

PLU approuvé le 25 mai 2016

PLU mis à jour le 10 octobre 2016

PLU mis à jour le 2 juin 2017

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 4 mars 2024

Modification de droit commun n°1 du PLU prescrite le 27 juin 2024

DOSSIER ENQUÊTE PUBLIQUE



Plan Local d'Urbanisme



1

Note de présentation

Version juillet 2025

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire, Yves DUMOULIN



AGENCE 2br
582 Allée de la Sauvegarde
69009 LYON
04 78 83 61 87
agence.lyon@2br.fr

SOMMAIRE

I – PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE.....	2
1. OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU	2
2. LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LA PROCEDURE ET SYNTHESE DES ENJEUX.....	3
II – TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D’URBANISME	4
III – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL	5
1. SITUATION.....	5
2. ACTIVITES ECONOMIQUES	7
3. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE VAL DE SAONE DOMBES	10
4. LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	12
5. LES PERIMETRES DE PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT	14
IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.	17
1. MODIFICATION DU ZONAGE DE LA PARCELLE ZC 78	17
2. MODIFICATION DU ZONAGE DE LA PARCELLE AK 128	25
3. MODIFICATION DES INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	30
V – COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LE SCOT	35
1. COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLAN LOCAL D’URBANISME.....	35
2. COMPATIBILITE AVEC LE DOO DU SCOT VAL DE SAONE DOMBES.....	36
VI – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	39

I – PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de Fareins a été approuvé le 24 mai 2016. Il a connu deux mises à jour en 2016 et 2017, et une modification simplifiée approuvée le 4 mars 2024.

1. Objets de la modification de droit commun du PLU

Les objets de cette première modification de droit commun du PLU portent sur :

- Modification du zonage de la parcelle ZC 78 actuellement classée en zone UE. Afin de permettre l'accueil d'entreprises en limite de la ZAC de Montfray, un classement de cette parcelle en nouveau secteur UXb' est proposé ;
- Modification du zonage de la parcelle AK 128 actuellement classée en zone UE. Suite à la décision d'implantation du futur centre technique municipal sur une autre parcelle de la commune, une suppression de l'emplacement réservé est proposée ainsi qu'un classement de la parcelle zone UBa ;
- Actualisation des informations sur les périmètres de protection des monuments historiques pour prendre en compte le futur périmètre délimité des abords en cours de modification par la DRAC.

2. Localisation des secteurs concernés par la procédure et synthèse des enjeux



Figure 1. Localisation des objets de la procédure sur le territoire communal. Source 2BR

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.151-41 le projet de modification est soumis à enquête publique car les modifications apportées ont pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine notamment.

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 (15 jours minimum).

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

1. Situation

Fareins est une commune appartenant au département de l'Ain. Située à 45 km au Sud-Ouest de son chef-lieu Bourg-en-Bresse, elle est très proche de la ville de Villefranche-sur-Saône, localisée sur la rive gauche de la Saône. La commune se trouve également à 38 km de Lyon, capitale régionale.

D'une superficie de 8,22 km², d'une densité démographique de 274 habitants/km², la commune compte 2431 habitants en 2021 (Insee).

Voisine de Messimy-sur-Saône (au Nord), Chaleins (à l'Est) et Beauregard (au Sud), Fareins est longée par la Saône sur son flanc ouest. Le territoire communal a été modelé par un réseau hydrographique très présent.

Le territoire est traversé par les routes départementales RD933, RD44 et RD75. La commune est également reliée à des infrastructures de niveau régional voire national : autoroute A6 et ligne TER reliant la région Bourgogne-Franche-Comté à la région Auvergne-Rhône-Alpes.

La commune est sous l'influence de l'aire urbaine de Villefranche-sur-Saône et plus globalement sous celle de Lyon (source : INSEE – carte des aires urbaines 2010).

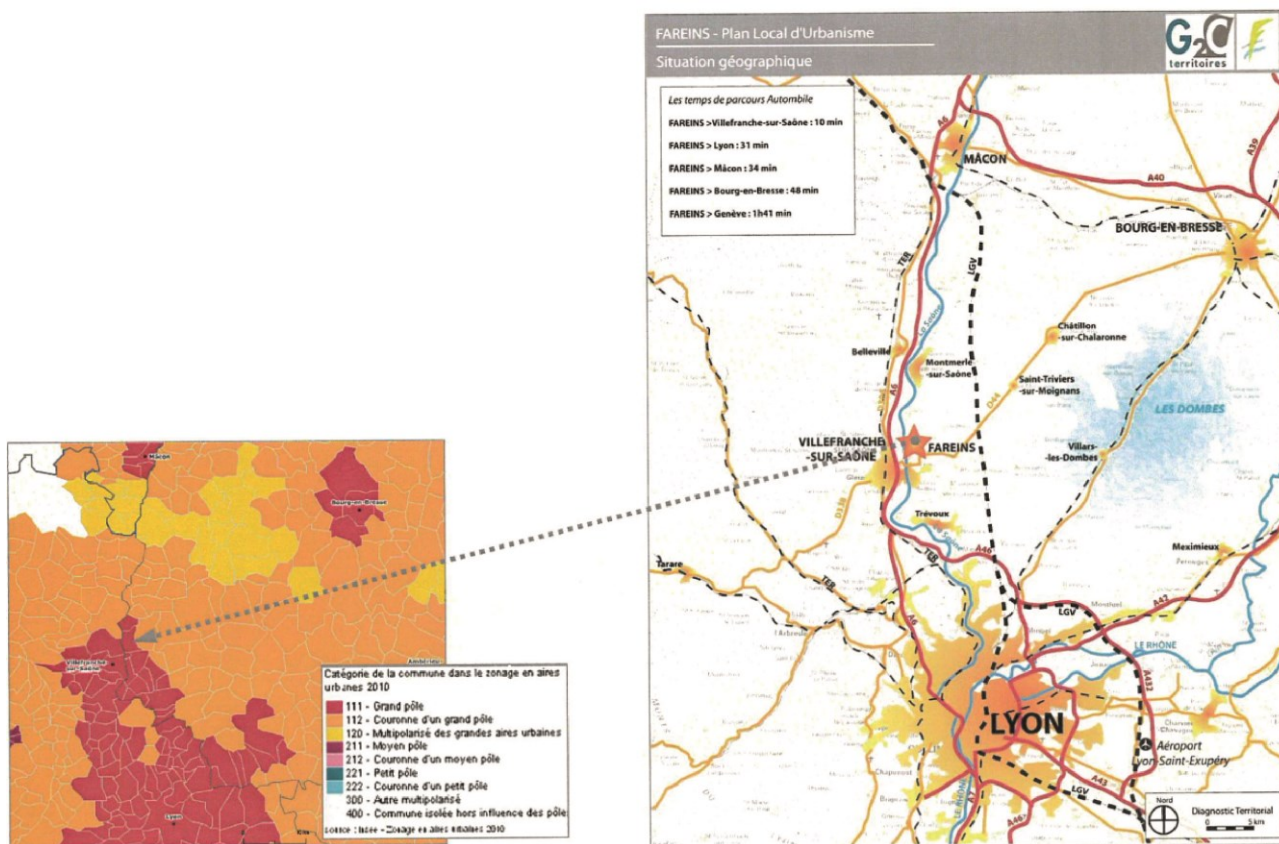


Figure 2 : Situation géographique de Fareins (source : rapport de présentation)

La commune a connu au cours des 10 à 15 dernières années un développement urbain principalement destiné au développement de l'offre de logements et d'activités économiques. Ce développement s'est notamment concrétisé par des constructions dans le bourg comme l'aménagement du lotissement au Sud-Est du parc du château Bouchet, et par la création du parc d'activités de Montfray au Sud-Est de la commune.

Le village de Fareins comporte de nombreux équipements structurants :

- Un relai petite enfance intercommunal proche du parc d'activités de Montfray
- Une salle des fêtes
- Les zones d'activités économiques : le parc d'activités de Montfray et la zone d'activités La Gravière.
- Une école primaire
- Les plateaux sportifs et associatifs : un complexe sportif intercommunal proche du parc d'activités de Montfray, un complexe sportif communal à l'Est de la commune accueillant notamment un club de football et un club de tennis, une école de musique et de nombreuses autres activités associatives.

De par sa localisation et la présence de nombreuses infrastructures de transport, cette commune est caractérisée par une croissance démographique. La population a évolué de 2 192 habitants en 2015 à 2 431 habitants en 2021 soit une variation annuelle moyenne de la population de +1,7 % sur cette période.

► Sites classés

La commune de Fareins est concernée par des périmètres de protection de l'environnement dits sites classés. A l'ouest de la commune se trouve le site classé du Val de Saône et au nord se situe le site classé des abords du château de Fléchères.



Figure 3 : sites classés sur la commune. Source : Atlas du patrimoine.

2. Activités économiques

► Zones d'activités

Zone d'activités La Gravière

Située au Sud-Ouest de Fareins, cette zone artisanale de 10ha accueille 32 entreprises et permet la création de 195 emplois. Aujourd'hui, son potentiel maximal d'exploitation étant atteint, cette zone n'a plus vocation à se développer mais seulement se maintenir.



Figure 4 : Zone d'activités La Gravière (Source : Google Earth)

Parc d'activités de Montfray

L'activité économique de la commune est nouvellement conduite par le parc d'activités de Montfray.

Portée par la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée, cette zone de 40ha accueille de nombreuses entreprises pour 563 emplois.

Localisée au Sud-Est de la commune le long de la RD 44, le parc d'activités offre aux entreprises une localisation préférentielle à proximité de Villefranche-sur-Saône et proche de l'agglomération lyonnaise.

La dernière phase à l'Est du parc de Montfray ayant été équipée et commercialisée, la zone d'activités arrive à achèvement dans ses limites définies par la ZAC.



Figure 5 : Parc d'activités de Montfray (Source : Communautés de Communes Dombes Saône Vallée)



Figure 6 : Parc d'activités de Montfray (Source : Google Earth)



Figure 7 : Equipements de la partie Est du parc d'activités de Montfray (Source : 2BR)

► Artisanat et commerces de proximité

Les activités commerciales et artisanales de proximité sont concentrées sur le centre-bourg et plus particulièrement le long de la RD75E, proche de l'Eglise et de la mairie. Entre autres, on y retrouve une boulangerie, un tabac-presse, une pharmacie, un restaurant, deux salons de coiffure et une épicerie.

3. Le Schéma de Cohérence Territoriale Val de Saône Dombes

La révision du SCoT Val de Saône Dombes a été approuvée le 20 février 2020 par le Comité Syndical du Scot Val de Saône-Dombes. Le territoire du SCoT couvre 34 communes, 2 EPCI, près de 60 000 habitants. Il couvre deux entités territoriales, à savoir la CC Dombes Saône Vallée et la CC Val de Saône Centre.

Le projet d'aménagement et de développement durables du SCoT se fixe 4 grands objectifs :

- Un territoire dynamique entre Saône et Dombes à structurer autour d'un cadre de vie de qualité
- Un territoire à affirmer par un positionnement économique et commercial
- Un territoire à connecter et une mobilité à faire évoluer
- Un territoire au caractère rural à préserver et à valoriser

Le territoire du Scot Val de Saône Dombes est soumis à une forte pression démographique et foncière, et doit faire face à la concurrence économique des pôles périphériques (Mâcon, Belleville, Villefranche-sur-Saône, Métropole de Lyon). Pour faire face à ces enjeux, le SCoT souhaite polariser son développement démographique et économique tout en garantissant la préservation de l'identité rurale du territoire. Le projet de territoire se veut équilibré entre le développement raisonné du territoire pour accueillir de nouveaux habitants, l'amélioration du cadre de vie qui façonne son attractivité, et la préservation de son caractère rural, support de richesses et de développement.

► Un territoire dynamique entre Saône et Dombes à structurer autour d'un cadre de vie de qualité

Le SCoT veut permettre de mieux structurer les espaces à développer et ceux à protéger. Il organise le territoire et son développement selon les dynamiques du territoire, les polarités et les bassins de vie Nord (attractivité de l'agglomération mâconnaise, caladoise et Bellevilloise) et Sud (attractivité de la métropole lyonnaise et l'agglomération caladoise). Trois catégories sont ainsi identifiées pour conforter une organisation multipolaire : les pôles de bassin de vie, les pôles de proximité (dont fait partie Fareins) et les villages.

Sur l'ensemble du territoire, le SCoT souhaite développer une offre de logements adaptés aux besoins des ménages qui évoluent, et répondre à la croissance démographique. En lien avec le développement visé, le territoire devra assurer un niveau d'équipements cohérent.

Afin de préserver la qualité du cadre vie et l'environnement, les orientations du SCoT ont pour volonté de promouvoir un habitat dense et performant qui s'intègre aux structures urbaines et paysagères. Ainsi, les extensions urbaines possibles sont évaluées en fonction des pôles urbains pour contrôler l'urbanisation et ainsi protéger les milieux naturels et les qualités paysagères du territoire.

► Un territoire à affirmer par un positionnement économique et commercial

Le Val de Saône – Dombes se caractérise par un déséquilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs présents sur le territoire. L'attractivité économique et commerciale de la métropole de Lyon, de l'agglomération de Villefranche-sur-Saône et de Mâcon ne peut pas être concurrencée. Le territoire doit alors trouver un équilibre avec ses voisins pour s'affirmer dans ces domaines et offrir

aux habitants un développement économique et commercial de proximité qui puisse satisfaire leurs besoins, dans le but de réduire la résidentialisation du territoire et freiner l'évasion commerciale.

Le SCoT promeut un modèle économique équilibré pour permettre l'implantation et la création d'une mixité d'entreprises et développer les emplois sur le territoire. Le développement économique privilégiera la densification et la requalification des zones d'activités économiques et commerciales existantes afin de limiter son impact sur les zones agricoles et naturelles, tout en assurant leur bonne intégration avec leur environnement et le niveau d'équipements.

► **Un territoire à connecter et une mobilité à faire évoluer**

De manière générale, le SCoT ambitionne de diversifier les modes de transport à l'échelle du territoire en favorisant davantage les alternatives à la mobilité automobile individuelle. Ainsi, l'évolution des mobilités doit permettre de connecter l'ensemble du territoire à une offre de transport durable. Pour cela, le SCoT souhaite améliorer la performance des transports collectifs au sein du territoire et en direction des pôles extérieurs, améliorer les infrastructures routières et permettre le développement d'équipements liés aux nouvelles pratiques de mobilité, et développer et faire la promotion des modes actifs sur l'ensemble du territoire. Ces nouvelles offres de mobilité devront permettre d'influencer les déplacements quotidiens et pendulaires et permettre la multimodalité.

► **Un territoire au caractère rural à préserver et à valoriser**

Le territoire du SCoT est marqué par un paysage remarquable entre la vallée de la Saône à l'ouest et les étangs de la Dombes à l'est. Le projet de territoire ambitionne de préserver de la pression urbaine son cadre rural et ses richesses naturelles. Pour cela, le SCoT souhaite protéger les milieux agricoles en valorisant cette richesse du territoire et ses productions. Le territoire se distingue par son caractère paysager et architectural qu'il faut préserver afin de garantir la qualité du cadre de vie existant et permettre le développement d'une offre touristique complète et attractive.

4. 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 2016. 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 réglementaire 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).

Le PADD se divise en 4 axes prenant en compte les divers enjeux urbains et environnementaux dans une démarche de développement durable. Il s'agit à travers ce projet de territoire de permettre le développement démographique de la commune, tout en s'inscrivant dans une démarche de respect et de protection de son environnement afin de garantir son attractivité et la préservation de son patrimoine.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme qui fixent l'objectif d'atteindre l'équilibre entre plusieurs enjeux territoriaux, le projet de territoire de Fareins consent à maintenir les qualités patrimoniales de la commune tout en admettant son développement urbain. Cette équilibre se traduit par une démarche durable de l'urbanisation par une gestion économe des espaces à urbaniser par la densification du tissu urbain existant et un étalement urbain encadré et restreint. Un développement respectueux de l'environnement en favorisant les mobilités durables et en protégeant les milieux naturels et les paysages ruraux.

1. Protéger et valoriser les paysages et l'environnement garants de la qualité de vie de Fareins

- Préserver les paysages ruraux et agricoles de la commune
- Respecter la trame verte et la trame bleue
- Prendre en compte les risques

2. Privilégier un développement urbain économe et cohérent autour du bourg de Fareins

- Privilégier un développement urbain dans les secteurs encadrés par l'urbanisation et à proximité du bourg de Fareins
- Permettre la densification et l'évolution des écarts

3. Conforter le tissu économique local et assurer l'insertion de Fareins dans l'économie intercommunale

- Maintenir les commerces et les services de proximité en centre bourg
- Développer les emplois sur la commune et participer au rayonnement intercommunal
- Préserver la vocation agricole de la commune
- Favoriser le tourisme

4. Organiser les circulations pour favoriser les modes de déplacements doux et collectifs

- Renforcer le réseau de cheminements doux existants

- Valoriser l'usage des transports en commun – connecter Fareins au grand territoire par le développement des transports en commun
- Apaiser les circulations sur la commune

5. Les périmètres de protection de l'environnement

La commune de Fareins présente plusieurs enjeux environnementaux pris en compte dans son PLU en vigueur à l'issue d'une démarche d'évaluation environnementale.

- **Natura 2000**

La commune de Fareins n'est pas directement liée à une zone Natura 2000, mais se situe proche du site Natura 2000 FR8201632 « Prairies humides et forêts alluviales du Val de Saône » au Nord-Ouest de la commune.

- **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 la 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 I, 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 Fareins est concernée par une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II, localisées le long de la Saône :

- la ZNIEFF de type I 01010009 « Lit majeur de la Saône » ;
- la ZNIEFF de type II 0101 « Val de Saône méridional ».

- **Espace Naturel Sensible (ENS)**

La commune de Fareins ne recense pas d'espaces naturels sensibles sur son territoire.

- **Risque inondation**

A partir de 1993, la commune de Fareins est dotée d'un Plan d'Exposition aux Risques d'Inondations (PERI) au regard de la Saône. Depuis 2015, Fareins s'appuie sur le nouveau Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Saône et de ses affluents, qui définit des zones de non constructibilité et des zones soumises à des prescriptions.

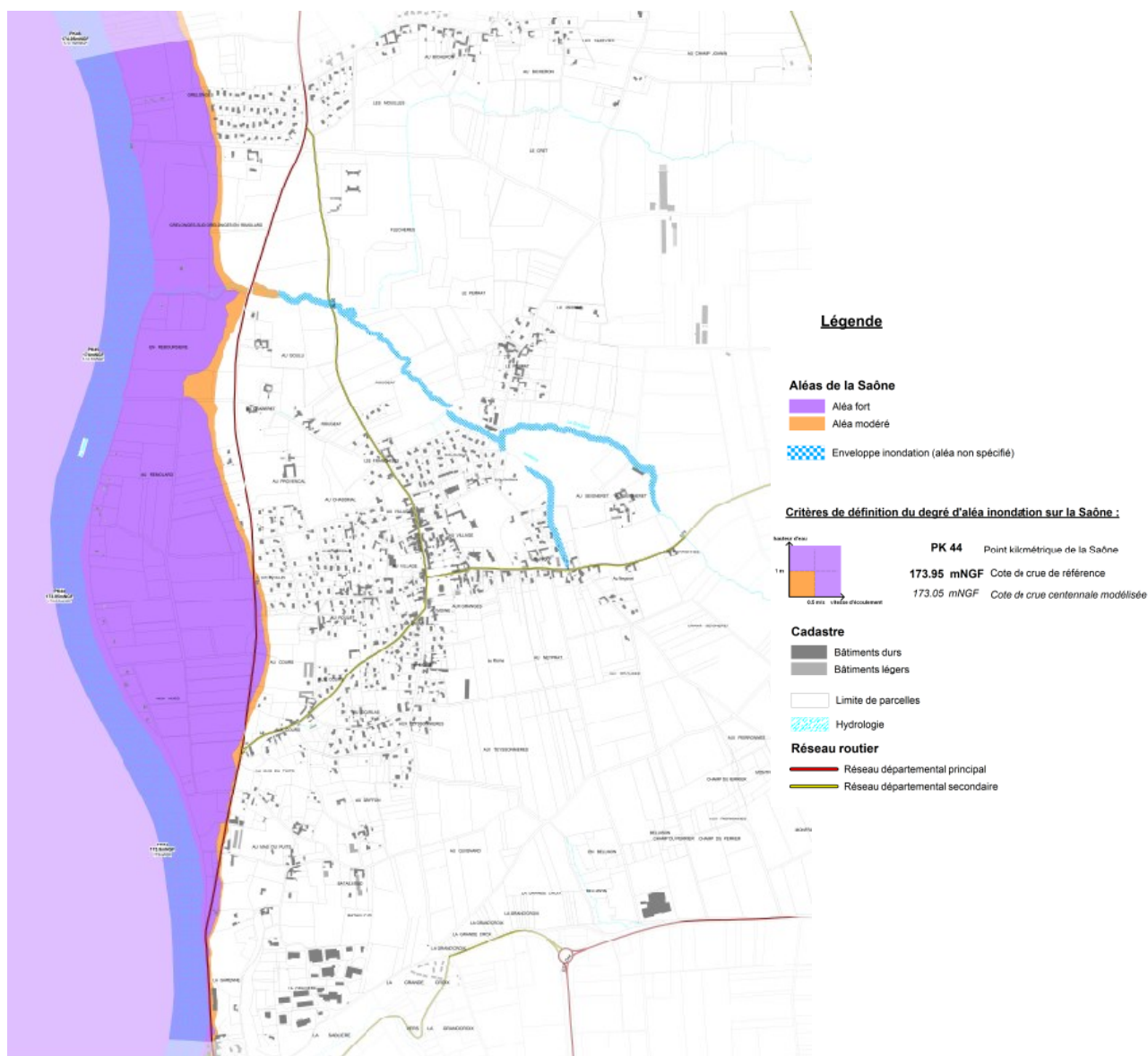


Figure 8 : PPRI de la Saône et de ses affluents (ain.gouv.fr)

- Zones humides**

Sur la commune, des zones humides sont identifiées à l'inventaire départemental. Elles se localisent principalement en bord de Saône, mais on en retrouve également au Sud-Ouest du bourg et dans le parc du château de Fléchères.

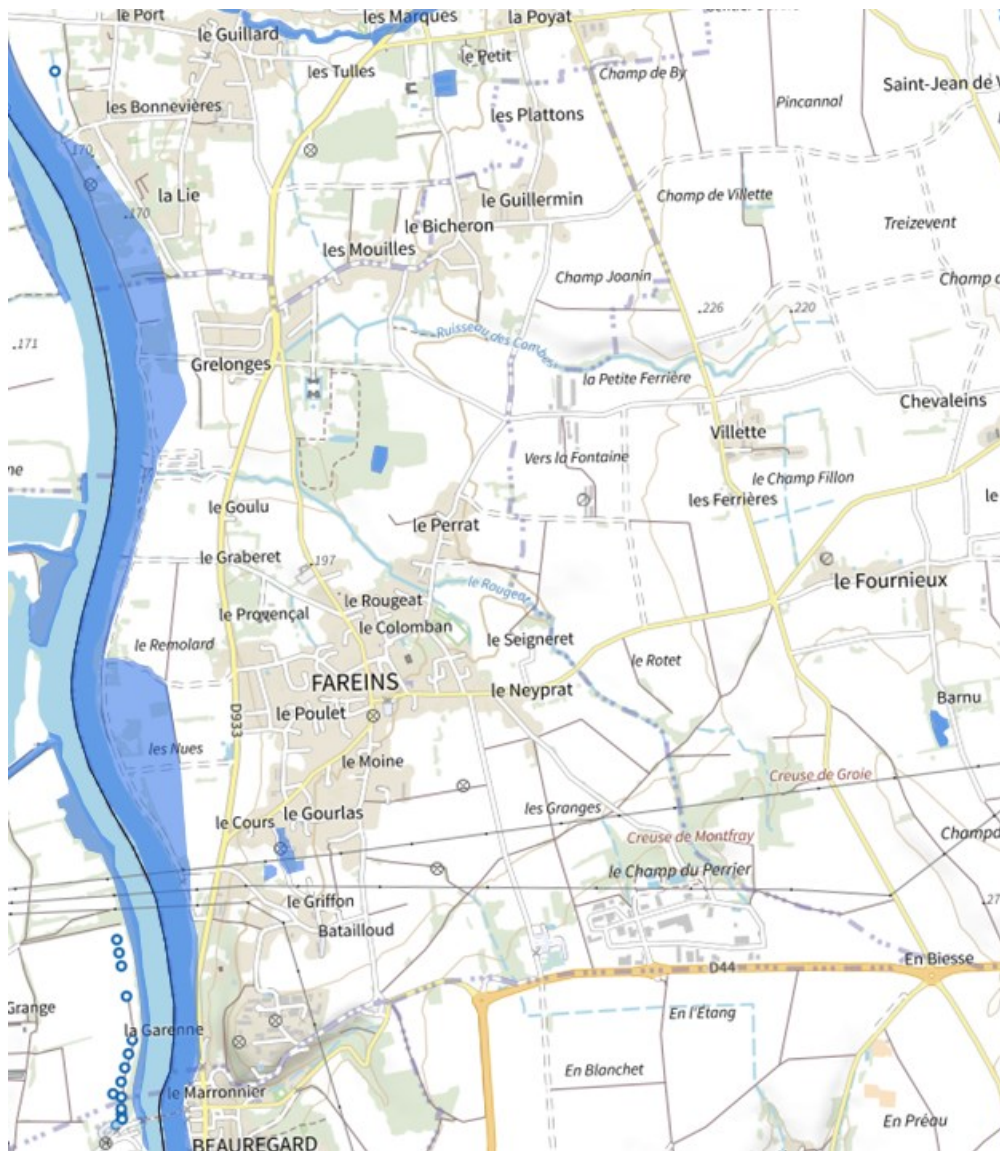


Figure 9 : Zones humides (DREAL Auvergne-Rhône-Alpes)

IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.

1. Modification du zonage de la parcelle ZC 78

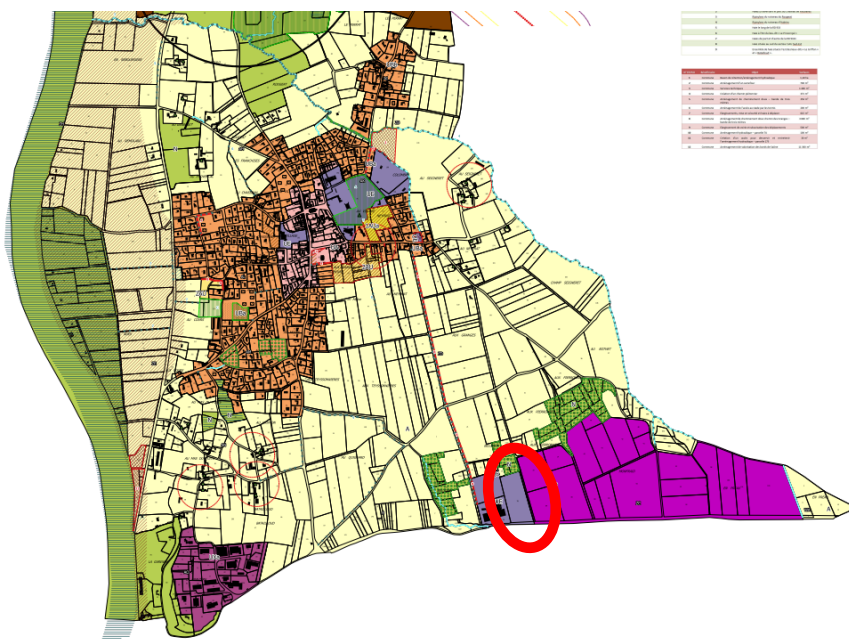
Présentation de l'objet et son contexte

Objet :

Reclassement de la parcelle ZC78 de la zone UE dans un nouveau secteur UXb'

Situation :

Dans le PLU en vigueur, la parcelle se situe ZC 78 se situe en zone UE au Sud-Est de la commune. Elle a une superficie de 2,11ha.



Problématiques :

Le parc d'activités économiques de Montfray étant bientôt entièrement achevé, aucune entreprise ne pourra venir s'y installer. Cependant, par sa localisation privilégiée, la zone d'activités fournit un rayonnement et une visibilité importante pour les entreprises et le territoire intercommunal.

Par ailleurs, la commune de Fareins est bien dotée en équipements sportifs et culturels (notamment une zone d'équipements sportifs (football, tennis, pétanque, basketball), école de musique, salle des fêtes), et que le gymnase, compte tenu de sa capacité, n'a pas vocation à être étendu.

Cette zone est ciblée comme prioritaire par la Communauté de Communes Dombes-Saône-Vallée, compétente en matière de zones d'activités économiques, pour poursuivre l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire.

Ainsi, il est nécessaire de permettre l'extension de ce parc afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire pour le développement économique intercommunal.

Par le biais de cette procédure, la commune de Fareins répond à la demande de la Communauté de Communes Dombes-Saône-Vallée de disposer de plus de foncier sur le parc d'activités de Montfray et permet de concrétiser sa stratégie territoriale.

Enjeux :

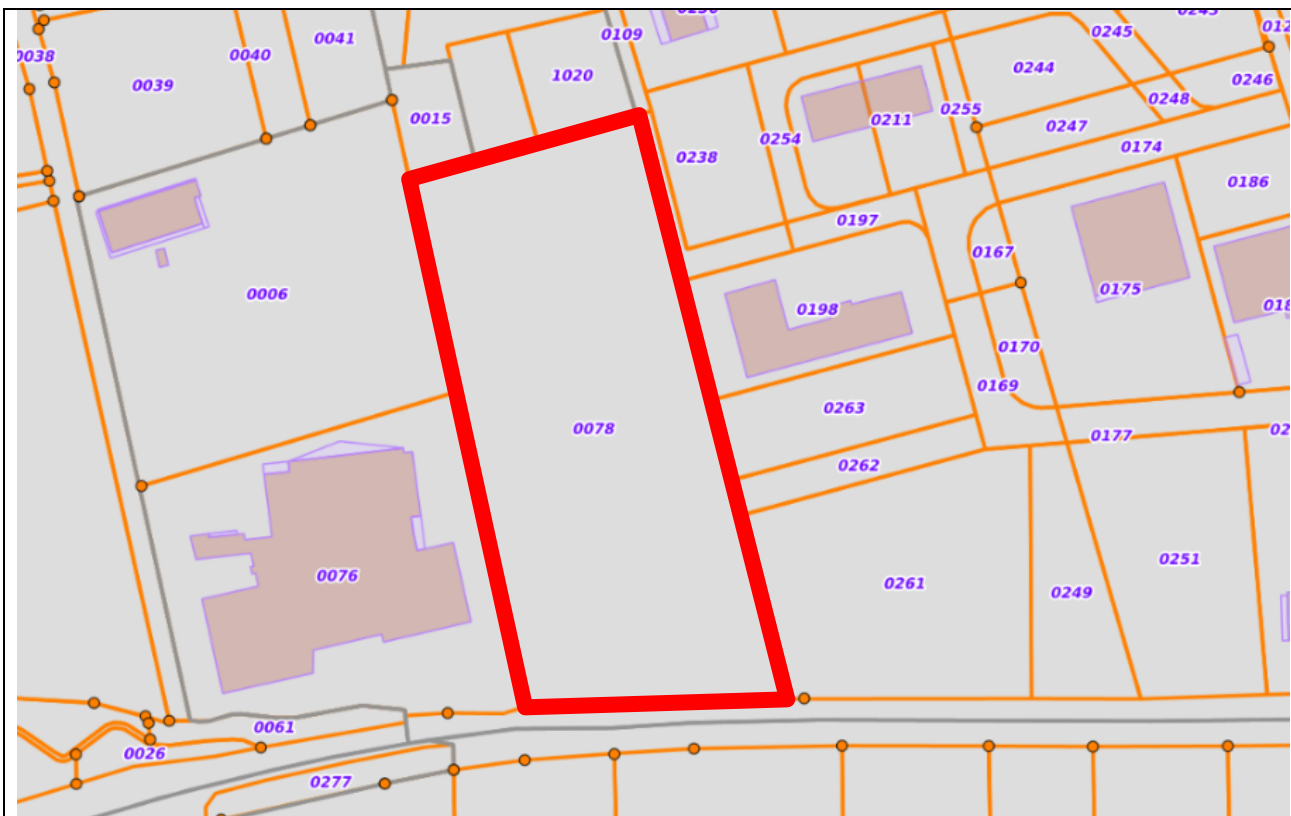
L'urbanisation des 40ha du parc de Montfray étant affecté ou en cours d'affectation, la zone d'activités économiques arrive à achèvement.

L'enjeu premier est donc de permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans un secteur stratégique intercommunal tout en prenant en considération les enjeux environnementaux et agricoles environnants. En effet, ce site intercommunal s'inscrit au cœur de terres agricoles exploitées et proche de quelques boisements. L'intention de la part de l'intercommunalité et de la commune de Fareins est de limiter le recours aux parcelles agricoles pour l'extension parc d'activités de Montfray, notamment vers l'Est. Ainsi, plutôt que de cibler un nouveau terrain à vocation agricole ou naturelle du PLU pour poursuivre l'accueil d'activités économiques sur ce parc, la volonté est de mettre à profit un terrain ayant déjà une vocation urbaine et en attente de construction. Le terrain en question est la parcelle ZC 78 ayant déjà été fléchée par le PLU pour accueillir un développement urbain à destination d'équipement public. Il s'agit ainsi de procéder à son reclassement de la zone UE vers la zone UXb, avec la création d'un nouveau sous-secteur UXb'.

Par cette mobilisation d'un terrain à vocation urbaine vers l'Ouest, l'enjeu est également de préserver le paysage agricole et naturel sur le plateau. La parcelle ZC 78 se situant dans un interstice de cette zone intercommunale, son aménagement se fera au sein de celle-ci, et ne viendra donc pas l'étendre et obstruer davantage les perceptions visuelles sur le grand paysage depuis le plateau.

Actuellement, le règlement du PLU de la commune de Fareins permet une urbanisation totale de la parcelle ZC 78, où aucune exigence n'est en effet prévue actuellement par le règlement de la zone UE concernant notamment la gestion végétale des espaces libres et l'emprise au sol. Par ce reclassement, des contraintes de constructibilité viendront s'appliquer afin de préserver une part importante de végétation, notamment au travers de l'application d'un coefficient d'emprise au sol de 60% et des dispositions relatives aux aménagements et plantations des espaces libres. Par cette modification, le potentiel d'artificialisation de la parcelle ZC 78 sera réduit. Le PLU en vigueur permet aussi l'implantation d'ICPE soumises à déclaration ou à enregistrement. Le reclassement de la parcelle interdira ces constructions pour mieux assurer la sécurité des usagers des équipements à proximité.

Par ailleurs, la parcelle appartenant à l'intercommunalité, elle imposera un accès à la parcelle par l'Est via la ZAC de Montfray. De fait, aucun accès sera créé sur la RD pour des raisons de sécurité. Celui-ci se fera via la parcelle ZC 262 pour rejoindre l'allée du Beaujolais. Ce point sera à appliquer lors de la demande d'urbanisme pour l'aménagement de la parcelle. De plus, elle mettra en place un cahier des charges afin d'assurer notamment, en plus du règlement de la zone, les volumes et conditions d'aspect extérieur des constructions et les insertions paysagères.



Egalement, ce reclassement de ce secteur intercommunal de la zone UE vers le sous secteur UXb' ne remet pas en question les besoins en termes d'équipements publics de la communauté de communes Dombes Saône Vallée, le PLU en vigueur n'interdisant pas la création d'équipements publics dans ce sous-secteur si besoin est.

Pièces opposables concernées par la modification :

- Règlement graphique

Contenus de la modification – Règlement graphique

Résumé :

La modification consiste à reclasser la parcelle ZC 78 de la zone UE, destinée à l'accueil d'équipements publics, vers le nouveau sous-secteur UXb', "Zone à dominante d'activités économiques n'admettant pas les ICPE".

Evolutions du règlement écrit

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

La zone UX est une zone recevant des constructions à caractère industriel, de bureaux, de services et d'artisanat qui peuvent être nuisantes ou incompatibles avec la vocation des zones UA et UB.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- Le secteur UXa correspondant à la zone d'activités communales
- Le secteur UXb correspondant à la Zone d'activités de Montfay comprise dans un périmètre de zone d'aménagement concertée **et son sous-secteur UXb'**.

La modification permet la création du sous-secteur UXb'

Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UXa, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation hors celles mentionnées à l'article UX2 ;
- Les constructions à usage commerciale hors celles mentionnées à l'article UX2 ;
- Les constructions à usage d'hôtellerie ;
- Les constructions à usage agricole.

Dans la zone UXb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation hors celles mentionnées à l'article UX2 ;
- Les constructions à usage commerciale hors celles mentionnées à l'article UX2 ;
- Les constructions à usage agricole.
- **De plus, en UXb' les installations classées pour la protection de l'environnement.**

De la même manière que pour la zone UE, le sous-secteur UXb' interdit explicitement les installations classées pour la protection de l'environnement. Cette interdiction protège les Etablissements Recevant du Public sensible à proximité et l'environnement de potentiels risques et nuisances qui pourraient être générés par les ICPE.

Article UX 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones UXa et UXb sont admis sous condition :

- **Hormis dans le sous-secteur UXb'**, les constructions et l'extension des constructions, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, pour un usage d'industrie, d'artisanat, de service, de bureau et d'entrepôt, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocations précitées, à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation de la zone,
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site.
- Les constructions à usage commerciale complémentaires aux constructions autorisées dans la zone. Les constructions seront intégrées ou mitoyenne au volume des constructions dédiées aux activités. La surface de plancher de ces constructions ne pourra pas dépasser 80 m² maximum.
- Les constructions à usage d'habitation si nécessaire au gardiennage. Les constructions seront intégrées ou mitoyenne au volume des constructions dédiées aux activités. La surface de plancher de ces constructions ne pourra pas dépasser 80 m² maximum.

Par ailleurs, en UXb', les constructions et l'extension des constructions pour un usage d'artisanat, de service, de bureau et d'entrepôt, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocations précitées, à condition :

- qu'ils ne génèrent pas de nuisances ou de dangers incompatibles avec les occupations environnantes,
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
- et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site.

Les règles d'occupations et d'utilisations des sols du sous-secteur UXb' sont plus restrictives que dans les secteurs UXa et UXb. Pour cette raison, un alinéa spécifique au sous-secteur UXb' est créé dans cet article UX2 reprenant certaines exigences en matière de voirie et aspect architectural mais sans admettre les ICPE.

En sous-secteur UXb', les constructions et extensions générant des nuisances et des dangers incompatibles avec les occupations environnantes sont strictement interdites.

Au contraire, dans les secteurs UXa et UXb, ces occupations ne sont pas interdites mais « doivent être prévenues de façon satisfaisante ».

Evolution du règlement graphique

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT/APRES MODIFICATION



AVANT

APRÈS



Incidences sur la réglementation applicable

La présente procédure crée le sous-secteur UXb' "Zone à dominante d'activités économiques n'admettant pas les ICPE" sur cette parcelle. Elle permet d'appliquer le règlement de la zone UXb et les dispositions spécifiques au sous-secteur UXb'.

L'objectif de la mise en place du sous-secteur UXb' est de créer une zone permettant l'implantation d'activités économiques, tout en interdisant strictement la création de risques et de nuisances incompatibles avec les ERP voisins. Cette interdiction du sous-secteur UXb' s'effectue de 2 manières :

- Le sous-secteur interdit l'implantation d'ICPE ;
- Plus généralement, toute construction qui pourrait générer de nouvelles nuisances et danger y est interdite. Cette interdiction du sous-secteur UXb' est plus exigeante que les règles du secteur UXb qui imposent simplement de « prévenir de façon satisfaisante » les nuisances et dangers.

Ces dispositions spécifiques au nouveau sous-secteur UXb' permettent d'assurer la sécurité des usagers des Etablissements Recevant du Public Sensible situés à proximité. Elle garantit que le changement de zonage de la parcelle n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine.

La réglementation de la zone UE actuellement en vigueur est assez souple afin de permettre le développement d'équipements publics sur les secteurs ciblés.

Plusieurs règles du sous-secteur UXb' sont plus contraignantes que les règles de la zone UE :

- Le sous-secteur UXb' interdit l'implantation de l'ensemble des ICPE. Au contraire, la zone UE interdit uniquement les ICPE soumises à autorisation.
- L'application de la zone UXb' sur cette parcelle admettra une réduction des droits de constructions par le biais des règles suivantes et des modalités d'aménagement des espaces libres différents :

Zone	UE	UXb
Hauteur	Non réglementé	15m max
Emprise au sol	Non réglementé	60% max
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Soit à l'alignement soit un retrait minimum de 1m	20m par rapport à la RD44, et 5m par rapport aux autres voies
Implantation par rapport aux limites séparatives	Retrait de 4m minimum	Soit à l'alignement sauf si existence d'un écran de verdure. Dans ce cas, retrait minimum de 5m.
Espaces libres	Non réglementé sur ce secteur	<ul style="list-style-type: none"> - Plantation d'1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement - Ecrans de verdure peuvent être imposés - la marge de recul de 20m par rapport à la RD44 doit faire l'objet d'un traitement paysager

Par cette modification, la réglementation applicable viendra davantage encadrer l'urbanisation de cette parcelle. En ce sens, elle réduit les risques d'impact sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur.

Dans un premier temps, en termes de hauteur, les futures constructions viendront s'implanter en harmonie avec le reste de la zone UXb existante jusqu'à 15 mètres de hauteur maximum, contrairement en zone UE où la hauteur n'est pas réglementée. Cela permettrait de maintenir une cohérence des

hauteurs sur ce secteur intercommunal et d'en limiter l'impact visuel sur le paysage.

Ensuite, en termes d'espaces libres et de plantations, la nouvelle réglementation applicable impose davantage de traitement paysager. En effet, les limites doivent être paysagères et des arbres plantés sur la parcelle par tranche de 4 places de stationnement, contrairement au règlement de la zone UE qui n'impose aucune plantation.

Puis, en appliquant un coefficient d'emprise au sol, la parcelle aura une part d'espaces libres importante, 40% au minimum, contrairement en zone UE où la parcelle pourrait être totalement bâtie.

Loi Climat & Résilience

Depuis la loi Climat & Résilience du 22 août 2021, l'objectif national est l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Afin de tendre vers cet objectif, le rythme d'artificialisation des sols durant la période 2021-2030 doit être inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années passées entre 2011 et 2021 à l'échelle nationale.

Le PLU n'est pas soumis directement aux dispositions de la loi Climat & Résilience, cet objectif s'appliquant comme une moyenne à l'échelle nationale, c'est aux SCoT de répartir les enveloppes foncières pour chaque commune.

La construction de la parcelle aura pour effet de consommer des terrains ENAF. Toutefois, la modification n'a pas pour effet d'aggraver le bilan foncier du PLU puisque ce terrain est déjà classé en zone urbaine. Les capacités de consommations foncières restent donc identiques par rapport à la situation avant modification.

A titre purement informatif, selon les données de « Mon Diagnostic Artificialisation » fournies par les services de l'état, la commune de Fareins a consommé 30ha sur la période 2011-2020, ce qui lui octroie de manière spéculative, une enveloppe d'environ 15ha pour la période 2021-2030.

Le parc d'activités s'est développé au cours des années 2010 par la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). Cependant, par le biais des aménagements de l'ensemble des équipements du parc d'activités, l'ensemble du parc au travers de la ZAC a figé la consommation foncière de la zone avant 2021. De fait, il faut considérer que l'ensemble des terrains du parc d'activités ont été consommés sur la période 2011-2020 par la mise en œuvre de la ZAC et des équipements liés, soit une consommation globale de 50,9 ha toute catégorie confondue. Ainsi ce ne sont pas 19,1ha destinés à l'activités économiques mais bien 40ha à comptabiliser. De fait, l'enveloppe foncière non règlementaire pour la période 2021-2030 est d'environ 25,4ha.

Dans tous les cas, la présente procédure ne modifie pas ces capacités de consommation, mais uniquement la destination de ces consommations.

Par ailleurs, ce projet, tout comme le reste de ce secteur, appartient à la communauté de communes Dombes Saône Vallée et s'inscrit donc dans un contexte intercommunal. De fait, les consommations foncières de ces espaces sont à considérer à l'échelle intercommunale, et non à l'échelle de la commune.

Une répartition des enveloppes foncières par commune et pour les projets intercommunaux devra être réalisée par la prochaine révision/modification du SCoT Val de Saône Dombes. Pour le moment, le SCoT en vigueur octroie une enveloppe foncière de 25ha à répartir sur 5 zones d'activités économiques dont celle de Montfray à Fareins.

De plus, depuis 2021, selon ces mêmes données, sur la période 2021-2030, la commune a consommé 0,34ha pour de l'habitat. En effet, la commune a connu un développement résidentiel presque uniquement en densification au sein de son enveloppe urbaine, en dents creuses ou par divisions foncières. La commune dispose donc encore de la quasi-totalité de son enveloppe foncière hypothétique sur des espaces NAF sur la période 2021-2030.

2. Modification du zonage de la parcelle AK 128

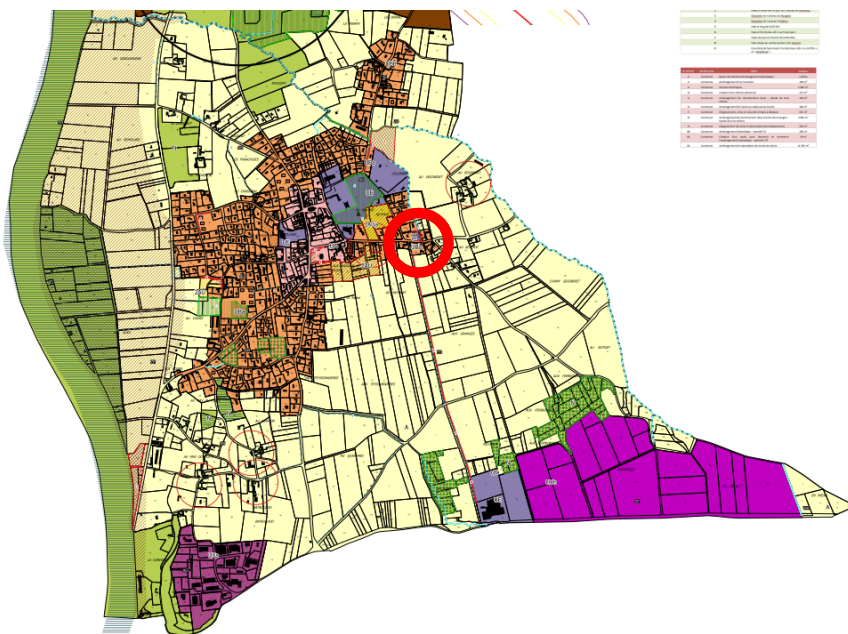
Présentation de l'objet et son contexte

Objet :

Modification du règlement graphique des zones UE et UBa, et des emplacements réservés

Situation :

Dans le PLU en vigueur, la parcelle se situe AK 128 se situe en zone UE au Sud-Est du centre-village, d'une contenance de 1400m².



Problématiques :

Initialement, lors de l'élaboration du PLU en vigueur, la commune avait pour projet de réaliser un centre technique municipal sur la parcelle AK 128. A ce titre, elle avait décidé de classer celle-ci en zone UE destinée aux équipements publics et d'y placer un emplacement réservé. Des dispositions graphiques figeant ainsi la constructibilité de la parcelle pour le propriétaire.

Cependant, aujourd'hui, la commune a choisi une autre parcelle sur le territoire communal pour la construction de ce centre technique, et ce classement en zone UE et l'emplacement réservé n'ont donc plus de sens. Egalement, la suppression nécessaire de l'emplacement réservé oblige à déclasser le terrain, le classement en zone UE d'un terrain non public sans emplacement réservé étant sanctionné par le juge.

Enjeux :

La procédure de modification de droit commun devra donc permettre de :

- Supprimer l'emplacement réservé n°3
- Rendre la constructibilité de la parcelle à son propriétaire
- Redonner une cohérence urbaine du zonage sur ce secteur

Pièces opposables concernées par la modification :

- Règlement graphique
- Règlement écrit
- Liste des emplacements réservés

Contenus de la modification – Règlement graphique

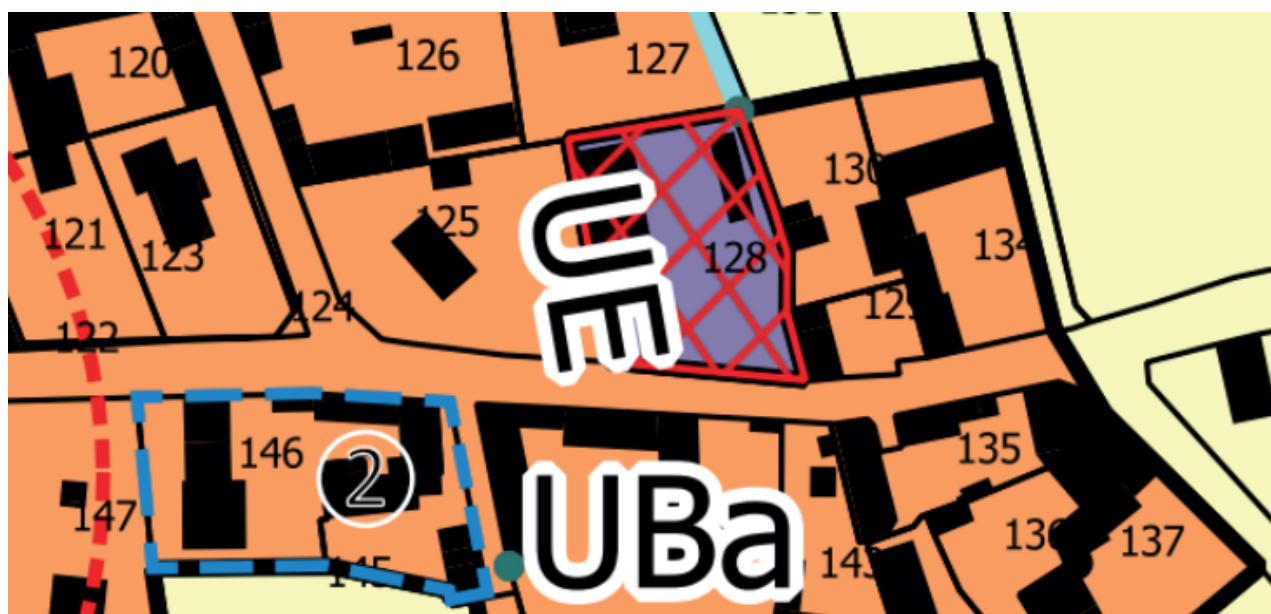
Résumé :

La modification consiste à reclasser la parcelle AK 128 de la zone UE, destinée à l'accueil d'équipements publics, à la zone UBa, « extensions du centre ancien de Fareins » à vocation principalement résidentielle, et de supprimer l'emplacement réservé n°3 figurant sur cette parcelle.

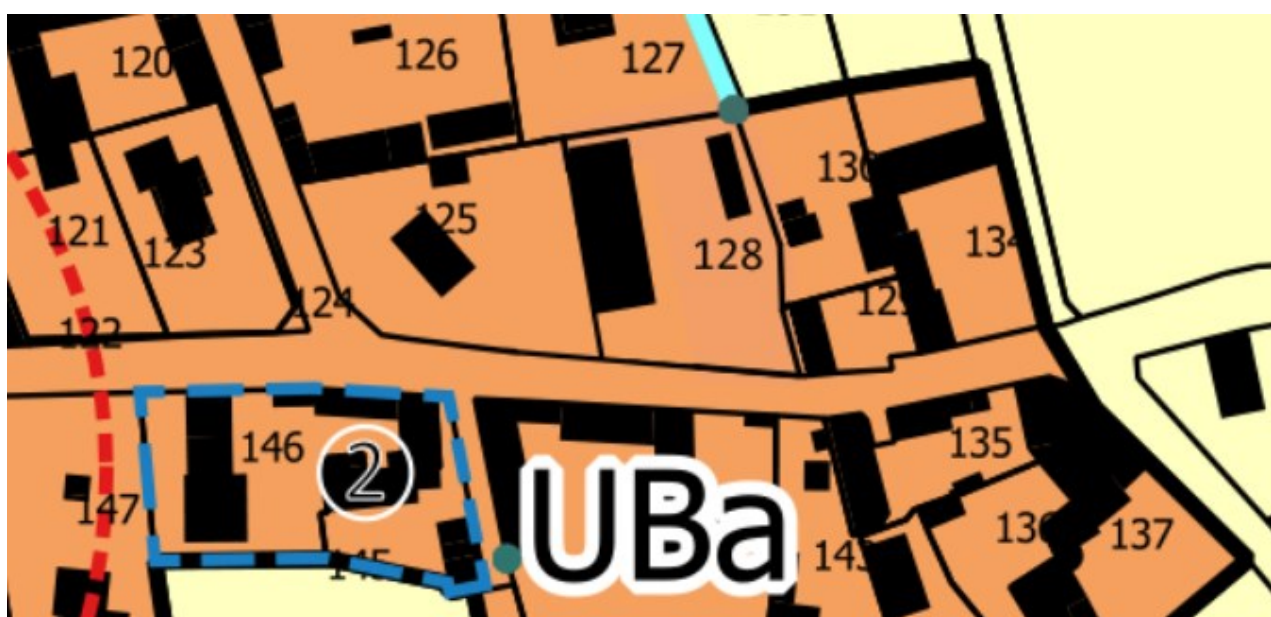
Evolution :

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT/APRES MODIFICATION

AVANT



APRÈS



N° ER PLU	Bénéficiaire	Objet	Surfaces
1	Commune	Bassin de rétention/aménagement hydraulique	1,18 ha
2	Commune	Aménagement d'un carrefour	700 m ²
3	Supprimé	Supprimé	Supprimé
4	Commune	Création d'un chemin piétonnier	371 m ²
5	Commune	Aménagement de cheminement doux – bande de trois mètres	354 m ²
6	Commune	Aménagement de l'accès au stade par les tennis	200 m ²
7	Commune	Elargissements, mise en sécurité et haies à déplacer	615 m ²
8	Commune	Aménagement de cheminement doux chemin des Granges – bande de trois mètres	3 800 m ²
9	Commune	Elargissement de voirie et sécurisation des déplacements	500 m ²
10	Commune	Aménagement hydraulique – parcelle 74	100 m ²
11	Commune	Création d'un accès pour desservir et entretenir l'aménagement hydraulique – parcelle 175	30 m ²
12	Commune	Aménagement de valorisation des bords de Saône	11 300 m ²

Contenus de la modification – Règlement écrit

Résumé :

La modification consiste à supprimer l'emplacement réservé n°3 de la liste des emplacements réservés figurant à la page 74 du règlement écrit du PLU.

Evolution :

N° ER PLU	Bénéficiaire	Objet	Surfaces
1	Commune	Bassin de rétention/aménagement hydraulique	1,18 ha
2	Commune	Aménagement d'un carrefour	700 m ²
3	Supprimé	Supprimé	Supprimé
4	Commune	Création d'un chemin piétonnier	371 m ²
5	Commune	Aménagement de cheminement doux – bande de trois mètres	354 m ²
6	Commune	Aménagement de l'accès au stade par les tennis	200 m ²
7	Commune	Elargissements, mise en sécurité et haies à déplacer	615 m ²
8	Commune	Aménagement de cheminement doux chemin des Granges – bande de trois mètres	3 800 m ²
9	Commune	Elargissement de voirie et sécurisation des déplacements	500 m ²
10	Commune	Aménagement hydraulique – parcelle 74	100 m ²
11	Commune	Création d'un accès pour desservir et entretenir l'aménagement hydraulique – parcelle 175	30 m ²
12	Commune	Aménagement de valorisation des bords de Saône	11 300 m ²

Contenus de la modification – Liste illustrée des emplacements réservés

Résumé :

La modification consiste à supprimer l'emplacement réservé n°3 de la liste illustrée des emplacements réservés.

Evolution :

3	Supprimé	Supprimé	Supprimé	Supprimé
4	Commune	Création piétonnier	d'un chemin	371 m²



Incidences sur la réglementation applicable

Par la présente procédure, sur cette parcelle sera appliqué le règlement de la zone UBa.

La réglementation de la zone UE actuellement en vigueur est assez souple afin de permettre le développement d'équipements publics sur les secteurs ciblés. L'application de la zone UBa sur cette parcelle admettra une réduction des droits de constructions par le biais des règles suivantes et des modalités d'aménagement des espaces libres différents :

Zone	UE	UBa
Hauteur	Non réglementé	6m max pour les habitations individuelles ou groupées, et 8m pour les autres constructions
Emprise au sol	Non réglementé	20% max
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Soit à l'alignement soit un retrait minimum de 1m	Retrait de 5m par rapport aux voies publiques et retrait de 3m par rapport aux voies privés ouvertes à la circulation publique
Implantation par rapport aux limites séparatives	Retrait de 4m minimum	Retrait de 4m minimum
Espaces libres	Non réglementé sur ce secteur	<ul style="list-style-type: none"> - Plantation d'1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement - Ecrans de verdure peuvent être imposés - la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 150m²

Par l'application d'un coefficient d'emprise au sol, la parcelle aura une part d'espaces libres assurée, contrairement en zone UE où la parcelle pourrait être totalement bâtie.

Egalement, cette parcelle accueille actuellement des constructions à usage d'entrepôt d'engins agricole. A l'avenir, cette parcelle pourra faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain pour la construction de nouveaux logements. Cela permettra de favoriser l'optimisation foncière au sein de l'enveloppe urbaine et limiter au maximum le recours à des terres agricoles notamment.

De plus, les constructions existantes occupent une emprise au sol de 27%. De fait, une opération de renouvellement devra appliquer le coefficient de 20% max autorisé en zone UBa permettant une meilleure aération du bâti sur ce secteur et favorisant la création d'espaces végétalisés.

Capacités résidentielles du PLU – foncier

Le PLU de Fareins se projette sur la période 2016-2026.

Celui-ci prévoit une croissance de +537 habitants d'ici 2026 avec un objectif de production de +200 logements.

D'après l'Insee, en 2021, la commune compte 2431 habitants contre 2230 en 2016.

D'après les données Sitadel, 2021 et 2023, 44 nouveaux logements ont été créés soit environ 107 habitants (taille des ménages de 2,44 personnes, Insee 2021). Par ailleurs, ce chiffre ne prend pas en compte la décohabitation éventuelle des ménages déjà présents sur la commune.

Ainsi on peut estimer de manière étendue une population d'environ 2530 habitants à la fin de l'année de 2023, soit une hausse de +338 habitants depuis 2016. De fait, le rythme de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants est en cohérence avec le PADD.

Concernant la parcelle AK 128, avec les règles applicables en zone UBa, on peut estimer, dans une estimation maximaliste dans le cas de la construction de logements de type groupé ou intermédiaire, que cette parcelle pourrait accueillir 4 logements au maximum dans une conception dense, soit l'accueil de 10 habitants maximum. Ainsi, la présente modification ne remet pas en cause les objectifs du PADD, mais permet de répondre aux objectifs démographiques du projet de territoire communal, tout en limitant l'extension de l'enveloppe urbaine. Cette parcelle étant déjà bâtie, aucune nouvelle consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ne pourra résulter de ce reclassement.

Par ailleurs, ce secteur est directement relié au réseau d'assainissement collectif de type séparatif dont la nouvelle station d'épuration a été mise en service (2100 équivalent-habitants avec à long terme une extension à 4200 EH).

3. Modification des informations relatives au périmètres de protection des monuments historiques

Présentation de l'objet et son contexte

Objet :

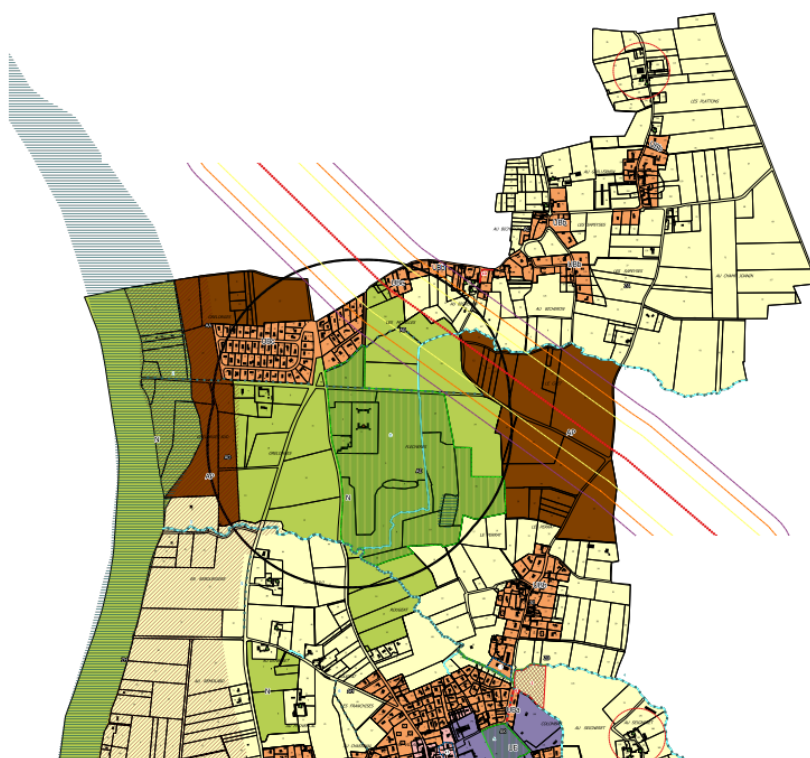
Intégration à titre informatif au plan de zonage du Périmètre Délimité des Abords du Château Fléchères

Précisions sur la modification : le périmètre de protection des Monuments Historiques indiqué au plan de zonage du PLU en vigueur est une information qui rend compte de l'existence d'un périmètre de protection patrimoniale de 500 mètres prévu par le code du Patrimoine à l'article L621-30.

Ce périmètre est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Son application est indépendante du PLU. En effet, le PLU peut uniquement faire apparaître ce périmètre à titre d'information. Dans ce cas, il est tenu de respecter la forme et les règles de cette protection, sans pouvoir modifier le fond de cette servitude. L'objet de la modification est donc uniquement d'actualiser dans le plan de zonage du PLU à titre informatif le périmètre de protection patrimonial du Château Fléchères.

Situation :

Le château de Fléchères de la commune est classé Monument Historique. Ces abords sont protégés dans un périmètre de 500 mètres relatif à l'article L.621-30 du Code du Patrimoine. Ce périmètre (cercle noir) se localise au nord du territoire.



Problématiques :

L'UDAP (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine) a proposé la mise en place d'un nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château. La commune a accepté ce nouveau périmètre dans une délibération. Le PLU de la commune indique à titre informatif l'existence de ces périmètres de protection des Monuments Historiques, qui s'imposent indépendamment du PLU.

La modification a pour objectif d'intégrer au PLU, le nouveau Périmètre Délimité des Abords du Château de Fléchères. Elle consiste à faire apparaître au règlement graphique ce périmètre qui remplacera le

périmètre actuel de protection de 500 mètres. Le nouveau PDA sera annexé au PLU par le biais d'une procédure de mise à jour des annexes du PLU en parallèle de la présente procédure.

Enjeux :

- Faire apparaître au règlement graphique le nouveau Périmètre Délimité des Abords du château de Fléchères réalisé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de l'Ain
- Offrir aux pétitionnaires une information actualisée concernant les servitudes d'utilité publique en matière de patrimoine.

Pièces opposables concernées par la modification :

- Règlement graphique

Contenus de la modification – Règlement graphique

Résumé :

- Ajout d'un nouveau périmètre de protection des monuments historiques

Evolution :

La modification permet de faire apparaître au plan de zonage de la commune, le nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château de Fléchères. Après son approbation par arrêté du préfet, ce PDA remplacera le périmètre de protection patrimoniale actuel du Château.

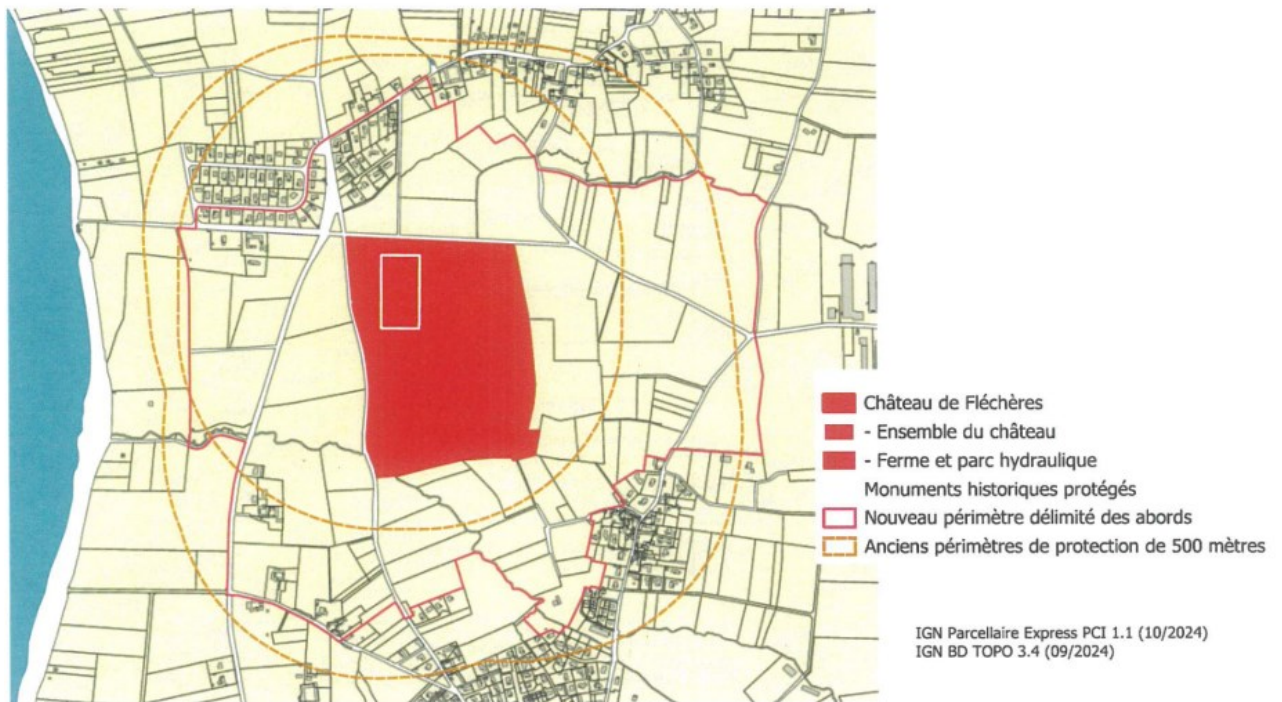
Les procédures de modification du périmètre de protection des monuments historiques et de modification de droit commun n°1 du PLU étant conjointes, le nouveau périmètre PDA sera ajouté au règlement graphique du PLU dès approbation par arrêté du préfet de région.

La modification laisse apparent dans le règlement graphique le périmètre actuel de protection de 500 mètres qui reste applicable jusqu'à l'approbation de ce nouveau périmètre.

Bien que le code du patrimoine prévoie la possibilité de réaliser une enquête publique conjointe entre la définition d'un périmètre délimité des abords (PDA – code du patrimoine) et la modification du PLU prenant acte de la définition d'un PDA (code de l'urbanisme), aucune disposition réglementaire du PLU n'est directement concerné par cet objet. Aucun droit à construire du PLU n'est donc modifié ici.

Extrait de la délibération du conseil municipal de Fareins du 9 janvier 2025, formalisant un avis favorable sur le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château de Fléchères et son parc porté par l'UDAP.

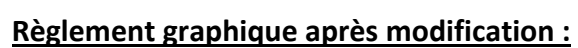
FAREINS (01 - AIN)
Périmètre délimité des abords du château de Fléchères

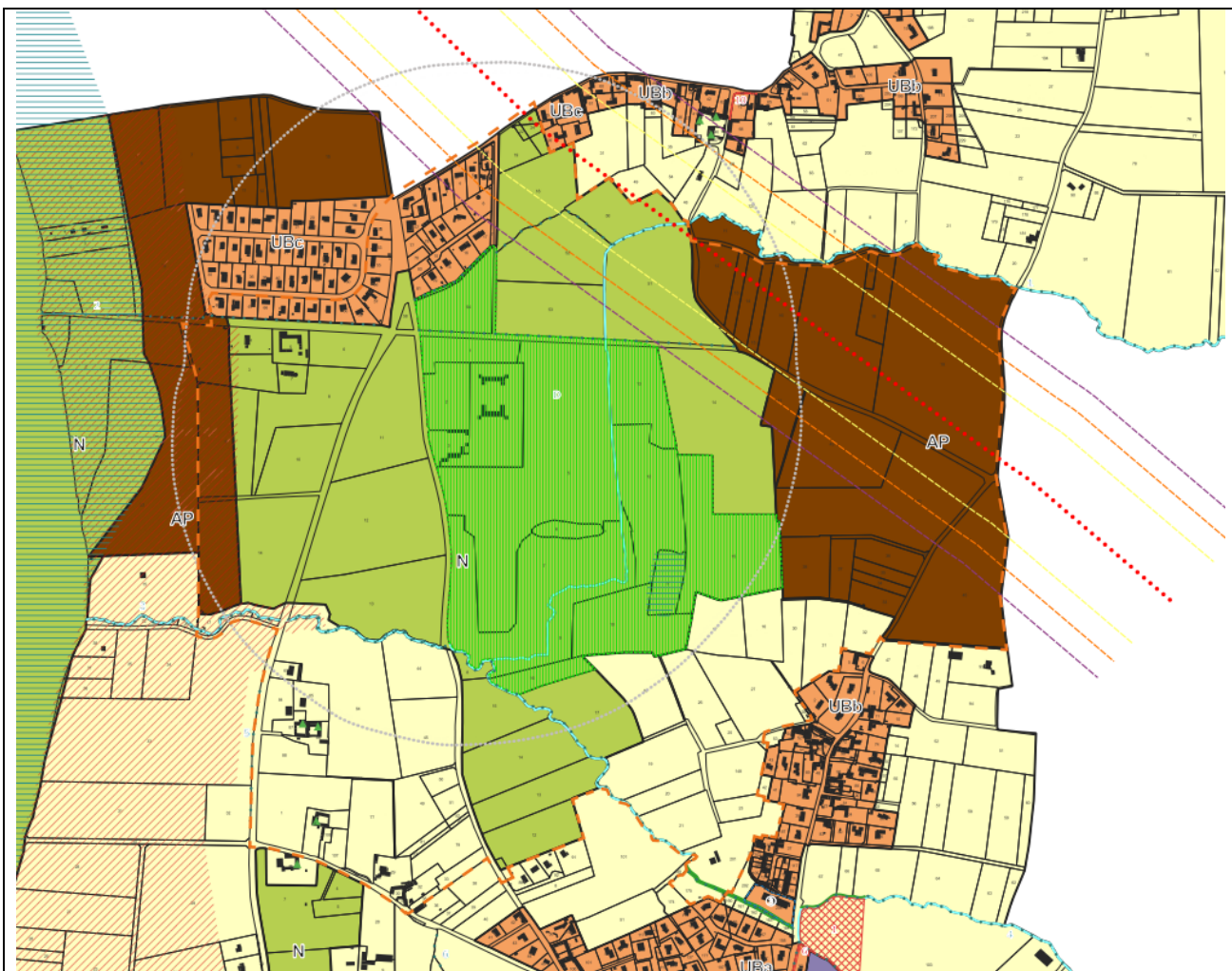


Evolution du règlement graphique

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT/APRES MODIFICATION











Règlement graphique avant modification :





Extrait de la légende après modification :

Informations complémentaires

-  Constructions neuves
-  Localisation des sièges d'exploitations agricoles
-  Zones humides présentes à l'inventaire départementale
-  Canalisations de gaz - Servitude d'utilité publique I3
-  Effets létaux significatifs (ELS) : 100 mètres de part et d'autre de la canalisation
-  Premiers effets létaux (PEL) : 145 mètres de part et d'autre de la canalisation
-  Effets irréversibles (IRE) : 185 mètres de part et d'autre de la canalisation
-  Périmètre de protection du Château Fléchères en application jusqu'à l'approbation du nouveau
-  Périmètre Délimité des Abords (PDA)
-  Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château Fléchères approuvé par la délibération du 9 janvier 2025

V – COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LE SCOT

Les modifications apportées dans ce document ne remettent pas en cause le projet territorial de Fareins ni ses partis pris en matière de consommation foncière.

1. Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme

La présente procédure concerne uniquement les chapitres 1, 2 et 3 du PADD.

- 1. Protéger et valoriser les paysages et l'environnement garants de la qualité de vie de Fareins**
 - Préserver les paysages ruraux et agricoles de la commune
 - Respecter la trame verte et la trame bleue
 - Prendre en compte les risques
- 2. Privilégier un développement urbain économe et cohérent autour du bourg de Fareins**
 - Privilégier un développement urbain dans les secteurs encadrés par l'urbanisation et à proximité du bourg de Fareins
 - Permettre la densification et l'évolution des écarts
- 3. Conforter le tissu économique local et assurer l'insertion de Fareins dans l'économie intercommunale**
 - Maintenir les commerces et les services de proximité en centre bourg
 - Développer les emplois sur la commune et participer au rayonnement intercommunal
 - Préserver la vocation agricole de la commune
 - Favoriser le tourisme

Objet n°1 : parcelle ZC 78

Premièrement, par cette modification, la commune souhaite changer la vocation de la parcelle ZC 78. Celle-ci est déjà urbanisable dans le PLU en vigueur étant identifiée en zone UE destinée aux équipements publics. Ainsi il n'y a pas de création d'extensions de zones urbaines par la présente procédure en lieu et place de zones A ou N, le développement prévu étant déjà situé dans un secteur encadré par l'urbanisation. Un secteur économique stratégique d'intérêt intercommunal qui par sa localisation à l'écart de toute zone résidentielle, permet le maintien et le développement d'activités économiques générant des nuisances sonores, notamment par le transport de poids de lourd.

L'intérêt de ce choix foncier est de retarder ou limiter d'éventuels besoins d'urbanisation de parcelles agricoles pour l'extension du parc de Montfray. Par ce biais, la volonté de la commune et de la communauté de communes Dombes Saône Vallée est de préserver au maximum les terres agricoles au plus proche de la zone d'activités.

De plus, par cette modification, le PLU admet une réduction du potentiel artificialisable de la parcelle ZC 78. En effet, tel que le permet le PLU en zone UE, la parcelle peut dès lors être totalement artificialisée. Cependant, en appliquant le règlement de la zone UXb du PLU de Fareins, des espaces

perméables seront maintenus grâce aux aménagements paysagers obligatoires, et la constructibilité de la parcelle est limitée avec une emprise au sol maximum de 60% devant être appliquée.

Cette extension de la zone UXb permettra le développement du parc d'activités de Montfray d'intérêt intercommunal. L'objectif est de maintenir l'attractivité de ce site au rayonnement intercommunal et porteurs de nombreux emplois sur le territoire.

Egalement, ce reclassement ne remet pas en question le PADD vis-à-vis des équipements publics sur la commune. Il identifie prioritairement ce secteur comme zone économique d'intérêt intercommunal, et dans tous les cas, le PLU en vigueur n'interdit pas la création d'équipements publics au sein de la zone UXb si besoin est.

Il assure la sécurité des usagers pouvant fréquentés les Etablissements Recevant du Public situés à proximité. La création du nouveau sous-secteur UXb' interdit la création de l'ensemble des ICPE. Plus généralement, il interdit toute construction ou extension susceptibles de créer des dangers ou des nuisances.

Objet n°2 : parcelle AK 128

La mairie ne souhaitant plus investir cette parcelle pour son projet de centre technique, la procédure permet de créer une nouvelle possibilité de renouvellement urbain au sein de son enveloppe urbaine, la parcelle accueillant un hangar agricole. Lorsque l'agriculteur cessera son activité, la parcelle sera un potentiel foncier pour la création de nouveaux logements sur la commune, et ainsi lutter contre le besoin en extension urbaine.

Par sa localisation au sein de l'enveloppe urbaine, la parcelle se situe à proximité des commerces, services et équipements, notamment de l'école maternelle, permettant de favoriser les mobilités durables (piéton, vélo) dans le village.

Objet n° 3 : périmètre de protection des monuments historiques

La modification s'inscrit dans une volonté de mettre à jour le périmètre de protection des monuments historiques. Ce périmètre est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. L'UDAP a initié sa modification pour mieux adapter au territoire ce périmètre de protection patrimoniale et architecturale du château de Fléchères. L'objectif de la modification est de faire apparaître à simple titre informatif ce nouveau périmètre modifié délimité des abords dans le règlement graphique du PLU.

2. Compatibilité avec le DOO du SCoT Val de Saône Dombes

Objet n°1 : parcelle ZC 78

Chapitre 2 : Un territoire à affirmer par un positionnement économique et commercial

- I. Favoriser une offre commerciale de proximité au sein d'un tissu commercial équilibré
- II. Favoriser le développement du tissu entrepreneurial et la création d'emplois**
- III. Réorganiser les zones d'activités économiques et commerciales

La commune de Fareins ne dispose plus de surfaces économiques disponibles sur son territoire. En effet, les derniers 10ha du parc de Montfray à l'Est sont en cours de commercialisation. De fait, une fois chaque lot distribué, le parc d'activités aura atteint ses capacités maximales.

Cependant, le SCoT identifie cette zone d'activités économiques comme structurante/de bassin de vie.

Il autorise 25ha d'extension pour les zones d'activités structurantes/de bassin de vie dont fait partie la zone d'activités de Montfray. La zone d'activités de La Gravière (10ha) n'a plus de foncier disponible et aucune surface d'extension ne lui est allouée par le SCoT.

A ce titre, la modification de zonage de la ZC 78, aujourd'hui en zone UE du PLU destinée à l'accueil d'équipements, en zone UXb doit permettre le développement du parc d'activités de Montfray tout en préservant les activités agricoles environnantes de son extension. Cette parcelle étant déjà urbanisable, la commune souhaite uniquement changer sa vocation. Cela admettra l'extension de la zone d'activités de 2,11ha dans l'enveloppe de 25ha prévue par le SCoT.

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

I. Valoriser les productions agricoles du territoire

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

III. Préserver la trame verte et bleue, support d'un patrimoine naturel riche et reconnu

IV. Développer une offre touristique complète, attractive et structurée

La volonté de cette modification est de limiter le besoin d'extension du parc d'activités de Montfray sur des terres agricoles. Ainsi, la commune et l'intercommunalité souhaite favoriser la préservation des activités agricoles sur le territoire en permettant l'aménagement d'une parcelle non agricole dans un premier temps.

Par cette procédure, l'extension du parc de Montfray se fera en premier lieu au sein du site intercommunal entre le complexe sportif et la zone d'activités. Ainsi, en ne créant pas d'extension vers l'Est, il n'y aura pas de nouvelles incidences sur le grand paysage en ne créant pas d'extension de l'enveloppe urbaine sur ce secteur.

De plus, par l'application du règlement de la zone UXb, une bande de 20m de large le long de la future extension aura un traitement paysager afin d'intégrer au mieux les futures constructions, un arbre de haute tige sera planté par tranche de 4 places de stationnement, et la commune pourra imposer la création d'écrans de verdure. Par la réglementation actuelle, la totalité de la parcelle peut être imperméabilisé pour la réalisation d'un équipement public.

Objet n°2 : parcelle AK 128

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

I. Equilibrer et structurer le développement résidentiel au regard des différentes dynamiques et influences du territoire

II. Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages

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

IV. Equiper le territoire en cohérence avec le développement visé

La procédure permet de répondre aux objectifs du territoire établis lors de l'élaboration du PLU. La procédure ne permet pas d'augmenter de manière significative le foncier destiné au logement.

De plus, cette parcelle s'inscrit dans un contexte urbain résidentiel. La modification vise à permettre une densification du tissu urbain, proche des équipements publics, commerces et services, permettant de favoriser les déplacements non motorisés au sein de la commune, et ainsi limite le besoin d'extension de l'enveloppe urbaine de Fareins.

De plus, ce secteur est directement relié au réseau d'assainissement collectif de type séparatif dont la nouvelle station d'épuration a été mise en service (2100 équivalent-habitants avec à long terme une extension à 4200 EH).

Objet n° 3 : périmètre de protection des monuments historiques

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

I. Valoriser les productions agricoles du territoire

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

III. Préserver la trame verte et bleue, support d'un patrimoine naturel riche et reconnu

IV. Développer une offre touristique complète, attractive et structurée

La modification du PLU inclut la mise à jour le périmètre de protection des monuments historiques. Un périmètre plus adapté pour la protection patrimoniale et architecturale du château de Fléchères. A ce titre, la procédure s'inscrit dans une volonté de protéger le patrimoine remarquable qu'est le château sur la commune de la Fareins.

VI – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Concernant la parcelle ZC 78 (objet n°1) ayant déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLU en vigueur, les nouvelles incidences que pourrait apporter cette modification du PLU sont positives. En effet, la réglementation en vigueur permet une artificialisation totale de la parcelle, tandis que la nouvelle réglementation applicable par la présente procédure vient contraindre davantage la constructibilité et impose la plantation de végétaux, notamment par :

- L'interdiction de l'ensemble des ICPE sur le sous-secteur créé
- L'application d'un coefficient d'emprise au sol maximum de 60%
- La règle d'implantation des constructions par rapport à la RD44 avec l'application d'un retrait de 20m et la nécessité d'un traitement paysager qualitatif sur celui-ci
- La mise en œuvre d'écrans de verdure pouvant être imposée par la commune
- La plantation d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement

Concernant la parcelle AK 128 (objet n°2), celle-ci se situant en milieu urbain et déjà investie, il s'agit uniquement de redonner sens à cette parcelle en lien avec son environnement bâti dont la commune ne souhaite plus y installer le nouveau centre technique communal.

Enjeux environnementaux et paysage

Le projet d'extension du parc d'activités de Montfray s'inscrit sur une parcelle non bâtie en friche, située entre le parc d'activités existant à l'Est, le complexe sportif intercommunal à l'Ouest, un espace boisé classé au Nord, et la route départementale RD44 au Sud.

La création du sous-secteur UXb' permet d'interdire l'installation de tout type d'ICPE. Il interdit strictement toutes constructions ou extensions susceptibles de créer des dangers et des nuisances. Ces règles préservent ce secteur de l'installation d'activités polluantes susceptibles de dégrader l'environnement.

Ces nouvelles règles applicables des zones UBa et UXb, contrairement à celles de la zone UE, garantiront la présence d'espaces libres sur les tènements dont certains ont obligation d'être paysagés et plantés. A ce titre, cela garantira une meilleure gestion des eaux pluviales notamment par la présence d'espaces perméables, et de lutte contre les îlots de chaleur par une artificialisation des sols trop importantes. Une végétalisation qui permettra également de favoriser les continuités écologiques en milieu urbain, notamment nécessaire aux déplacements de la faune entre les différents milieux naturels et agricoles environnants, mais aussi à la qualité de vie paysagère en milieu urbain.

Aucune incidence également sur l'espace boisé classé situé en zone N au nord de la parcelle ZC 78 puisque celle-ci se situent hors zone N et EBC. La commune et l'intercommunalité, propriétaire de la parcelle, pourront par ailleurs imposer des conditions d'aménagement paysager sur le tènement, notamment des écrans de verdure en limite afin d'appliquer des retraits aux futures constructions et protéger ces espaces naturels, tel que cela a été fait sur l'ensemble du parc d'activités.

Concernant la parcelle AK 128, se situant en milieu urbain et bâtie, accueillant des constructions à usage d'entrepôt d'engins agricole, il n'y a pas d'incidences négatives nouvelles par le biais de la présente procédure. En effet, le règlement écrit de la zone UBa imposant un coefficient d'emprise au sol maximal de 20% et la totalité des constructions existantes sur la parcelle atteignant déjà environ 27% d'emprise au sol, aucune nouvelle construction ne peut être réalisée. Seule une opération de

renouvellement urbain apporterait une modification de la composition de la parcelle, tout en appliquant une emprise au sol de 20% soit une baisse par rapport à l'existant.

Enfin, concernant le périmètre de protection des monuments historiques, celui-ci est mis à jour afin de mieux l'adapter au contexte communal. Il s'inscrit dans une logique de protection patrimoniale et architecturale du château de Fléchères.

Enjeux agricoles

De plus, la modification de la vocation de la parcelle ZC 78 permet de ne pas recourir dans l'immédiat à l'urbanisation de parcelles agricoles situées à l'Est du parc d'activités de Montfray pour l'extension de ce dernier. La parcelle ZC 78 marquera la continuité urbaine intercommunale entre le complexe sportif et la zone d'activités existante dont le traitement de la limite sera traité de manière qualitative d'un point de vue paysager, et ainsi aucun prolongement du parc d'activités ne se fera vers l'Est pour le moment où le grand paysage depuis le plateau est perceptible.

La présente modification de droit commun n°1 du PLU de Fareins n'a donc aucune incidence significative sur l'état initial de l'environnement puisqu'elle s'applique sur des parcelles identifiées en tant que zone urbaine au PLU en vigueur dont le potentiel d'imperméabilisation est total. Au contraire, la procédure imposera des règles de constructibilité plus strictes que celle en vigueur et des plantations végétales seront imposées, permettant de préserver davantage d'espaces libres végétalisés et favorisant une meilleure gestion des eaux pluviales et une réduction du phénomène d'îlot de chaleur.

De plus, par cette modification du PLU, le développement prévu s'inscrit au sein de zones de développement dimensionnées et évaluées par le PLU approuvé en 2016, et ainsi permet une optimisation de la superficie consommée d'espaces naturels et agricoles.