500 m² précédemment fixée pour ce lot. Ainsi, il devrait être prévu :

- 250 m² par lot devant accueillir des logements pavillonnaires ;
- 1 750 m² pour le lot devant accueillir des logements groupés.

La société Logidia a déjà été mandatée pour réaliser la construction des 8 logements groupés dans la partie Sud du lot 11. Les 3 lots au Nord sont encore libres et seront vendus individuellement à des particuliers par la suite.

Afin de permettre ces projets, le PLU doit en partie évoluer. En dehors de cette procédure, la mise en concordance des pièces du permis d'aménager du lotissement avec le nouveau PLU est également à prévoir, permise par l'article L. 442-11 du Code de l'Urbanisme.

II. 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° 1 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.

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.

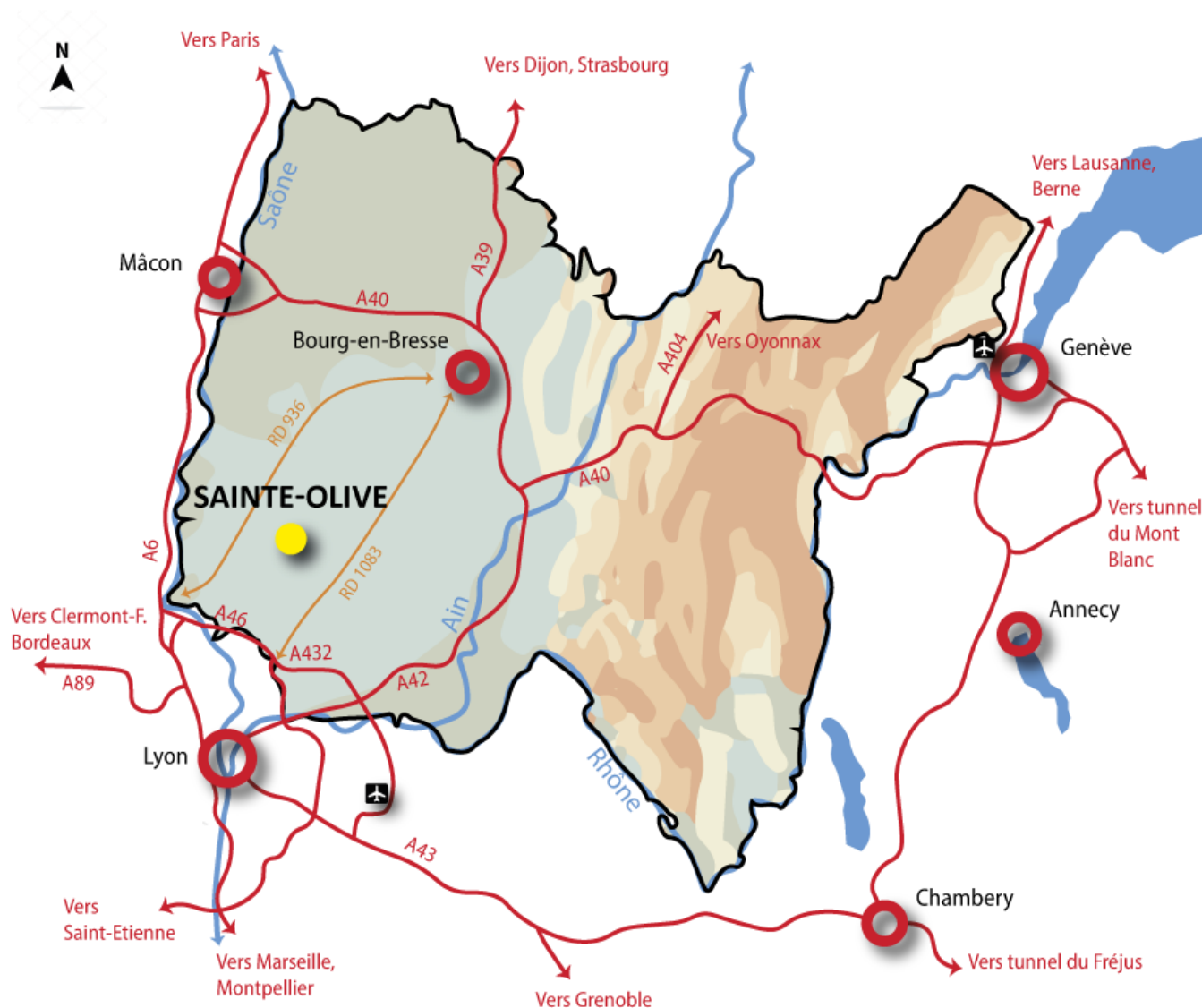


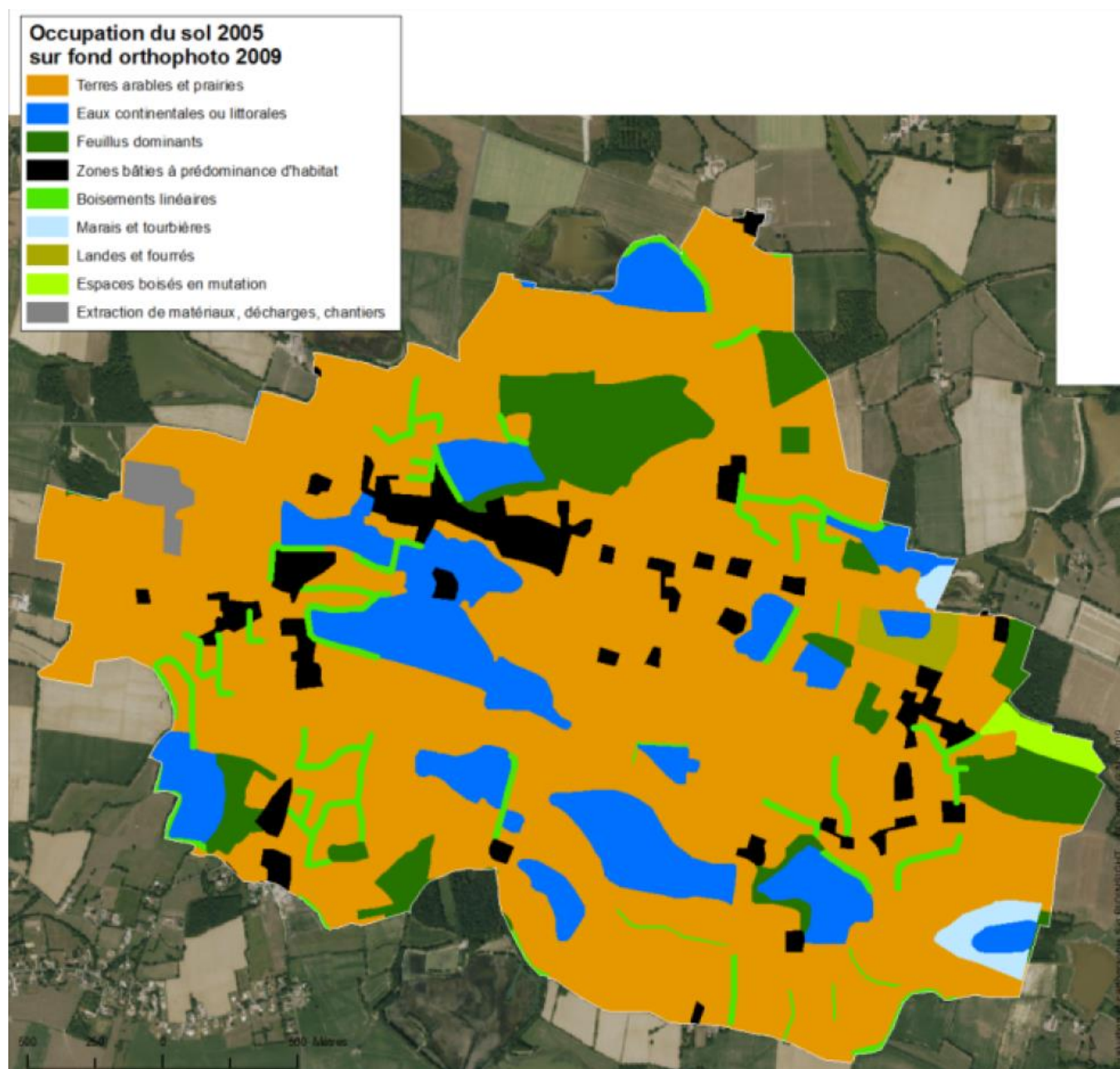
Figure 6 : Localisation de la commune de Sainte-Olive dans le département de l'Ain. Source : Géoportail - 2BR

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^{er} Janvier 2017.

Elle regroupe 36 communes, soit environ 39 000 habitants sur un territoire de 621 km². 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.

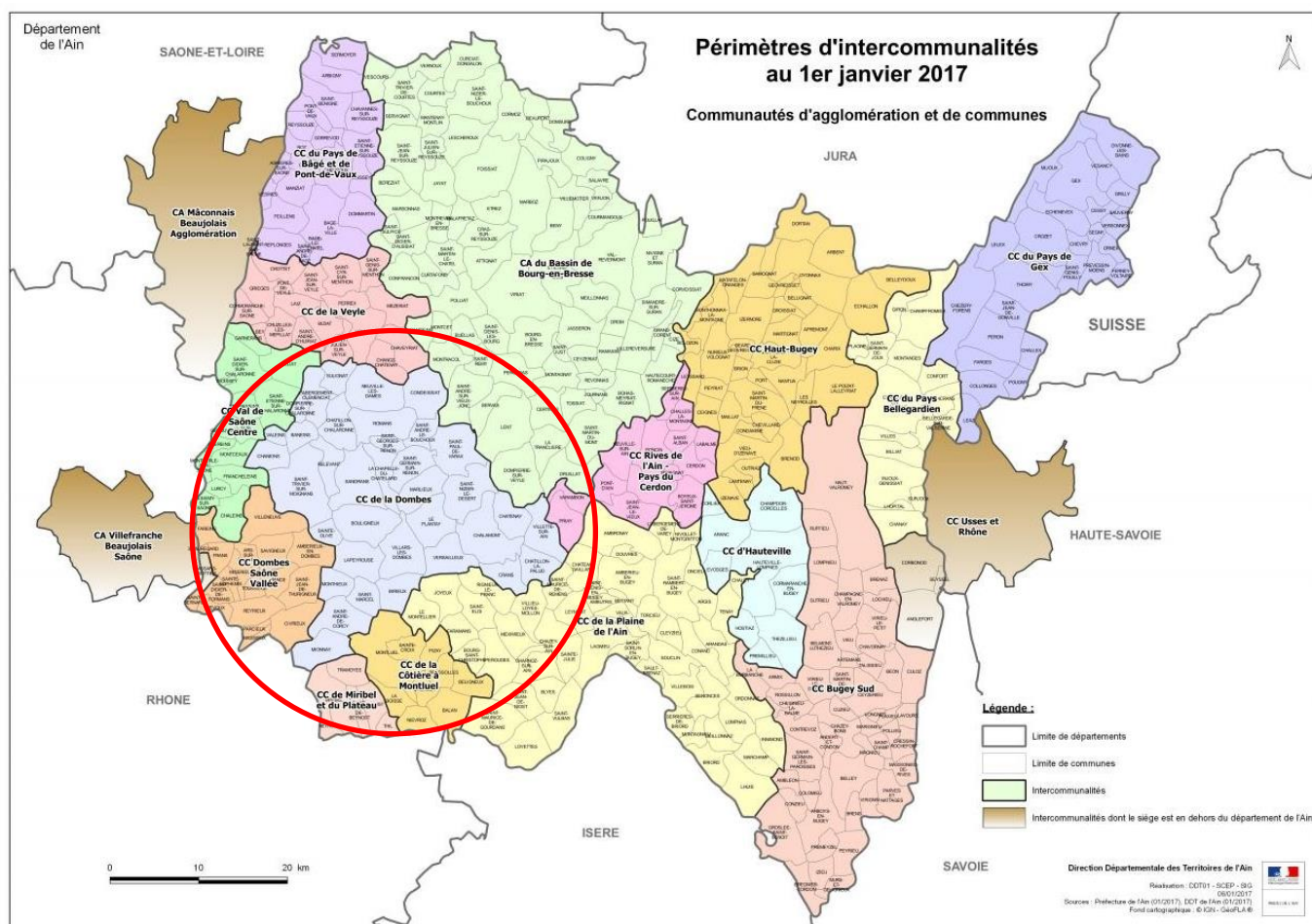


Figure 8 : Carte des intercommunalités de l'Ain en date du 1e janvier 2017. Source : www.ain.gouv.fr

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 km².

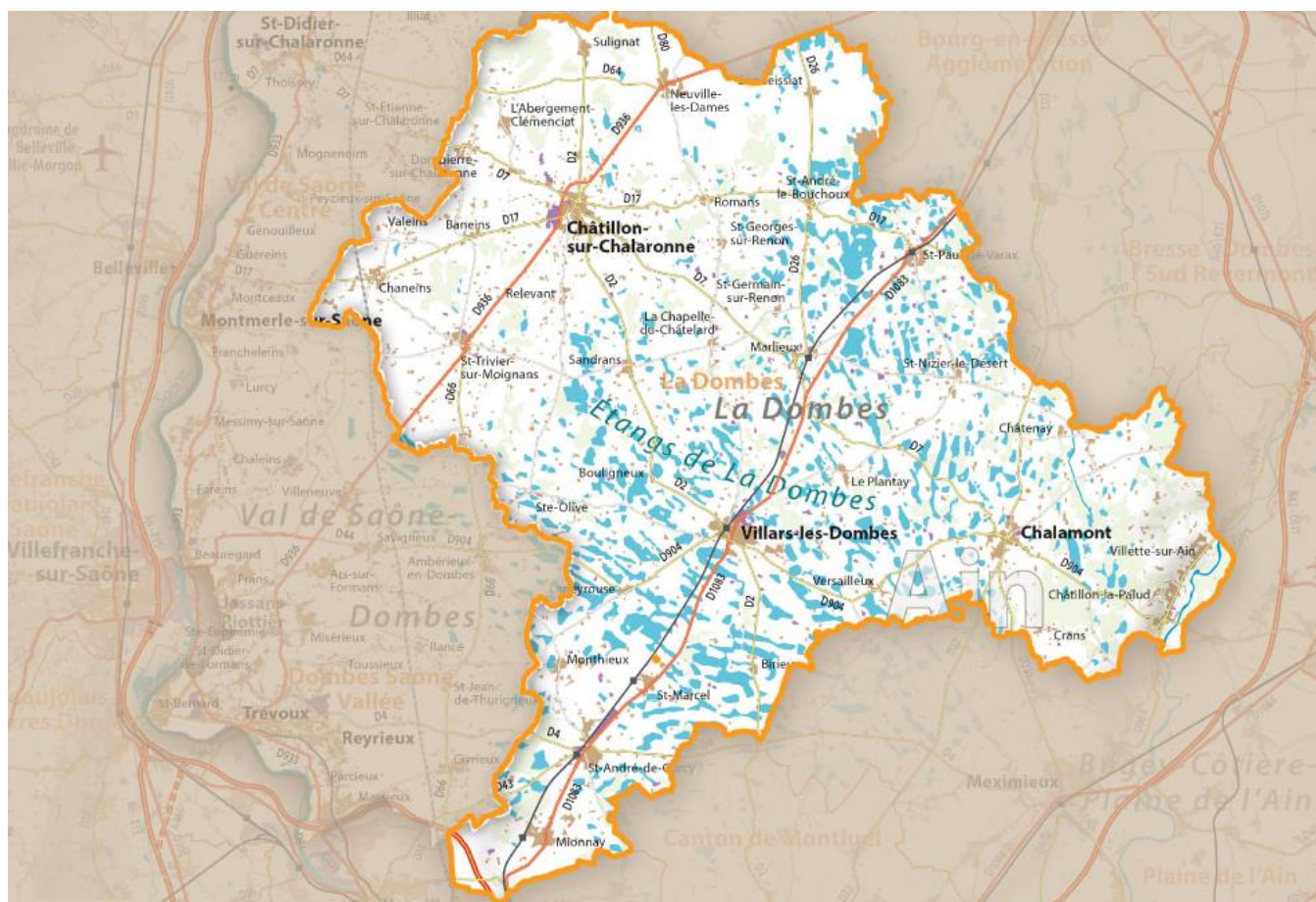


Figure 9 : Les étangs de la Dombes au sein du SCoT (Source : SCoT de la Dombes)

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.

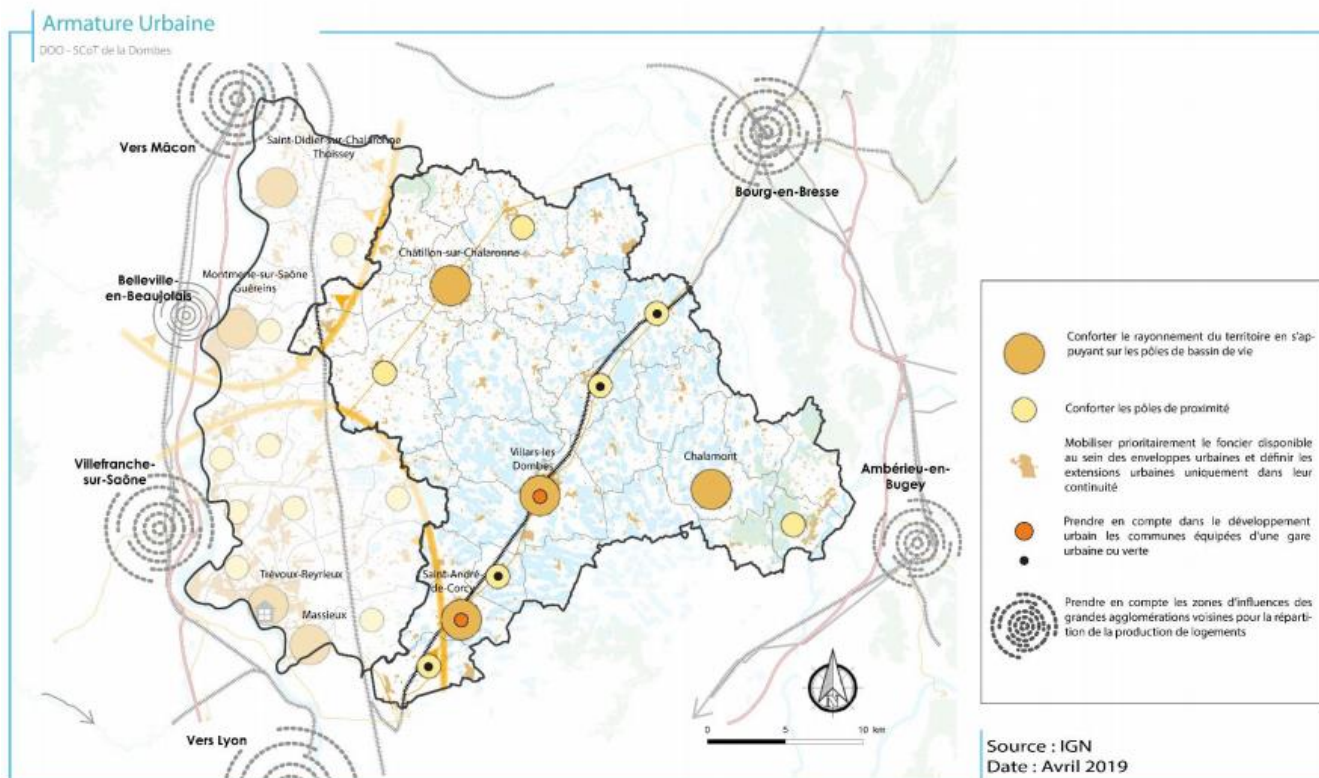


Figure 10 : Armature urbaine du SCoT (Source : SCoT de la Dombes)

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 m² 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.

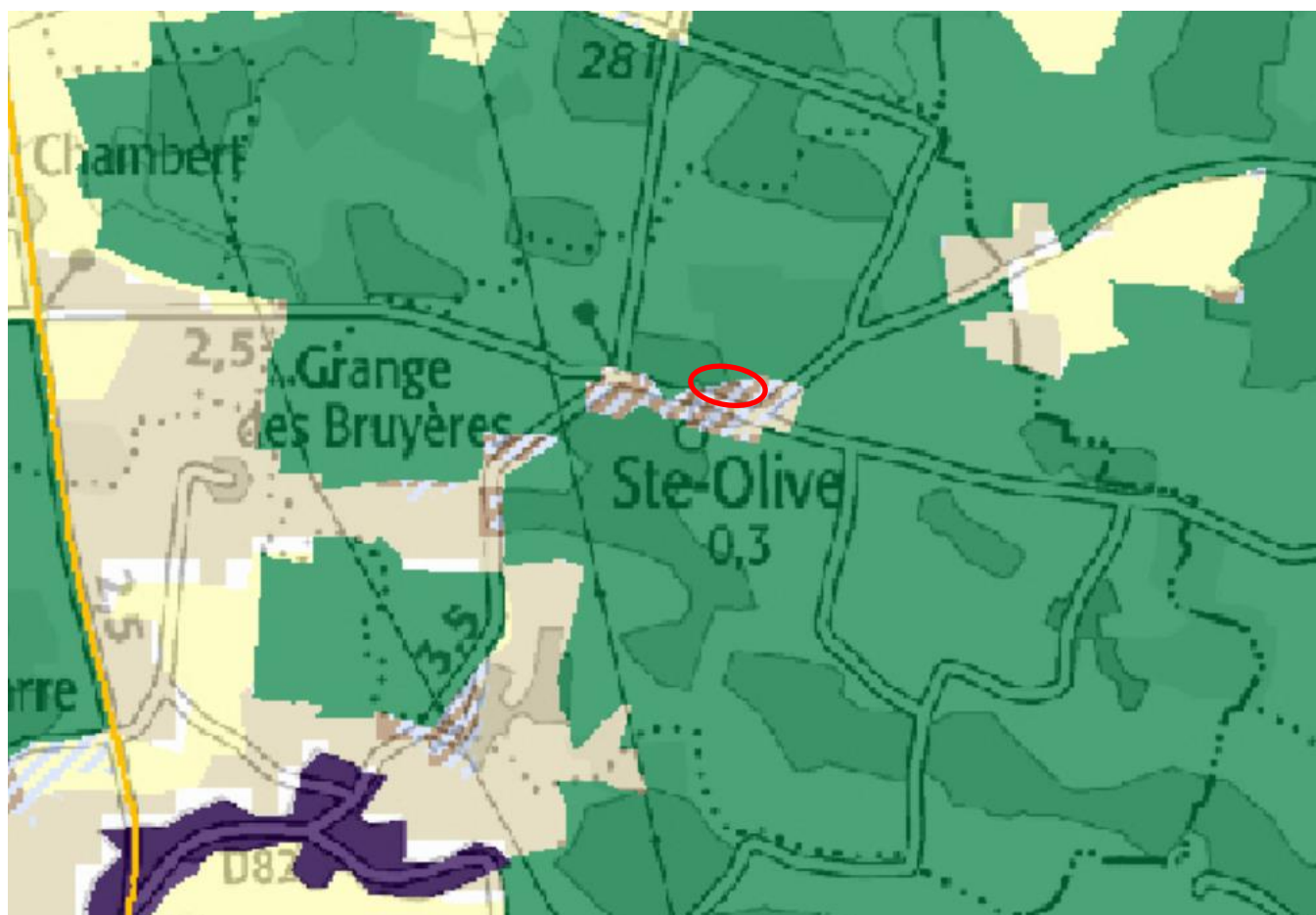
► **Une qualité environnementale, paysagère et de patrimoine bâti, véritable richesse communale**

- **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** : Faire 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 désaffection 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.

- **Le secteur faisant l'objet de la présente notice ne se situe pas dans un périmètre de protection des zones humides ou des zones Natura 2000 et ZNIEFF. Il se localise cependant en bordure de ces zones.**



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 ».

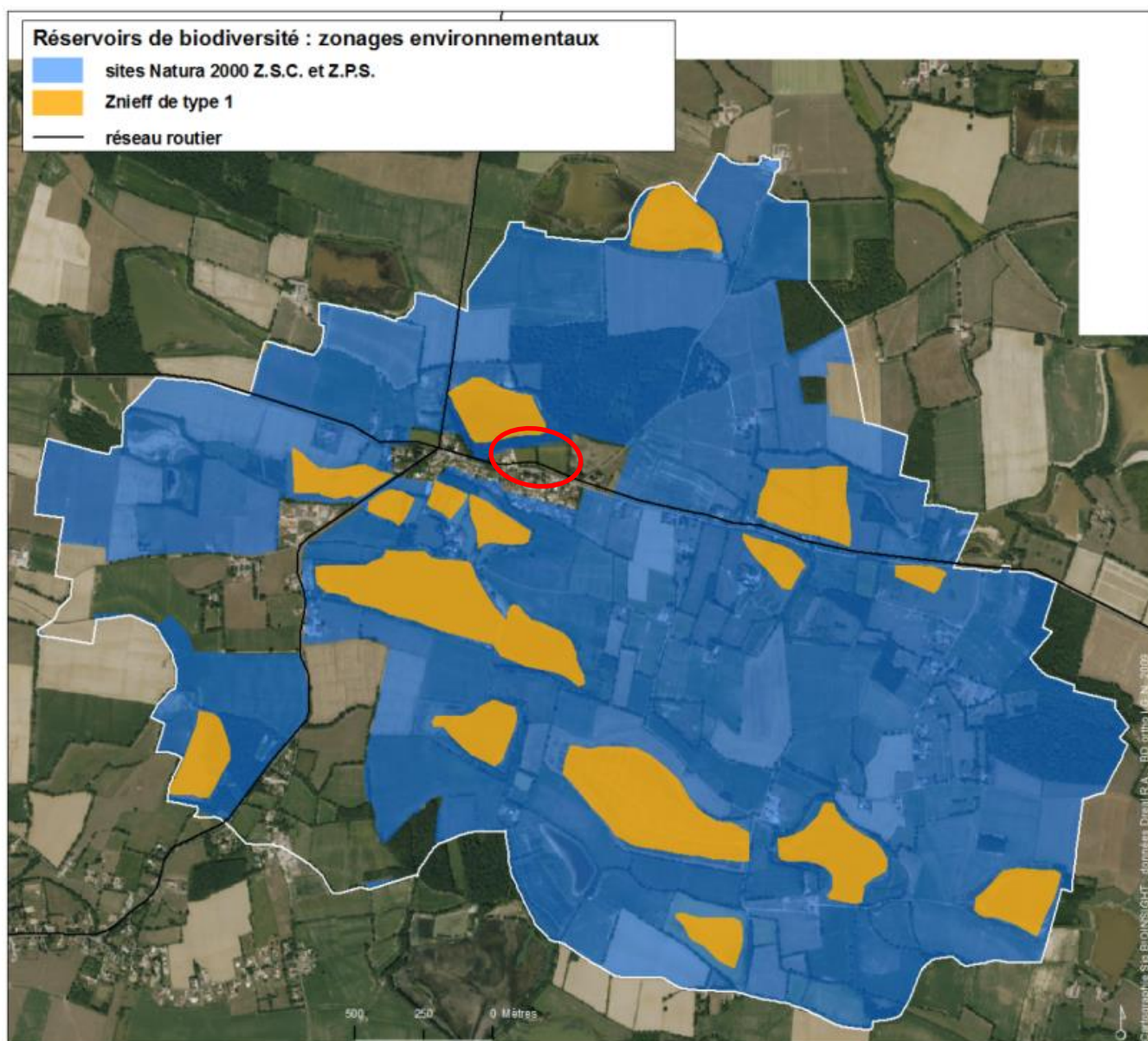


Figure 12 : Zonages environnementaux formés par les réservoirs de biodiversité présents sur la commune de Sainte-Olive (Source : PLU de Sainte-Olive)

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



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

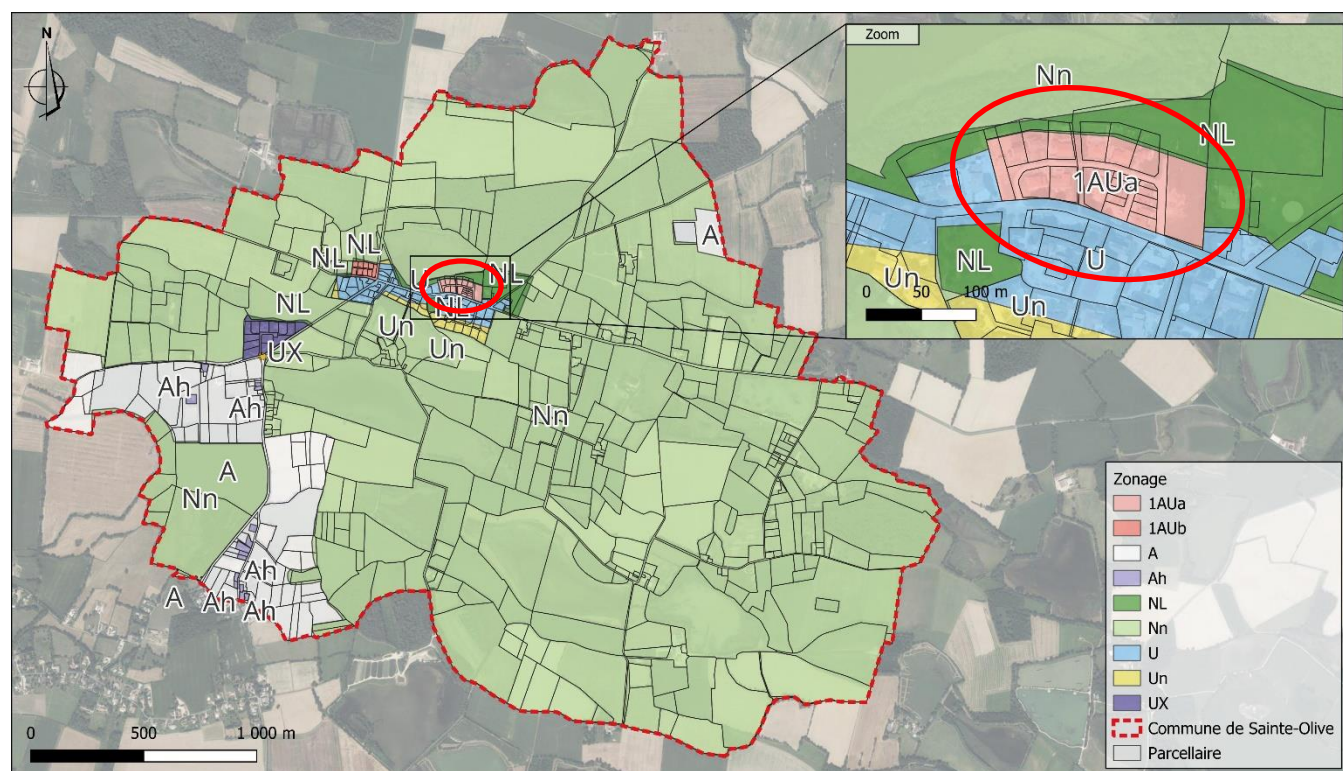
IV. INCIDENCES SUR LES PIÈCES COMPOSANT LE PLU

Présentation de l'objet et de son contexte

Objet :

L'objet de la modification vise à remplacer les mentions d'une zone multi-usage et d'équipement public autorisés en zone 1AUa qui pourraient figurer au PLU communal et ainsi permettre la construction de nouveaux logements au cœur du centre-bourg.

Situation :



Explication de la nécessité de la procédure :

Actuellement, le PLU, par le biais de son règlement et de l'OAP applicables à la zone 1AUa, mentionne sur cette zone la réalisation à prévoir d'une « zone multi-usage » à vocation d'équipement public qu'il n'est pourtant plus prévu de réaliser sur la zone 1AUa. A la place, la construction de logements est envisagée, à la fois pour des questions de captations de nouvelles recettes fiscales et de réponse à des besoins de logements sur la commune afin d'y accueillir de nouveaux habitants. Leur réalisation n'est cependant pas possible tant que les pièces opposables au PLU faisant référence à la vocation de zone multi-usage pour la zone 1AUa et ses règles propres ne sont pas modifiées.

Enjeux :

Par ce changement de vocation souhaité, les prescriptions de l'OAP et une partie du règlement opposables à la zone 1AUa sont à modifier. Les enjeux ne changent foncièrement pas par rapport au projet initial envisagé au PLU en vigueur : des constructions seront toujours réalisées dans une zone en cours d'urbanisation, en continuité de pavillons et logements groupés compris dans un lotissement, et du reste du centre-bourg historique. Les impacts paysagers sont dès lors minimes.

Pièces opposables concernées par la modification :

- Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement

Contenu de la modification : Cahier des OAP

Résumé :

Au vu du changement de vocation opéré dans l'Est de la zone 1AUa, toute mention de « zone multi-usage » doit être retirée de celle-ci, remplacée par une zone d'habitat individuel et groupé. Cette modification sous-entend celle du schéma de principe de l'OAP applicable en zone 1AUa et son cahier de prescription associé.

Evolution des dispositions écrites de l'OAP :

FICHE N°1 AMENAGEMENT D'UN SECTEUR DE LA ZONE 1AUa – LE BOURG EST

Descriptif du secteur :

- Ce secteur se situe au Nord de la D 70, face au cœur historique de Sainte-Olive.
- Le site bénéficie du zonage 1AUa « zone d'urbanisation future ».
- La superficie de ce secteur est de 1,3 ha, ~~dont 1 ha dédié à l'habitat et 0,3 ha à des équipements communaux sous forme d'une zone publique multi usage (stationnement, espace public, équipement public et/ou toute autre réalisation) sur la partie Est de la zone.~~

Objectifs :

- Favoriser une opération permettant de marquer et de traduire au plan urbain et fonctionnel l'entrée de bourg en partie Est.
- Ré-équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de la D 70.
- Favoriser une urbanisation cohérente avec les caractéristiques du bourg et respectueuse de la zone Natura 2000.
- Favoriser une offre d'habitat plus dense et mixte d'un point de vue des possibilités d'accès au logement en cohérence avec les objectifs du SCoT.
- Prévoir des liens modes doux cohérents avec l'église située juste au Sud.



Pour pouvoir autoriser le projet de logements, le paragraphe évoquant la réalisation d'une zone multi-usage doit être retiré. Il est alors précisé que la zone n'est désormais destinée plus qu'à l'habitat.

Afin de faciliter l'implantation de nouveaux logements groupés, il est nécessaire de réduire la largeur de recul par rapport à la limite Est de l'opération. Par ceci, la parcelle pourra accueillir un bâtiment plus dense qu'initialement pensé, limitant ainsi l'étalement urbain, et la règle de recul s'harmonisera avec la limite Ouest du lotissement où un recul de 3 m est déjà en place.

Principes de composition :

Urbanisation : L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation par opérations d'aménagement d'ensemble, portant au minimum sur une parcelle concernée par l'OAP (parcellaire existant au moment de l'approbation du PLU). La densité minimum sera de 15 logements à l'hectare en habitat individuel et/ou groupé et/ou collectif.

20% minimum des logements seront prévus en habitat groupé et/ou collectif.

Mixité sociale : elle se traduira par la réalisation d'au minimum 4 logements aidés sur l'ensemble de l'opération.

Composition urbaine : L'Est de la zone ne pourra pas accueillir de construction sur une largeur de ~~40-3~~ m minimum mesurée à partir de la limite entre la parcelle A75 et les parcelles A73, A358 et A353.

Une zone tampon sera réalisée entre l'opération projetée et la limite de rive de la D70. Elle aura une largeur minimum de 5 mètres et pourra accueillir des circulations piétonnes, des espaces publics, des espaces verts privés.

L'implantation des constructions permettra de recréer autant que possible une façade urbaine cohérente avec le bourg. Afin de respecter une cohérence architecturale et de favoriser une composition urbaine harmonieuse, la hauteur maximale bâtie autorisée ne pourra pas dépasser R+1.

Desserte : Deux seuls accès véhicules devront être créés pour l'ensemble de la zone. La voie de desserte principale devra desservir l'ensemble de la zone, sans impasse.

Modes doux : Des liaisons modes doux seront organisées au sein de la zone de manière à permettre un cheminement sur l'ensemble de la zone. Ce cheminement devra pouvoir être connecté au cheminement en direction de l'Eglise de l'autre côté de la D70.

Réseaux : La solution de l'assainissement autonome s'impose en l'absence de réseau collectif. Cependant, les solutions d'assainissement autonome collectives doivent être privilégiées (type micro-station ou équivalent). L'opération devra prévoir les espaces libres nécessaires au bon fonctionnement de ce type d'assainissement. Les espaces libres en limite Nord de l'opération participeront utilement à la gestion de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales. à la fois pour l'opération d'habitat et pour la zone publique multi usage.

Espaces verts : la limite Nord de la zone est classée en zone naturelle. Ces espaces pourront utilement être intégrés au fonctionnement des opérations de constructions en accueillant des espaces verts communs (jeux d'enfants, espaces paysagers) tout en permettant une bonne gestion des eaux pluviales. Le réseau de fossés périphériques sera conservé de manière, là encore, à assurer la gestion des eaux pluviales. La haie centrale devra être conservée dans le principe même si une liaison entre les deux côtés est possible. Quant à celle située en limite Est, repérée dans le règlement du PLU comme étant à préserver, maintenir ou remplacer, elle est principalement située sur les parcelles A353, A358 et A73, hors de l'opération d'ensemble. Les éléments végétaux trouvant toutefois racine à l'intérieur de l'opération d'ensemble pourront être remplacés par des éléments améliorant les caractéristiques végétales et paysagères des lieux. Il devra également être prévu dans la partie Est un quota d'au moins un arbre d'ombrage par logement.

Afin de préserver une certaine cohérence architecturale, aucun bâtiment ne pourra excéder une hauteur supérieure à R+1. Cela est jugé nécessaire afin qu'aucun bâtiment, et notamment les nouveaux pavillons prévus au Nord, ne puissent dépasser en hauteur le projet de logements collectifs plus au Sud dans un souci de composition urbaine harmonieuse qui plus est en entrée de ville. Ces nouveaux bâtiments formant un marqueur d'identité architecturale forte dans le tissu bâti communal, il s'agit ainsi de ne pas permettre le dépassement en hauteur de ceux-ci par d'autres.

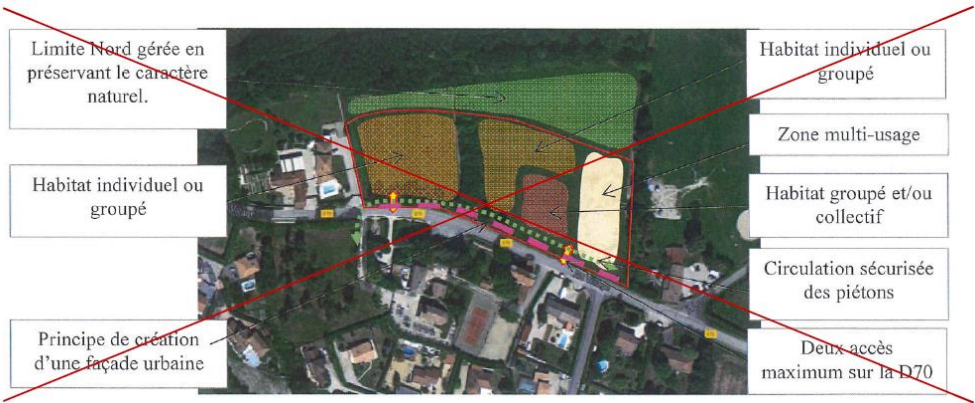
Retrait de la mention à la zone multi-usage pour les mêmes raisons que précédemment évoquées.

Il est ici rappelé qu'il existe une haie identifiée dans le règlement du PLU et repérée dans le plan de zonage. Il est alors précisé, comme le rappelle le règlement, que celle-ci peut être remplacée si elle venait à être dégradée ou supprimée lors des travaux de construction. Même si cette situation n'est pas forcément nécessaire car les arbres prennent principalement racine sur la parcelle attenante, les éléments végétaux constituant la haie seront dans tous les cas compensés par la

plantation d'arbres d'ombrage imposée dans chaque jardin des nouvelles habitations. Avec une telle précision, l'OAP assure au tènement une certaine qualité d'espaces verts et la préservation de la trame verte locale, quelle que soit la situation future concernant les éléments végétaux existants.

Evolution du schéma de principe :

Avant :



En application des modifications opérées dans l'OAP, le schéma illustrant les nouveaux principes de composition doit également être corrigé.

Dès lors est opérée la subdivision de l'ancienne zone « multi-usage » en deux autres zones permettant l'accueil de logements individuels au Nord et de logements groupés ou collectifs au Sud, comme souhaité par l'équipe municipale en lien avec le projet communal de construction de logements à cet emplacement. Il est alors rappelé la nouvelle règle de recul qu'il sera à respecter par rapport à la limite Est. Le libellé graphique ainsi que la légende choisis sont calqués sur le modèle des zones similaires déjà illustrées sur le schéma et aujourd'hui investies.

Après :



Contenu de la modification : Règlement

Résumé :

Certaines règles du PLU doivent être modifiées afin de pouvoir y autoriser le projet de logements groupés et l'implantation de logements individuels. Cela comprend certaines des règles d'implantation des futurs bâtiments, de hauteurs et d'aspects extérieurs, mais aussi celles relatives au stationnement et aux espaces libres.

Evolution du règlement :

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article DG 5 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Sainte-Olive ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à l'ensemble d'une opération, hormis pour l'appréciation de l'article 1AU 13 en zone 1AUa.

Il est précisé dans les dispositions générales que l'article 1AU 13 applicable en zone 1AUa diffère du reste du règlement quant à l'appréciation des règles pour l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement. Dans ce cas l'appréciation des règles se fait dès lors au cas par cas. Cette exception est justifiée par l'exigence d'un coefficient d'espace vert minimal en zone 1AUa, qui sans appréciation lot par lot, ne peut être appliquée en raison de la nature même du lotissement, qui a vu déjà certains de ses lots être investis par des constructions, entamant le coefficient d'emprise au sol imposé pour l'ensemble de l'opération. Si cette règle était restée telle quelle, cela sous-entendrait qu'il ne serait plus possible d'envisager de constructions en zone 1AUa sans déroger à la règle du CES (article 1 AU 9 développé plus loin). Autrement dit, aucune nouvelle construction ne serait alors possible.

TITRE III

Dispositions applicables aux ZONES À URBANISER

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est vouée à l'extension du bourg de Sainte-Olive. Elle aura pour vocation principale l'habitat individuel, groupé, collectif et pourra accueillir des fonctions complémentaires de proximité comme les commerces et les services.

Elle comporte deux secteurs :

- 1AUa « secteur Mairie »
- 1AUB « entrée Ouest »

L'urbanisation des zones 1AU se fera sous forme d'opération d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone concernée (1AUa ou 1AUB).

Les deux secteurs 1AUa et 1AUB sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation. Ils sont respectivement dénommés « Bourg Est » et « Bourg Ouest » dans le cahier des OAP.

ARTICLE 1AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- En zone 1AUa, avec un recul de 3 mètres minimum.
- Partout ailleurs, en retrait à une distance équivalente à la moitié de la différence d'altitude, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies peut être imposée.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas 3 mètres.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect similaires et édifiées simultanément sur des tènements contigus

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Il est ici rappelé le nom des OAP qui ont cours sur la commune afin d'éviter les confusions avec les noms des secteurs évoqués dans le paragraphe supérieur qui diffèrent.

Il est ici ajoutée une exception à la règle générale du recul pour les constructions en zone 1AUa par rapport aux zones séparatives, en les excluant de la nécessité de respecter une distance équivalente à la moitié de la différence d'altitude ($H/2$). Par ce biais, des constructions plus denses en zone 1AUa seront dès lors possibles. Cela permettra la construction de logements groupés plus près des limites séparatives permettant donc la concentration de plus de logements sur une emprise au sol moindre que ce qu'il aurait été initialement possible.

ARTICLE 1AU 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol comprend les surfaces couvertes par des constructions mais également les surfaces de stationnement et voirie traitées en enrobé ou avec un matériau imperméable, ainsi que toutes les surfaces imperméabilisées.

Le CES maximum est fixé à 0,7, en dehors de la zone 1AUa.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM

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.

En zone 1AUa :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.

De plus, les hauteurs devront respecter les partis-pris d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Bourg Est ».

En zone 1AUb :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.

En zone 1AU :

- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.

Cette règle de s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Comme évoqué précédemment, la règle fixant un CES est obsolète pour la zone 1AUa qui a vu s'implanter des constructions mais dont certains de ses tènements sont encore libres. Sans retrait de cette règle, contrebalancé par l'ajout d'une règle de coefficient d'espaces verts dans l'article 1AU 13 suivant, aucune nouvelle construction ne serait possible sur ce tènement. Cette exception ne s'applique cependant pas à la zone 1AUb où l'ensemble des lots ont depuis été investis.

Il est ici exigé, en application du parti-pris d'aménagement évoqué dans le règlement de l'OAP applicable en zone 1AUa, que les constructions ne pourront excéder une hauteur de R+1, dans un souci de cohérence architecturale et de composition urbaine, et principalement pour que les futurs pavillons réalisés sur les lots libres au Nord ne dépassent pas en hauteur des logements groupés prévus plus au Sud, formant dès lors un espace d'entrée de ville harmonieux.

ARTICLE 1AU 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 et 60 % au-dessus de l'horizontale, sauf dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée.

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.

En zone 1AUa, les toitures terrasses végétalisées devront avoir une pente qui ne peut excéder 5% au-dessus de l'horizontale.

2. Éléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

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.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

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 ni aux couvertures de piscine.

Les toitures terrasse ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

3. Clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,20 mètre.

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.

Est ici ajoutée une règle spécifique aux toitures terrasses végétalisées en zone 1AUa autorisant l'ouverture du pourcentage de pente afin qu'elles soient techniquement réalisables. Sans cela, et avec une pente parfaitement droite et à l'horizontale, l'écoulement des eaux ne pourrait ne faire correctement.

ARTICLE 1AU 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation et pour les réhabilitations et 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de plancher dans le cas d'extensions ;
- 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher pour les activités artisanales, de services, de commerce, d'hôtel, de restaurant et de bureau.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, il est exigé au minimum un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher. Pour les autres constructions, la mutualisation du stationnement d'un vélo avec celui d'un véhicule à moteur dans un garage fermé est autorisé.

Afin de ne pas pénaliser la construction de logements individuels à laquelle la règle initiale s'appliquerait, il est important de préciser ici quelle ne s'applique qu'aux immeubles collectifs. Pour les autres constructions, il est précisé que le minimum d'emplacement de stationnement vélo exigé peut être autorisé en mutualisation des garages de voitures pour les pavillons notamment. Cette précision est justifiée par la mutualisation possible sans contrainte des deux types de stationnement dans des garages à la surface généralement généreuse et dont l'usage commun va dans ce sens, ainsi que par la réduction des surfaces imperméabilisées qui auraient été nécessaires pour permettre ces stationnements et la préservation des paysages en limitant la multiplication de surfaces et espaces de stationnement en zone urbaine.

Comme évoqué précédemment, il est primordial d'imposer un coefficient d'espaces verts, préférable au CES en zone 1AUa et ce qu'il reste de lot à investir, afin de protéger la trame verte existante, en application des prescriptions présentées dans l'OAP associée.

ARTICLE 1AU 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.

Dans les zones et secteurs humides identifiés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, il est impératif de préserver les boisements présents et de :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation ;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture et les résineux ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- limiter les surfaces en coupe rase ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

Dans les secteurs identifiés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme concernant des haies et alignements d'arbres, il est impératif de :

- préserver, maintenir ou remplacer les haies et alignements d'arbres identifiés,
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation des haies et alignements d'arbres.

En zone 1AUa, un coefficient d'espaces verts de 30% minimum est exigé. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, cette exigence est appréciée par lot.

V. Justification des évolutions apportées au PLU

a. Incidences de la modification du PLU sur l'état initial de l'environnement

La présente modification, en ne changeant que la vocation d'une zone vouée à être urbanisée inscrite au PLU en vigueur, celui-ci n'ayant pas fait état d'enjeux naturels et écologiques forts dans ce secteur, ne présente dès lors pas d'incidences notables sur l'état initial de l'environnement. Par conséquent, les zones humides, ZNIEFF, Natura 2000 et leurs espaces de bon fonctionnement associés localisés à proximité de la zone 1AUa, ne sont pas impactés car n'entrent pas en conflit avec cette dite zone.

b. Compatibilité avec le PADD du PLU

La modification n°1 est cohérente avec les dispositions du Projet d'Aménagement Durables car elle permet de conforter certains objectifs de ce document, en allant à l'encontre d'aucun autre.

Tout d'abord, en participant à « l'épaississement » du tissu urbain près du centre-bourg, la construction de nouveaux logements répond à l'objectif du PADD visant à recomposer le centre-bourg en priorisant l'urbanisation de la commune près de celui-ci (Axe n°2, Objectif n°1). Il permet ainsi d'éviter l'étalement urbain que l'on retrouverait sur d'autres communes avec la construction d'ensembles de pavillons identiques en périphérie du bourg. Les nouveaux logements dès lors prévus en zone 1AUa tout près du centre historique sont autant de constructions qui ne seront pas réalisées en extension, préservant ainsi au mieux la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières. En prenant ainsi en considération la qualité écologique et environnementale dans le projet urbain, la modification permet également de répondre à l'objectif de préservation de la richesse écologique et paysagère de Sainte-Olive en maîtrisant et recentrant l'urbanisation sur le bourg tout en limitant les constructions diffuses (Axe n°4, Objectif n°1).



Figure 15 : Illustration des objectifs relatifs à l'axe 2 du PADD de la commune, où figure l'enjeu d'épaississement du tissu urbain près du centre-bourg (Source : PLU de Sainte-Olive)

Pour rappel, le PADD estimait pour la période 2013-2023 la population communale à environ 370 habitants, soit environ 60 habitants supplémentaires nécessitant la mise à disposition d'environ 33 logements dont la construction de 28 logements neufs. Sur cette même période, 24 logements neufs ont déjà été réalisés : 8 logements individuels en zone 1AUb, désormais complète, ainsi que 16 autres (9 individuels et 7 groupés) en zone 1AUa. En prenant en compte une taille des ménages estimée à 2,53 habitants par logement en 2023, ces logements auraient dû permettre l'accueil d'environ 60 habitants supplémentaires. Selon les dernières données INSEE, la population de Sainte-Olive a été estimée à 291 en 2014. En suivant cette tendance et l'accueil de nouveaux habitants, la population devrait être d'environ 350 habitants en 2023.

Les nouveaux logements imaginés pour compléter la zone 1AUa, prévus au nombre de 11 (8 logements groupés et 3 individuels), devraient permettre l'implantation de 28 habitants supplémentaires. En estimant que l'intégralité des nouveaux logements ne sortiront pas de terre avant 2026, la commune devrait donc compter à cette date environ 380 habitants, chiffre également variable selon l'évolution, probablement à la baisse, de la taille des ménages, la rapidité, relative, de la réalisation des logements et la mise en vacance ou non de ceux-ci sur cette période. Dès lors, la proportion d'accueil de nouveaux habitants et de la production de logements associée suivent l'estimation de la progression démographique fixée par le PADD, même si sa période d'application est ici dépassée. La modification n°1 est donc cohérente avec l'ensemble des objectifs d'accueil d'habitants et de production de logements, de diversification de la typologie bâtie et de développement urbain recentré sur le bourg, évoqués dans l'Axe n°1 du PADD.

c. Compatibilité avec le DOO du SCOT de la Dombes 2018-2035

Le projet de modification n°1 ne va pas à l'encontre des orientations du SCOT. Le PLU modifié respectera donc le SCOT de la Dombes dans un rapport de compatibilité.

Premièrement en répondant à des objectifs exposés dans le chapitre 2 du DOO du SCOT visant à préserver un territoire remarquable dans un cadre de vie recherché. La construction de nouveaux logements qui résultera de la procédure s'intégrera dans cet objectif en répondant à la volonté de préserver les réservoirs de biodiversité tout en adoptant un vocabulaire architectural et paysager harmonieux. Le projet communal vise ainsi à privilégier la construction de logements nécessaires près du bourg au lieu de l'imaginer déconnectés de la trame urbaine en extension sur des zones aux enjeux écologiques forts. Même si les tenements concernés sont localisés à proximité immédiate d'étangs dombistes, ils ne rentrent ainsi pas en conflit avec ceux-ci. La modification ne va donc pas à l'encontre de la protection de la trame verte et bleue comme le prévoit le SCOT, en particulier des étangs et milieux naturels situés aux abords. Également, les constructions qui y seront réalisées ont fait l'objet d'une attention particulière quant à leur qualité architecturale, s'intégrant ainsi dans la trame urbaine et paysagère existante.

En lien avec ce dernier élément, le projet de logements permettra également, en épaississant le centre-bourg et en venant terminer le linéaire bâti le long de la D70, d'assurer une certaine qualité des entrées de ville, répondant ainsi à l'objectif associé du DOO.

Deuxièmement, la modification répond au chapitre 3 du DOO visant à faire du territoire du SCOT un lieu accueillant en s'appuyant sur sa potentialité de développement éco-responsable. En proposant la construction de logements près du centre-bourg, la modification permet de répondre à la nécessité de limiter la consommation d'espaces naturels en maîtrisant le développement urbain et en préférant une urbanisation en continuité de l'enveloppe existante proche de la centralité formant à terme une trame bâtie cohérente et plus dense s'intégrant au contexte urbain et paysager. Par les choix qui ont été faits au vu des typologies bâties qui seront réalisées (principalement des logements groupés) et la part des habitations qui seront aidées, la modification renforce également l'objectif du DOO visant à diversifier l'offre de logements et les formes bâties pour faciliter les parcours résidentiels garants d'une certaine mixité sociale.