

# Commune de MONTRACOL

DÉPARTEMENT DE L'AIN

## MODIFICATION N°1

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme



### 1 - Additif au rapport de présentation

Dossier de notification aux personnes publiques associées

**PLU approuvé le 11 septembre 2012**

**Modification prescrite par un arrêté en date du 13 juin 2017**

Vu pour être annexé à la délibération  
approuvant la modification N°1 en date  
du

Le Maire,



# SOMMAIRE

<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>3</b>
<b>PRESENTATION GENERALE</b>	<b>4</b>
<b>1- MODIFICATION DU REGLEMENT</b>	<b>6</b>
<b>2- OUVERTURE A L'URBANISATION DE 2 ZONES 2AU</b>	<b>14</b>
<b>3 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>21</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>28</b>



## Contexte réglementaire

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la **commune de Montracol** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification, conformément aux dispositions de l'article 153-31 du Code de l'Urbanisme.

### **Article L153-41 :**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»*

### **Article L153-47 :**

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

## Présentation générale

### La situation

La commune de **Montracol** appartient au département de l'Ain et est située à environ 9 km à l'Ouest de Bourg-en-Bresse.



**Montracol** est une commune qui connaît un développement démographique important depuis 1968, au-dessus des moyennes observées dans le département de l'Ain. Elle bénéficie notamment de sa situation à proximité de l'agglomération de Bourg-en-Bresse.

Cette évolution forte amène la commune à faire évoluer son Plan Local d'urbanisme afin d'actualiser son règlement et son zonage en fonction des problèmes qu'elle rencontre au quotidien dans l'application du droit des sols.

### Historique du document d'urbanisme de la commune

La commune de **Montracol** a approuvé la révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 11 septembre 2012.

La commune a décidé de réaliser une modification afin de prendre en compte les difficultés rencontrées dans l'application du droit des sols sur son territoire.

Par ailleurs, cette modification permet d'ouvrir à l'urbanisation certains secteurs de la commune afin de permettre la poursuite de la croissance démographique prévue dans le PADD.

## **Les raisons de la modification**

---

**Les corrections envisagées** portent sur les points suivants :

- Adaptation du règlement de la zone Agricole (A) afin de permettre l'évolution des bâtiments existants à travers la création d'extensions et d'annexes.
- Modification du règlement afin de ne pas réglementer de distance minimale par rapport à l'alignement et aux limites séparatives pour les piscines dans l'ensemble des zones.
- Modification du règlement afin d'augmenter la hauteur des clôtures.
- Modification du règlement pour autoriser les panneaux solaires sur les bâtiments, mais pas au sol dans les champs.
- Modification du règlement pour supprimer les articles 14 sur le Coefficient d'Occupation des Sols.
- Modification du zonage afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de zones actuellement classées en 2AU et mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces secteurs.

## 1- Modification du règlement

### **Zone A – Autoriser l'évolution des habitations non liées à l'activité agricole**

Le caractère de la zone décrit ainsi la zone A :

*« La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

*Il existe un secteur Ah, qui permet l'évolution du bâti dispersé non lié à l'activité agricole »*

L'article 1 de la zone A indique par ailleurs :

*« Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

L'article 1 de la zone **A** (Agricole) interdit donc toute construction autre qu'agricole, sauf dans le secteur **Ah**.

Cette rédaction, très stricte était en accord avec le code de l'urbanisme en vigueur en 2012 qui encadrait ainsi les zones **A** (Agricoles).

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

La loi ALUR du 24 mars 2014 a apporté des souplesses quant à ce qu'un PLU peut autoriser à l'intérieur des zones agricoles.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme indique désormais :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

En s'appuyant sur cette écriture nouvelle, il est proposé d'intégrer à l'article 2 de la zone **A** la possibilité d'autoriser l'adaptation et la réhabilitation des bâtiments d'habitation existants ainsi que la création d'annexes à proximité d'un bâtiment d'habitation existant.

La nouvelle rédaction de l'article 1 sera :

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires :

- aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont

implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- à une construction à usage d'habitation existante.

De plus aux abords de la canalisation de transport de gaz, sont interdit :

- dans la zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL), sont interdits toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie
- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS), sont interdits, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

L'article 2 reprend les prescriptions liées aux constructions existantes de la zone Ah, la nouvelle rédaction sera :

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- les constructions et extension de construction à usage d'habitation nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sauf en cas de gêne pour la circulation et pour la sécurité
- tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants non nécessaires à une exploitation agricole et dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup>, à condition que la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
  - 250 m<sup>2</sup>
  - et 50% de la surface de plancher existante avant extension.

Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- ✓ l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- ✓ Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- ✓ la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 30 m. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>. Les piscines ne sont pas concernées par cette limitation de surface.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers habitables soient situés au niveau des plus hautes eaux connues.
- Aux abords de la canalisation de gaz, dans la zone correspondant aux effets irréversibles, tout projet de construction ou d'aménagement doit être transmis le plus en amont possible au gestionnaire de la canalisation

#### **Toutefois dans le secteur Ah sont aussi autorisés :**

- Les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants). En cas de changement de destination, la réhabilitation ne doit pas nuire à une exploitation agricole existante.
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m<sup>2</sup>. Les piscines ne sont pas concernées par cette limitation de surface.

#### **UB, UF et 1AU – Ne pas réglementer les piscines comme des habitats**

La question des piscines n'est pas abordée dans les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat, à savoir les zones **UB - UF et 1AU**.

Cette rédaction peu précise au sujet des piscines pose problème lors de l'instruction des demandes d'urbanisme pour les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques (article 6 et par rapport aux limites séparatives (article 7)

La rédaction actuelle de l'article 6 propose :

#### **« ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.*

*Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :*

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures
- pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- pour les annexes : elles peuvent être implantée en retrait d'au moins 5 m ou en limite d'emprise publique. En cas d'implantation en limite d'emprise publique, la hauteur sur la limite ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit.

*Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**De plus, dans le secteur UBa, les façades des constructions donnant sur la RD67 devront respecter l'alignement formé par les façades des constructions voisines en zone UB. »**

On indiquera donc à l'article 6 que le recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

La nouvelle rédaction de l'article 6 sera :

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.*

*Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :*

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures
- pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

- pour les annexes : elles peuvent être implantée en retrait d'au moins 5 m ou en limite d'emprise publique. En cas d'implantation en limite d'emprise publique, la hauteur sur la limite ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit.
- *Pour les piscines non couvertes*

*Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

De même, on indiquera à l'article 7 que le recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives ne s'appliquera pas aux piscines non couvertes ou dont la couverture présente une hauteur maximum de 1 mètre par rapport au sol naturel.

La rédaction actuelle des articles UB et UF 7 propose :

**« ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES »**

*La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m*

*Toutefois, une implantation différente de la règle ci-dessus, peut être admise dans les cas suivants :*

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- La construction d'annexe et de dépendance dont la hauteur est inférieure à 3 m à l'égout du toit »

La nouvelle rédaction des articles UB et UF 7 sera :

**« ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES »**

*La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m*

*Toutefois, une implantation différente de la règle ci-dessus, peut être admise dans les cas suivants :*

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

- *L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.*
- *Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes*
- *La construction d'annexe et de dépendance dont la hauteur est inférieure à 3 m à l'égout du toit »*
- *Les piscines non couvertes ou dont la couverture présente une hauteur maximum de 1 mètre par rapport au sol naturel. »*

La rédaction actuelle de l'article 1AU 7 propose :

### **« ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.*

*La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m*

*Toutefois, une implantation différente de la règle ci-dessus, peut être admise dans les cas suivants :*

- *La construction d'annexe et de dépendance dont la hauteur est inférieure à 3,5 m au faîtage*
- *Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*
- *La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.*
- *L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.*
- *Pour les annexes dont la hauteur sur la limite n'excède pas 3 m à l'égout du toit.*
- *Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes »*

La nouvelle rédaction de l'article 1AU 7 sera :

### **« ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.*

*La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m*

*Toutefois, une implantation différente de la règle ci-dessus, peut être admise dans les cas suivants :*

- *La construction d'annexe et de dépendance dont la hauteur est inférieure à 3,5 m au faîtage*
- *Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*
- *La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.*

- *L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.*
- *Pour les annexes dont la hauteur sur la limite n'excède pas 3 m à l'égout du toit.*
- *Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes »*
- *Les piscines non couvertes ou dont la couverture présente une hauteur maximum de 1 mètre par rapport au sol naturel. »*

## **UB, UF, 1AU – Augmenter la hauteur maximum des clôtures**

---

L'article 11 du règlement des zones Urbaines (UB et UF) et A Urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AU) prévoit :

*« (...) A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur totale qui ne dépasse pas 1,50 m.*

*Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,50 mètres. (...) »*

L'intérêt de la limitation de la hauteur de la clôture à 1,50 m. est essentiellement lié au fait de ne pas « enfermer » le regard du promeneur dans l'espace public. Cette limitation se comprend donc pour les murs pleins, mais elle pourrait être augmentée pour les autres types de clôtures.

La nouvelle rédaction sera :

*« (...) A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur totale qui ne dépasse pas ~~1,50~~ 2,00 m.*

*Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximale de celui-ci est limitée à 1,50 mètres. (...) »*

On notera que cette rédaction permettra d'être homogène avec la règle appliquée dans les zones A (Agricole) et N (Naturelle).

## **Toutes zones – Ne pas autoriser les panneaux solaires posés au sol.**

---

L'article 11 du règlement des différentes zones ne prévoit actuellement aucune règle particulière sur la question des panneaux solaires. Seul le paragraphe général sur les « dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique » permet de les autoriser.

Or le souhait de la commune est que cette technique puisse être utilisé pour et sur les bâtiments, mais pas au milieu des champs ou au sol.

La modification prévoit donc de compléter l'article 11 au niveau de ce paragraphe pour ajouter l'élément suivant :

*« En tout état de cause, les panneaux solaires ne peuvent être autorisés que quand ils sont intégrés au volume d'un bâtiment. »*

### **Zones UB – Suppression de la règle sur le COS.**

---

Depuis la loi ALUR de 2014, les Coefficients d'Occupation des Sols ne sont plus applicables même s'ils sont encore inscrits dans le règlement du document opposable.

Le règlement du PLU de Montracol, approuvé en 2012 contient encore, pour les zones UB, UF et 1AU

La nouvelle rédaction de l'article 14, pour ces zones, sera donc :

#### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.~~

~~Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable dans les cas suivants :~~

- ~~• Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.~~
- ~~• Travaux de reconstruction après sinistre.~~
- ~~• Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~Sans objet~~

## 2- Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2au

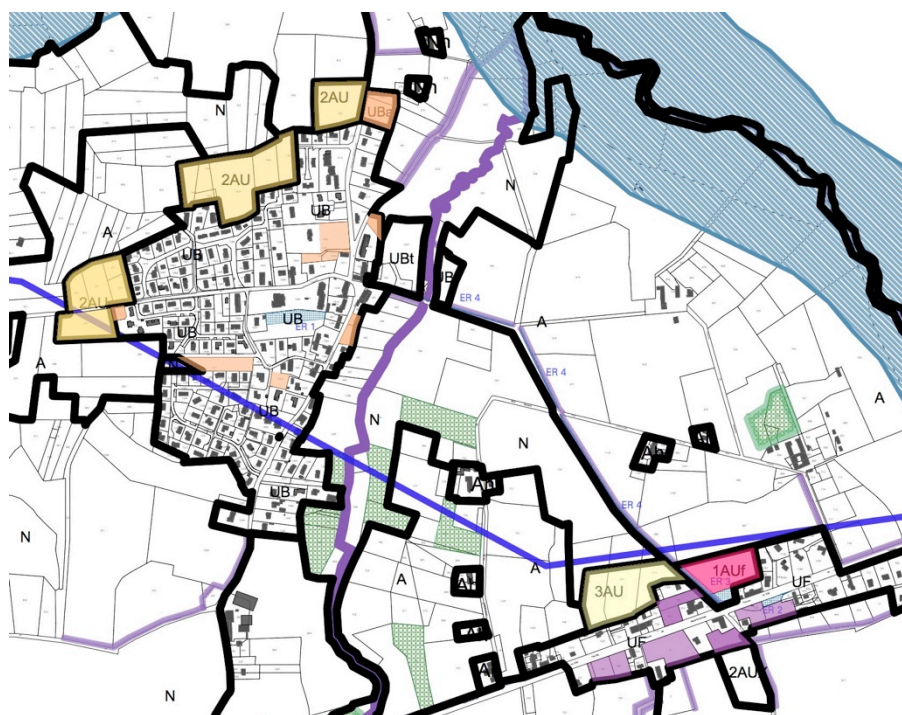
Le choix de développement établis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour la période 2009-2020 est le suivant : un rythme moyen de construction de 6logts/an, soit un objectif de 66 logements à créer d'ici 2020.

Ce choix était en dessous du rythme observé de 13,3 logts/an à cette époque.

Cependant, le rythme de construction réel calculé entre 2009-2014 était de 4,5 logts/an (données SITADEL). En continuant à ce rythme, en 2016 on a créé 36 logements.

Il en reste donc **30 logements à créer d'ici 2020**.

En considérant une densité moyenne de 10 logts/=ha ( préconisation minimum du SCOT), on a un **besoin foncier de 3 ha**.



Orange = dents creuses identifiées en 2012 et toujours libres

En rose = zone 1AUf urbanisée entre 2012 et 2017

En jaune= zones 2AU et 3AU

L'analyse du développement urbain montre que les nouvelles constructions se sont implantées en priorité dans la zone ouverte à l'urbanisation 1AUf, bénéficiant d'une opération d'aménagement organisée et cohérente.

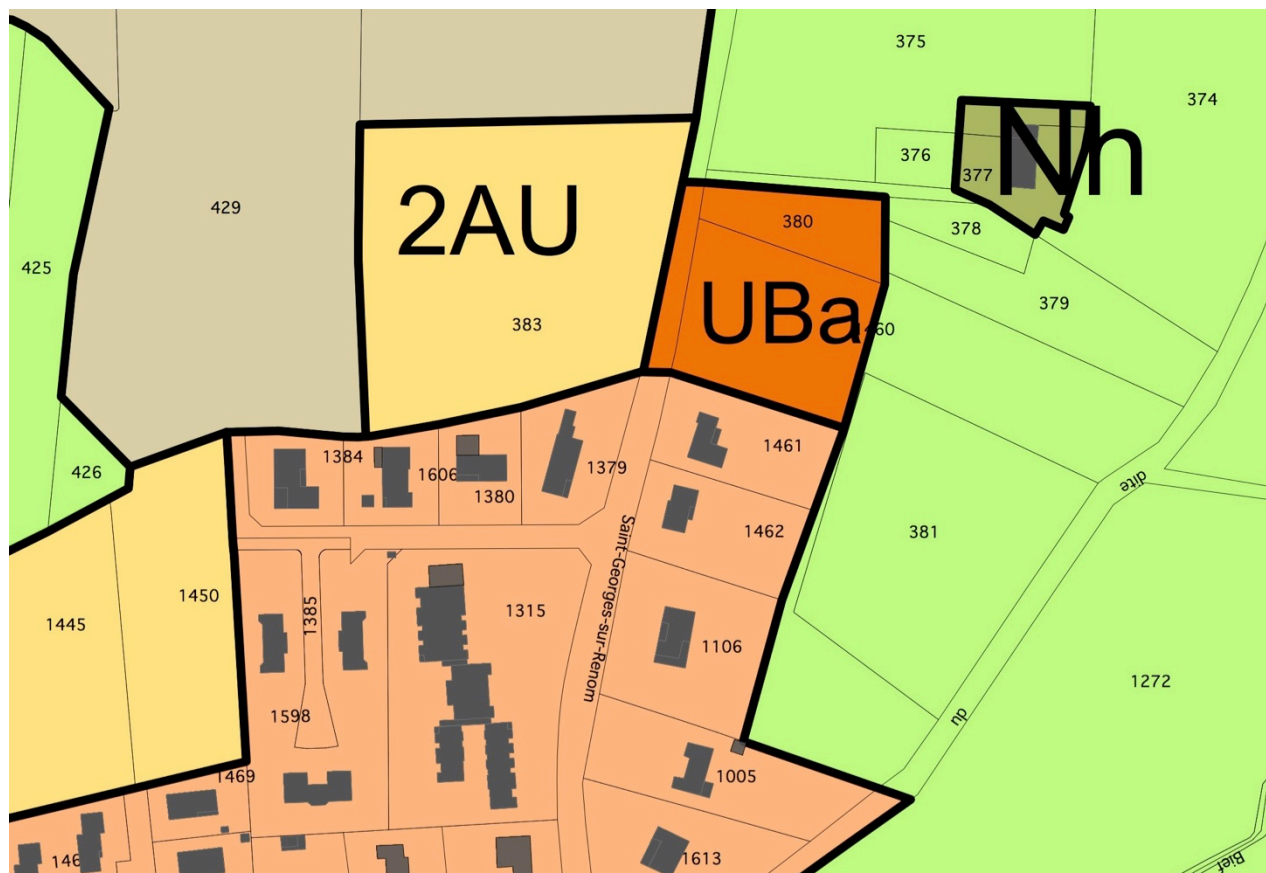
On observe à l'inverse que les dents creuses identifiées ont fait l'objet de rétention foncière et n'ont pas été urbanisées. Cette rétention foncière peut être une explication au fait que le rythme de construction ait été en dessous de ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avait prévu.

Afin de permettre la croissance souhaitée en terme de population et de logement, il est donc nécessaire de recréer une offre de terrains aménagés, ce qui passe par l'ouverture à l'urbanisation de zones A Urbaniser qui pourront faire l'objet d'un aménagement d'ensemble dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## 1- Secteur « Entrée Nord »

Ainsi, la **modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située à l'entrée Nord du centre bourg.**

Plan de zonage actuel



Il s'agit d'un tènement d'environ 1 hectare qui pourrait permettre de créer une offre d'une quinzaine de logements.

Elle se trouve à l'entrée du bourg et présente un enjeu en terme de paysage. Aujourd'hui, cette entrée est peu marquée avec des architectures pavillonnaires basses.



La haie bocagère en mélange existante au Nord représente un enjeu paysager important à préserver.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourra prévoir les éléments suivants :

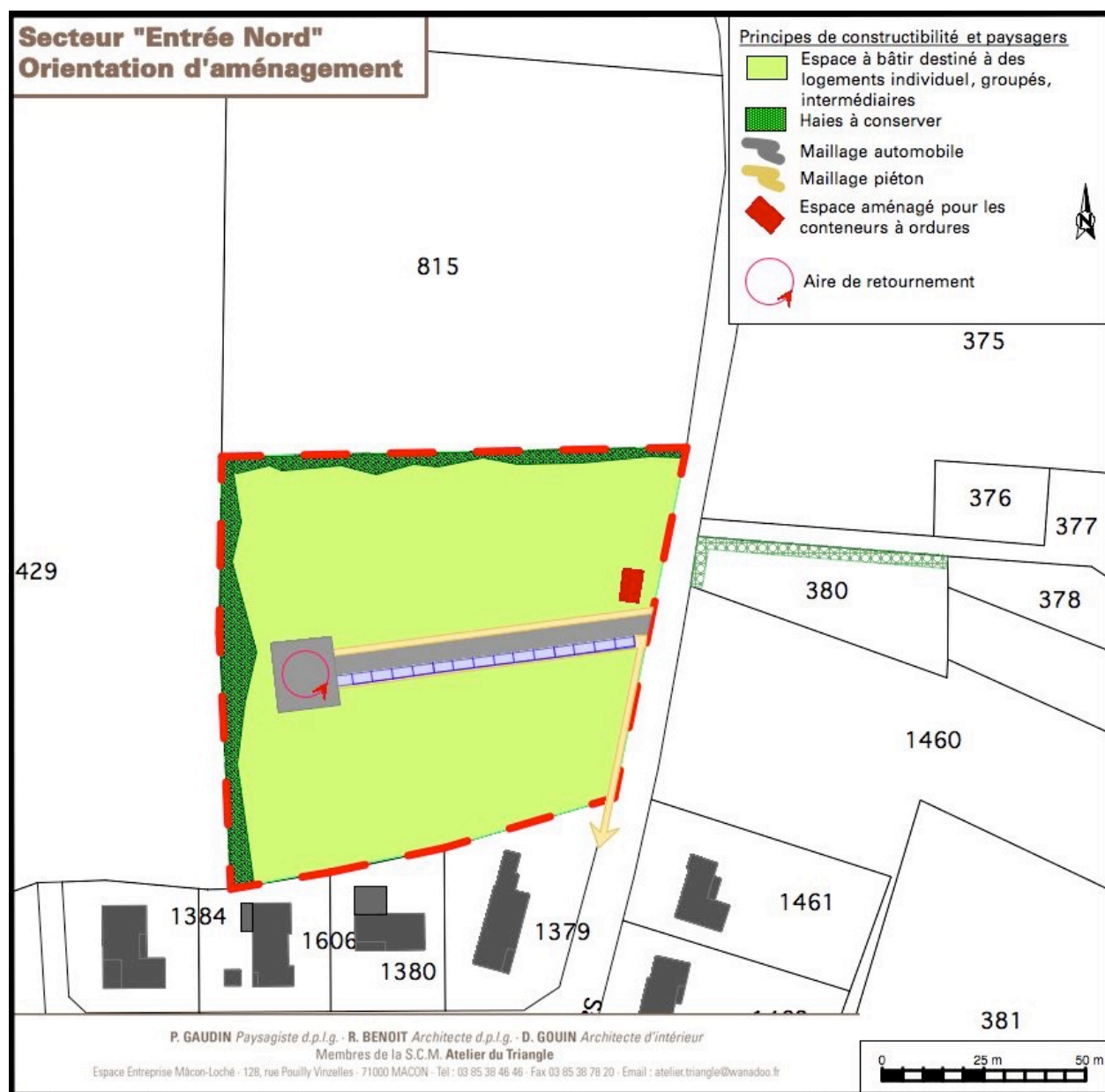
- Densité minimale de 15 logements/hectare
- Prévoir environ une moitié de logements de type maison individuelle et une moitié de type logement intermédiaire ou pavillonnaire groupé ;
- Prévoir un cheminement mode doux le long de la RD ;
- Préserver la haie au Nord de la zone.
- L'opération doit assurer la rétention des eaux pluviales.



On notera aussi que la zone n'est aujourd'hui pas desservie par le réseau d'assainissement eaux usées. Un prolongement du réseau sera nécessaire sur une cinquantaine de mètres.



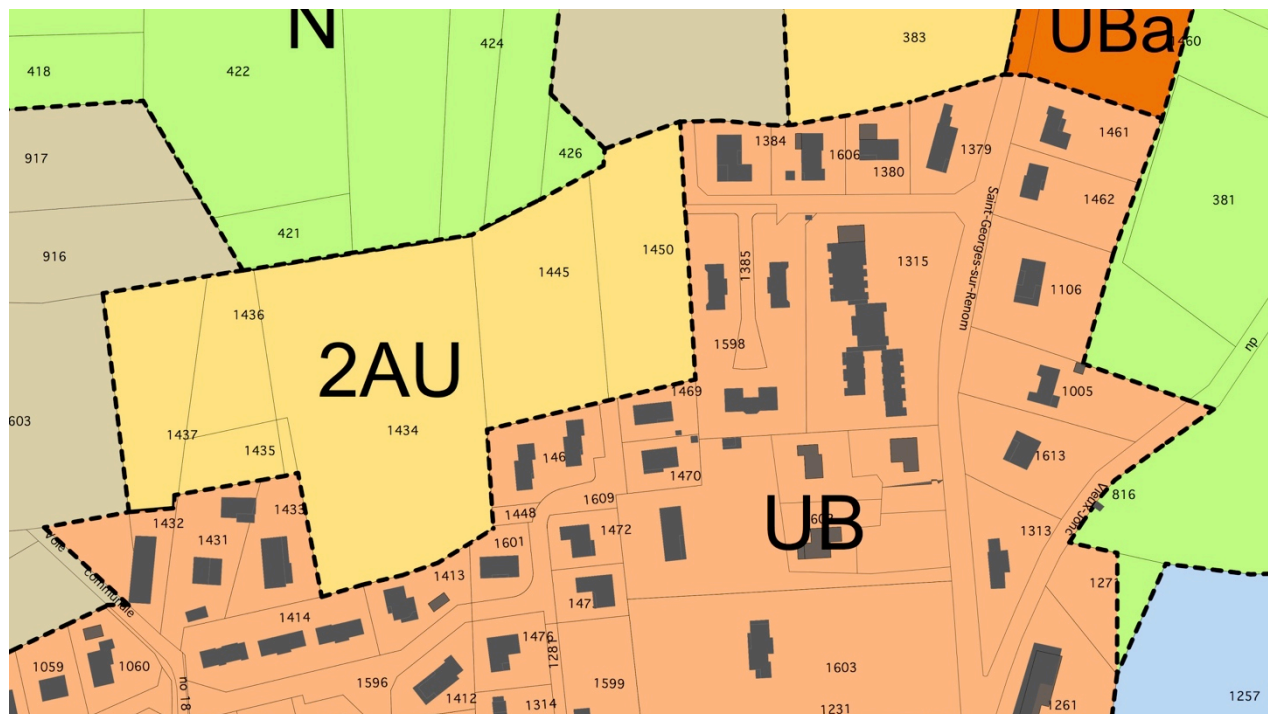
Le schéma d'aménagement proposé est le suivant :



## 2- Secteur « Clos Laval»

Toutefois, l'offre créée ne représente qu'environ 2,5 ans de croissance selon le PADD. Afin de créer une offre plus importante, il est proposé de prévoir **l'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'une autre zone 2AU située dans cette même partie Nord, mais plus à l'Ouest.**

Plan de zonage actuel



Toutefois, cette zone représentant presque 3 hectares, il ne sera prévu d'en ouvrir qu'une partie sur les deux parcelles Est qui sont actuellement desservies par une voirie...



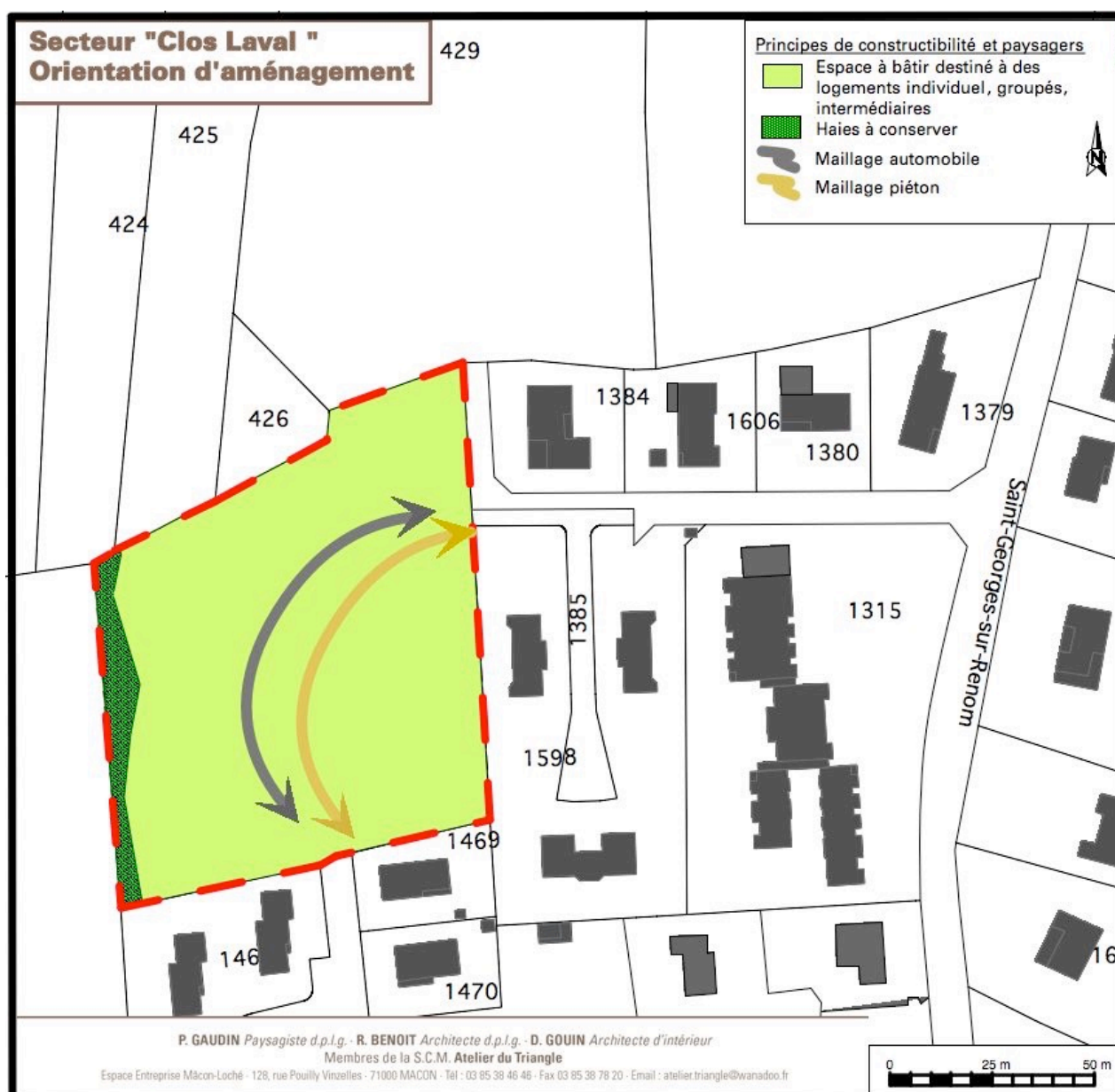
Ces deux parcelles représentent une superficie d'environ 1 hectare pour une quinzaine de logements...

Le réseau d'eaux usées est présent en limite de la zone, mais il faudra vérifier que le raccordement est possible.

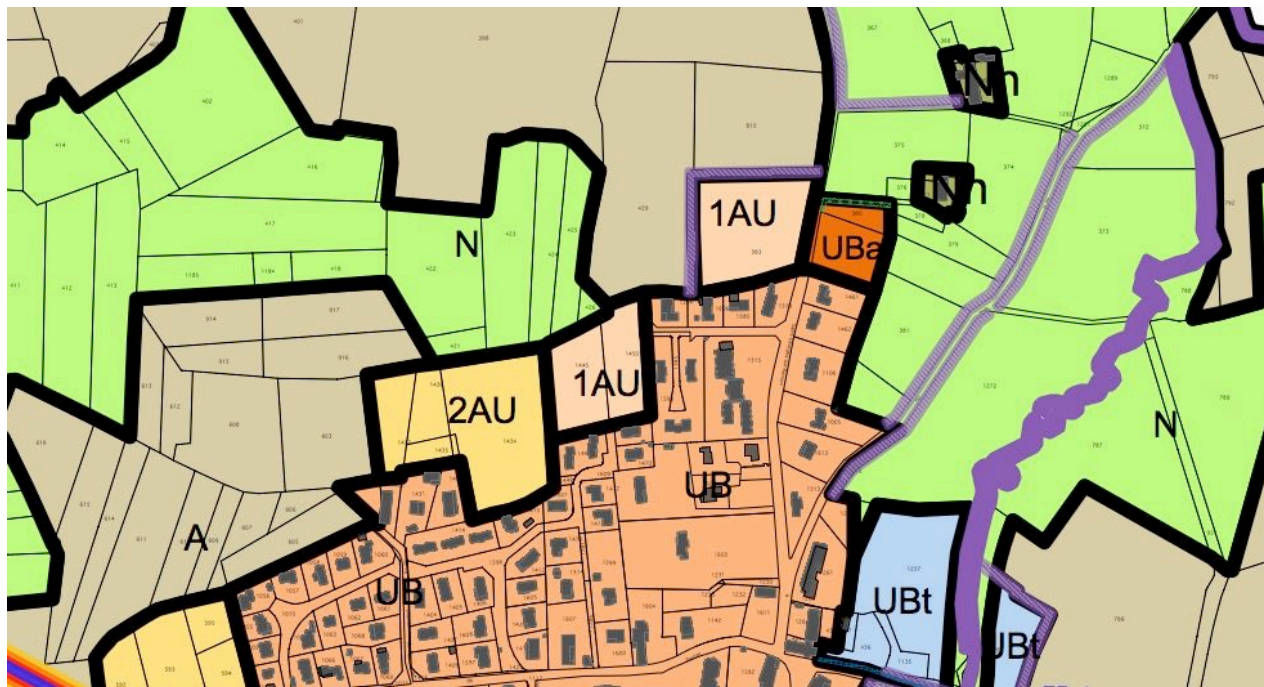
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourra prévoir les éléments suivants :

- Densité minimale de 15 logements/hectare
- Prévoir environ une moitié de logements de type maison individuelle et une moitié de type logement intermédiaire ou pavillonnaire groupé ;
- Préserver la haie à l'Ouest de la zone ;
- L'opération doit assurer la rétention des eaux pluviales

Le schéma d'aménagement proposé est le suivant :



L'évolution globale du plan de zonage pourrait donc être le suivant :



L'ouverture des deux zones 2AU représentera 5 ans de croissance en terme de population et logement et permettra de diversifier l'offre sur la commune, mais l'on peut penser que l'aménagement des deux zones puis la constructions des 30 logements s'étaleront sur environ 8/10 ans.

## 3 – Incidences du projet sur l'environnement

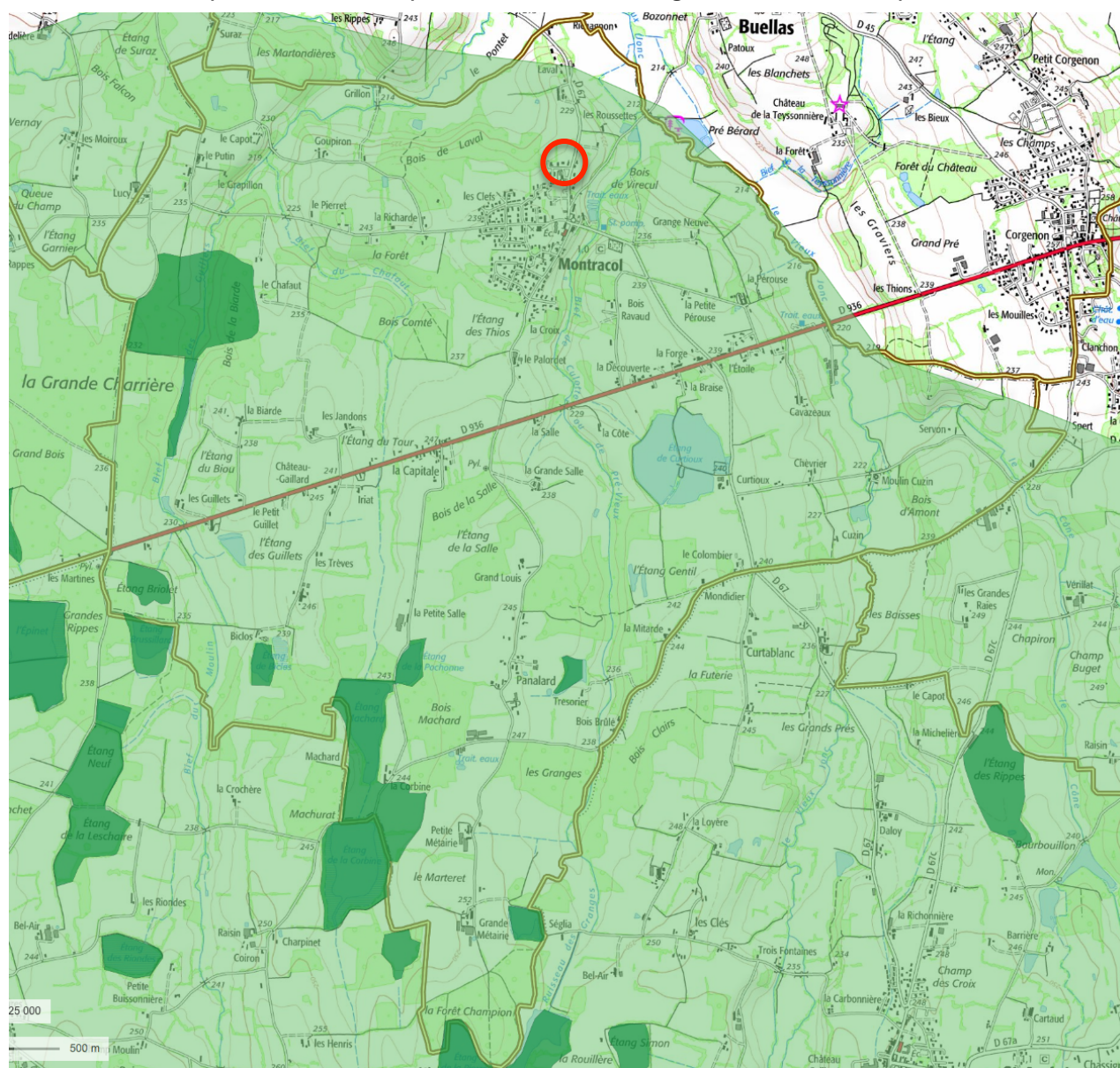
### 1° Les zones réglementaires et d'inventaires et biodiversité

La commune de Montracol est concernée par 2 ZNIEFF et 2 zones Natura 2000.

#### Les ZNIEFF

**ZNIEFF 820003786 (type 2)** – « Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale », d'une superficie d'un peu plus de 98 000 hectares. L'ensemble est caractérisé par une forte « originalité en ce qui concerne son peuplement d'oiseaux et la flore des étangs est également d'une grande originalité et compte de nombreuses espèces rares.

**ZNIEFF 820030608 (type 1)** – « Etangs de la Dombes », d'une superficie d'un peu plus de 17 500 hectares. La Dombes constitue toujours l'une des plus grande zone d'eau douce de France et d'Europe. La ZNIEFF repère chacun des étangs et ses environs proches.



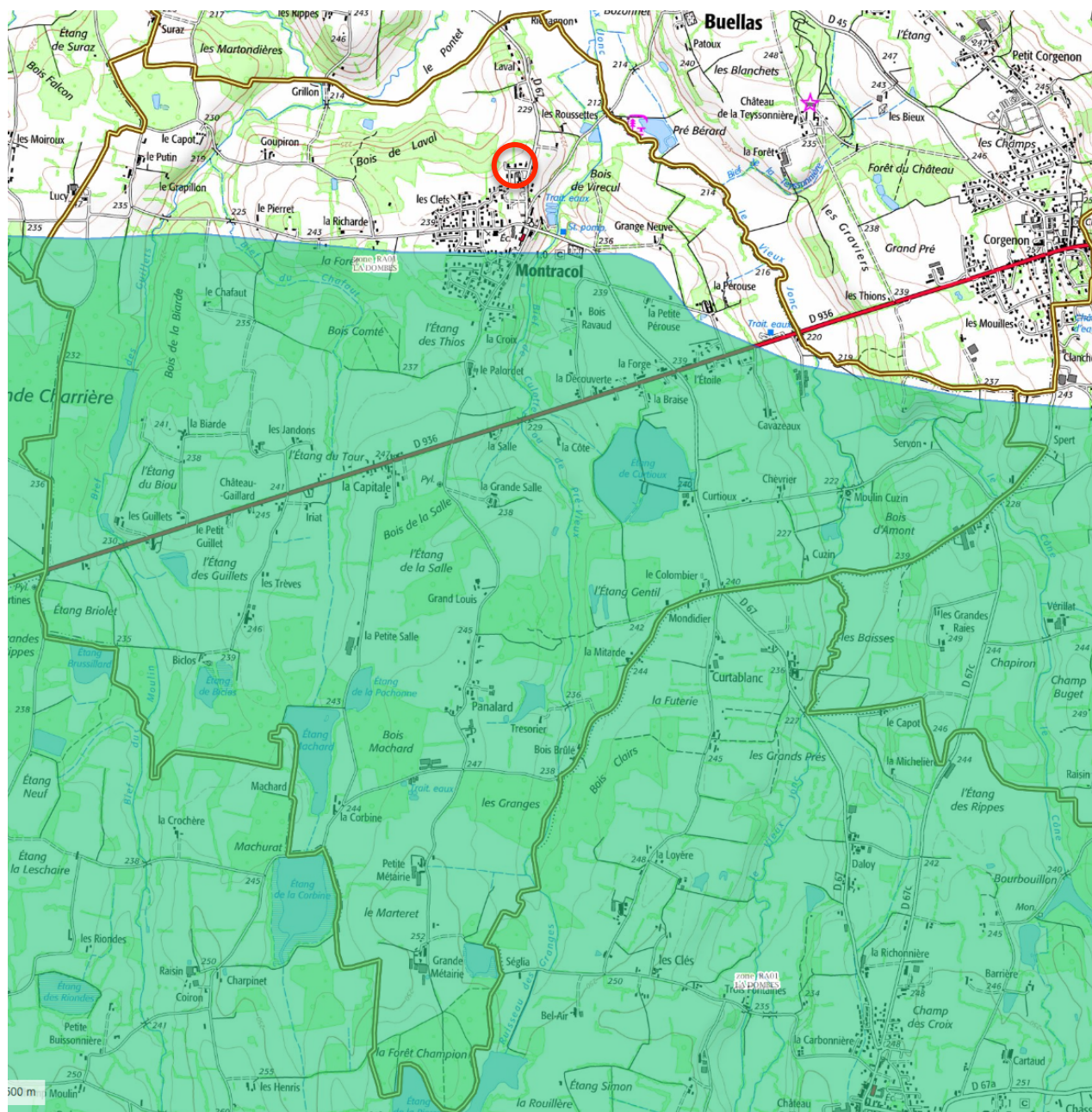
Source : Géoportail

Les terrains concernés par l'ouverture des zones AU se trouvent en limite Nord de la ZNIEFF de type II (notée en vert clair) et loin des secteurs d'étang repérés en ZNIEFF de type I (notés en vert foncé).

## Les Zones Natura 2000

FR8212016 – Site de la directive « Oiseaux » – « La Dombes », d'une superficie d'un peu plus de 47 000 hectares. La Dombes est une des zones humides d'importance majeure en France. Elle est inventoriée comme ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).

L'importance internationale de la Dombes comme zone humide favorable aux oiseaux d'eau tient à la fois de la diversité des espèces d'intérêt communautaire qui s'y reproduisent, à l'importance des effectifs de ces espèces, ainsi qu'à l'ampleur des stationnements d'oiseaux d'eau de toute espèce confondues, en migration et en hivernage.

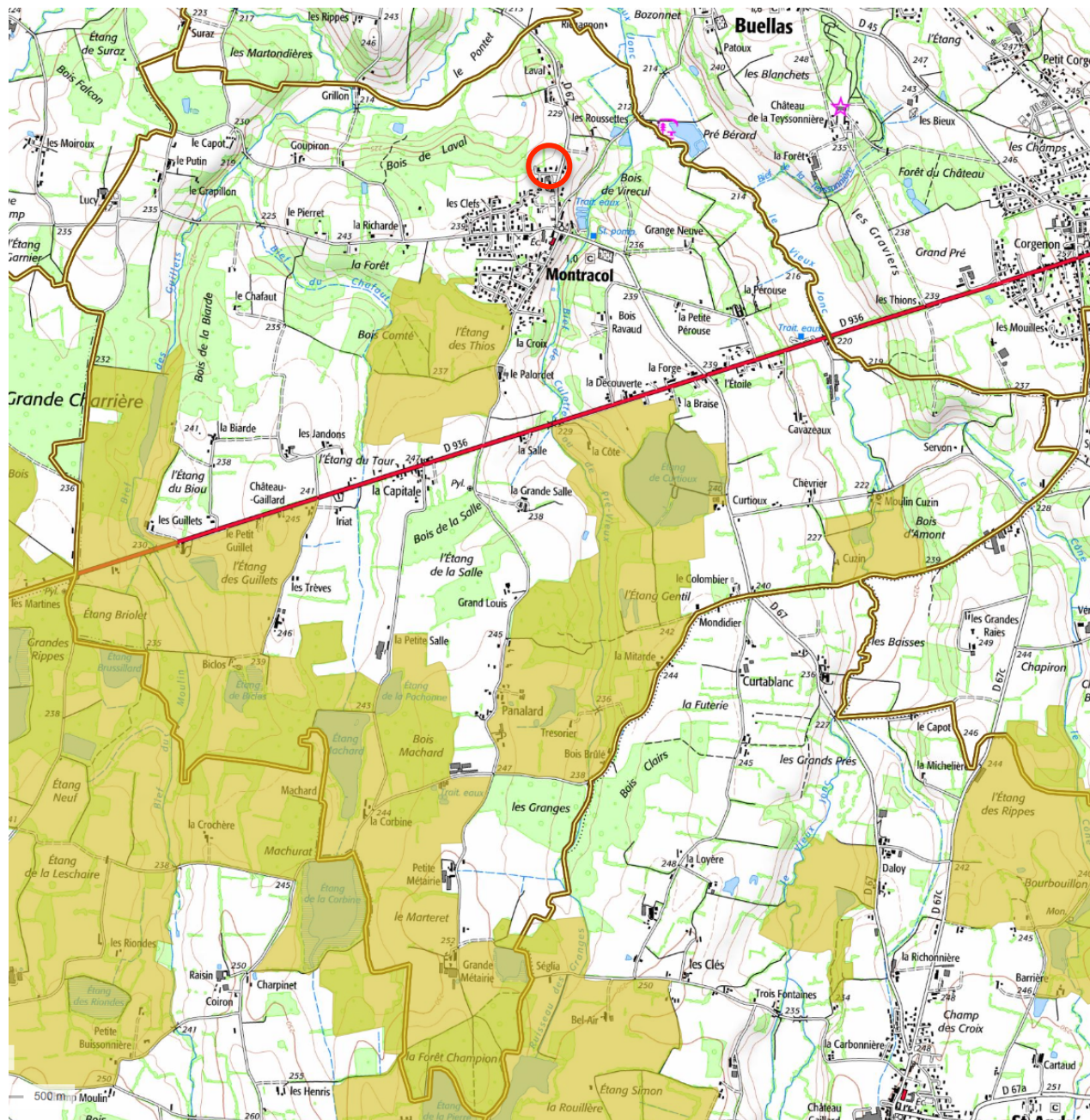


Source : Géoportail

La vulnérabilité du site est plus particulièrement liée :

- à la diminution des prairies par la mise en culture,
- à l'élimination des haies, des bosquets ou des broussailles,
- à la pollution des eaux de surfaces

FR8201635 – Site de la directive « Habitats, faune, flore » – « La Dombes », d'une superficie d'un peu plus de 47 000 hectares. La Dombes est un plateau marqué par une multitude d'étangs alimentés par les précipitations. Ces étangs sont de création artificielle dont la plus ancienne remonte au XIII<sup>e</sup> siècle.



Source : Géoportail

La vulnérabilité du site est plus particulièrement liée :

- au risque de disparition du cycle traditionnel de gestion des étangs,
- à la diminution des prairies de fauche en bordure des étangs au profit des cultures,

- à la pression péri urbaine.

Les zones AU ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette modification sont éloignées des zones étangs de la commune et séparé de la plus proche par l'ensemble du tissu urbanisé du centre bourg. L'incidence de leur urbanisation restera donc très limitée sur ces secteurs particulièrement sensibles.

## **2° Incidences du projet de modification de PLU sur l'environnement**

---

### **Les Modifications règlementaires**

Adaptation du règlement de la zone Agricole (A) afin de permettre l'évolution des bâtiments existants à travers la création d'extensions et d'annexes

L'assouplissement des règles pour l'évolution de bâtiments d'habitation déjà existants dans l'espace naturel et agricole de la commune ne change rien à la répartition de l'habitat, traditionnellement dispersé, sur le territoire de Montracol. Les règles limitant les possibilités d'extension et imposant une implantation des annexes à proximité de l'habitat existant permettent de garantir la conservation de l'équilibre existant.

Modification du règlement afin de ne pas règlementer de distance minimale par rapport à l'alignement et aux limites séparatives pour les piscines dans l'ensemble des zones

L'assouplissement de la règle joue à l'intérieur de la parcelle constructible. Elle n'a donc aucune incidences sur des secteurs naturels ou agricoles protégés.

Modification du règlement afin d'augmenter la hauteur des clôtures.

L'assouplissement de cette règle qui augmente la hauteur maximum des clôtures de 1,50 m. à 2,00 m. (hors murs pleins) n'a pas d'incidences particulière sur l'environnement.

Modification du règlement pour autoriser les panneaux solaires sur les bâtiments, mais pas au sol dans les champs.

La modification affirme clairement la possibilité de mettre en œuvre des panneaux solaires ce qui va dans le sens du développement durable par l'utilisation d'énergie renouvelable. Toutefois, pour éviter l'imperméabilisation ou l'utilisation à grande échelle d'espaces agricoles ou naturels, elle précise que ces éléments ne peuvent être posés au sol.

L'incidence sur l'environnement de cette nouvelle règle est plutôt positive.

Modification du règlement pour supprimer les articles 14 sur le Coefficient d'Occupation des Sols.

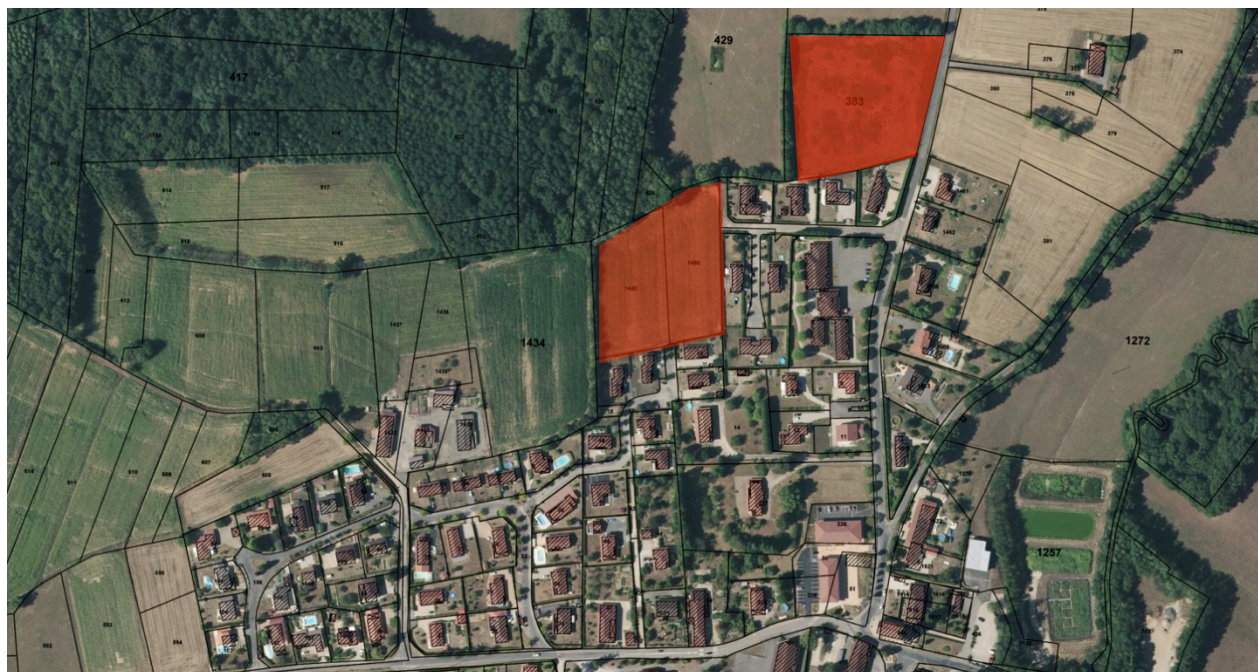
Cet assouplissement est la mise en conformité du règlement avec la loi qui a prévu la suppression des COS afin d'optimiser l'utilisation des zones constructibles et diminuer la consommation d'espace agricole pour la construction.

L'incidence sur l'environnement de cette nouvelle règle est plutôt positive.

### **L'ouverture à l'urbanisation pour partie des deux zones AU**

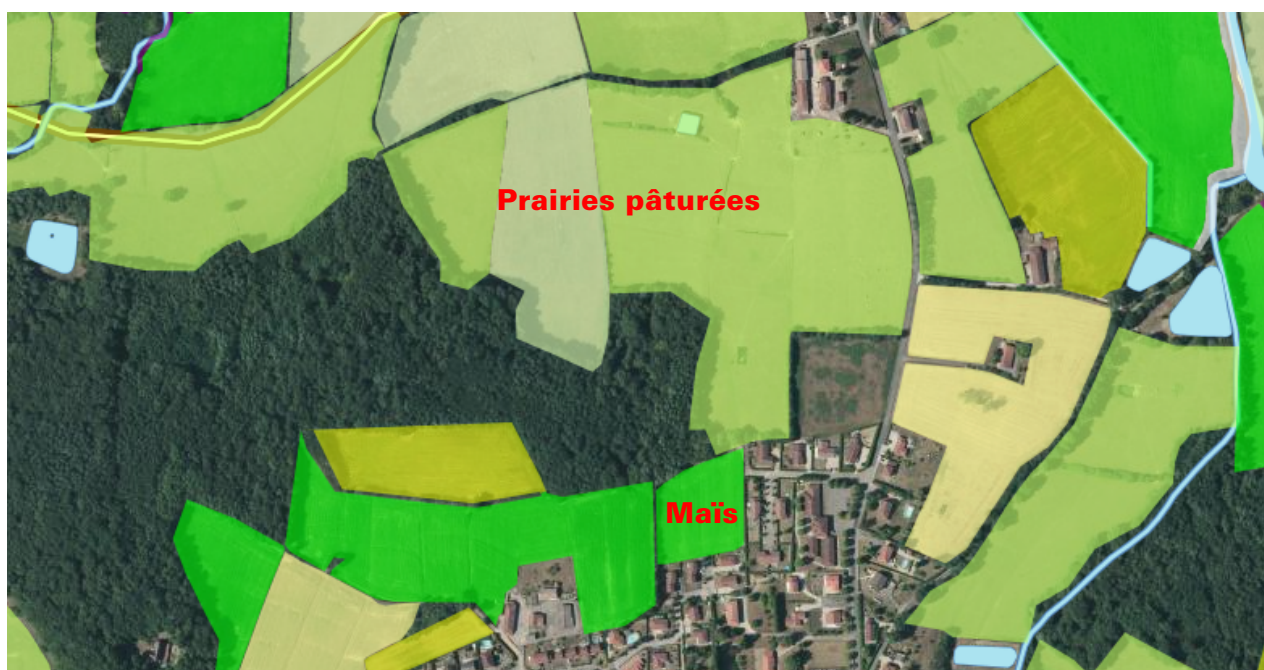
## Milieux naturels

L'ouverture à l'urbanisation porte sur deux zones qui avaient déjà été prévues comme « à urbaniser » dans le PLU et qui sont en dehors des secteurs environnementaux les plus sensibles repérés dans le cadre des ZNIEFF de type 1 et dans le cadre de Natura 2000.



Source : Géoportail

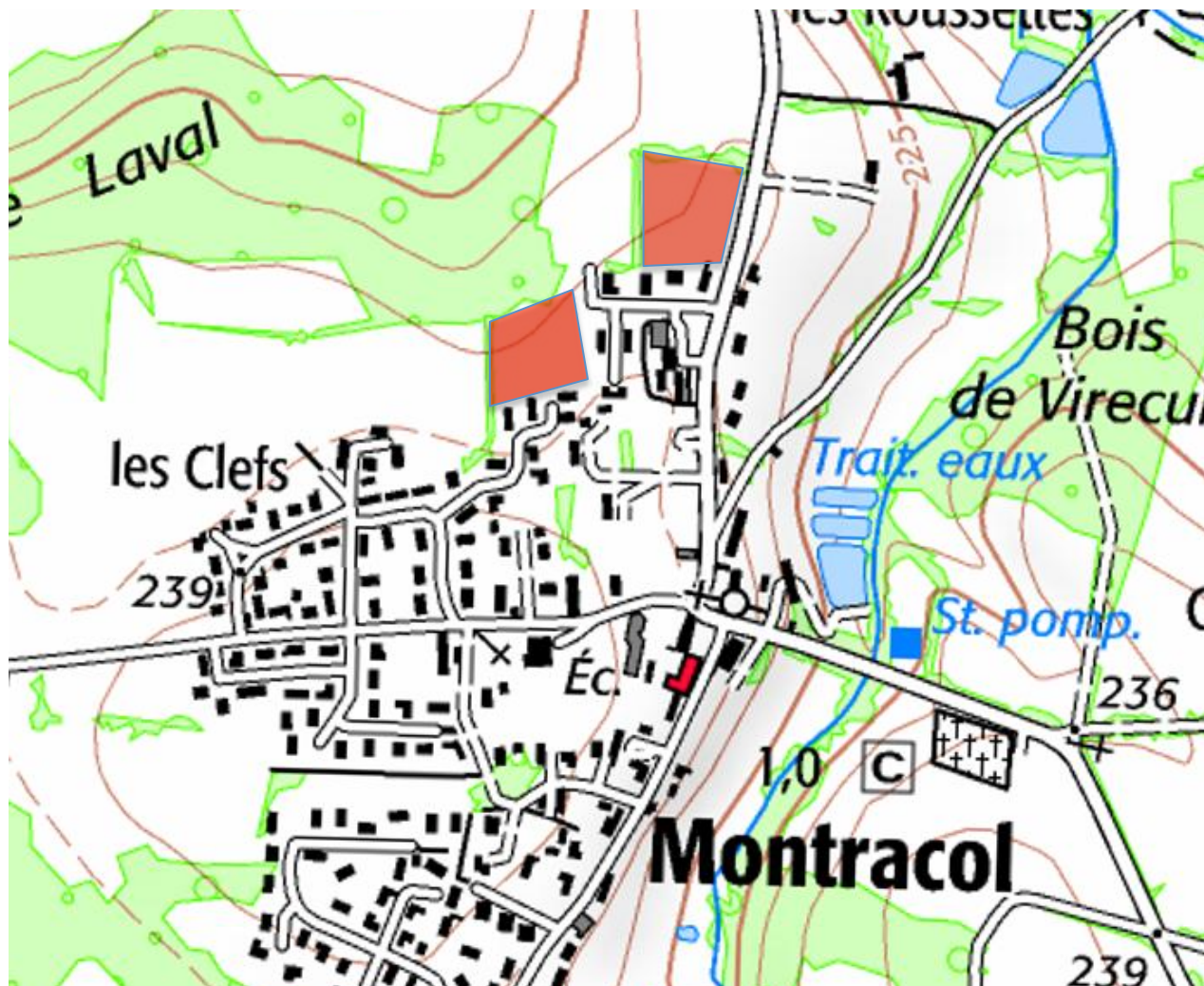
**La parcelle la plus au Nord** (environ **1 hectare**) est actuellement une prairie pâturée par des chevaux. Elle appartient au vaste ensemble de prairie pâturée qui caractérise le secteur au Nord du bois de Laval. En tant que prairie, elle présente un intérêt certain mais comme un élément ordinaire d'un vaste ensemble existant dans cette partie Nord de la commune. Elle est bordée sur deux cotés par des haies en mélange caractéristiques du secteur. L'urbanisation ne permettra pas la préservation de l'espace en prairie, mais prévoit la conservation de ces haies qui sont des éléments importants pour l'avifaune et qui marqueront la frontière entre l'espace urbain et l'espace naturel et agricole.



**La parcelle la plus au Sud** (environ 1 hectare) est actuellement cultivée en maïs et présente, de ce fait, des enjeux environnementaux plus faibles. Toutefois, elle est adossée au petit ensemble boisé du bois de Laval et présente, en bordure Ouest une belle haie en mélange. L'OAP prévoit la préservation de cette haie qui constitue un des éléments intéressants du site.

#### Réseau hydrographique et milieux aquatiques

Les deux parcelles sont dans la continuité de l'urbanisation du centre bourg qui est, elle-même, positionnée sur une « butte » au-dessus du bief de la culotte. Situées à l'altitude d'environ 235 m., elles sont à une cote environ 20 mètres au dessus du passage d'eau.



Source : Géoportail

Leur influence sur des milieux humides situés en contrebas peut être liée à la gestion des eaux de ruissellement, voire des eaux usées. Le règlement du PLU et l'OAP prévoit que ces deux zones seront reliées à l'assainissement collectif pour les eaux usées (un léger agrandissement du réseau est prévu par la collectivité pour desservir la parcelle Nord). Pour les eaux de ruissellement et les eaux pluviales, le principe général du PLU est la gestion à la parcelle afin de ne pas modifier le régime des eaux pluviales après aménagement.

Au niveau des eaux usées, celles-ci seront gérées par liaison au réseau d'assainissement collectif, et traitées au niveau de la station d'épuration située en contrebas à l'est du centre bourg.

L'alimentation en eau potable est assurée sur la commune par le Syndicat intercommunal des eaux Veyle-Reyssouze-Vieux Jonc qui dessert près de 40 000 habitants sur le territoire de l'agglomération de Bourg en Bresse, sans problème ni de qualité, ni de quantité.

L'urbanisation ne devrait donc pas avoir d'incidence notable sur le réseau hydrographique et sur la ressource en eau.

#### Risques

La commune est traversée par deux canalisations de gaz dont les zones de risques ne touchent pas les deux zones ouvertes à l'urbanisation.

### **3° Conclusion**

---

Le projet de modification du PLU qui porte essentiellement sur des évolutions de règlement et sur l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AU qui étaient déjà prévues à l'urbanisation dans le PLU actuel, ne devrait donc pas avoir d'incidence notable sur l'environnement.

## Conclusion

La modification proposée, conformément à l'article L.153-41 et suivant vise seulement à faire évoluer le règlement littéral du PLU.

Elle ne modifie donc pas l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

Elle ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou forestière.

Elle ne réduit pas une protection édictée en raison de risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels...

Elle peut avoir pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein des zones A et N.

Elle est donc conduite dans le cadre de la procédure de modification prévue par l'article L153-41.

Les pièces du présent dossier pour la **modification N°1** du PLU de la commune de **MONTRACOL** sont :

- 1°/ Additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification et l'évolution du règlement littéral, du zonage et de la liste des emplacements réservés du PLU.
- 3°/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation créées.
- 3°/ Un extrait du règlement présentant les corrections envisagées pour les zones UB, UF, 1AU et A.

Il fera l'objet d'une demande au cas par cas afin que la MRAE se prononce sur la nécessité ou non d'une évaluation environnementale.

Après notification aux personnes associées, l'ensemble de ce dossier sera soumis à enquête publique.

Il sera aussi soumis à l'avis de la CDPENAF pour la partie concernant l'évolution du règlement des zones A et N. Avis qui sera joint au dossier d'enquête publique.