

# COMMUNE DE LA BOISSE

DEPARTEMENT DE L'AIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### PIECE N°1 :

### EXPOSE DES MOTIFS

*VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU **PLU***

OCTOBRE 2018

Vu pour être annexé à mon arrêté du 20 septembre 2018

Le

Monsieur le Maire, F. DROGUE



**MAIRIE DE LA BOISSE**

49, place Marcel Vienot  
01 120 LA BOISSE

Tel. 04 78 06 22 18  
Fax. 04 78 06 31 96  
[mairie@mairie-la-boisse.fr](mailto:mairie@mairie-la-boisse.fr)



# SOMMAIRE

---

1. CADRE REGLEMENTAIRE.....	7
2. EXPOSE DES MOTIFS.....	11
3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....	17
4. INCIDENCES ET COMPATIBILITES.....	23
5. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....	25



# AVERTISSEMENT

Ce dossier a pour objet de présenter **la modification simplifiée n°2** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Boisse approuvé le 30 juin 2014.

Le projet de modification simplifiée est notifié à l'Etat et aux personnes publiques associées et sera mis à la disposition du public, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies par la délibération du conseil municipal du 07 novembre 2018 (cf. pièce n°0).

Seules les dispositions modifiées du PLU, exposées dans le présent dossier, peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de la mise à disposition, un bilan des observations recueillies sera établi et présenté par M. le Maire devant le conseil municipal.

La modification simplifiée du PLU, éventuellement rectifiée pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public le cas échéant, sera approuvée par délibération motivée du conseil municipal.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU.



# 1. CADRE REGLEMENTAIRE

---

## ■ Coordonnées du Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire de LA BOISSE

49, place Marcel Vienot

01 120 LA BOISSE

Tél. 04 78 06 22 18

## ■ Historique de la planification à La Boisse

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2014.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1, pour la rectification d'erreurs matérielles, approuvée le 14 avril 2016

## ■ Objet de la présente modification du PLU

Par arrêté du Maire n°18-51 en date du 20 septembre, la commune de La Boisse a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification est nécessaire pour prendre en compte l'évolution du projet de la ZAC des Viaducs à destination d'activités artisanales et industrielles, porté par la Communauté de Communes de la Côtère (3CM) compétente en matière de développement économique.

La modification simplifiée vise à rectifier le règlement écrit, le règlement graphique ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 « la zone des Viaducs ».

## ■ Choix de la procédure de modification simplifiée du PLU

Cette modification est conduite dans le cadre de la **procédure de modification simplifiée** au titre des articles suivants du Code de l'Urbanisme.

*« 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 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 L.153-41 du Code de l'Urbanisme**

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative (...) du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

**Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification. »*

**Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (...) »*

**Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme**

*« (...) Avant la mise à disposition du public du projet, (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

**Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme**

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes 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 (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public **au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.***

*(...)  
A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant (...) 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. »*

**Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme**

*« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. »*

**Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme**

## ■ Etapes de la procédure de modification simplifiée du PLU

La procédure se déroule de la façon suivante :

- **Arrêté du Maire N°18-51 du 20 septembre 2018** prescrivant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de La Boisse
- Rédaction du **projet de modification simplifiée** et de l'exposé des motifs
- **Délibération** du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2018 précisant les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée n°2 sera mis à disposition du public afin de recueillir ses observations
- **Notification** du projet au Préfet et aux Personnes Publiques Associées
- **Mesures de publicité :**
  - Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°2, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera affiché en mairie et sur tous les panneaux administratifs de la commune au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci ;
  - Un avis sera publié dans un journal local diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.



- Publication de la délibération par voie d’affichage en mairie pendant 1 mois ; une mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département de l’Ain
  - Publication sur le site internet de la commune.
- **Ouverture de la consultation du public en mairie** pour une durée d’un mois minimum avec ouverture d’un registre pour permettre au public de formuler ses observations.  
Le dossier de modification et les avis des personnes publiques qui auront été adressés à la commune, seront mis à disposition du public à la mairie de La Boisse et sur le site internet de la commune.  
Le dossier sera consultable aux jours et heures habituels d’ouverture de la mairie.  
Il sera accompagné d’un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté et paraphé par le maire, ou son représentant, afin que chacun puisse consigner ses observations.  
Les observations pourront être formulées par courrier adressé à la commune à l’attention de Monsieur le Maire.  
L’ensemble des observations du public formulées seront enregistrées et conservées en Mairie.
- **Clôture de la consultation** : A l’issue de la consultation publique, un bilan de la mise à disposition sera réalisé. Le projet de modification simplifiée du PLU pourra alors faire l’objet de modifications pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation, ou être abandonné ou être approuvé par le conseil municipal en l’état.
- La **délibération d’approbation** marque l’achèvement de la procédure et fera l’objet d’un **affichage en Mairie** pendant une durée d’un mois.
- Une **mention de cet affichage** sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.
- La **délibération** accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé sera **transmise au Préfet** en vue du contrôle de légalité.



## 2. EXPOSE DES MOTIFS

### ■ Contexte général

L'aménagement de la ZAC des Viaducs sur la commune de La Boisse est porté par la Communauté de Communes de la Côtère (3CM) compétente en matière de développement économique.

Le 13 novembre 2013, le conseil communautaire a délibéré sur son intention de création de la ZAC dite « Les Viaducs », puis a approuvé le bilan de concertation et validé le périmètre de la ZAC le 17 juin 2014.

Cette zone d'activités fait partie des 14 parcs d'activités gérés par la 3CM. La ZAC des Viaducs propose 7 hectares de foncier économique pour des lots découpés sur mesure allant de 1 500 à 20 000 m<sup>2</sup> à destination d'activités artisanales et industrielles.

La zone des Viaducs est aujourd'hui entièrement aménagée et sa commercialisation est en cours.

### ■ Raisons qui conduisent à la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée

Deux parcelles faisant partie du périmètre de la ZAC des Viaducs sont classées en zone UXe au PLU en vigueur. Il s'agit des parcelles AL933 d'une superficie de 4 510 m<sup>2</sup> et AL932 d'une superficie de 328 m<sup>2</sup>.

Le règlement de la zone UXe est destiné uniquement aux activités industrielles de RTE et ne permet pas l'aménagement pour une autre vocation.

Il convient de faire évoluer par modification simplifiée le PLU en vigueur en classant ces deux parcelles (AL932 et 933) dans la zone 1AUx.

Cette procédure nécessite également de mettre en cohérence l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 ainsi que le règlement écrit.

### ■ Localisation et description du secteur concerné

Le site concerné par la modification simplifiée n°2 est situé à l'entrée Ouest de la commune de La Boisse en limite avec la commune de Beynost. Il est bordé par la RD1084 au Nord et la ligne TER au Sud. Le site est traversé par les Viaducs de l'autoroute A432 et de la ligne TGV.



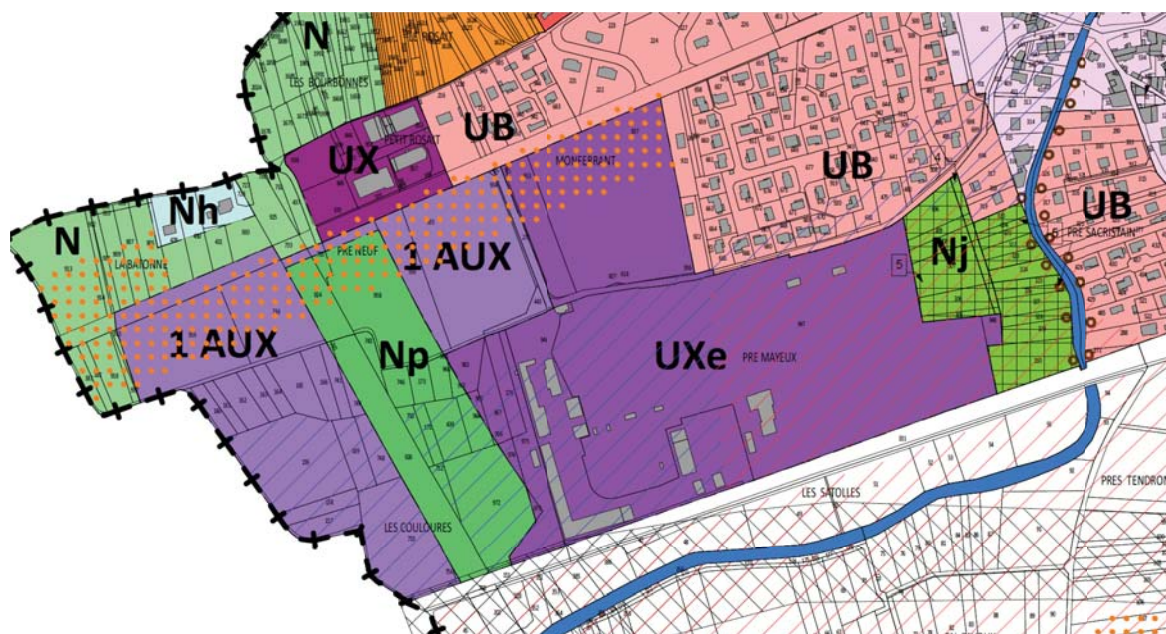
Source : 3CM – présentation de la ZAC des Viaducs -2018

## ■ Réglementation au PLU en vigueur

La ZAC des Viaducs est concernée par :

### 3 types de zones au PLU en vigueur

- la zone **1AUx** : d'une superficie d'environ 8,5 ha, ce secteur a pour fonction d'accueillir des activités commerciales, services, industrielles et artisanales. Il correspond à la partie « urbanisable » de la ZAC des Viaducs.
- la zone **UXe** d'une superficie de 15,8 ha, est dédiée aux activités de RTE.
- la zone **Np**, zone naturelle d'aménagement paysager, correspond au corridor écologique à préserver situé au niveau des viaducs. La zone Np d'une superficie de 4,2 ha constitue une coupure au sein de la zone 1AUx. Elle permet de relier la plaine agricole au Sud aux coteaux boisés au Nord assurant ainsi une perméabilité écologique.



*Extrait du PLU en vigueur*

### Application de la loi Barnier

Bordé par la RD 1084, classée voie à grande circulation, la ZAC des Viaducs est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (devenu L.111-6 à 10 suite à la recodification du code de l'urbanisme en 2015), qui interdit toute construction et aménagement dans une bande de 75 m de part et d'autre de la voie.

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...) »* **Article L.111-6 du Code de l'urbanisme.**

*« L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. » Article L.111-7 du Code de l'urbanisme.*

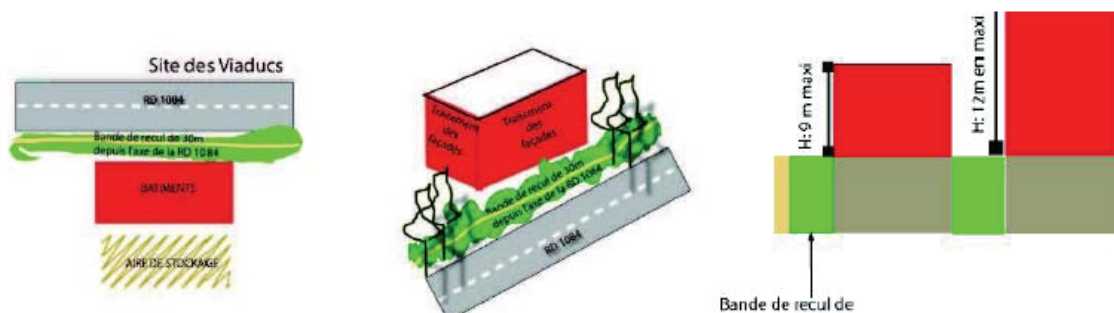
*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. » Article L.111-8 du Code de l'urbanisme.*

**Une étude urbaine** pour encadrer les possibilités d'urbanisation aux abords de la RD 1084 a été réalisée et intégrée au PLU.

Cette étude a permis de réduire la bande d'inconstructibilité à 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD 1084. Dans cette bande, des prescriptions ont été définies. Devront être plantées des haies libres et alignements arborés. Un traitement particulier des façades doit être prévu le long de l'axe pour permettre l'intégration paysagère des bâtiments et assurer de bonnes conditions d'isolation acoustique.

Pour garantir une cohésion architecturale et urbaine, l'étude préconise une hauteur maximale de 9 m pour les bâtiments situés en vitrine de la RD 1084 et de 12 m pour les bâtiments ne bordant pas la RD 1084.

L'étude urbaine prévoit aussi l'aménagement d'un rond-point pour assurer un accès sécurisé à la ZAC des viaducs et en même temps l'accès à la zone du Rosait.



Extraits de l'étude urbaine des Viaducs  
réalisée dans le cadre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

### **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation « la zone des Viaducs »**

Le site concerné par la modification simplifiée est couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « La zone des Viaducs » intégrée au PLU en vigueur.

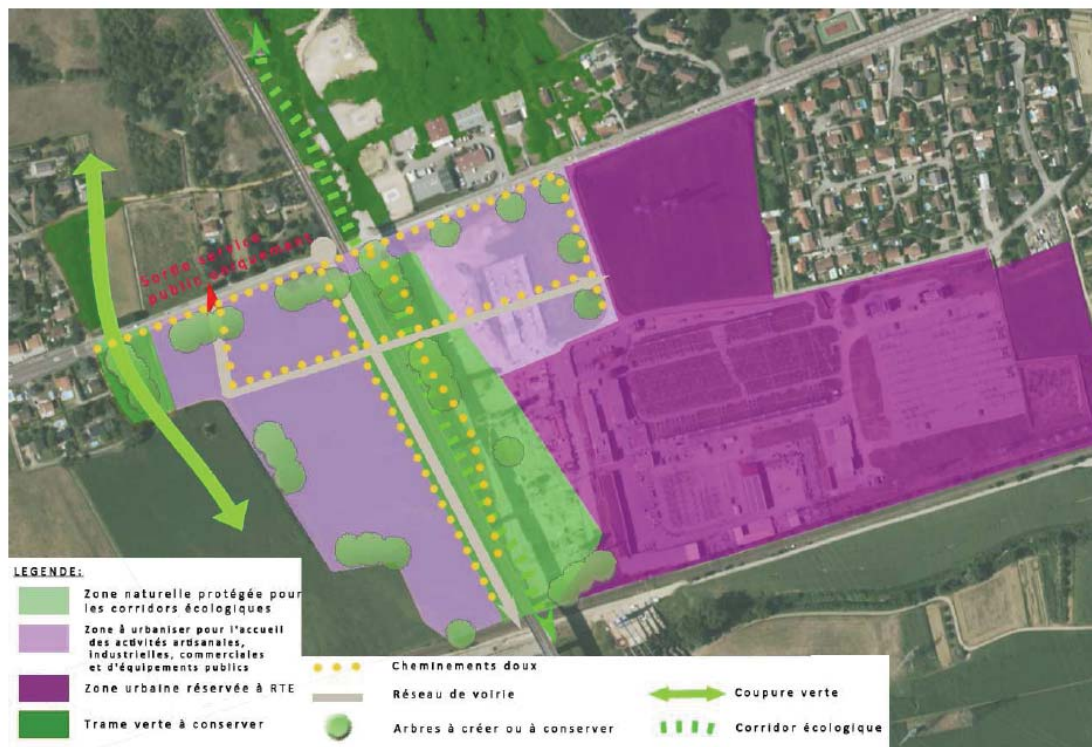
Cette OAP définit des principes d'aménagement pour :

- **Préserver le corridor écologique** : une zone naturelle est maintenue inconstructible sous les viaducs. Elle peut être utilisée pour l'aménagement de bassins de gestion des eaux pluviales paysagers et pour la création de cheminements piétons
- **Assurer la desserte du site** : aménagement d'un rond-point d'accès et d'un réseau de voies internes
- **Favoriser les modes de circulation douce** : des cheminements doux sont inscrits dans le schéma d'aménagement en lien avec le réseau de chemins existants en dehors du site
- **Assurer l'insertion paysagère et urbaine de l'aménagement et qualifier l'entrée de ville** : arbres à conserver ou à planter, traitement des façades, localisation des aires de stockage,



bande tampon de 30 m à préserver le long de la RD 1084, ouvertures à créer pour la lisibilité du site

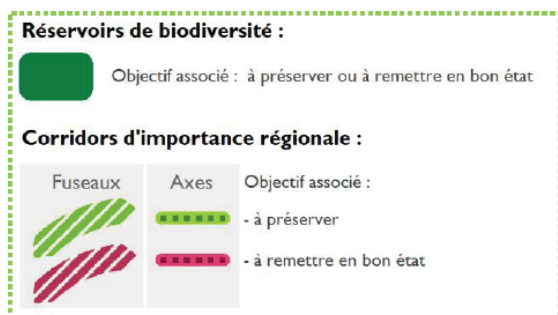
- Favoriser les économies d'énergie, assurer la collecte des déchets, la desserte numérique du site...
- Prendre en compte les risques naturels avec un rappel du Plan de Prévention des Risques Naturels

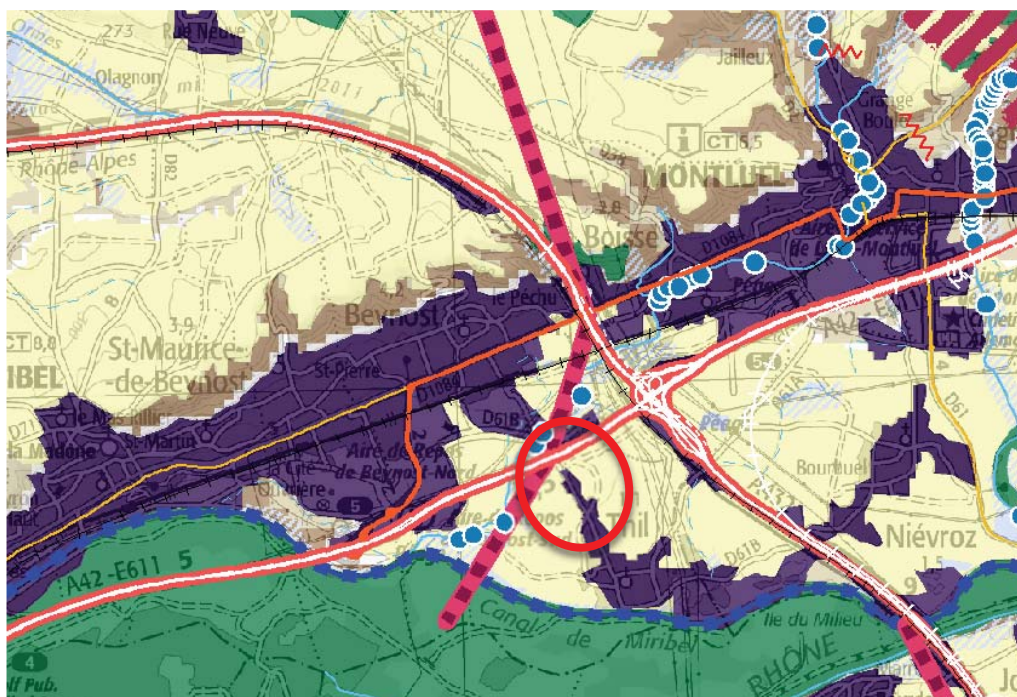


Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation  
« La zone des Viaducs » au PLU en vigueur

### Un corridor écologique

Le site est traversé par un **corridor écologique d'importance régionale** identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté en 2014 par le conseil régional, reliant les réservoirs de biodiversité du parc de Miribel Jonage et les étangs de la Dombes. Ce corridor est à remettre en bon état.





*Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique*

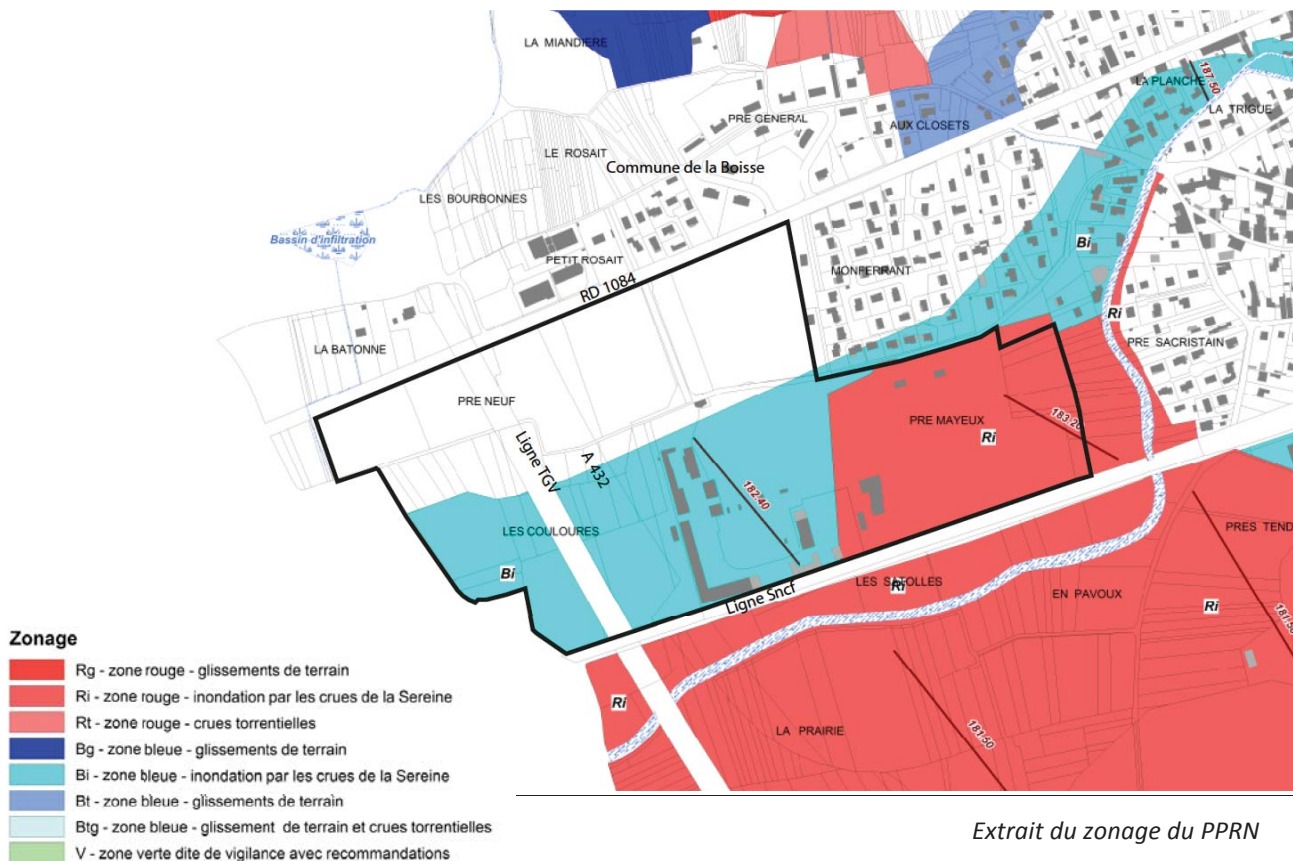
### Le Plan de Prévention des Risques Naturels

La commune de la Boisse est concernée par des **risques naturels** d'inondation par les crues de la Serein, de crues torrentielles, de glissements de terrain. Le dernier Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) a été approuvé le 16 décembre 2016. Le plan de zonage du PLU est mis à jour de ces évolutions.

Le règlement du PPRN définit 4 types de zones :

- zone rouge : zone exposée à des risques naturels, inconstructible sauf exceptions
- zone bleue : zone exposée à des risques naturels, constructible avec prescriptions
- zone verte : zone non directement exposée aux risques naturels mais dont l'utilisation du sol peut conduire à une aggravation des risques dans les secteurs exposés
- zone blanche : zone non soumise à des risques

Le site concerné par la modification simplifiée est en partie soumis à des risques d'inondation de la Serein.



#### Dans la zone rouge Ri,

Sont interdits tous les travaux, aménagements et constructions sauf exception. Peuvent être admis sous conditions, les rénovations de bâtiments existants, en restant dans les volumes et emprise au sol, la création de logements dans un bâtiment existant à condition d'être au moins au 1<sup>er</sup> étage, la création de commerces et services à condition de respecter les côtes de référence....

#### Dans la zone Bleue (Bi)

La zone bleue Bi concerne les zones déjà aménagées, urbanisées ou à urbanisées, moyennement ou faiblement inondables par les crues de la Serein. L'implantation de nouvelles activités et la mise en sécurité de celles existantes est possible mais le règlement impose la mise en œuvre de mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



### 3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée n°2 génère la modification de différentes pièces du PLU :

- le règlement graphique
- le règlement écrit
- l’Orientation d’Aménagement de Programmation n°7

Les autres pièces du PLU ne sont pas impactées par cette procédure.

#### ■ Le règlement graphique

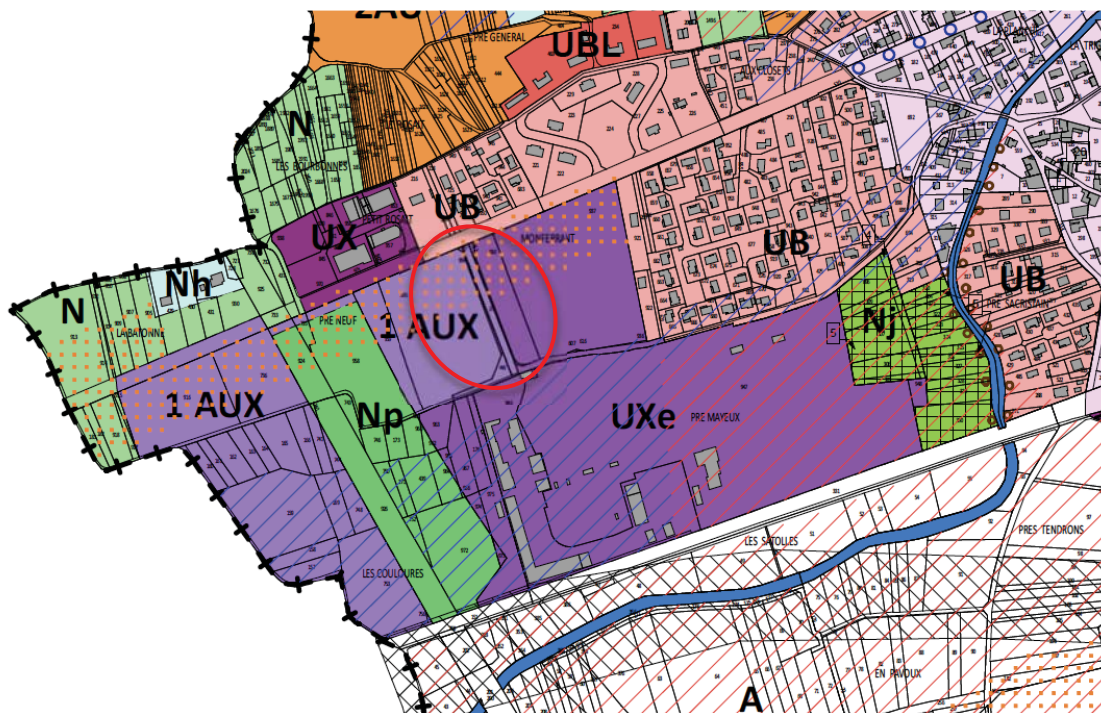
La modification simplifiée **apporte des rectifications sur le plan de zonage** : Extension du périmètre de la zone 1AUX (ZAC des Viaducs) sur les parcelles AL932 et 933 et une petite partie des voiries limitrophes à la zone (RD 1084 et rue de Pré Mayeux) soit au total 5 272 m<sup>2</sup> classés en zone UXe (activités de RTE) et faisant désormais partie du périmètre de la ZAC et de la zone 1AUX.

Le PLU de la Boisse est composé de 4 plans de zonage qui sont tous modifiés (ZAC des Viaducs, numérisation, mise à jour du PPRN) :

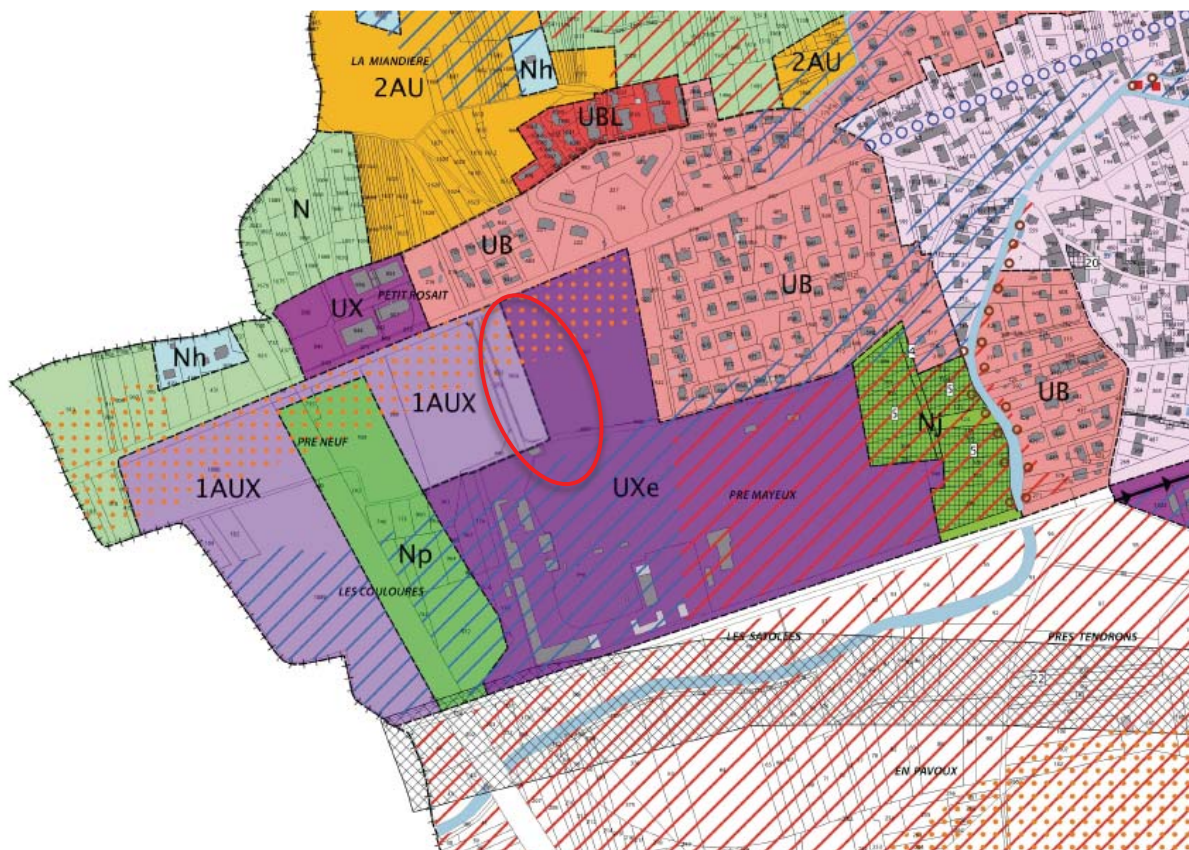
- 7a – Zonage au 1/5000
- 7b – Zonage au 1/2500
- 7c – Zonage au 1/2000
- 7d – Zonage au 1/2000

Par ailleurs, la commune a souhaité profiter de la modification simplifiée pour mettre à jour le fond de plan cadastral et numériser le PLU. Lors de la numérisation, les limites de zones ont été fixées à l’axe des voies publiques. Cette mise à jour du plan cadastral et la numérisation du PLU peuvent engendrer des modifications d’aspect du plan (couleur, symboles, légende...) et de surface (zone à l’axe des voies publiques) mais sont sans influence sur le fond. De plus, le PPRN approuvé en juillet 2016 a été mis à jour sur le plan de zonage du PLU.

**Extrait du plan avant modification simplifiée**



### Extrait du plan après modification simplifiée



## ■ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 « La zone des Viaducs » intégrée en 2014 au PLU, ne correspond plus tout à fait aux évolutions du projet et au dernier plan de composition.

Pour assurer une parfaite compatibilité avec les autorisations d'urbanisme qui seront délivrées dans la ZAC, le schéma de l'OAP doit être remis à jour et le contenu du texte doit être rectifié légèrement au regard des aménagements futurs et en cours.

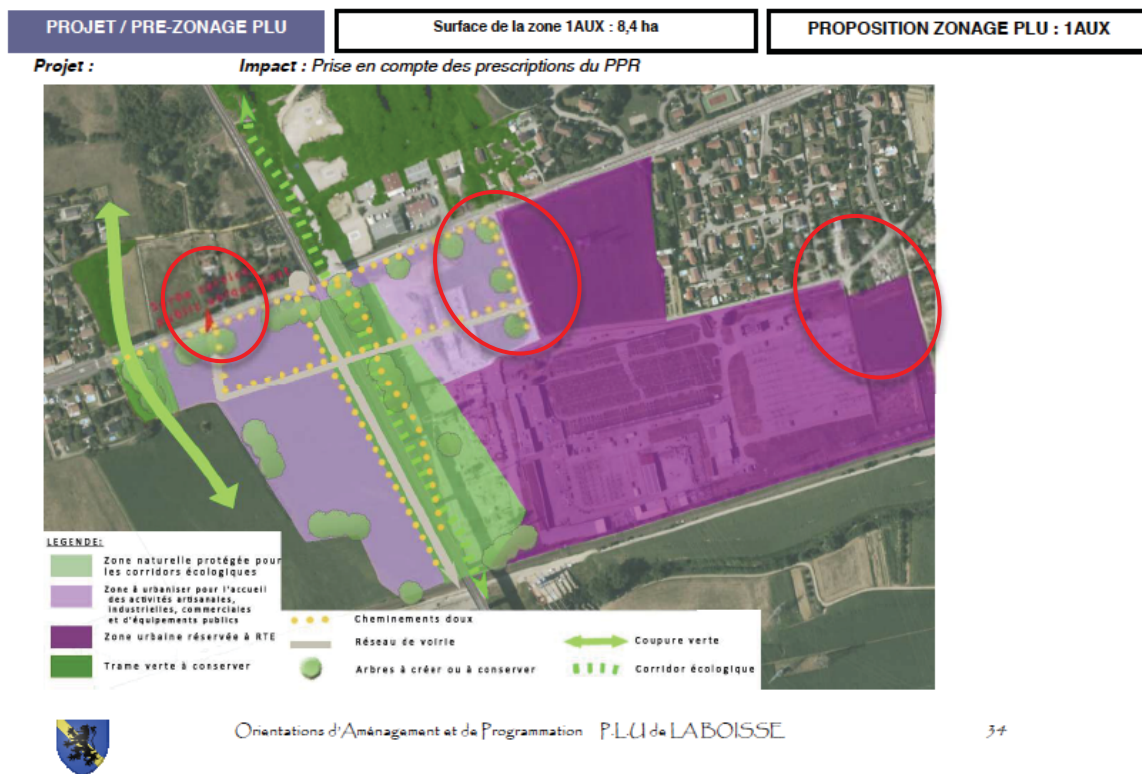
Les ajustements apportés au **schéma de l'OAP** sont :

- une rectification de l'emprise de la zone à urbaniser pour l'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales et d'équipements publics et de la zone réservée à RTE, suite à la vente des deux parcelles appartenant à RTE à la 3CM
- des rectifications mineures du tracé des voiries de desserte interne (le projet de voie s'adapte à la taille des lots commercialisés tout en conservant les grands principes définis dans la ZAC)
- la suppression de la sortie pour les véhicules de secours indiquée à l'Ouest des Viaducs suite à l'abandon du projet de caserne porté par le SDIS
- une rectification du tracé des modes doux (qui passent désormais à l'intérieur de la ZAC)
- la matérialisation de la bande tampon sur l'OAP (application de l'amendement Dupont).

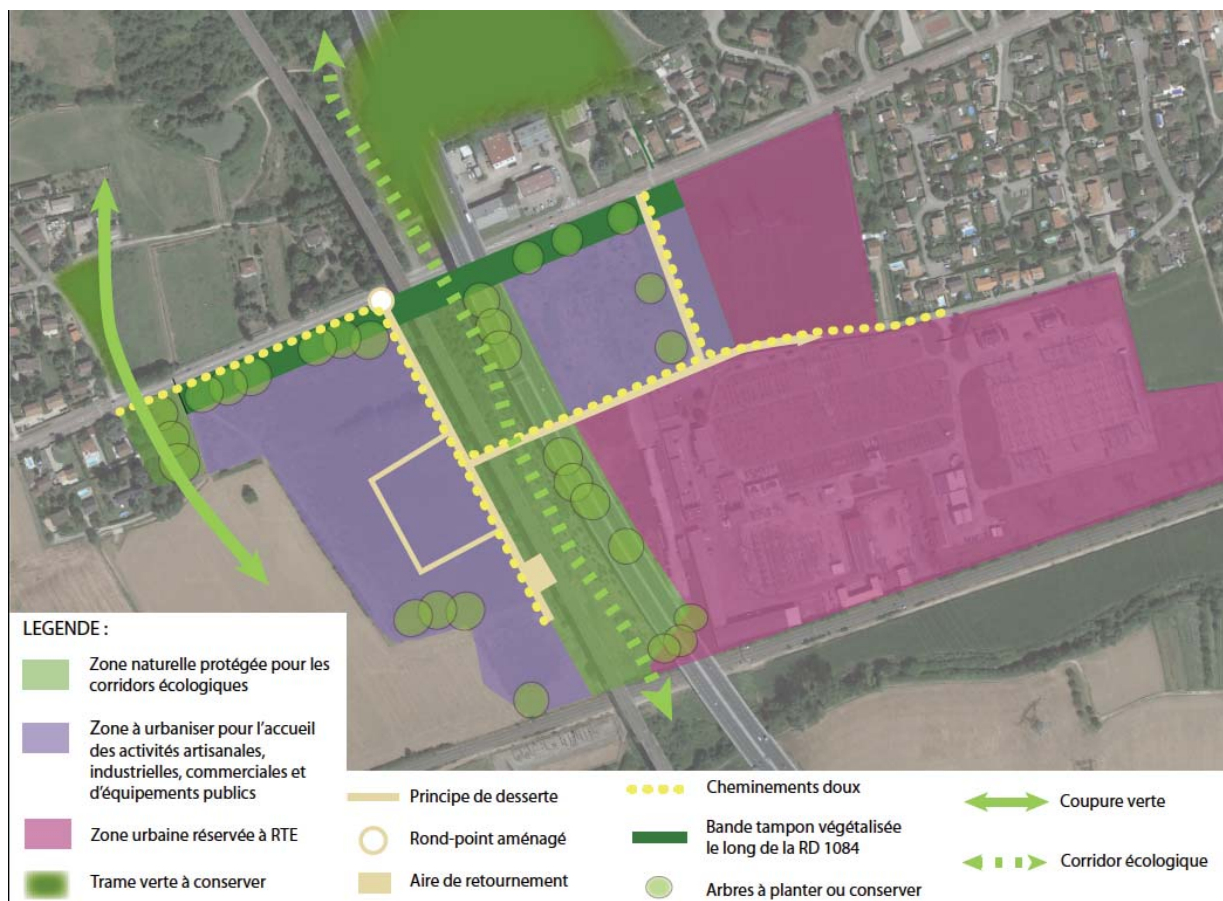
Par ailleurs, la modification simplifiée a mis en évidence une **erreur matérielle** commise lors de l'élaboration du PLU concernant le périmètre de la zone urbaine réservée à RTE figurant sur l'OAP (à l'Est, ce périmètre empiète sur la zone Nj). Il sera donc rectifié.



### Extrait du schéma OAP avant modification simplifiée



### Extrait du schéma OAP après modification simplifiée



## Le texte de l'OAP

La surface de la zone 1AUX sera rectifiée suite à l'extension de la zone sur deux parcelles classées en zone UXe : 9 ha au lieu de 8,5 ha

Concernant les principes d'aménagement, trois corrections mineures sont apportées :

- Le giratoire étant créé, le texte de l'OAP sera mis à jour.
- La voie réservée à un accès de secours sera supprimée du texte, suite à l'abandon du projet.
- Le texte concernant la création de parking sera supprimé car le plan des équipements n'en prévoit plus.

### **Extrait du texte de l'OAP avant modification simplifiée**

*« L'accès principale s'effectuera depuis la route départementale 1084 par la création d'un rond point, sécurisant ainsi l'accès. La voirie créée a pour objectif d'être à double sens de circulation. Une sortie est prévue dans l'extrémité ouest de la zone mais elle strictement réservée au accès de secours. Un réseau de voirie interne desservira l'ensemble des implantations. Des parkings sont prévus afin d'assurer un stationnement aux constructions et installations de la zone. Dans une bande de trente mètres le long de la RD1084, la création de haies libres et d'alignements agit comme écran sonore, tout en laissant une bonne visibilité aux enseignes.*

*Enfin, pour les modes doux, ceux-ci seront créés en lien avec le réseau de voirie existant mais certaines voies douces seront déconnectées de ce réseau afin de faciliter la déambulation piétonne. Notons qu'une voie douce assurera la liaison entre Beynost et La Boisse. »*

### **Extrait du texte de l'OAP après modification simplifiée**

*« L'accès principale s'effectuera depuis la route départementale 1084 par ~~la création d'un~~ **le nouveau** rond point **livré été 2018**, sécurisant ainsi l'accès. La voirie créée a pour objectif d'être à double sens de circulation. ~~Une sortie est prévue dans l'extrémité ouest de la zone mais elle strictement réservée au accès de secours.~~ Un réseau de voirie interne desservira l'ensemble des implantations. ~~Des parkings sont prévus afin d'assurer un stationnement aux constructions et installations de la zone.~~ Dans une bande de trente mètres le long de la RD1084, la création de haies libres et d'alignements agit comme écran sonore, tout en laissant une bonne visibilité aux enseignes.*

*Enfin, pour les modes doux, ceux-ci seront créés en lien avec le réseau de voirie existant mais certaines voies douces seront déconnectées de ce réseau afin de faciliter la déambulation piétonne. Notons qu'une voie douce assurera la liaison entre Beynost et La Boisse. »*

## ■ Le règlement écrit

La modification simplifiée **rectifie le règlement écrit** pour l'adapter aux besoins de la ZAC (articles 1 et 2 relatifs aux interdictions et autorisations).

Il s'agit de réserver le foncier économique aux stricts besoins des activités. Les logements ne doivent pas être autorisés au sein des zones d'activités de manière à éviter impérativement la transformation de locaux en habitation et l'installation de familles sur les sites économiques. Il est rappelé que les besoins de présence sur place (gardiens...) peuvent être satisfaits par des locaux de type « loge de gardien » mais il ne s'agit pas d'une destination « logement ».

Concernant le commerce, le règlement du PLU en vigueur interdit en zone 1AUX, le « commerce de distribution ». Il autorise « *les constructions à usage commercial, sauf le commerce de distribution et à condition qu'il s'agisse de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production d'entretien ou de négoce sur le site* ». Il autorise également « *les constructions artisanales, de services et industrielles* ». Ces dispositions sont floues au regard du code de l'urbanisme qui ne réglemente que 9 destinations dans sa rédaction avant l'ordonnance relative à la modernisation du code de l'urbanisme.

L'article R.123-9 renvoie aux 9 catégories suivantes : Habitation, Hébergement hôtelier, Bureaux, Commerce, Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif). La destination « service » n'existe pas. Il convient de préciser ce que l'on entend par cette notion en ajoutant « (bureaux) »

L'objectif de la présente modification simplifiée n'est pas d'autoriser le commerce sur cette zone dédiée uniquement aux activités artisanales et industrielles mais seulement de prévoir que la production réalisée sur place puisse être commercialisée sur le site. La modification simplifiée n'autorisera pas le « commerce de détail » afin qu'aucune activité de « centres villes » ne puissent s'installer en ZAE. Elle autorisera en revanche le « commerce de gros » activité qui est adaptée à ce type de zone.

#### **Extrait du règlement avant modification simplifiée**

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

« Dans la zone 1AUX sont interdites :

Les constructions à usage :

- agricole,
- de logements, sauf ceux autorisés dans l'article AUX2,
- Le camping et le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- Les dépôts d'ordures
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières.
- De commerce de distribution »

##### **ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

« Sont autorisés :

Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés, strictement, à l'hébergement des personnes effectuant des gardes dans les établissements de service public.

Les constructions à usage commercial, sauf le commerce de distribution et à condition qu'il s'agisse de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production d'entretien ou de négoce sur le site.

Les constructions artisanales, de services et industrielles.... »

#### **Extrait du règlement après modification simplifiée**

« Dans la zone 1AUX sont interdites :

Les constructions à usage :

- agricole,
- de logements, ~~sauf ceux autorisés dans l'article AUX2,~~
- Le camping et le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,

- Les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- Les dépôts d'ordures
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières.
- de commerce ~~de distribution~~ sauf ceux autorisés dans l'article 1AUX 2 »

#### ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« Sont autorisés :

~~Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés, strictement, à l'hébergement des personnes effectuant des gardes dans les établissements de service public.~~

Les constructions à usage commercial, ~~sauf le commerce de distribution et~~ à condition qu'il s'agisse de **commerce de gros** ou de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production d'entretien ou de négoce sur le site.

Les constructions artisanales, de services (**bureaux**) et industrielles.

... »

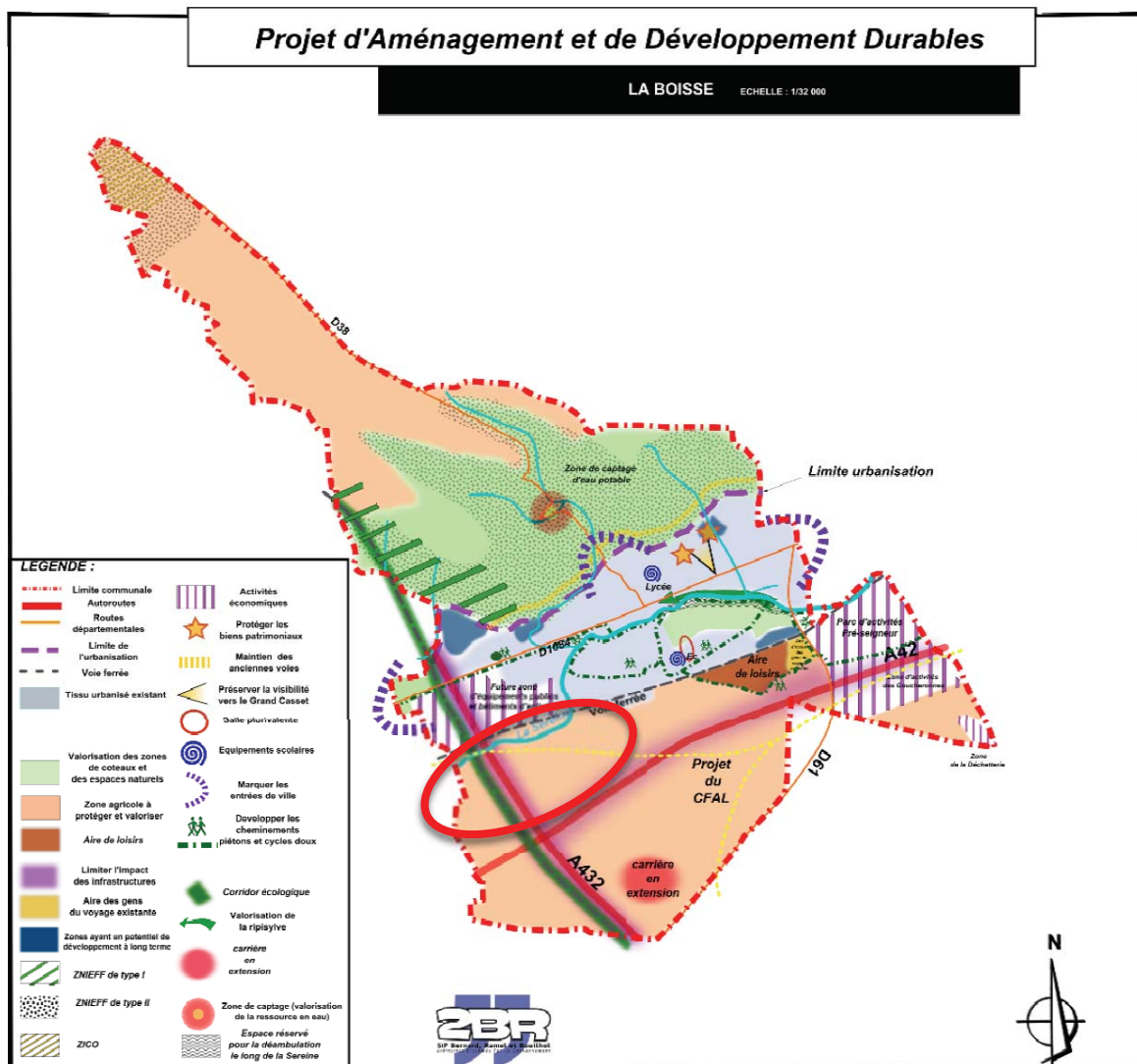


## 4. INCIDENCES ET COMPATIBILITES

## ■ Le respect des orientations du PADD du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit 7 grands enjeux pour le développement de la commune :

- Enjeu n°1 : « *Encadrer le développement urbain futur par une identification des secteurs stratégiques* »
- Enjeu n°2 : « *Proposer une offre diversifiée de l'habitat* »
- Enjeu n°3 : « *Préserver l'économie locale* »
- Enjeu n°4 : « *Assurer des équipements publics dans la gestion d'un cadre de vie agréable sur la commune* »
- Enjeu n° 5 : « *Dessiner un réseau de voirie en développant les modes doux* »
- Enjeu n°6 : « *Protéger et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune* »
- Enjeu n°7 : « *Assurer une gestion durable face aux nuisances et aux risques naturels présents* »



→ Le projet communal en matière de développement économique (enjeu n°3) prévoit de « *conforter les zones d'activités existantes et de créer de nouvelles possibilités* ». La ZAC des Viaducs est inscrite dans le PADD pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales à court terme.

La modification simplifiée ne modifie pas cette orientation ; au contraire elle participe à son opérationnalité.

→ Le projet communal ambitionne (enjeu n°5) de « *dessiner un réseau de voirie en développant les modes doux* ». Un cheminement piéton et cycle est inscrit dans le PADD le long de la RD 1084 au Nord du site reliant la Boisse à Beynost. L'OAP « La zone des Viaducs » intègre ce projet. Des cheminements « mode doux » connectés au réseau extérieur sont développés à l'intérieur de la ZAC.

La modification simplifiée ne modifie pas cette orientation du PADD.

→ L'enjeu n°6 du PADD traduit le projet communal en matière de « *protection et valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune* ». Le site concerné par la modification simplifiée n°2 est traversé par un corridor écologique identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Ce corridor est protégé par la mise en place d'une zone Np dans le PLU. La modification simplifiée n°2 ne modifie pas le projet sur ce point. Le corridor est toujours maintenu. De plus, le projet inclut la préservation d'arbres existants, la création d'espaces végétalisés et arborés, des aménagements paysagers pour la gestion des eaux pluviales... Ces actions contribuent à favoriser la perméabilité écologique autour du corridor.

Le projet participe à l'aménagement de l'entrée de ville conformément aux objectifs du PADD en respectant les principes définis par l'étude urbaine conduite en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : bande tampon arborée le long de la RD 1084, traitement des façades, volumétries, hauteurs....

→ L'enjeu n°7 vise à assurer « *une gestion durable face aux nuisances et risques naturels* ». Les prescriptions du PPRN sont rappelées dans l'OAP « La zone des Viaducs » et l'aménagement du site favorise une gestion des eaux pluviales sur place : noues paysagères, bassins de rétention, espaces perméables...

La modification simplifiée n'a pas d'incidence négative sur cette orientation.

## ■ **La compatibilité avec le SCoT Bugey Côtière et Plaine de l'Ain**

Les objectifs de la modification simplifiée n°2 ne remettent pas en question la compatibilité du PLU avec le SCoT BUCOPA : les grandes orientations en matière de développement économique, environnemental, paysager... sont maintenues.

## ■ **Les incidences sur l'environnement**

Le projet de modification simplifiée n'entraîne aucune extension urbaine en zone agricole ou en zone naturelle et ne modifie pas l'équilibre entre les zones urbaines et agro-naturelles. Aucune zone U et AU n'est élargie au détriment d'une zone agricole ou naturelle.

Le projet n'est pas situé dans un secteur classé en zone Natura 2000. Le corridor écologique identifié dans le diagnostic du PLU et classé en zone Np est maintenu.

L'artificialisation d'espaces cultivés induite par l'aménagement de la zone 1AUx ne va pas être accentuée par la modification simplifiée.

## ■ **Les incidences sur le paysage**

Les modifications envisagées n'ont pas d'incidence sur le paysage. Les principes d'aménagement définis par l'étude urbaine et l'OAP initiales sont respectés.



## 5. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

---

Les modifications apportées au PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée, conformément au Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les rectifications apportées :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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.
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
- Ne majorent pas de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminuent pas les possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.