



Département
de
l'Ain

COMMUNE DE CHALEINS

Modification n° 3
Procédure simplifiée

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

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

Sommaire

1.	Procédures antérieures	2
2.	Objet de la modification simplifiée	2
3.	Exposé des motifs de la modification simplifiée.....	2
3.1.	Désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	2
3.2.	Réglementation des clôtures	15
4.	Evaluation des incidences de la modification simplifiée sur l'environnement.....	18
5.	Justification de la procédure au regard du code de l'urbanisme	20

1. Procédures antérieures

La commune de Chaleins dispose d'un plan d'occupation des sols :

- approuvé 9 septembre 1981 ;
- révisé le 26 mai 1993 ;
- révisé le 9 février 2010, devenant ainsi un plan local d'urbanisme.

Ce plan local d'urbanisme a été modifié le 17 janvier 2011 puis le 5 décembre 2016.

2. Objet de la modification simplifiée

Le PLU nécessite d'être modifié pour les raisons suivantes, comme stipulé dans l'arrêté du Maire engageant la présente procédure :

- Conformément au 2^{ème} paragraphe de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Assouplissement et harmonisation de la réglementation des clôtures dans plusieurs zones.

[...]

Le projet de modification simplifiée porte sur :

- La création de la pièce n° 4.3 - « Plan de désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination » ;
- La modification de la pièce n° 5 - « Règlement ».

3. Exposé des motifs de la modification simplifiée

3.1. Désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

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

- Page 1 : « Les principaux objectifs de la commune, liés aux volontés générales de préserver la ruralité, dans le respect des orientations de la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise et du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Val de Saône-Dombes, sont : [...] Croissance maîtrisée de la population et accueil des nouveaux habitants **par réhabilitation** et densification du bâti existant complétées par un développement organisé du village [...]. » ;

- Page 6 : « ... En densifiant les secteurs urbanisés équipés et en utilisant le patrimoine bâti. Pour limiter la consommation d'espace, l'accueil des nouveaux habitants doit s'appuyer sur les possibilités de densification du village et **de réhabilitation des constructions inutilisées** :
 - La Municipalité veut densifier le village dans les rares « dents creuses » [...] ;
 - Elle veut aussi permettre la création de logements par réhabilitation des constructions existantes isolées ou situées dans les hameaux et dans certains anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus exploités ni occupés et constituent un patrimoine rural à sauvegarder. Elle veut aussi, en cohérence, autoriser l'évolution de ce bâti. Elle recense sur l'ensemble de la commune une vingtaine de possibilités de créations de nouveaux logements par réhabilitation et estime qu'une dizaine d'entre elles seront effectives d'ici 2025. »

L'article 2 du règlement actuel de la zone N (qui recouvre l'ensemble des anciens bâtiments agricoles, aucun ne se trouvant en zone A) admet en conséquence :

« Le changement de destination à vocation d'habitat des constructions* existantes, à l'exception des bâtiments à structure métallique, des bâtiments en moellons tels que hangars, stabulations, des bâtiments destinés à l'élevage hors sol et des poulaillers, dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres. »*

Ainsi que, pour permettre l'installation d'éventuelles installations artisans dans ces anciens bâtiments agricoles :

« Le changement de destination à vocation artisanale* des constructions* existantes, dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres. »*

La Municipalité déplore toutefois plusieurs refus de permis de construire pour des changements de destination à vocation d'habitat d'anciens bâtiments agricoles classés en zone N. En effet, suite à des évolutions du Code de l'urbanisme, et bien que celles-ci soient entrées en vigueur après l'approbation du PLU, le 2^{ème} paragraphe de l'article L151-11 de ce Code ne permet pas de mettre en œuvre les dispositions de l'article N2 précitées en l'absence de désignation expresse sur le zonage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

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

La Municipalité a donc engagé la présente procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU essentiellement pour effectuer une telle désignation, en réponse aux dispositions de cet article L151-11. Elle inventorie ainsi 16 bâtiments sur la base des critères suivants :

Valeur patrimoniale

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

Absence d'impact sur l'activité agricole

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

Absence d'impact sur le paysage

- ☒ Aucun impact paysager notable ¹

Desserte suffisante en voirie et réseaux :

- ☒ Sécurité de l'accès
- ☒ Desserte par l'eau potable
- ☒ Desserte par l'électricité
- ☒ Aptitude assainissement non collectif ²
- ☒ Protection incendie ³

1

Aucun bâtiment identifié ne se situe dans les secteurs sensibles auxquels se rattache un enjeu paysager identifié dans l'étude paysagère menée par le bureau d'études SOBERCO Architecture et Paysage, dans le cadre de l'élaboration du PLU.

2

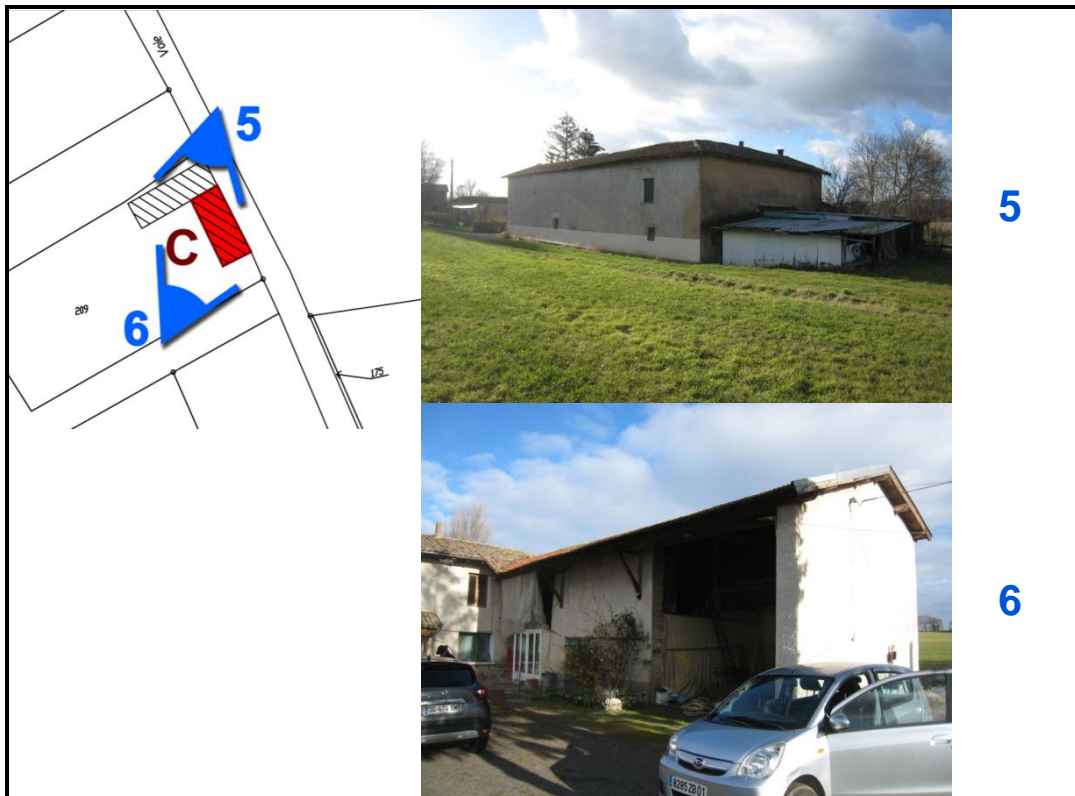
Le zonage d'assainissement, annexé au PLU, établit que, suite à l'analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, l'ensemble des terrains identifiés est apte à l'assainissement non collectif. En outre, la communauté de communes Val de Saône Centre, compétente pour SPANC, assure l'ensemble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

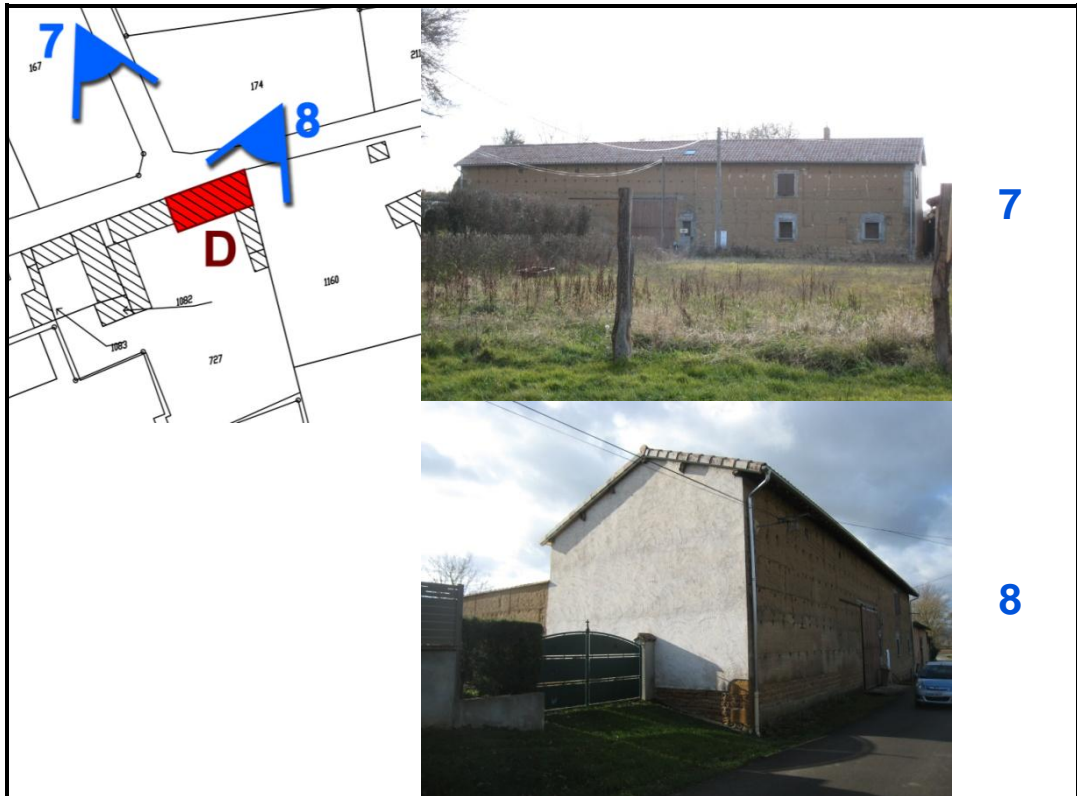
3

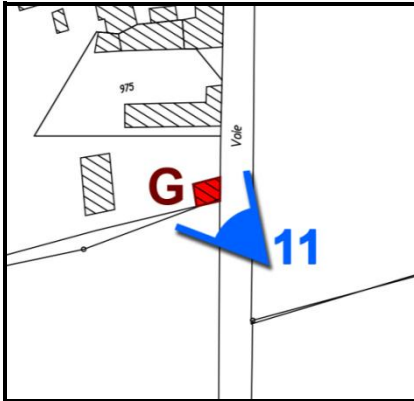
La protection incendie peut être assurée par un poteau incendie suffisant ou une réserve d'eau incendie conformément au « règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie » en vigueur.

Ces 16 éléments, chacun défini par une lettre (A à P), sont présentés ci-dessous. Pour éviter toute ambiguïté, seules les bâtiments ou parties des bâtiments qui ne sont plus exploités ni occupés et constituent un patrimoine rural à sauvegarder, donc susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, sont désignés (en rouge).

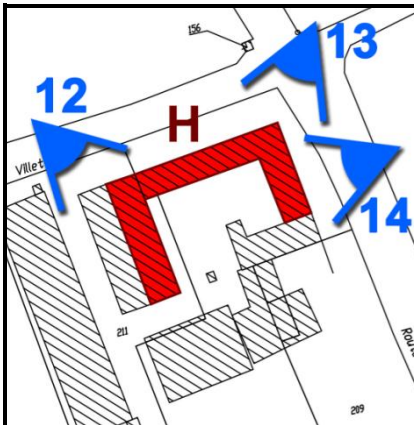








11



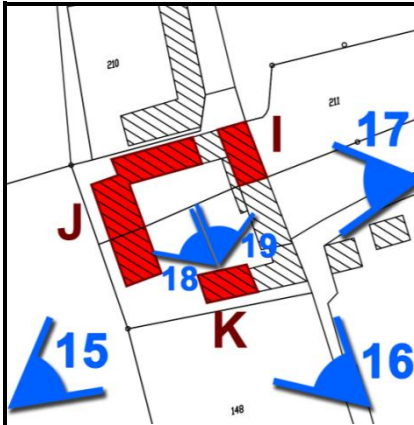
12



13



14



15



16



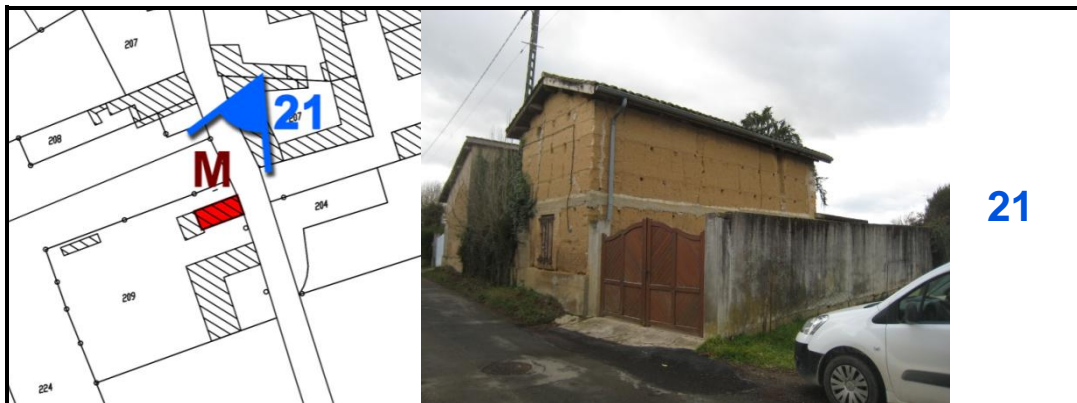
17

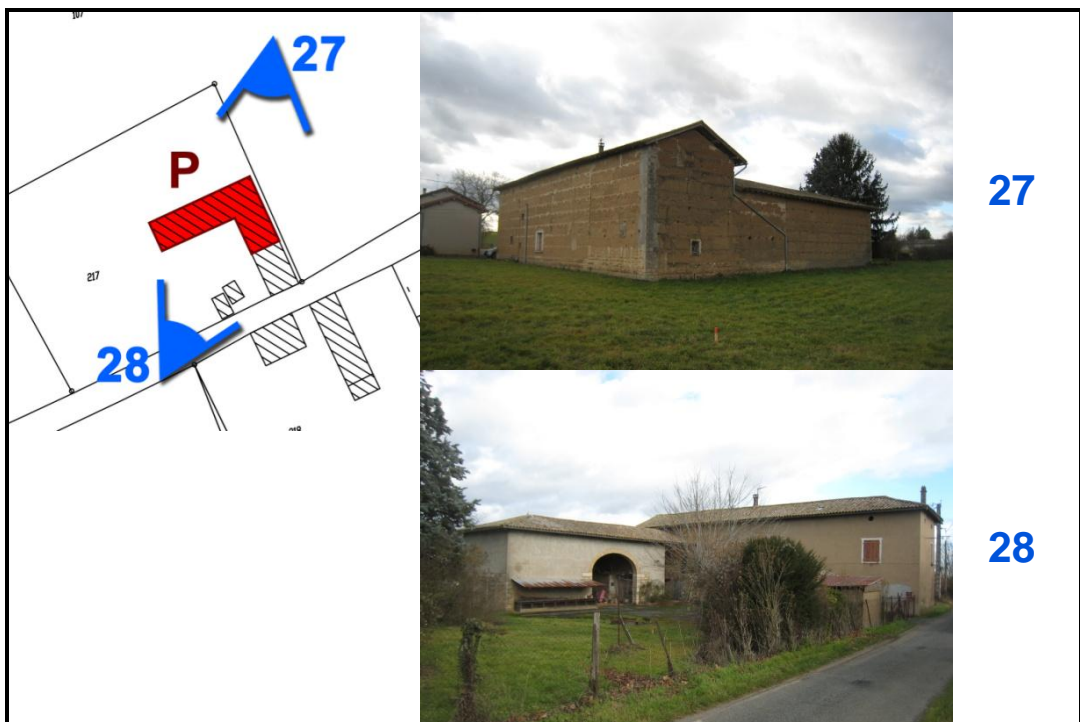
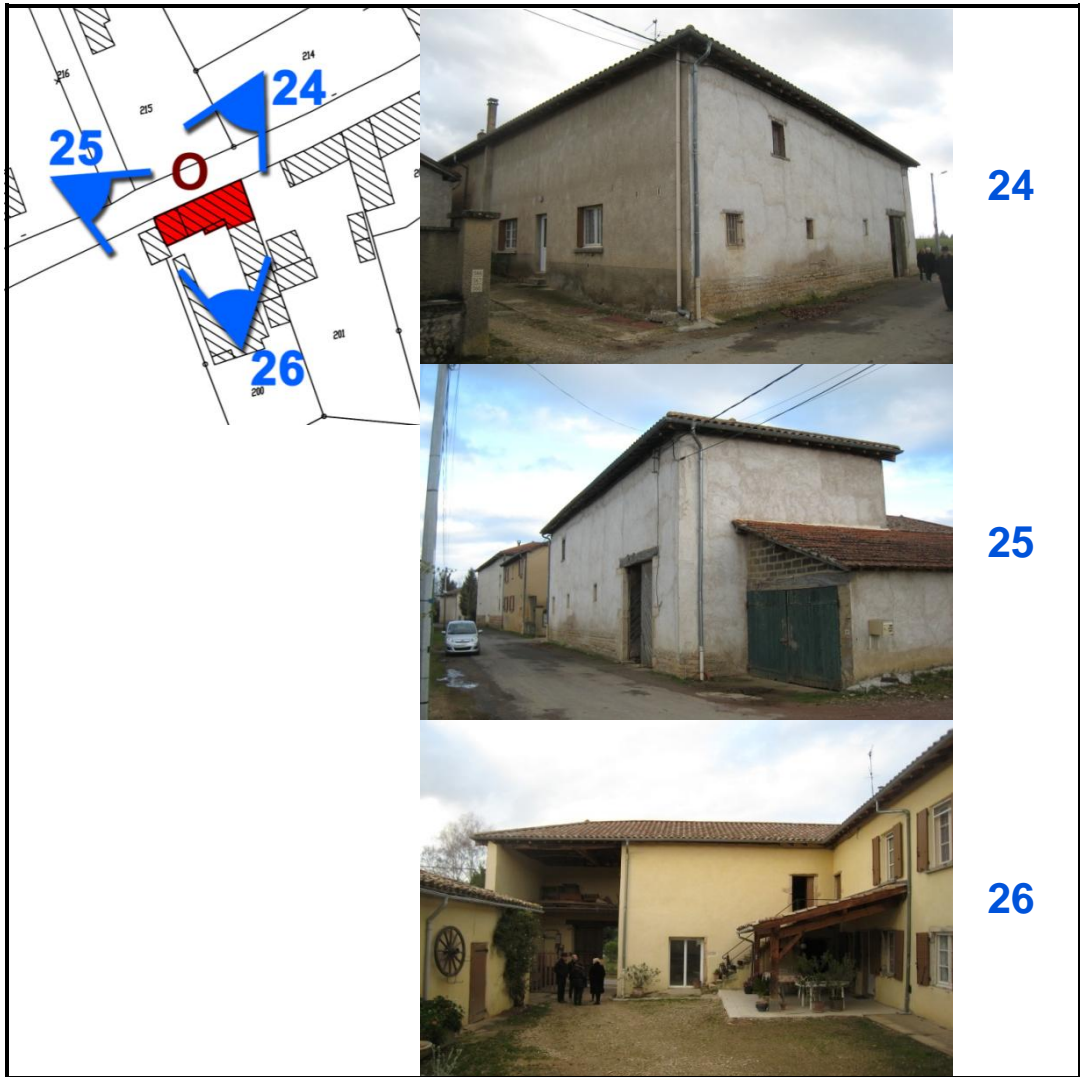


18



19





La Municipalité estime que :

- Parmi ces 16 bâtiments, il est estimé :
 - qu'environ le tiers, soit 5 à 6 bâtiments, fera l'objet d'un changement de destination à vocation artisanale (des intentions en ce sens ont été émises en mairie) ;
 - que les deux tiers restants, soit 10 à 11 bâtiments, feront l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat ;
- Parmi ces deux tiers restants, il est en outre estimé comme le prévoit le PADD que seulement la moitié de ces possibilités seront effectives d'ici 2025, soit environ 5 bâtiments.

Depuis l'approbation du PLU en 2010, 8 logements ont été créés par changements de destination (source : recensement en mairie des permis de construire accordés).

Les modifications apportées, qui permettent simplement d'adapter les dispositions du règlement aux évolutions du Code de l'urbanisme, s'inscrivent ainsi très bien dans les objectifs du PADD, comme cela est exposé dans le tableau suivant :

Réhabilitations (changements de destination)				
	Objectif PADD 2010-2025	Logements créés par changements de destination 2010-2017	Logements potentiels par changements de destination 2018-2025	Total 2010-2025
Total des possibilités	20	8	10	18
Abattement de 50 %	10		5	13

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

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

Enfin, elles contribuent à la mise en œuvre des orientations du SCOT Val de Saône-Dombes qui promeut l'optimisation des tissus bâtis existants, comme cela est exposé p 45 de la modification n° 1 approuvée en février 2010 :

« Maîtriser l'étalement urbain dans le territoire

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

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

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

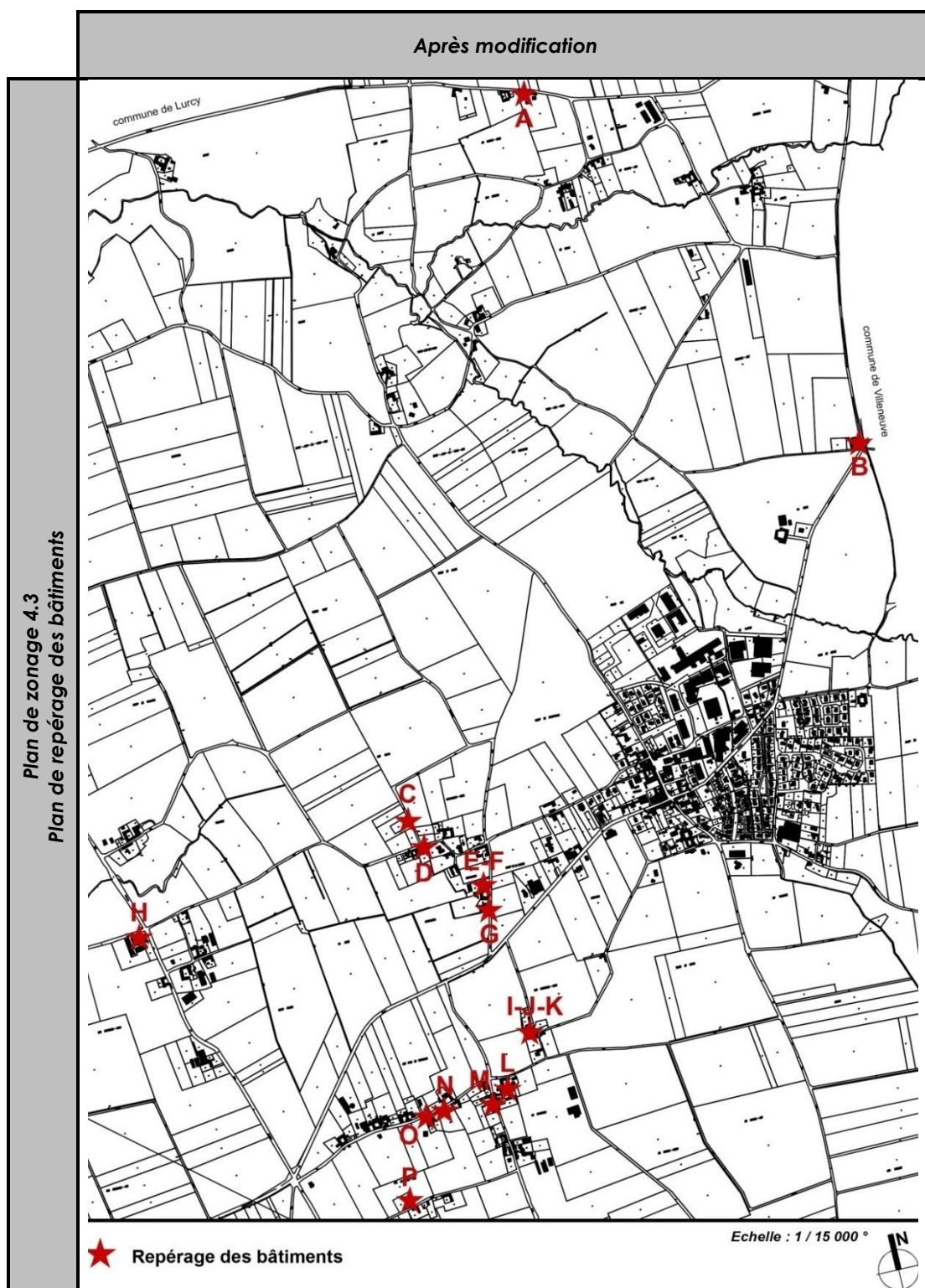
*1.6. « Au regard de leurs compétences, les communes et structures intercommunales doivent en priorité réinvestir les tissus urbains existants, en valorisant les friches urbaines, en utilisant les parcelles déjà construites mais pouvant évoluer par morcellement, **réhabilitation**, densification, en proposant des opérations de démolition reconstruction et en mobilisant les terrains non encore occupés au cœur des quartiers et des villages (les « dents creuses »). »*

Modifications du plan de zonage


Les modifications portent uniquement sur la désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour répondre aux dispositions de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Est à cette fin ajouté un nouveau plan, intitulé « 4.3 Plan de désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ». Il comprend :

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

Les superficies des zones ne sont pas modifiées.



Après modification

 Désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur lors de l'approbation de la modification n° 3 du PLU





Les échelles des plans ne sont pas respectées dans les tableaux précédents.

Modifications du règlement

Les modifications portent sur la clarification, à l'article N2, des dispositions existantes au regard de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. En outre :

- L'exclusion des bâtiments à structure métallique, des bâtiments en moellons tels que hangars, stabulations, des bâtiments destinés à l'élevage hors sol et des poulaillers, qui n'ont bien entendu pas été désignés, n'a plus lieu d'être ;
- Certains bâtiments identifiés se trouvant dans des hameaux relativement denses, pour éviter de créer des conflits ou des nuisances, est ajouté la réserve suivante pour le changement de destination à vocation artisanale : « l'activité artisanale, par sa nature ou sa fréquentation induite, ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants. »

	Avant modification	Après modification
Dispositions générales Article 3		<p>Le plan local d'urbanisme définit également :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (pièce n° 4.3).
Zone N Article 2	<ul style="list-style-type: none"> Le changement de destination* à vocation d'habitat des constructions* existantes, à l'exception des bâtiments à structure métallique, des bâtiments en moellons tels que hangars, stabulations, des bâtiments destinés à l'élevage hors sol et des poulaillers, dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres. Le changement de destination* à vocation artisanale* des constructions* existantes, dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination désignés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme : Le changement de destination à vocation d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial ; et à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Le changement de destination à vocation artisanale : <ul style="list-style-type: none"> dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial ; et à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; et à condition que l'activité artisanale, par sa nature ou sa fréquentation induite, ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

3.2. Réglementation des clôtures

Dans le cadre de la modification n° 2 du PLU, la Municipalité a assoupli la réglementation des clôtures en limites séparatives dans les zones UB et surtout 1AU pour tenir compte de nombreuses demandes émises par des particuliers d'édifier des murs pleins en limite séparative, justifiées par l'accentuation des promiscuités induites par la réduction de la taille moyenne des terrains observée ces dernières années, qui résulte de la volonté d'économiser l'espace.

Elle veut désormais, dans le même objectif de limiter les promiscuités gênantes, harmoniser la réglementation des clôtures en limites séparatives de la zone UB avec celle de la zone 1AU en :

- portant leur hauteur maximale de 1,50 à 1,80 mètre ;
- autorisant la réalisation d'un muret, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmonté de panneaux ou d'une grille à simple barreaudage vertical.

Elle veut aussi, toujours dans ce même objectif, assouplir dans ces zones UB et 1AU la réglementation des clôtures en bordure de voie en :

- portant leur hauteur maximale de 1,50 à 1,60 mètre, pour concilier l'intimité des résidents avec le maintien des ouvertures visuelles dans le tissu relativement aéré de ces zones ;

- autorisant, comme en limites séparatives :
 - Un mur plein en maçonnerie, pouvant être recouvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ;
 - Un muret, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmonté de panneaux (ou d'une grille à simple barreaudage vertical comme cela est déjà possible en bordure de voie) ;
 - Un simple grillage sur potelets métalliques soit sans soubassement apparent soit sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et/ou d'une haie vive.

Elle souligne qu'elle ne veut pas modifier les dispositions actuelles de la zone UA réglementant la composition et la hauteur des clôtures qui sont adaptées à la morphologie urbaine patrimoniale de cette zone.

	Avant modification	Après modification
Zone UB Articles 11	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. [...] • Les clôtures en éléments préfabriqués ou moulés, les grilles « à l'espagnole » et toutes les variantes de fantaisie sont interdites. Les clôtures doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> • En bordure de voie, soit d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent, soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical ; • En limite séparative : <ul style="list-style-type: none"> • d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ; • ou d'un simple grillage sur potelets métalliques soit sans soubassement apparent soit sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et/ou d'une haie vive. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en bordure de voie et 1,80 mètre en limite séparative. [...] • Les clôtures en éléments préfabriqués ou moulés, les grilles « à l'espagnole » et toutes les variantes de fantaisie sont interdites. Les clôtures doivent être constituées :
Zone 1AU Articles 11	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre en bordure de voie et 1,80 mètre en limite séparative. [...] • Les clôtures en éléments préfabriqués ou moulés, les grilles « à l'espagnole » et toutes les variantes de fantaisie sont interdites. Les clôtures doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> • En bordure de voie, soit d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent, soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical ; • En limite séparative : <ul style="list-style-type: none"> • d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ; • ou d'un muret, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmonté de panneaux ; • ou d'un simple grillage sur potelets métalliques soit sans soubassement apparent soit sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et/ou d'une haie vive. 	<ul style="list-style-type: none"> • d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ; • ou d'un muret, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmonté de panneaux ou d'une grille à simple barreaudage vertical ; • ou d'un simple grillage sur potelets métalliques soit sans soubassement apparent soit sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et/ou d'une haie vive.

Enfin, pour la clarté du règlement, la Municipalité veut harmoniser la réglementation de la constitution des clôtures des zones A et N avec celle des zones UB et 1AU.

	Avant modification	Après modification
Zone A Articles 11	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. [...] • Les clôtures en éléments préfabriqués ou moulés, les grilles « à l'espagnole » et toutes les variantes de fantaisie sont interdites. Les clôtures doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> • En bordure de voie, soit d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent, soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical ; • En limite séparative, d'un simple grillage sur potelets métalliques soit sans soubassement apparent soit sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et/ou d'une haie vive. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. [...] • Les clôtures en éléments préfabriqués ou moulés, les grilles « à l'espagnole » et toutes les variantes de fantaisie sont interdites. Les clôtures doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> • d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'une couvertine ou d'un chaperon en matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ; • ou d'un muret, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmonté de panneaux ou d'une grille à simple barreaudage vertical ; • ou d'un simple grillage sur potelets métalliques soit sans soubassement apparent soit sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et/ou d'une haie vive.
Zone N Articles 11	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. [...] • Les clôtures en éléments préfabriqués ou moulés, les grilles « à l'espagnole » et toutes les variantes de fantaisie sont interdites. Les clôtures doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> • En bordure de voie, soit d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent, soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical ; • En limite séparative, d'un simple grillage sur potelets métalliques soit sans soubassement apparent soit sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et/ou d'une haie vive. 	

4. Evaluation des incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

Les modifications apportées ont un impact globalement positif sur l'environnement :

- La désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme :
 - Concernant **la qualité de l'air**, induira certes, par l'augmentation du nombre de logements et d'activités dans les écarts, un surcroît de circulation automobile qui générera une source de pollution supplémentaire ;
 - Mais, concernant **le patrimoine bâti**, permet conformément à l'objectif affiché dans le PADD de revaloriser et donc de pérenniser d'anciens bâtiments agricoles vernaculaires (à noter qu'aucune protection patrimoniale particulière ni zone de présomption de prescription archéologique n'est présente sur le territoire communal). Pour veiller au respect de cet objectif :
 - Seuls sont désignés les bâtiments répondant à des critères architecturaux retenus, notamment leur édification en pisé au moins une partie ;
 - Seuls pourront être admis leur changement de destination, comme l'impose le règlement du PLU, « dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial » ;
 - L'article 11 de la zone N comprend déjà des dispositions satisfaisantes réglementant l'aspect extérieur des constructions ;
 - Et, en permettant d'exploiter des bâtiments existants, favorise **la limitation de l'étalement urbain** ;
 - En outre, cette désignation n'a pas d'incidence notable sur :
 - **L'activité agricole :**
 - Conformément aux critères retenus par la Municipalité relatif à l'absence d'impact sur l'activité agricole :
 - Les bâtiments n'ont plus d'usage agricole et, n'étant plus adaptés aux contraintes techniques actuelles, ne sont pas susceptibles d'accueillir de nouveau une activité agricole. D'ailleurs, la plupart d'entre eux abritent déjà, dans les parties non identifiées en rouge, un ou plusieurs logements réalisés par changements de destination ;
 - Aucun ne situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole ;
 - Aucun ne se situe dans la zone agricole protégée (ZAP), annexée au PLU (étudiée par la Chambre d'agriculture à l'initiative de la Municipalité), mise en place parallèlement à l'élaboration du PLU pour préserver efficacement à long terme l'agriculture sur la commune ;
 - **La biodiversité :**
 - La désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, qui ne permet que la valorisation du bâti existant, n'affectera pas de site sensible. A noter que :
 - Chaleins n'est pas couverte un site Natura 2000. Le plus proche (ZSC « La Dombes ») se localise à l'Est sur Villeneuve, à quelques centaines de mètres de la limite communale ;
 - La ZICO « La Dombes » recouvre uniquement la pointe Nord-Est du territoire de Chaleins. Aucun des bâtiments désignés ne se trouve dans son périmètre ;
 - Chaleins n'est pas couverte par une ZNIEFF de type I. La plus proche (« Etangs de la Dombes ») recouvre des étangs sur Villeneuve à plus de 2,5 kilomètres de la limite communale ;
 - Le SCOT identifie essentiellement une « zone nodale » (dans la « cartographie des potentialités ») qui traverse d'est en ouest la partie Nord de la commune en longeant la rivière la Mâtre et le bief de la Boulerie. Aucun des bâtiments identifiés ne se trouve à proximité de ces cours d'eau ;
 - Le SRCE identifie essentiellement des « espaces perméables liés aux milieux aquatiques » sur ce linéaire et un « corridor d'importance régionale à remettre en bon état » qui traverse d'est en ouest la partie centrale de la commune. Seul un des bâtiments identifiés se situe dans le fuseau de ce « corridor d'importance régionale », en bordure de celui-ci ;

- L'inventaire départemental des zones humides recense trois zones humides sur Chaleins : « *Rivière de la Mâtre* » (sur la totalité de son linéaire), « *Bois humide de Chaleins* » au Nord du Bourg et « *Etangs de Barnu* » (en partie Sud de la commune). Aucun des bâtiments identifiés ne se trouve à proximité de ces zones humides. Les plus proches se trouvent à :
 - Environ 700 de la zone humide « *Rivière de la Mâtre* » ;
 - Environ 500 de la zone humide « *Bois humide de Chaleins* » ;
 - Environ 500 de la zone humide « *Etangs de Barnu* » ;
- **Le paysage :**
 - Aucun bâtiment ne se situe, conformément aux critères retenus par la Municipalité, dans les secteurs sensibles auxquels se rattache un enjeu paysager identifié dans l'étude paysagère menée par le bureau d'études SOBERCO Architecture et Paysage dans le cadre de l'élaboration du PLU ;
- **La qualité de l'eau :**
 - Tous les bâtiments sont desservis par le réseau d'eau potable, suffisant pour leur alimentation ;
 - Comme cela est mentionné plus haut, le zonage d'assainissement, annexé au PLU, établi que, suite à l'analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, l'ensemble des terrains identifiés est apte à l'assainissement non collectif. Par ailleurs, la communauté de communes Val de Saône Centre, qui est compétente pour SPANC, assure l'ensemble des contrôles réglementaires ;
 - Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est présent sur la commune de Chaleins ;
- **Les nuisances :**
 - Le changement de destination à vocation artisanale est autorisé à « *condition que l'activité artisanale, par sa nature ou sa fréquentation induite, ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants* », pour préserver les proches habitations d'éventuelles nuisances, notamment sonores ou olfactives ;
 - Chaleins n'est concernée ni par un plan d'exposition au bruit ni par un plan de gêne sonore ;
 - L'arrêté préfectoral du 09/09/2016 fixe le classement des infrastructures de transports terrestres du département de l'Ain. Seule la pointe Sud de la commune est affectée par le bruit induit par la RD 44 classée en catégorie 3 (largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voirie). Aucun bâtiment ne se trouve à proximité, le plus proche se trouvant à environ 1 500 mètres de cette voie) ;
- **Les risques naturels et technologiques :**
 - Aucun bâtiment n'est affecté par des risques naturels, hormis l'aléa faible lié au retrait-gonflement des argiles et le risque de séisme (zone de sismicité 2 - faible) qui recouvre l'ensemble de la commune ;
 - Aucun bâtiment n'est affecté par des risques technologiques (le bâtiment Q, le plus proche des canalisations de transport de gaz Ars-Vendecy, se trouve à plus de 200 mètres de celles-ci).
 - Aucun bâtiment ne se trouve à proximité des deux lignes électriques la Boisse-Joux-Mâcon en 225 kV et Châtelard-Joux en 63 kV qui traversent la partie Sud de la commune (le bâtiment P, le plus proche, se trouve à plus de 600 mètres de celles-ci) ;
- Enfin, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les demandes de changements de destination :
 - ne pourront être autorisées, comme le reprend le règlement du PLU, qu'à condition « *qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* » ;
 - seront soumises, comme le stipule l'article L151-11 du Code de l'urbanisme à « *l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».
- L'assouplissement de la réglementation des clôtures :
 - permet d'améliorer l'intimité des résidents, et ainsi de faciliter la réduction de la taille moyenne des terrains directement liée à la **limitation de l'étalement urbain** ;
 - permet de concilier, en limitant la hauteur maximale des clôtures en bordure de voie à 1,60 mètre, cette intimité des résidents avec le respect des **sensibilités paysagères** liées aux ouvertures visuelles dans le tissu relativement aéré des zones UB et 1AU.

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

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

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

Cette procédure de modification relève d'une procédure « simplifiée », conformément aux articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme, et non « de droit commun », car elle n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Elle n'est en conséquence pas soumise à enquête publique. Conformément à l'article L153-47, « *le projet de modification, l'exposé de ses motifs [inclus dans le présent rapport de présentation de la modification] et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.* »

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

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

Le dossier de modification simplifiée comprend :

- Le présent rapport de présentation de la modification, incluant l'exposé des motifs ;
- La nouvelle pièce n° 4.3 - « Plan de désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination » ;
- La pièce n° 5 modifiée - « Règlement ».