

PLU approuvé le 21 Janvier 2014
Modification n°1 prescrite le 21 Mai 2019
Modification n°1 approuvée le

Plan Local d'Urbanisme



Modification n°1

1 Rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération
Le Maire



SOMMAIRE :

I - CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU	3
I - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME	3
II – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL	4
II.1 Situation	4
II.2 Communauté de Communes de la Dombes	5
II.3 Les documents d'urbanisme supérieurs	6
II.3.1. Le SDAGE Rhône-Méditerranée	6
II.3.2. Le SRCE Rhône-Alpes	7
II.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	8
II.5 Les périmètres de protection de l'environnement	10
II.5.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique	10
II.5.2. Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)	15
II.5.3. Site Natura 2000	18
II.5.4. Les forêts gérées par l'ONF	20
II.5.5. Zones humides	20
II.6 Les risques naturels et technologiques	22
II.6.1. Des risques naturels modérés	22
II.6.2. Des risques technologiques et des nuisances	23
II.7 La dynamique démographique et du logement de la commune	24
II.8 La dynamique commerciale de proximité de la commune	25
III – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.	27
III.1 Modification des règles d'implantation par rapport aux voies publiques en zone UA	27
III.2 Protection des commerces de proximité	30
III.3 Modification des règles relatives aux clôtures en zones UA, UB, A et N	31
III.4 Modification des règles relatives aux annexes en zone A et N	32
IV – LES MODIFICATIONS APORTEES	34
IV.1 Modification du règlement écrit	34
IV.1.1. Article UA2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	34
IV.1.2. Article UA6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	35
IV.1.3. Articles UA11-4, UB11-4 et 1AU11-4 relatifs à l'aspect extérieur - clôtures	36
IV.1.4. Articles A11 et N11 relatifs à l'aspect extérieur - clôtures	37
IV.1.5. Articles A8 et N8 relatifs aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	38
IV.1.6. Articles A9 et N9 relatifs à l'emprise au sol	38
IV.1.1. Articles A10 et N10 relatifs à la hauteur des constructions	38
IV.2 Modification du règlement graphique	40
V - COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME	41
V.1 Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme	41
V.2 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs	42
VI – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	43
VI.1 Impacts sur l'environnement	43
VI.2 Impacts sur Natura 2000	44
VI.3 Impacts sur les risques naturels et technologiques	47

TABLE DES ILLUSTRATIONS :

Figure 1 - Situation de Condeissiat - Source : 2BR.....	4
Figure 2 - Carte des intercommunalités de l'Ain, en date du 1er Janvier 2017. Source : www.ain.gouv.fr	5
Figure 3 - Cartographie du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse - Source : www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr	7
Figure 4 - Atlas du SRCE Rhône-Alpes - Source : SRCE	8
Figure 5 - Carte des ZNIEFF de type 1 – Source : carmen.application.developpement.gouv.fr , Service: DREAL Rhône- Alpes.	11
Figure 6 - Leucorrhine à gros thorax (présence sur la commune)	12
Figure 7 - Isoeto-nanojuncetea et faux nenuphar (présence sur la commune).....	12
Figure 8 - Cuivrée des marais et triton crêté (présence sur la commune).....	13
Figure 9 - Carte des ZNIEFF de type 2 – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr , Service: DREAL Rhône- Alpes.	14
Figure 10 - Carte des Zone ZICO – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr , Service: DREAL Rhône- Alpes	16
Figure 11 : Blongios nain – Aigrette garzette – Petit gravelot	17
Figure 12 : Guifette moustac – Vanneau huppé – Barge à queue noire	17
Figure 13 : Héron pourpré – Busard des roseaux.....	17
Figure 14 - Carte des Natura 2000 sur la commune de Condeissiat - Source: Cartelie.....	18
Figure 15 - Inventaire des zones humides (CG 01) – Source : http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr	21
Figure 16 - Aléa - retrait / gonflement des argiles. Source : www.argiles.fr	23
Figure 17 - Evolution de la population communale - Source : INSEE	24
Figure 18 - Indicateurs démographiques - Source : INSEE	24
Figure 19 - Evolution du nombre de logements par catégorie - Source : INSEE	25
Figure 20 - Etablissements actifs par secteur d'activité en 2011 - Source : INSEE.....	25
Figure 21 - Etablissements actifs par secteur d'activité en 2016 - Source : INSEE.....	25
Figure 22 - Repérage des commerces de proximité du centre-village de Condeissiat en 2019 – Source : Agence 2BR.....	26
Figure 23 - Repérage des constructions situées en retrait des emprises publiques en zone UA - Source : 2BR.....	27
Figure 24 - Projet de démolition / reconstruction dans le centre village - Source : 2BR	28
Figure 25 - Commerces de proximité du centre-village de Condeissiat.....	30
Figure 26 - Linéaires commerciaux de proximité à protéger - Source : 2BR.....	31
Figure 27 - Incidences possibles de la modification du PLU sur Natura 2000 – Source : 2BR.....	45

I - CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le plan local d'urbanisme de Condeissiat a été approuvé par délibération du conseil municipal du 21 Janvier 2014 au terme d'une procédure de révision du POS. Ce document d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'autres adaptations.

Les objets de cette première modification du PLU de Condeissiat portent sur les éléments suivants :

- 1) Modification des règles d'implantation par rapport aux voies publiques en zone UA**
- 2) Saisie de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme afin d'instituer un linéaire de protection pour les commerces de proximité du bourg.**
- 3) Modification des règles relatives aux clôtures, c'est-à-dire l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions, en zone UA, UB, A et N et 1AU**
- 4) Reprise des règles relatives aux annexes en zone A et N.**

I - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La procédure requise pour la modification énoncée précédemment est celle du régime général de la modification du PLU prévue par l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet d'apporter de changement soumis à la procédure de révision prévue à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme elle relève donc d'une procédure de modification. En effet, la procédure de modification n° 1 :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit 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.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique car les modifications apportées au règlement des zones A et N auront pour impact de créer des nouveaux droits à construire non prévus initialement dans ces zones.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement corrigé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

II – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

II.1 Situation

Condeissiat est une commune du département de l'Ain en région Rhône-Alpes-Auvergne. Ce territoire de 2106 hectares est situé à 15 kilomètres de Bourg-en-Bresse. Il appartient à la Communauté de Communes de la Dombes (dont le siège est situé à Chatillon-sur-Chalaronne).

Le territoire communal est bordé par les communes de :

- Montracol, Saint-André-sur-Vieux-Jonc, membres de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse ;
- Saint-André-le-Bouchoux, Romans, Neuville-les-Dames, aussi membres de la Communauté de Commune de la Dombes ;
- Chanoz-Châtenay et Chaveyriat, membres de la Communauté de Communes de la Veyle.

La commune est constituée d'un bourg central, et d'une myriade de fermes isolées.

Le bourg est situé au croisement de la RD64 (de Saint-Didier-sur-Chalaronne à Tossiat, en passant par Neuville-les-Dames) et de la RD26 (de Marsonnas à Marlieux).

Sur ses limites Nord, la commune est traversée par la RD936, qui permet de rallier Villefranche-sur-Saône à Bourg-en-Bresse, en passant par Chatillon-sur-Chalaronne.

Les paysages sont caractéristiques de la Dombes, c'est-à-dire des ensembles de plans d'eau et de zones humides intégrés dans des espaces agricoles ouverts.

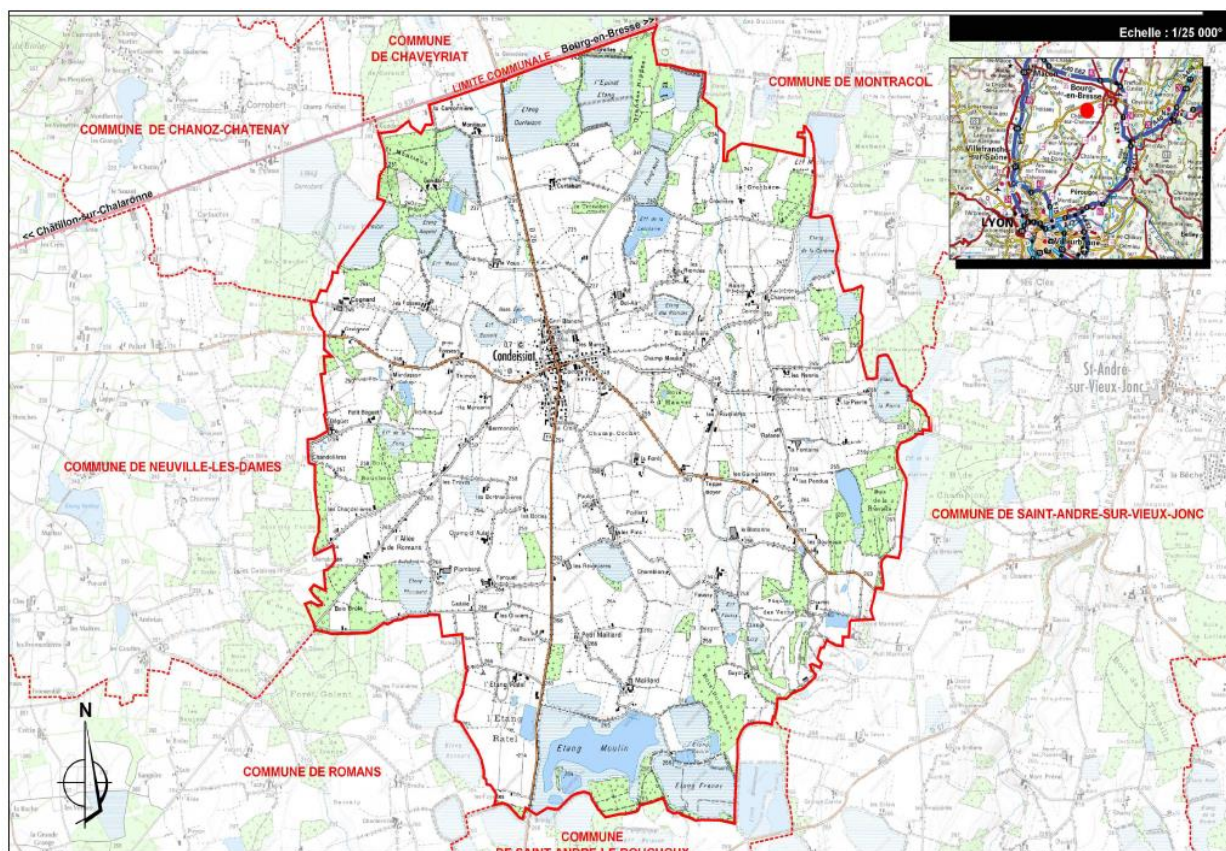


Figure 1 - Situation de Condeissiat - Source : ZBR

II.2 Communauté de Communes de la Dombes

La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Dombes.

Cet EPCI est issu de la fusion de la Communauté de Communes Chalaronne Centre, la Communauté de Communes Centre Dombes et la Communauté de Communes du canton de Chalamont, par arrêté préfectoral du 1^{er} Janvier 2017.

Elle regroupe 36 communes, soit 38 mille habitants sur un territoire de 621 km².

Les principales communes qui sont membres de cette intercommunalité sont :

- Châtillon-sur-Chalaronne, 4886 habitants en 2016
- Villars-les-Dombes, 1628 habitants en 2016
- Saint-André-de-Corcy, 3241 habitants en 2016
- Chalamont, 2406 habitants en 2016
- Mionnay, 2132 habitants en 2016.

Elle affiche les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace, et notamment l'élaboration d'un SCOT
- Développement économique : politique locale commerciale, zones d'activités, promotion du tourisme
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets ménagers
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Logement social
- Petite enfance, crèche
- Gestion des maisons de service au public
- SPANC
- Actions culturelles, sportives et d'enseignement
- Accessibilité des PMR

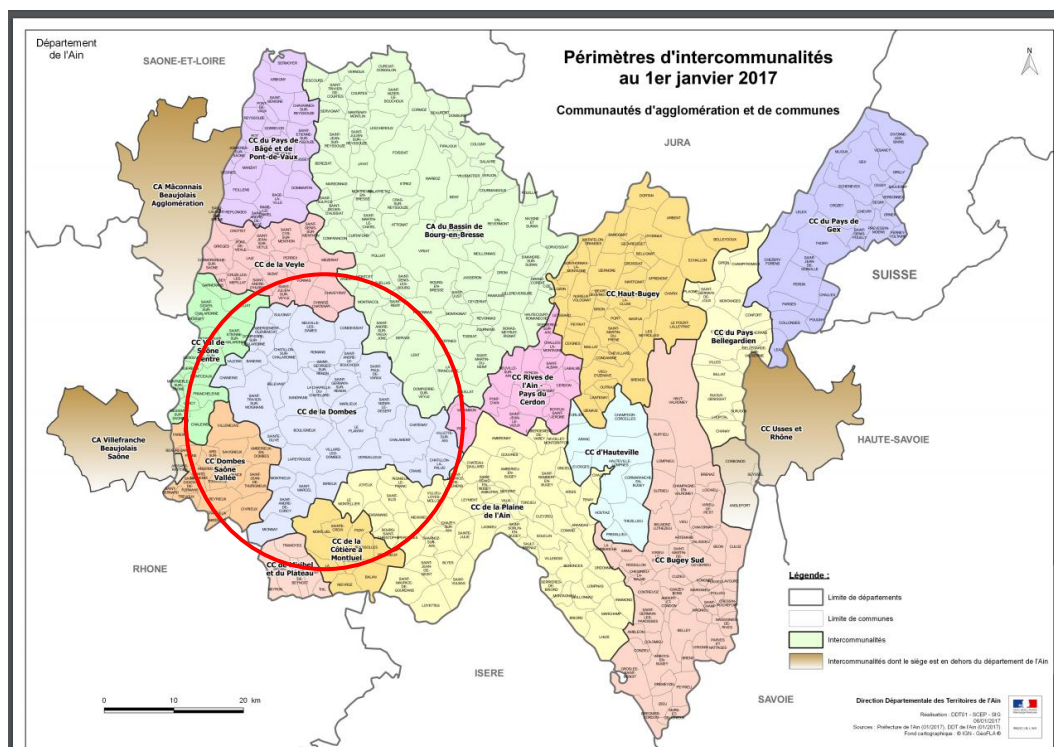


Figure 2 - Carte des intercommunalités de l'Ain, en date du 1er Janvier 2017. Source : [www.ain.gouv](http://www.ain.gouv.fr)

II.3 Les documents d'urbanisme supérieurs

La commune était comprise dans le territoire du SCOT Bourg-en-Bresse Revermont approuvé le 14 Décembre 2007. Néanmoins depuis la loi ALUR, les communes de Condeissiat, Neuville-les-Dames et Sulignat étant membres d'EPCI à distinctes, ces dernières ont donc été éjectées de son périmètre. Ainsi donc, depuis 2014, la commune de Condeissiat intègre désormais le périmètre du SCOT de la Dombes.

Le SCOT de la Dombes a été adopté le 19 Juillet 2006 et modifié le 2 Mars 2010. Il est actuellement en cours de révision, notamment pour valider l'intégration des 3 communes qui ont nouvellement intégré son périmètre. Attendu que ce document d'urbanisme n'est pas encore adopté, **la commune de Condeissiat n'est pour l'heure, toujours pas couverte par une Schéma de Cohérence Territorial.** Elle est donc située en zone blanche.

Les SCOT sont des documents d'urbanisme intégrateurs des documents d'ordre supérieurs. Attendu que la commune de Condeissiat n'est pas couverte par un SCOT, elle devra tenir compte des prescriptions de ces documents par elle-même.

A noter que dans ces zones blanches, l'urbanisation doit rester limitée, en concordance avec l'ordonnance n°2015-1174 du 23 Septembre 2015. La présente modification du PLU n'a pas pour but d'ouvrir à l'urbanisation de zones constructibles. Elle n'est donc pas concernée par cet article.

II.3.1. Le SDAGE Rhône-Méditerranée

Le PLU de Condeissiat intègre les grandes orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Aucun SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) déclinant les objectifs du SDAGE, n'a été à ce jour approuvé dans la Dombes.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône Méditerranée fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021. Un nouvel état des lieux des masses d'eau a été réalisé en 2013.

Le SDAGE 2016-2021 est entré en vigueur le 21 Décembre 2015. Ce nouveau SDAGE parle désormais du risque de non atteinte des objectifs environnementaux. Ce document comprend 9 grandes orientations :

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la sante
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Chaque projet d'extension d'urbanisation doit être subordonné à la vérification que le réseau et les installations sont en mesure de garantir son alimentation en eau dans des conditions de capacité satisfaisantes quantitativement et qualitativement.

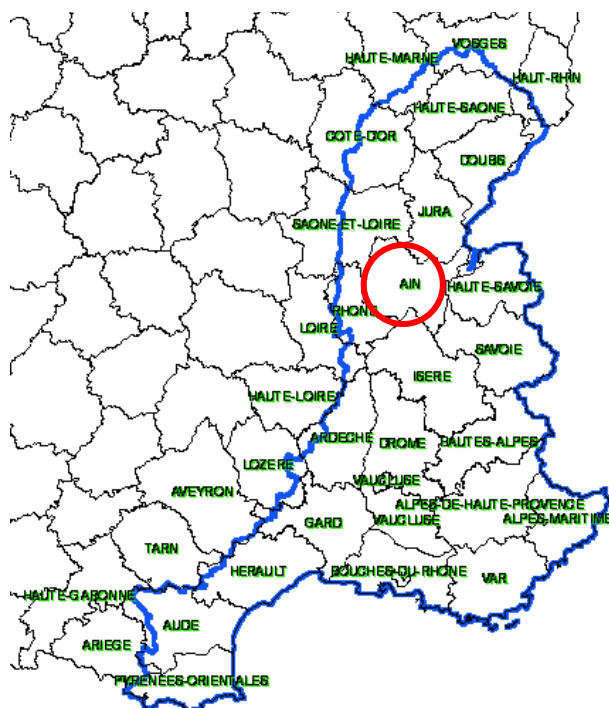


Figure 3 - Cartographie du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse - Source : www.rhone-mediterranee.eafrance.fr

Les orientations du SDAGE ont été reprises dans un Plan d'Action Opérationnel Territorialisé à l'échelle de l'ensemble du département de l'Ain.

Ce document liste les orientations par bassin versant, et cite une fois le bassin versant de la Veyle (dont Condeissiat fait partie).

L'orientation est la suivante : définir une stratégie de lutte contre les pollutions diffuses et les pesticides.

II.3.2. Le SRCE Rhône-Alpes

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue régionale. Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Région dans un principe de co-construction. Ce principe se décline à l'ensemble des travaux constitutifs du schéma. Pour ce faire, des groupes de travail ont été mis en place en regroupant des experts ayant pour mission de déterminer les éléments composants la trame verte et bleue régionale.

Dans ce même esprit, des réunions territoriales ont été installées afin de partager les réflexions d'élaboration du SRCE et de recueillir les acteurs du terrain.

L'enquête publique liée à la mise en place de ce schéma s'est déroulée du 17 Décembre 2013 au 27 Janvier 2014. Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 27 Mars 2014. Le SRCE a été approuvé le 19 Juin 2014 par l'assemblée du conseil régional.



Dans son atlas, le SRCE identifie :

- Un réservoir de biodiversité à préserver : il s'agit du site Natura 2000 de la Dombes.
- Un point de conflit et de passage de la faune, le long de la RD936.

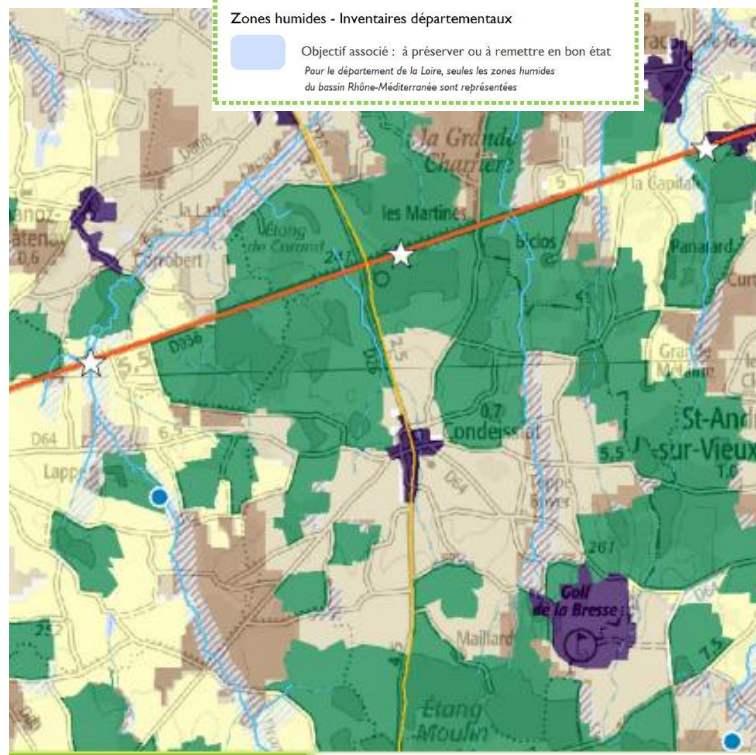


Figure 4 - Atlas du SRCE Rhône-Alpes - Source : SRCE

II.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Condeissiat fixe le projet de développement de la commune pour toute la période d'application du PLU. Il se compose de 5 grands objectifs :

- Accompagner l'évolution démographique conjuguant le renouvellement urbain et le développement de l'habitat
- Garantir la qualité du cadre de vie
- Encourager le dynamisme économique local
- Prendre en compte les nuisances et les risques
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Accompagner l'évolution démographique conjuguant le renouvellement urbain et le développement de l'habitat :

- Contenir le processus d'extension urbaine sur le bourg : le PLU s'attache à faire évoluer de manière raisonnée le périmètre de la tâche urbaine existante. Il s'inscrit dans le concept de village densifié, avec un développement de l'urbanisation permettant de recentrer la zone

urbaine autour du centre conforté. Il mettra l'accent sur la diversification des typologies de logements : 70% d'habitat individuel, 30% d'habitat collectif et/ou groupé et une densité moyenne de 10 à 13 logements par hectare.

- Mixité sociale : produire 95 à 123 logements d'ici 2028 dont 8 logements aidés. Pour y parvenir, un taux de 15% de LLS sera demandé dans les zones 1AU et 2AU.
- Proposer une offre diversifiée de logements sur la commune : imposer 30% minimum de logements collectifs et ou intermédiaires avec une densité minimale de 10 logements par hectare dans les secteurs d'OAP, densifier l'habitat en investissant les dents creuses près des équipements et service, rendre possible la réhabilitation et la rénovation du bâti vernaculaire pour permettre leur changement de destination, et rendre possible les extensions de manière mesurée dans le bâti diffus.
- Privilégier les formes bâties moins consommatrices de foncier et à caractère « bioclimatique » : orientation par rapport au soleil, formes moins consommatrices d'espace, éclairage naturel, niveau d'isolation, mitoyenneté seront autorisés. Mise en place de dispositifs pour les énergies renouvelables mais à condition de ne pas recourir à une consommation d'espace supplémentaire.
- Maintenir la cohérence entre le développement démographique et la capacité des réseaux : Raccorder les futures constructions à la STEP existante, car il est démontré que sa capacité nominale permet le recueil d'effluents supplémentaires en quantité raisonnable. Favoriser les actions visant à économiser l'eau potable et à recueillir les eaux pluviales à la parcelle.

Garantir la qualité du cadre de vie :

- Accentuer les modes de déplacements doux : Favoriser l'aménagement de modes doux dans tout projet de requalification d'espace public, favoriser l'accès aux équipements scolaires de la commune. Les OAP devront prévoir des espaces spécifiques aux déplacements doux et vélos.
- Impulser des pratiques écoresponsables en matière de déplacements : mise en place de stationnements mutualisés au sein de la zone d'activités et dans le centre-village. Développer les modes de transport durables et différents de l'usage de la voiture.
- Assurer le développement des communications numériques : favoriser leur développement
- Conserver la richesse du tissu commercial : protéger le tissu commercial existant dans le centre village.

Encourager le dynamisme économique local :

- Maintien de la zone d'activités : Mise en place d'une OAP pour optimiser l'accès et les capacités d'accueil dans la zone d'activité existante. Et permettre l'implantation d'activités artisanales non nuisantes dans le tissu urbain existant.
- Affirmation du Golf : Mise en place d'un zonage approprié pour pérenniser le Golf de la Bresse.
- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole : affirmer la présence des exploitations agricoles et notamment les éleveurs, respecter les périmètres de réciprocité, garantir la cohérence entre les bâtiments agricoles et leurs espaces stratégiques, permettre la circulation des animaux et des engins agricoles, encourager une agriculture respectueuse de l'environnement et les produits biologiques, favoriser le tourisme vert et ne pas freiner les activités piscicoles.

Conforter les richesses naturelles et conforter l'identité communale :

- Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune, préserver et remettre en bon état la trame verte et bleue : préserver les étangs avec l'institution d'espaces tampons de 200m autour de leurs berges, classement spécifique aux sites Natura 2000. Préserver les boisements, les espaces agricoles en herbe, les milieux humides. Protéger les corridors

écologiques (couvertures végétales le long des biefs du Moulin et du Loux ; tous les cours d'eau, et l'ensemble des zones humides), ainsi que les haies, les boisements remarquables.

- Mettre en valeur les éléments remarquables du bâti : protection du petit patrimoine local.

Prendre en compte les nuisances et les risques :

- Diminuer les nuisances vis-à-vis de la population : prise en compte des bruits liés à la RD936, la lutte contre les espèces invasives, poursuivre les actions visant à diminuer la quantité des déchets ménagers, favoriser leur traitement et leur valorisation, usage du compostage.
- Gestion des eaux pluviales : mise en place d'emplacements réservés pour la création de bassins de rétention des eaux pluviales, limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau local et gestion à la parcelle, limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, favoriser la réutilisation et le stockage des eaux de pluie.
- Composer avec les risques : prise en compte de la canalisation souterraine de transport de matières dangereuses.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- Utilisation des espaces interstitiels et à urbaniser : 1.45 hectares d'espaces interstitiels pourront être utilisés pour la construction de logements ou d'équipements supplémentaires. Mise à disposition de 8 hectares supplémentaires pour l'accueil de logements.
- La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine : Au total, le PLU prévoit l'urbanisation de 8.05 hectares d'ici 2028.
- Moins d'espace consommé et un espace mieux consommé : environ 105 logements à réaliser dans les zones AU, 19 dans le tissu urbain existant.

II.5 Les périmètres de protection de l'environnement

De nombreux enjeux environnementaux concernent le territoire de Condeissiat.

II.5.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

L'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) établi au plan national par la Ministère de l'Environnement n'a pas de portée réglementaire directe.

Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme.

On distingue deux types de ZNIEFF :

Les zones de type I, d'une superficie limitée, sont caractérisées par un intérêt phyto-sociologique et botanique (plantes, espaces boisés...) ou par la présence d'espèces d'oiseaux rares. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations du milieu.

Les zones de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, qui offrent des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, plateau, confluent...). Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Sur le territoire de la commune, on recense une ZNIEFF de type 1 :

➤ **Étangs de la Dombes**

Située dans la partie centrale d'un vaste plateau sédimentaire, la Dombes des étangs est avant tout caractérisée par l'abondance de ses pièces d'eau. Ses "mille étangs" résultent à la fois d'éléments géologiques et d'interventions humaines anciennes. Ainsi la nature argileuse de ses sols leur interdit d'absorber une pluviosité pourtant moyenne, culminant principalement à l'automne. Ceci a d'abord abouti à la formation d'un paysage marqué par ces vastes zones marécageuses, rapidement considérées par l'homme comme insalubres et dangereuses. On trouve dès le treizième siècle la référence à des "coutumes d'étangs" désignant la création délibérée de pièces d'eau destinées à favoriser la pêche, à l'instigation de la noblesse et plus encore du clergé. Par la suite les étangs connurent un développement majeur, néanmoins marqué de plusieurs vagues d'assèchement massif liées aux querelles récurrentes entre les physiocrates et les classiques, les "dessécheurs" et les "carpiers", mais aussi à la construction de la voie ferrée Bourg-en-Bresse Lyon ou à des conflits d'intérêt financier. Après avoir culminé à plus de 20 000 ha à la fin du dix-huitième siècle, la surface actuelle des étangs approche à nouveau les deux tiers de cette superficie. Ceci ne signifie pas que l'intégralité de cette surface soit entièrement en eau au même instant puisque les étangs dombistes sont vidangeables et que le système d'exploitation traditionnel supposait une mise en assez régulière (généralement un an sur trois), aux fins de mise en culture. Cette rotation régulière n'est plus appliquée de manière systématique mais marque encore un paysage dombiste en évolution constante. Malgré la fragilité évidente de cet équilibre et l'évolution incessante de la situation, la Dombes constitue toujours l'une des plus grandes zones d'eau douce de France et d'Europe.

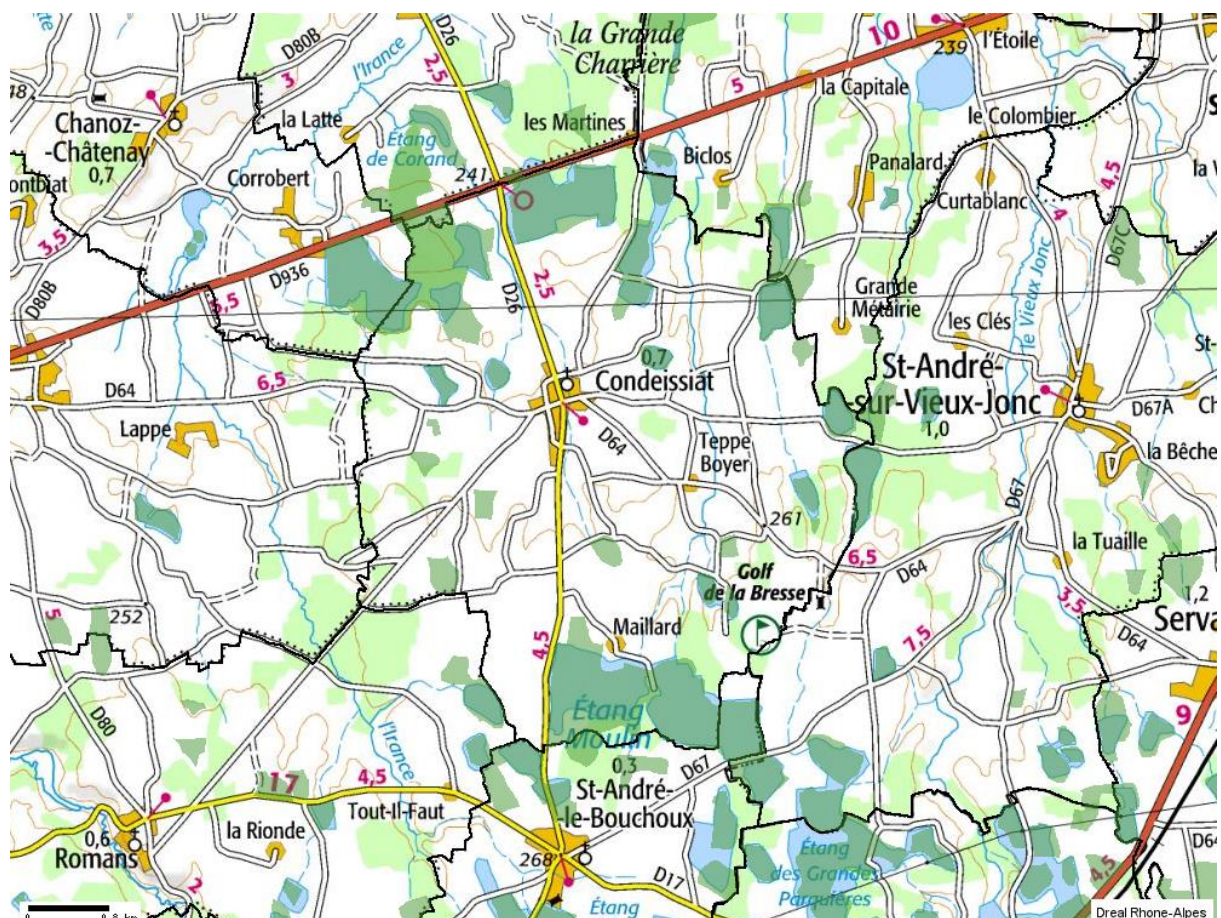


Figure 5 - Carte des ZNIEFF de type 1 – Source : carmen.application.developpement, Service: DREAL Rhône-Alpes.

Cet intérêt n'est pas exclusivement quantitatif. En effet, le profil adouci des berges d'étang et une gestion piscicole encore globalement respectueuse de l'environnement permettent à la Dombes de conserver une place de tout premier plan quant à son attrait faunistique et floristique. Avant tout célèbre par ses oiseaux d'eau, elle accueille en effet des populations significativement importantes au fil des saisons. En période de reproduction, elle est l'une des places fortes françaises des ardéidés (famille des hérons), la seule en France avec la Camargue à abriter la nidification des neuf espèces nichant dans notre pays (Grand Butor, Blongios nain, Héron cendré, Héron pourpré, Bihoreau gris, Crabier chevelu, Grande Aigrette, Aigrette garzette et Héron gardeboeufs). De la même manière, les populations d'anatidés y sont encore remarquables, bien qu'elles aient vu leurs effectifs s'effondrer depuis quelques années. La Nette rousse, le Fuligule milouin, la Sarcelle d'été, tous nicheurs, illustrent cet intérêt remarquable. Attirés eux aussi par les étangs, les Guifettes moustacs, les Echasses blanches et les Grèbes à cou noir trouvent en Dombes l'essentiel de leurs effectifs reproducteurs français.

Pendant les migrations, de très nombreux limicoles, passereaux et rapaces profitent de la variété des paysages dombistes pour s'y nourrir et y faire halte. Enfin, la mauvaise saison est marquée par l'abondance des canards, dont l'effectif place annuellement la Dombes parmi les principales zones d'hivernage françaises. Cette richesse naturaliste remarquable n'est pas limitée à l'avifaune. La flore dombiste est-elle aussi remarquable, une trentaine d'associations végétales caractérisant une série d'unités fonctionnelles réparties des plantes flottantes (au centre des étangs), à la chèneaie pédonculée (périphérique à la Dombes).



Figure 6 - Leucorrhinus à gros thorax (présence sur la commune)



Figure 7 - Isoetes-nanojuncetea et faux nénuphar (présence sur la commune)

Les zones humides s'avèrent particulièrement riches et comptent de nombreuses espèces d'un intérêt majeur : Utrriculaire vulgaire, Sagittaire à feuilles en flèche, Faux Nénuphar,

Fougère d'eau (ou Marsilée) à quatre feuilles.... La Dombes accueille aussi une cinquantaine d'espèces de mammifères, une intéressante variété de reptiles et d'amphibiens et semble remarquable au plan entomologique. Une libellule rare, la Leucorrhine à gros thorax, y présentant même une abondance tout à fait remarquable au plan français. Cette richesse globale reste pourtant bien fragile. Les modifications des modes d'exploitation agricoles et piscicoles (et l'effondrement des populations nicheuses de canards et de limicoles qui semble en résulter), certaines pratiques cynégétiques et surtout l'expansion démographique constatée en périphérie de l'agglomération lyonnaise risquent fort de mettre en péril un équilibre d'ores et déjà menacé.



Figure 8 - Cuivrée des marais et triton crêté (présence sur la commune)

On compte également une ZNIEFF de type 2 : Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière.

Cette ZNIEFF s'étend sur la totalité de la commune.

Ce classement traduit l'intérêt majeur dans la conservation du patrimoine biologique de ce réseau d'étangs, des espèces périphériques agricoles ou forestières, ainsi que des réseaux hydrauliques parcourant le bassin versant.

Le vaste plateau des Dombes (ou de la Dombes), assis sur un substrat tertiaire, est recouvert de moraines glaciaires et de limons loessiques récents.

La grande extension de ces niveaux géologiques imperméables a été mise à profit dès l'époque médiévale pour l'installation d'un des réseaux d'étangs les plus importants de France.

La Dombes constitue un véritable cas d'école, celui d'un « agrosystème » modelé de longue date par l'homme, caractérisé par un haut niveau de biodiversité et une très grande originalité paysagère et biologique.

Il s'agit d'une zone humide d'importance majeure, identifiée par ailleurs en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). De même, elle est mentionnée dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée-Corse parmi les zones humides remarquables à l'échelle du bassin.

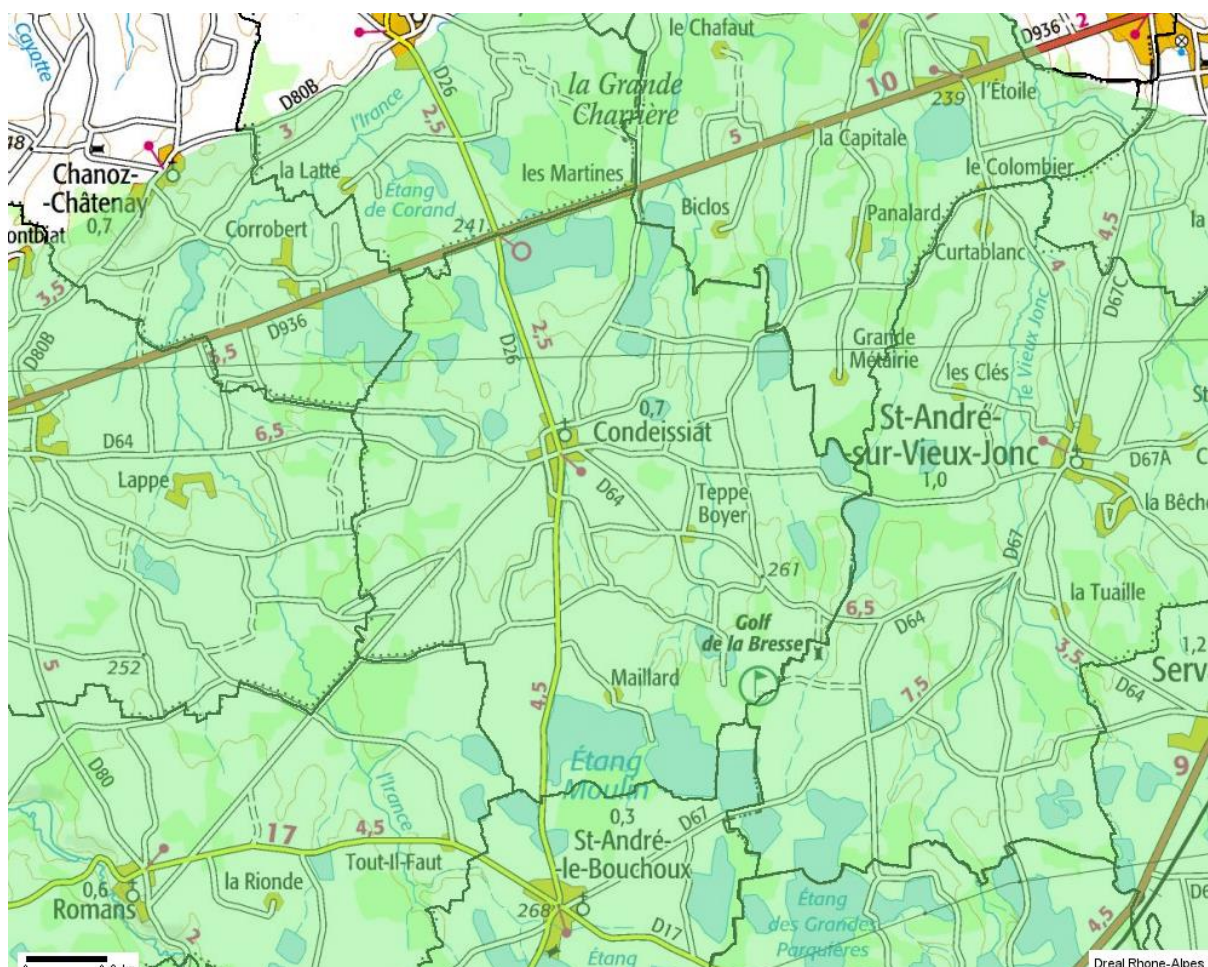


Figure 9 - Carte des ZNIEFF de type 2 – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr, Service: DREAL Rhône- Alpes.

Au sein de la région Rhône-Alpes, c'est en outre l'ensemble naturel caractérisé par la plus forte « originalité » en ce qui concerne le peuplement d'oiseaux. Il est également connu pour son intérêt en matière de libellules, avec notamment la présence d'une population importante de Leucorrhine à gros thorax, une libellule très rare.

La flore des étangs est également d'une grande originalité et compte de nombreuses espèces rares (Plantain d'eau graminé, Etoile d'eau, Elatine verticillée, Elatine à trois étamines, Pilulaire à globules, Limoselle aquatique, Lindernie couchée, Marsillée à quatre feuilles, Cicendie fluette...). Le patrimoine biologique exceptionnel des étangs ainsi que de certains marais ou boisements périphériques justifie leur classement intégral en ZNIEFF de type I.

L'enveloppe plus large délimitée par la ZNIEFF de type II traduit quant à elle l'intérêt fonctionnel majeur, dans la conservation du patrimoine biologique de ce remarquable réseau d'étangs, des espaces périphériques agricoles ou forestiers, ainsi que des réseaux hydrauliques parcourant le bassin versant.

En effet, le maintien en bon état de conservation écologique des étangs est tributaire du mode d'occupation de leur bassin versant : la régression continue des surfaces en herbe (notamment en périphérie des étangs), l'effacement progressif du maillage de haies et de boqueteaux (plus ou moins accentué selon les secteurs du plateau), l'étalement urbain, la multiplication des infrastructures ou les pollutions diffuses font désormais courir le risque d'une banalisation rapide de cette région d'exception.

L'intérêt fonctionnel de cette zone est tout d'abord d'ordre hydraulique (ralentissement du ruissellement, auto-épuration des eaux...).

Il se traduit également bien sûr, en ce qui concerne la conservation des populations animales ou végétales, comme zone de passages, zone d'échanges et étape migratoire, zones de

stationnement ou de dortoirs (essentiellement pour l'avifaune migratrice), ainsi que comme zone d'alimentation ou liée à la reproduction de nombreuses espèces remarquables, notamment en ce qui concerne l'avifaune nicheuse (neuf espèces d'ardéidés, Cigogne blanche, anatidés -dont le Canard chipeau, la Sarcelle d'été, la Nette rousse-, Busard des roseaux, Echasse blanche, Guifette moustac, Grèbe à cou noir, fauvelles paludicoles dont le Phragmite des joncs, et beaucoup d'autres en zone d'étangs, mais aussi Pics mar et cendré dans la frange forestière...).

Doit également être évoqué ici l'intérêt paysager de la Dombes, mais aussi géomorphologique (relief lié au retrait glaciaire), historique et ethnologique compte-tenu de l'originalité des modes de faire-valoir locaux, voire scientifique et pédagogique, du fait de la situation de cet espace de nature à proximité immédiate de l'agglomération lyonnaise.

II.5.2. Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

L'inventaire ZICO est un inventaire national de caractère scientifique établi sous l'égide du Ministère de l'Environnement. Il recense des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

Une Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux, référencée « RA01 La Dombes », a été également mise en place sur la commune de Condeissiat.

Un certain nombre d'espèces ont été recensées :

- l'échasse blanche et la Guifette moustac (présence sur la commune) sont les espèces nicheuses les plus remarquables ;



- le Grèbe huppé et le Grèbe à cou noir témoignent de l'importance du site en période de nidification ;



- parmi les principaux hivernants : le Grand Cormoran, le Canard chipeau, la Sarcelle d'hiver, le Canard colvert, le Canard souchet, le Vanneau huppé...

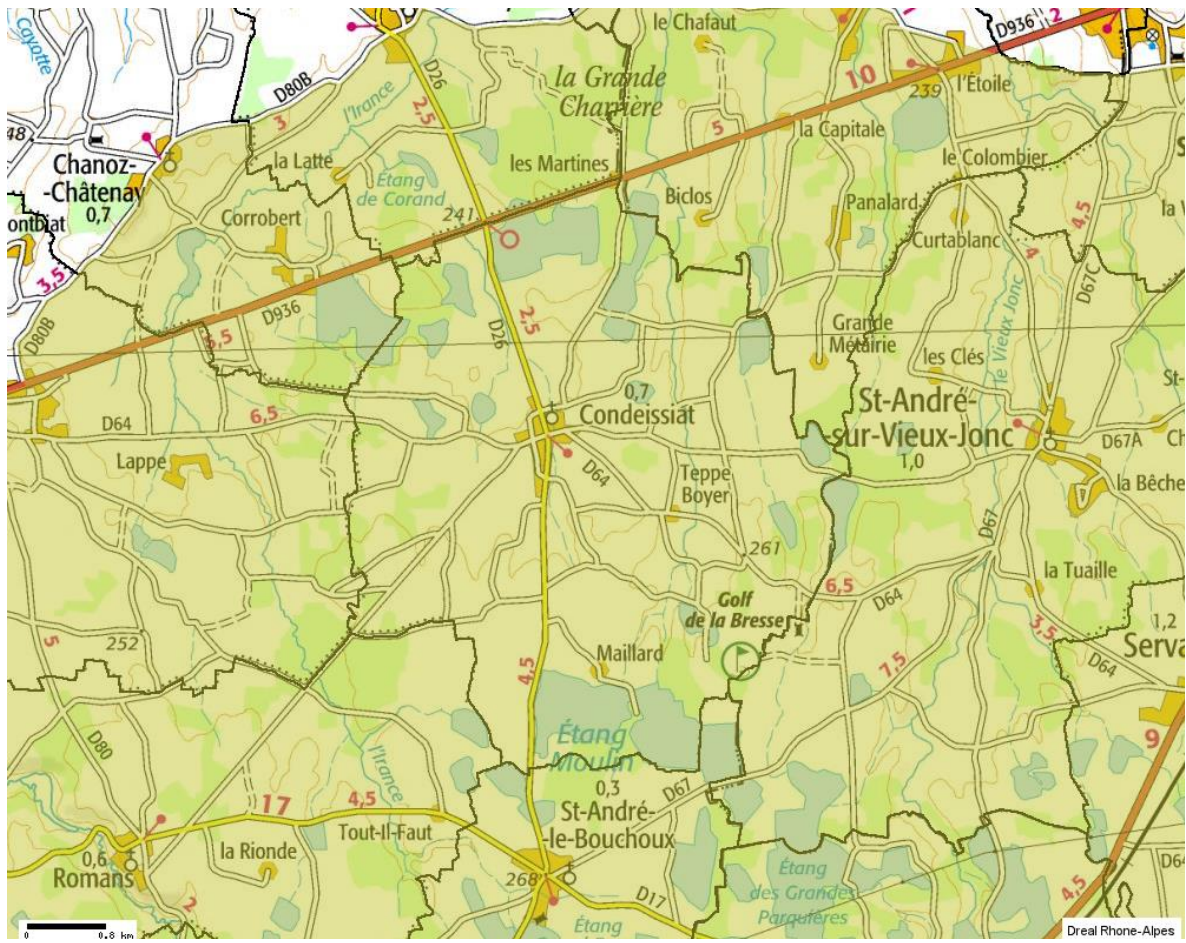


Figure 10 - Carte des Zone ZICO – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr, Service: DREAL Rhône- Alpes

L'avifaune des étangs dans la Dombes compte une cinquantaine de nidificateurs et autant de migrateurs. Les principaux groupes systématiques sont les grèbes (huppé, castagneux, à cou noir), les anatidés qui incluent non seulement les canards, de surface et plongeurs, mais aussi les oies, les tadornes et les cygnes, les ardéidés (huit espèces, du héron cendré au blongios), les rallidés (râle aquatique certes, mais aussi foulque et poule d'eau), les laridés (mouette rieuse et guifette moustac) ; les rapaces diurnes "aquatiques" ne sont représentés en nidification que par le busard des roseaux et il faut attendre la migration ou l'hiver, pour observer des espèces aussi prestigieuses que le balbuzard pêcheur ou le pygargue à queue blanche. Chez les passereaux, seuls les sylviidés sont bien représentés comme nicheurs : rousserolles effarvate et turdoïde, phragmite des joncs, locustelle luscinioïde, accompagnés du Bruant des roseaux. Les autres espèces restent occasionnelles : bouscarle et cisticole en nidification, rémiz en migration. Compte-tenu de l'importance du paramètre "gel" sur la capacité des étangs à retenir les oiseaux d'eau, leur avifaune est moins sédentaire que celles des autres compartiments : un peu plus du tiers seulement des espèces nicheuses passent l'hiver dans notre région, encore ne s'agit-il pas toujours des mêmes individus ; c'est le cas du héron cendré.

Présence effective sur la commune des espèces ci-dessous



Figure 11 : Blongios nain – Aigrette garzette – Petit gravelot



Figure 12 : Guifette moustac – Vanneau huppé – Barge à queue noire



Figure 13 : Héron pourpré – Busard des roseaux

II.5.3. Site Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il doit assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites « Oiseaux » et « Habitats » de 1979 et 1992.

La commune est concernée par le site Natura 2000 « La Dombes » d'une surface de 47572.3 ha.

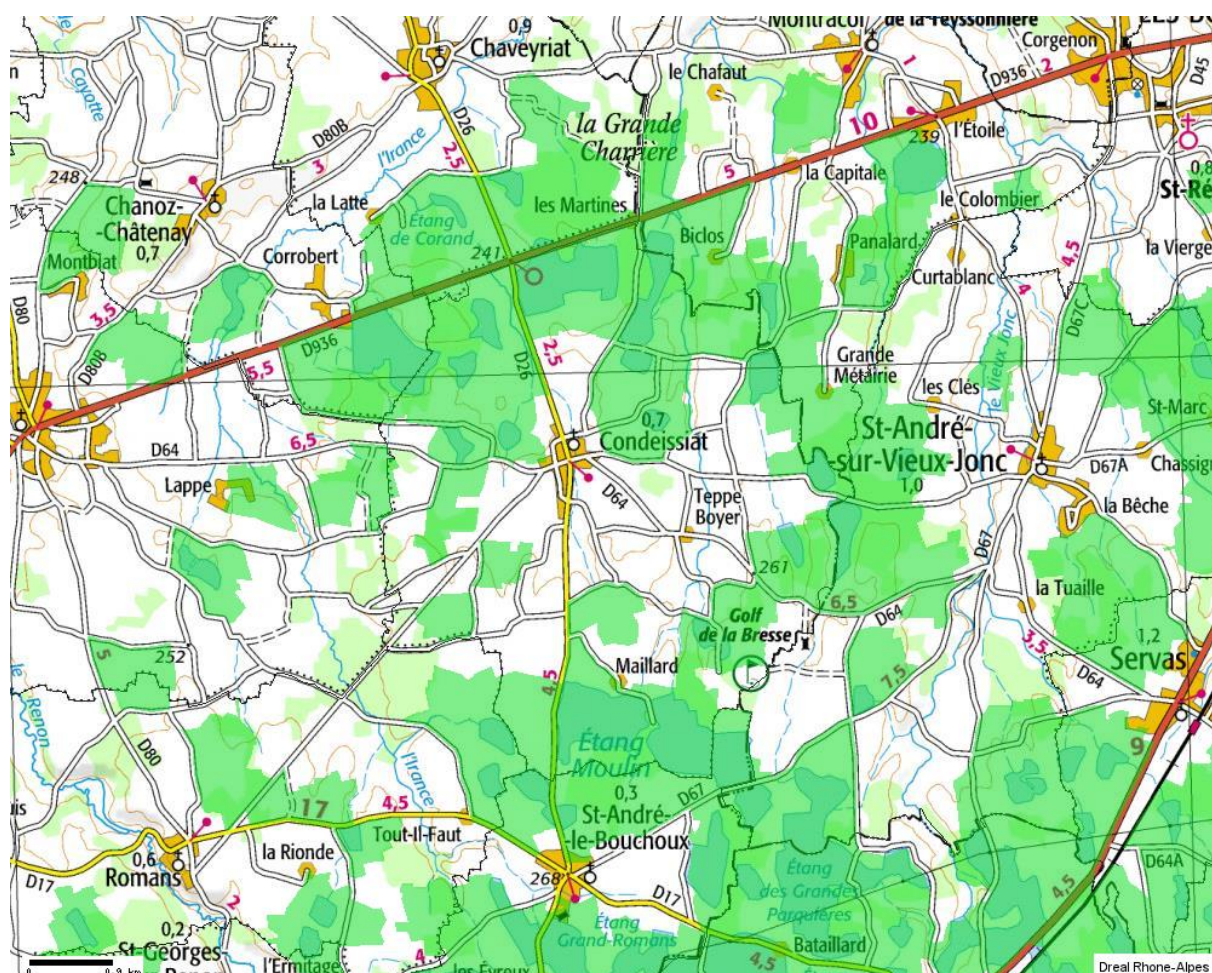


Figure 14 - Carte des Natura 2000 sur la commune de Condeissiat - Source: Cartelie

- Site proposé par la France pour être désigné au titre de la directive Européenne 92/43/CEE Habitats faune-flore : FR 8201635/A04 La Dombes (47 656 ha au total).
- Sites proposé par la France pour être désignés au titre de la directive Européenne 79/409/CEE Oiseaux : FR8212016/ZPS24 La Dombes (Zone de Protection spéciale désignée par arrêté du 12/04/2006).

Ainsi, la Dombes a été reconnue à la fois comme site d'importance communautaire, SIC (FR 8201635) et correspond à une zone de protection spéciale (FR8212016/ZPS24). Le site retenu prend en compte à la fois les étangs et leur bassin versant, ce qui explique sa couverture importante.

Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) sont l'application de la directive oiseaux. Ces zones sont importantes pour la réalisation d'une ou plusieurs parties du cycle de vie des oiseaux (reproduction, alimentation, migration).

Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont l'application de la directive habitats faune flore. Elles ont pour but de protéger les habitats naturels jouant un rôle écologique primordial ainsi que les espèces animales et végétales d'intérêt communautaires. Leur désignation est complexe : après approbation par la commission européenne, des Sites d'Importance Communautaires (SIC) sont désignés pour chaque pays. Ces sites font ensuite l'objet d'un document d'objectif qui devra être validé au niveau Européen, les classant ensuite en Zones Spéciales de Conservation.

Les objectifs du réseau Natura 2000 sont de préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel des territoires.

L'article 6.3 de la directive «Habitats» indique que «tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000, mais susceptible de l'affecter de manière significative fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site, eu égard aux objectifs de conservation de ce dernier».

En conséquence, tout projet de plan, programme, travaux ou aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation, susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000 désigné en droit français, doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation - articles L 414-4 et R 414-19 du Code de l'environnement qui contient notamment :

- Une description du programme ou du projet, accompagnée d'une carte permettant de localiser les travaux, ouvrages ou aménagements envisagés par rapport au site NATURA 2000 ou au réseau des sites NATURA 2000 retenus pour l'évaluation et, lorsque ces travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site NATURA 2000, d'un plan de situation détaillé ;
- Une analyse des effets notables, temporaires ou permanents, que les travaux, ouvrages ou aménagements peuvent avoir, par eux-mêmes ou en combinaison avec d'autres programmes ou projets dont est responsable le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

Si l'analyse menée dans ce dernier point révèle que le programme ou le projet peuvent avoir des effets notables sur le site, un complément d'informations relatif aux mesures compensatoires et/ou correctrices envisagées devra être intégré au dossier.

Pour ne pas envisager des projets qui s'avèreraient difficilement réalisables compte tenu de l'enjeu de protection représenté par des habitats et espèces d'intérêt communautaire, il importe d'identifier, à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme, les incidences de ces projets prévoyant de l'urbanisation et des aménagements dans, ou à proximité, d'un site Natura 2000.

C'est la raison pour laquelle, en application de la directive relative «à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement» (EIPPE), ces documents de planification ont été soumis à évaluation environnementale (article R 121-14 II – 1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs recouverts par une zone Natura 2000 qui impacte les étangs, le PLU, prévoit un zonage spécifique permettant d'assurer la protection du site à travers la protection des biotopes des étangs et de leur pourtour. En effet, le document d'objectifs (DOCOB) de la Dombes précise et met en avant la nécessité

d'une protection des étangs et des milieux naturels associés ayant un lien fonctionnel direct avec ces derniers (roselières, boisements, prairies, mares...). Le projet de PLU, par un zonage (Ne) et un règlement adapté, assure une protection maximale de cette zone.

Le parti pris est donc d'assurer la protection des étangs et leurs abords et, d'une façon plus générale les surfaces agricoles, forestières et naturelles incluses dans la zone Natura 2000, par un zonage adapté (Ne, zone naturelle sur les étangs et leur pourtour et N, zone naturelle, comprise dans les périmètres de zone Natura 2000 ou de secteurs nécessitant une protection des milieux naturels) dont le règlement ne permet pas d'activités susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, en particulier en terme de travaux, ouvrages ou aménagements ainsi que mentionnés à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement. Sur les secteurs concernés par une zone Natura 2000, une évaluation fine du territoire a permis de dégager plusieurs solutions permettant une protection des étangs et des milieux naturels associés :

- classement en zone A (Agricole) des exploitations agricoles en activité sur une zone permettant d'assurer leur pérennité : les bâtiments existants et les surfaces potentiellement intéressantes pour la construction de nouveaux bâtiments nécessaires à ces exploitations en s'assurant qu'ils n'aient pas d'impact sur les étangs ou les milieux naturels associés. Notons que 5 exploitations agricoles sont présentes dans le périmètre Natura 2000 (et 6 à proximité immédiate). Une étude fine a permis de dégager autour des bâtiments agricoles existants des périmètres permettant à ces exploitations d'évoluer. Ces périmètres ont été définis afin de s'assurer que le développement des exploitations concernées (extensions des bâtiments existants, nouvelles constructions...) n'ait aucun impact sur la faune et la flore. Ces périmètres ont été définis par l'étude des coupures de végétations ou d'infrastructure (ex : routes), la nature des sols (type d'occupation des sols), la présence effective ou non d'espèces végétales ou animales protégées, présence effective de l'activité agricole ayant déjà entamé une rupture avec la présence des espèces protégées etc.

II.5.4. Les forêts gérées par l'ONF

Sur Condeissiat, la forêt des Hospices de Lyon a fait l'objet d'un aménagement pris par arrêté ministériel du 12 septembre 1983 pour une durée de 24 ans (1981-2004). Cet arrêté prévoit par ailleurs que cette forêt est affectée principalement à la production de bois d'œuvre feuillu. La commune possède une réglementation des boisements qui lui est propre, par l'arrêté préfectoral du 13 octobre 1986. Elle est également soumise à la délibération du Conseil Général du 12 février 2007 relative à la réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières.

Les prairies, étangs et boisements qui composent les paysages de Condeissiat sont des milieux favorables au déplacement des espèces.

II.5.5. Zones humides

La commune n'est pas concernée par la convention relative aux zones humides d'importance internationale dite de Ramsar.

Parallèlement la France s'est dotée en 1995 d'un plan national d'action pour l'ensemble des zones humides de son territoire. Il a pour objet d'enrayer la dégradation de ces milieux fragiles et de reconquérir de nouveaux espaces. Dans le cadre de ce plan d'action, la commune de Condeissiat, est répertoriée dans l'inventaire départemental de 2013.

Trop souvent, le rôle multifonctionnel et l'interdépendance des zones humides n'ont été constatés et compris qu'après leur destruction. Les problèmes socio-économiques et écologiques provoqués par la disparition et la dégradation de ces milieux vont de l'amplification des crues à l'érosion accélérée des berges, en passant par l'altération de la qualité de l'eau ou une incidence quantitative sur la ressource à l'échelle du bassin versant.

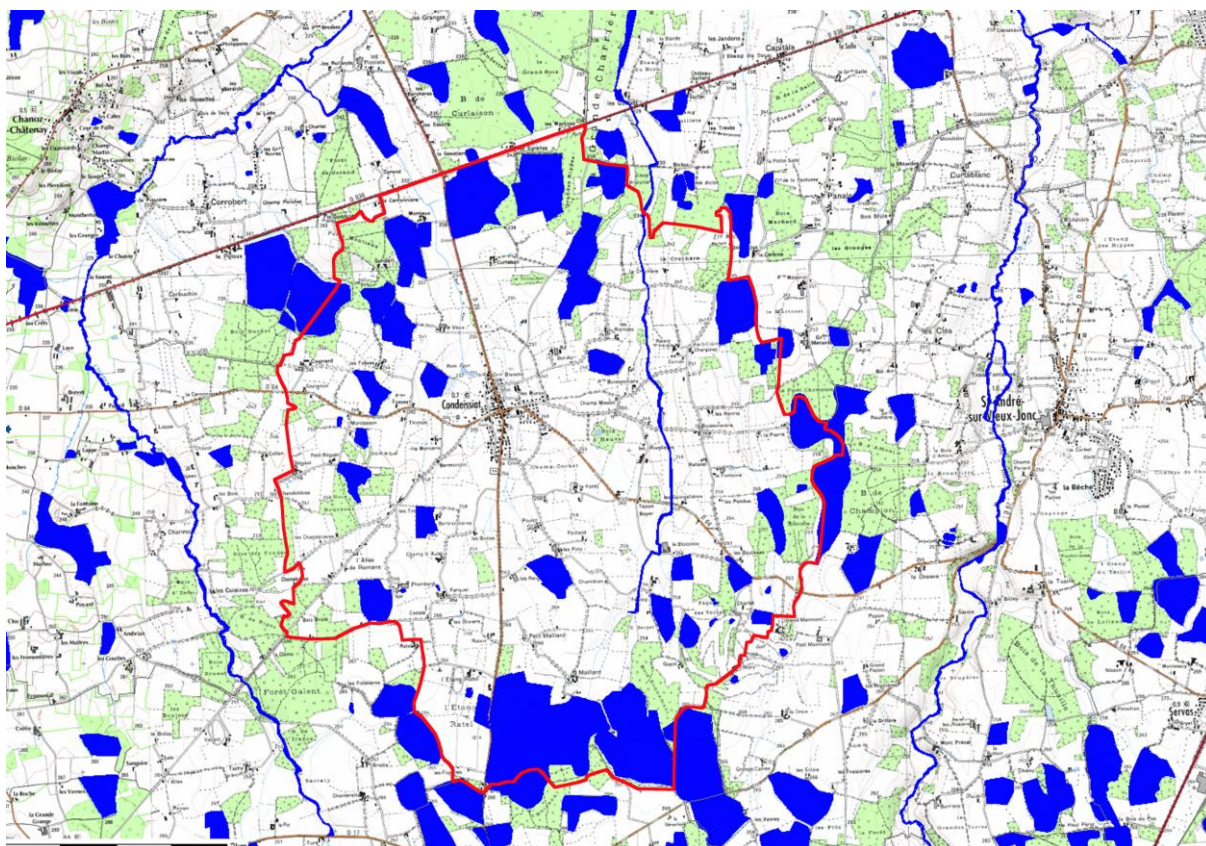


Figure 15 - Inventaire des zones humides (CG 01) – Source : <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>

Conscient de l'intérêt prioritaire d'une préservation et d'une gestion des zones humides, le Conseil général de l'Ain a souhaité intervenir en améliorant les connaissances concernant les zones humides de son territoire. Cet objectif rejoint celui de l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse qui, dans sa Charte pour les zones humides, a défini comme premier engagement de : « mieux connaître et inventorier les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité »

Les zones humides présentent de nombreux intérêts écologiques, économiques et sociologiques désormais reconnus. Elles remplissent de nombreuses fonctions :

- La régulation de la ressource en eau : Les zones humides ont un rôle déterminant dans la régulation des régimes hydrologiques. Leur comportement à l'échelle d'un bassin versant peut être assimilé à celui d'une éponge (rétention d'eau, frein de la genèse de ruissellement). Lorsqu'elles ne sont pas saturées en eau, elles "absorbent" momentanément l'excès d'eau puis le restitue progressivement lors des périodes de sécheresse, soutenant ainsi les débits des cours d'eau en période d'étiage. Suivant leur positionnement vis à vis du réseau hydrographique, elles peuvent constituer des champs naturels d'expansion des crues (zones inondables qui ralentissent les crues ou diminuent les débits de pointe). Certaines d'entre elles participent enfin à la recharge en eau des nappes phréatiques superficielles.
- L'auto-épuration, la protection et l'amélioration de la qualité des eaux : Les zones humides contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau en agissant comme un filtre épurateur : filtre physique (dépôt de sédiments et piégeage d'éléments toxiques) et biologique (siège privilégié de dégradations biochimiques, d'absorption et de stockage par les végétaux de substances indésirables ou polluantes...). La protection du milieu physique : les zones humides peuvent assurer un rôle naturel de protection contre l'érosion.
- La production de ressources valorisables : Nombre de zones humides assurent une production végétale exploitable directement (bois, écorces, roseaux...) ou utilisable par l'intermédiaire des

filières d'élevage. La majorité des zones humides françaises est (ou a été) utilisée pour l'agriculture et l'élevage. Les parties en eau, elles, sont souvent consacrées à des productions aquacoles (ex : pisciculture dans les étangs de la Dombes) alors que les zones humides boisées font l'objet d'une gestion forestière ou d'une politique de plantation.

- Des réservoirs de biodiversité : Les zones humides sont des écosystèmes à haute productivité primaire qui présentent des mosaïques de peuplements végétaux dont la diversité repose sur la variabilité des conditions hydriques. Cette végétation répond aux fonctions vitales des espèces animales qui les colonisent (alimentation, nurseries, refuge, repos...). La faune et la flore de ces interfaces atteignent leur diversité écologique la plus grande puisqu'aux espèces des milieux terrestres et aquatiques juxtaposés s'ajoutent des espèces particulières aux lieux de transition, dont certaines sont très rares (plus de 30% des espèces végétales remarquables et menacées en France vivent en zone humide). Les zones humides, en particulier celles liées aux cours d'eau, jouent un rôle de corridors biologiques majeurs, parfois les seuls à être préservés dans de vastes zones urbanisées. Certaines constituent aussi des étapes migratoires essentielles.
- Une vocation culturelle et touristique : Les richesses paysagères, biologiques et culturelles des zones humides constituent la base d'activités récréatives et touristiques socialement et économiquement importantes, comme la chasse et la pêche. Le tourisme vert, les randonnées, la photographie animalière et l'observation des oiseaux sont également des activités de plus en plus prisées. Les richesses des zones humides leur confèrent également une forte valeur éducative et scientifique, ces milieux pouvant servir de modèle dans l'enseignement de la zoologie, de la botanique ou de l'écologie.

La commune est donc concernée par de nombreux étangs et mares. Celles répertoriées sont toutes indiquées sur les plans de zonage. Ces derniers et les prescriptions réglementaires associées permettent actuellement de conserver ces éléments qui caractérisent le paysage communal et celui de la Dombes. Par ailleurs, leurs fonctions écologiques sont préservées par le PLU en vigueur. Cette protection est justifiée par une évaluation environnementale.

II.6 Les risques naturels et technologiques

Le territoire de Condeissiat est concerné par plusieurs risques naturels et technologiques.

II.6.1. Des risques naturels modérés

La commune n'est pas concernée par des risques d'inondation. Les risques naturels sont notamment liés au retrait / gonflement des argiles, car les sols sont argileux et voient leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau. Ces risques sont qualifiés de faible, hormis aux abords de quelques ruisseaux où la teneur en eau y est plus importante.

De même, la commune est classée en zone de sismicité faible (zone 2).

Des règles de construction particulières peuvent s'imposer aux établissements recevant du public. Ce n'est pas l'objet de la présente modification.

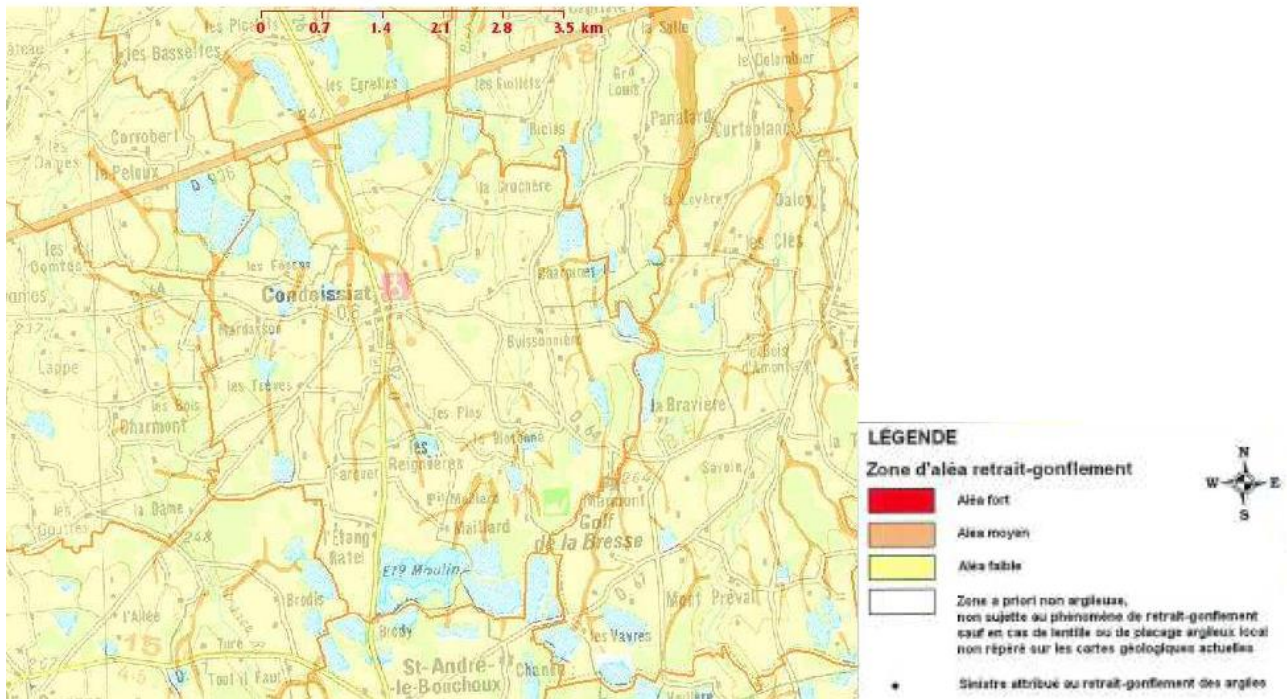


Figure 16 - Aléa - retrait / gonflement des argiles. Source : www.argiles.fr

II.6.2. Des risques technologiques et des nuisances

Plusieurs risques technologiques peuvent être recensés :

- Des risques liés à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation traverse la commune d'Est en Ouest. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique, qui impose des règles strictes à ses abords. Pour faciliter la gestion de cette infrastructure, mais aussi pour éviter l'exposition des biens et des personnes, cette servitude peut interdire une construction nouvelle si elle s'insère trop près de cette canalisation. Il existe très peu de constructions qui sont concernées par cette servitude (seuls les hameaux de Champmoulin et Chandelières sont concernés par une bande de danger significatif, c'est-à-dire la bande de danger la moins contraignante).
- Des Installations Classées pour la protection de l'environnement. Il s'agit de fermes à vocation d'élevage de porc principalement :
 - Elevage de porcs et de bovins : EARL Savega
 - Elevage de porcs et de bovins : GAEC de Plombard
 - Elevage de porcs et de bovins : GAEC du Bletonne
 - Elevage de porcs : SARL La Grande Charrière
 - Elevage de porcs : Simonet Didier.
- Par ailleurs, la RD 936 qui traverse la commune dans sa partie Nord est susceptible d'engendrer des nuisances sonores. Sur la commune, elle est classée par la préfecture de l'Ain en catégorie 3, instaurant des règles d'isolation phonique à moins de 100 mètres de cette voirie.

Notons que des règles strictes s'appliquent dans chaque secteur concerné par ces risques, que ces règles sont prioritaires à celles du règlement du PLU en matière de construction. La présente modification tient compte de ces risques.

II.7 La dynamique démographique et du logement de la commune

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	519	510	496	581	649	756	830
Densité moyenne (hab/km ²)	24,0	23,6	22,9	26,8	30,0	34,9	38,4

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Figure 17 - Evolution de la population communale - Source : INSEE

En 2015, la population estimée par l'INSEE est de 830 habitants pour une densité moyenne de 38.4 hab/km². Ces chiffres confirment l'efficacité du PLU en vigueur, puisque qu'en 5 ans, la population communale a augmenté de 73 habitants, pour une densité qui a augmenté.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,3	-0,4	2,0	1,2	1,4	1,9
due au solde naturel en %	-0,5	0,3	0,4	0,2	0,8	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,2	-0,6	1,5	1,1	0,6	1,3
Taux de natalité (‰)	13,9	15,5	16,9	10,7	14,8	13,0
Taux de mortalité (‰)	18,6	13,0	12,4	9,1	6,7	7,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.

Figure 18 - Indicateurs démographiques - Source : INSEE

Depuis 2010, il est constaté une variation annuelle moyenne de population de 1.9%. Cette variation est plus importante que lors de la décennie précédente, ou cette variation était de +1.4%.

La population augmente d'année en année à un rythme plus significatif depuis 2010. Cette variation est notamment due au solde migratoire qui est passé de +0.6% de 1999 à 2010, à +1.3% de 2010 à 2015.

Ces chiffres confirment que **le territoire communal est attractif**, et que de nouveaux ménages viennent s'installer à Condeissiat. Ces chiffres concordent avec ceux de l'évolution du nombre de ménages.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Ensemble	214	220	217	252	267	335	386
Résidences principales	181	181	192	217	235	304	345
Résidences secondaires et logements occasionnels	23	22	16	20	15	15	14
Logements vacants	10	17	9	15	17	16	27

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Figure 19 - Evolution du nombre de logements par catégorie - Source : INSEE

Entre 2010 et 2015, 51 logements supplémentaires sont disponibles, dont 11 nouveaux logements vacants. Cette vacance qui augmente concerne des constructions situées principalement dans le centre-village. Si ces logements sont réhabilités (le règlement écrit apporte des souplesses sur la réhabilitation énergétique du bâti vernaculaire notamment), ils permettront de conforter le dynamisme du centre-village.

II.8 La dynamique commerciale de proximité de la commune

La Commune de Condeissiat bénéficie d'une petite dynamique économique.

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	75	100,0	62	11	2	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	35	46,7	34	1	0	0	0
Industrie	1	1,3	1	0	0	0	0
Construction	7	9,3	4	3	0	0	0
Commerce, transports et services divers	27	36,0	20	5	2	0	0
dont commerce, réparation auto	6	8,0	5	0	1	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	5	6,7	3	2	0	0	0

Figure 20 - Etablissements actifs par secteur d'activité en 2011 - Source : INSEE

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	75	100,0	62	12	1	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	22	29,3	19	3	0	0	0
Industrie	2	2,7	2	0	0	0	0
Construction	8	10,7	6	2	0	0	0
Commerce, transports, services divers	36	48,0	30	5	1	0	0
dont commerce et réparation automobile	7	9,3	6	1	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	7	9,3	5	2	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

Figure 21 - Etablissements actifs par secteur d'activité en 2016 - Source : INSEE

Entre 2011 et 2016, le nombre d'établissements actifs n'a pas augmenté sur le territoire communal. Néanmoins on constate la disparition de 13 activités agricoles, la création d'une industrie, d'une entreprise de construction, la création de 9 structures commerciales, de transports et services (dont un commerce ou entreprise de réparation automobile), et la création d'une entité administrative.

Les entreprises de services semblent donc se développer depuis plusieurs années.

En 2014, la commune comptait plusieurs commerces et services de proximité. Ce tissu commercial est situé dans le centre-village. Depuis cette date, **les effectifs n'ont pas évolué de manière favorable.**

Commerces et services comptabilisés en 2014	Situation en 2019
Une boulangerie	Boulangerie toujours présente
Une épicerie	L'épicerie, fermée depuis près de deux ans, a été rachetée par la commune. Prévision de réouverture au deuxième semestre 2019.
Un bar-restaurant	Bar-restaurant toujours présent.
Une agence postale	Ancien bureau de poste remplacé par une agence postale communale en mairie.
Autres commerces : un restaurant, un garage	Ces deux activités ont fermé leurs portes il y a plusieurs années.



Figure 22 - Repérage des commerces de proximité du centre-village de Condeissiat en 2019 – Source : Agence 2BR

On note également qu'un garagiste et un autre restaurant étaient présents dans le cœur du bourg et ont également fermé leurs portes il y a une dizaine d'années.

Une petite dynamique d'entreprises de services semble se développer au détriment des commerces de proximité qui semblent peiner dans leur pérennité. Les créations d'entreprise se sont effectuées dans la zone d'activité, ou directement chez les particuliers.

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

III.1 Modification des règles d'implantation par rapport aux voies publiques en zone UA

Il est nécessaire de revoir les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le centre-village de Condeissiat. La règle instaurée dans le PLU en vigueur n'est pas adaptée et pour plusieurs raisons :

- Dans le centre-village, il existe de nombreuses constructions qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voirie, comme le montre le plan ci-dessous :

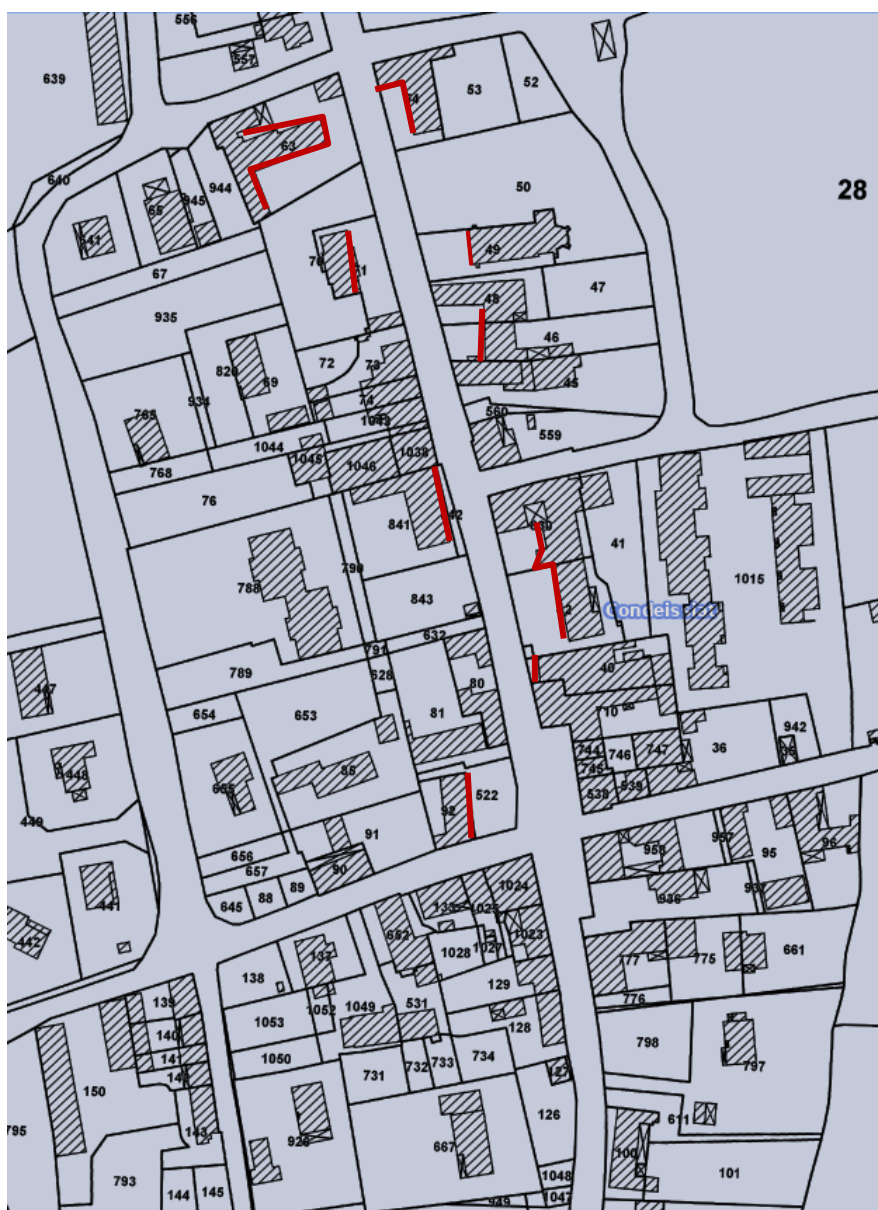


Figure 23 - Repérage des constructions situées en retrait des emprises publiques en zone UA - Source : 2BR

Le règlement écrit souhaiterait que l'organisation urbaine des lieux soit respectée. Cependant l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques n'est pas systématique.

- Dans le centre-village, les voies sont parfois étroites et la visibilité est réduite par plusieurs goulots d'étranglement ou des resserrements ponctuels.

La largeur de la voirie est parfois juste suffisante pour permettre l'aménagement de modes doux sur trottoir (créant par la même occasion un sentiment d'insécurité pour le piéton), et ces resserrements ponctuels peuvent entraîner des nuisances (résonance des bruits liés à la circulation motorisée). Si de nouvelles constructions sont amenées demain à s'implanter à l'alignement, cela pourrait entraîner la fermeture progressive des paysages et un renforcement de ces désagréments.



Rue des Mures dans le centre-village



RD64 - Route de Neuville dans le centre-village

- Un projet d'opération de démolition – reconstruction est en cours d'instruction dans le centre-village, sur la RD64 – Route de Neuville les Dames. Ce projet, suit les règles imposées en zones UA et UB par le règlement du PLU en vigueur. La construction prévue en zone UA devra s'implanter en alignement de voirie dans une section déjà suffisamment étroite. Une disposition de ce type entraînerait la fermeture des points de vue sur les paysages environnants.



Figure 24 - Projet de démolition / reconstruction dans le centre village - Source : ZBR

La RD 64 actuellement - 2019



LA RD64 si le projet de construction suit les règles actuelles - 2022



En permettant les constructions avec un recul possible de 3 mètres, une largeur minimale de la chaussée pourra être préservée, ce qui permettra de dégager la visibilité et d'aérer les tissus.

III.2 Protection des commerces de proximité

Le PLU prévoit dans son programme (cette volonté est confirmée par le PADD), la création de 105 logements à l'échéance 2028, l'aménagement de modes doux et des espaces de stationnement adaptés. La dynamique démographique et le besoin de proximité devraient normalement être confortés dans les années à venir. Néanmoins, la commune se retrouve dans une situation d'urgence. Au fur et à mesure que le nombre de ménages augmente, le nombre de commerces de proximité diminue.



Figure 25 - Commerces de proximité du centre-village de Condeissiat

Il est donc nécessaire de pérenniser ces activités qui participent grandement au cadre de vie et favorisent la limitation des déplacements automobiles qui sont émetteurs de gaz à effet de serre.

La fermeture de ces rez-de-chaussée commerciaux n'est pas souhaitable, mais surtout leur transformation en logement engendrerait la suppression définitive d'un ou plusieurs commerces de proximité. La commune doit donc se saisir d'outils adaptés pour maintenir la destination de ces commerces.

L'article L.151.16 du Code de l'Urbanisme est un outil adapté pour protéger le tissu commercial du centre-village :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »



Figure 26 - Linéaires commerciaux de proximité à protéger - Source : 2BR

III.3 Modification des règles relatives aux clôtures en zones UA, UB, A et N

Le règlement écrit, dans sa rédaction actuelle encadre l'aménagement des clôtures sur l'ensemble du territoire communal :

En zone UA et UB :

- Il est demandé que les clôtures soient édifiées en s'inspirant des modèles traditionnels.
- Il est demandé que ces clôtures soient des grillages attachés par des potelets métalliques ou en bois, sans soubassement apparents. Ces clôtures grillagées pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales (dont la liste est annexée au règlement).
- Il est possible, en cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain, l'édification d'un mur bahut en maçonnerie. Celui-ci devra être enduit et couvert d'une couverture, ou éventuellement surmonté par un grillage.
- La hauteur maximale autorisée quel que soit le dispositif édifié est de 1.80 m.

L'enjeu de cette rédaction est de limiter l'obstruction des percées visuelles sur le grand paysage ou sur le village (dont le centre accueille une église classée monument historique, l'objet étant de préserver la visibilité sur ce secteur), en limitant la hauteur des clôtures et de leurs haies à 1.8m.

Mais le règlement ne distingue pas de règle particulière pour les murs bahuts, ce qui peut parfois entraîner l'aménagement de murs aveugles de 1.80 mètre de hauteur.

La volonté est de maintenir les perspectives sur le paysage sans pour autant limiter la tranquillité des habitants.

Il est donc nécessaire d'abaisser les hauteurs autorisées et de distinguer des règles adaptées à chaque type de clôture.

En zone A et N : le règlement prescrit des règles différentes pour les clôtures liées à des habitations

- Celles-ci doivent être sobres d'aspect, et en concordance avec le paysage environnant, de par les couleurs, matériaux et hauteurs choisies.
- Les clôtures en panneaux d'éléments pré-fabriqués sont interdites.
- Comme dans les autres zones, ces clôtures pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales (dont la liste est annexée au règlement).
- Afin de favoriser la circulation de la faune, il est demandé l'aménagement d'ouvertures de 10 x 10 cm au niveau du sol tous les 10m. Ces clôtures ne doivent pas faire obstacle au déplacement des animaux.
- Dans le cas éventuel d'une partie du muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0.8m.
- La clôture, dans son ensemble ne devra pas dépasser 2m de hauteur.

Le règlement écrit interdit les clôtures en panneaux pré-fabriqués, cependant il n'interdit pas les panneaux en béton, qui nuisent tout autant à la qualité des paysages.

Le règlement doit donc être rectifié en ce sens.

Dans l'ensemble, la volonté directrice est de ne pas obstruer les perspectives visuelles sur les grands paysages, en limitant les hauteurs des clôtures opaques ou aveugles.

III.4 Modification des règles relatives aux annexes en zone A et N

Le règlement du PLU en vigueur propose les règles suivantes en matière d'annexes en zones A et N :

En zone A : l'article A2 relatif aux occupations et constructions autorisées distingue des secteurs où seules les activités agricoles et leur développement sont autorisées, et des secteurs Ah, secteurs dans lesquelles des habitations isolées / éparses non liées à des activités agricoles peuvent évoluer.

En zone N : l'article N2 relatif aux occupations et constructions autorisées distingue des secteurs où seuls les équipements d'intérêt collectif ou de protection de l'environnement sont autorisés, et des secteurs Nh, secteurs dans lesquelles des habitations isolées / éparses peuvent évoluer.

Ces règles sont similaires, en A2 et en N2.

La législation en matière d'aménagement du territoire en zones agricoles et naturelles a assoupli certaines règles, notamment concernant l'évolution du bâti à vocation d'habitation et leurs extensions.

Ces assouplissements sont permis notamment par :

- La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (dite loi LAAF), du 13 Octobre 2014, qui autorise l'extension des bâtiments d'habitation dans les zones A et N. Les PLU doivent en ce sens, instaurer des limites d'extension et de densité pour ces bâtiments, de manière à ne pas nuire au caractère paysager, environnement, naturel et agricole de ces sites.
- La loi pour la croissance, l'activité, l'égalité des chances économiques (dite loi Macron) du 6 Aout 2015, qui introduit la possibilité de créer des annexes pour les bâtiments d'habitation existants. Le PLU doit désormais préciser les zones d'implantation, les hauteurs maximales, emprises et densité de ces annexes, toujours dans l'objectif de ne pas nuire au caractère paysager, naturel et agricole de ces sites.

Afin d'assurer la cohérence des règles d'urbanisme en secteur naturel et agricole dans tous les territoires, plusieurs Commissions Départementales de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ont proposé un ensemble de règles d'implantations. Par lettre du 12 Février 2016, la CDPENAF de l'Ain a donc proposé des règles d'implantation pour les annexes et pour les extensions. Bien que ces règles ne soient pas à suivre à la lettre, tout document d'urbanisme qui suivrait ces propositions réglementaires à la lettre obtiendrait l'avis favorable de cette commission.

	Règles du PLU en vigueur en Ah	Règles souhaitées par la CDPENAF
Extension des habitations non liées à des activités agricoles		
Taille maximale des extensions	Dans la limite de 60m ² de surface de plancher au maximum	Dans la limite de 50% de la surface de plancher de l'existant au maximum
Extension autorisée si le bâtiment d'habitation a une surface initiale minimale de	60 m ² d'emprise au sol	50 m ² de surface de plancher
Surface de plancher maximale autorisée (initial + extension)	200m ² d'emprise au sol au maximum	250m ² de surface de plancher au maximum
Annexes (piscines non comprises)		
Emprise au sol maximale autorisée (initial + extension)	30m ² d'emprise au sol au maximum	50m ² d'emprise au sol au maximum
Hauteur maximale de l'annexe	Non réglementée	3.5 m à l'égout du toit
Distance maximale autorisée par rapport au bâtiment principal (habitation=)	Non réglementée	30 m

Concernant les annexes, les règles proposées par la CDPENAF du département de l'Ain sont moins restrictives que celles rédigées dans le PLU en vigueur.

Dans l'optique de favoriser l'évolution du bâti en zone agricole et naturelle sans pour autant nuire à la qualité des sites et des paysages agricoles et naturels, la commune souhaiterait permettre :

- Une emprise au sol maximale de 50m²
- Une hauteur maximale autorisée pour les annexes de 3.5m à l'égout du toit
- Une distance maximale autorisée par rapport au bâtiment principal de 30m.

en concordance avec les limites proposées par la CDPENAF.

La commune n'a pas souhaité reprendre les préconisations de la CDPENAF concernant les extensions de bâtiment principal, notamment parce que :

- Les constructions dombistes sont souvent de grande taille, et de nombreuses habitations isolées disposent de greniers aménageables. Limiter les surfaces de plancher à 250m² au maximum, contraindrait trop fortement l'extension de ces habitations. La commune souhaite donc maintenir une limitation exprimée en « emprise au sol » pour permettre leur évolution modérée.
- Ces constructions isolées de grande taille font parfois l'objet de division en plusieurs logements. Les règles s'appliquent aux bâtiments et non aux logements, ce qui peut contraindre les possibilités d'évolution de nombreuses propriétés.

IV – LES MODIFICATIONS APORTEES

Les modifications apportées au PLU en vigueur concernent les pièces suivantes :

- **Le règlement écrit** : changement des règles relatives aux clôtures, à l'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voirie dans le centre-village, les changements apportés en zone A et N, et l'instauration du linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.
- **Le règlement graphique** : Ajout du linéaire commercial de proximité protégé au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

IV.1 Modification du règlement écrit

IV.1.1. Article UA2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Version du PLU en vigueur
<p><u>ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'artisanat, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admis dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
Version du PLU modifié
<p><u>ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'artisanat, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admis dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.- Les locaux commerciaux ou artisanaux, existants à la date d'approbation du PLU, concernés par la prescription graphique « Linéaire artisanal et commercial » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de cinq années.- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

IV.1.2. Article UA6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Version du PLU en vigueur
<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions doivent être implantées à l'alignement* de la voie.- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :<ul style="list-style-type: none">- Un retrait inférieur peut être admis afin de préserver l'harmonie de l'implantation des constructions riveraines ;- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou prescrites ;- Pour les équipements publics d'intérêt collectif ;- Pour des raisons de sécurité, d'architecture bio-climatique et écologique (à justifier par l'auteur du projet dans le cadre de sa demande d'autorisation).
Version du PLU modifié
<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions doivent être implantées- :<ul style="list-style-type: none">- <u>Soit à l'alignement</u> *- <u>Soit dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</u>- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :<ul style="list-style-type: none">- Un retrait inférieur peut être admis afin de préserver l'harmonie de l'implantation des constructions riveraines ;- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou prescrites ;- Pour les équipements publics d'intérêt collectif ;- Pour des raisons de sécurité, d'architecture bio-climatique et écologique (à justifier par l'auteur du projet dans le cadre de sa demande d'autorisation).

IV.1.3. Articles UA11-4, UB11-4 et 1AU11-4 relatifs à l'aspect extérieur - clôtures

Version du PLU en vigueur
<p><u>4) Clôtures :</u></p> <p>Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.</p> <p>En règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement* des rues du quartier ancien doivent s'inspirer des modèles traditionnels.</p> <p>En règle générale, les clôtures seront composées d'un simple grillage sur potelets métalliques, ou bois, sans soubassement apparents, doublé éventuellement de haies vives d'essences locales telles qu'indiquées en annexe du présent règlement</p> <p>En cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain (soutènement des terres, notamment), un mur-bahut en maçonnerie peut-être admis. Lequel doit être enduit et recouvert d'une <u>couvertine</u>, éventuellement surmonté d'un simple grillage.</p> <p>Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement* mono spécifique est interdit.</p> <p>Grillage et haies vives ne devront pas dépassés 1,80 m.</p>
Version du PLU modifié
<p><u>3) Clôtures :</u></p> <p>Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.</p> <p>En règle générale, les clôtures seront composées d'un simple grillage sur potelets métalliques, ou bois, sans soubassement apparents, doublé éventuellement de haies vives d'essences locales telles qu'indiquées en annexe du présent règlement</p> <p>En cas de contraintes techniques liées à la topographie du terrain (soutènement des terres, notamment), un mur-bahut en maçonnerie peut-être admis. Lequel doit être enduit et recouvert d'une <u>couvertine</u>, éventuellement surmonté d'un simple grillage.</p> <p>Les murs bahuts ne devront pas dépasser 1.20 m. Ils pourront être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif non aveugle, l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80m de hauteur au maximum.</p> <p>Les grillages ne devront pas dépasser 1,80 m. Ces murs ou grillages pourront être doublés de haies vives, dans la limite de hauteur de la clôture.</p> <p>Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement* mono spécifique est interdit.</p>

IV.1.4. Articles A11 et N11 relatifs à l'aspect extérieur - clôtures

Version du PLU en vigueur	
<p><u>b) Clôtures :</u></p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <p>Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (l'implantation de clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.)</p> <p>Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.</p> <p>Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.</p> <p>Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement, et peuvent être doublées d'un grillage sur potelets métalliques. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement* mono spécifique est interdit. En cas de clôture maçonnée, une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 m.</p> <p>Dans le cas éventuel d'une partie de muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,80 mètre.</p> <p>La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne peut dépasser 2 mètres.</p> <p>Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-7ème du code de l'urbanisme</p>	
Version du PLU modifié	
<p><u>b) Clôtures :</u></p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <p>Par délibération du conseil municipal, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (l'implantation de clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.)</p> <p>Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.</p> <p>Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués / <u>beton</u> sont interdites, <u>sauf dans la partie basse, dans la limite de 0.5 m de hauteur.</u></p> <p>Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées telles qu'indiquées en annexe du présent règlement, et peuvent être doublées d'un grillage sur potelets métalliques. L'utilisation de thuyas, cyprès, ifs et lauriers en alignement* mono spécifique est interdit. En cas de clôture maçonnée, une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 m.</p> <p>Dans le cas éventuel d'une partie de muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,80 mètre.</p> <p>La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne peut dépasser 2 mètres.</p> <p>Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-7ème du code de l'urbanisme.</p>	

IV.1.5. Articles A8 et N8 relatifs aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Version du PLU en vigueur
<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Non réglementé.</p>
Version du PLU modifié
<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Les annexes ne devront pas être implantées à une distance supérieure à 30m du bâtiment principal, sauf impératif technique du à la topographie.</p>

IV.1.6. Articles A9 et N9 relatifs à l’emprise au sol

Version du PLU en vigueur
<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL*</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 m² maximum pour les:</p> <ul style="list-style-type: none">- piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines,- annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes.
Version du PLU modifié
<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL*</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m² maximum pour les :</p> <ul style="list-style-type: none">- piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines,- annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes.

IV.1.1. Articles A10 et N10 relatifs à la hauteur des constructions

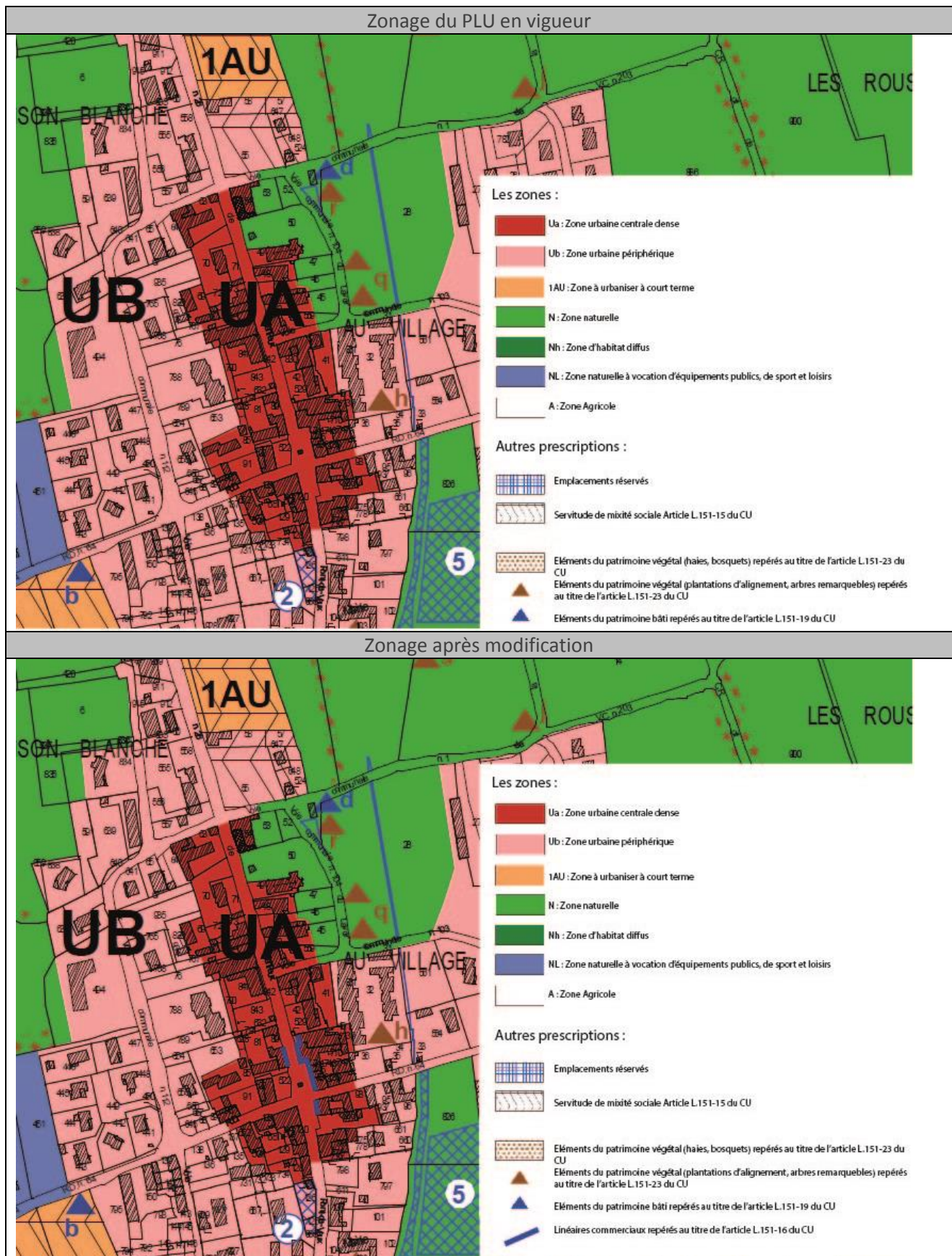
Version du PLU en vigueur
<p style="text-align: center;"><u>ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none">- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.- La hauteur des installations et bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

- annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 m.
- La hauteur des installations et bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

IV.2 Modification du règlement graphique



V - COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Les modifications apportées dans ce document, compte-tenu de leur impact marginal en matière de droit à construire et compte-tenu des dispositions mises en place pour encadrer ces nouveaux droits à construire, n'ont pas d'incidence sur les objectifs et orientations du PADD et du SCoT. Certaines dispositions tendent d'ailleurs à répondre favorablement à certains de ces objectifs.

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

Accompagner l'évolution démographique conjuguant le renouvellement urbain et le développement de l'habitat

Concernant le PADD, la modification ne permet aucun développement urbain nouveau par rapport au projet initial (aucune habitation nouvelle ou autre types de destination). Autoriser la création d'annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A ou N relève seulement de mesures confortatives. Les autres modifications du règlement n'impactent pas les droits à construire mais seulement des enjeux d'implantations et d'insertion des projets nouveaux. Le toilettage du règlement n'implique aucune modification des règles de fond. Quant aux règles visant à préserver les commerces de proximité, elles concernent 3 rez-de-chaussée commerciaux.

Garantir la qualité du cadre de vie

La modification du PLU apporte une plus-value en matière d'amélioration du cadre de vie.

Permettre la construction jusque dans une bande de 3 mètres de part et d'autres des chaussées, c'est également faciliter l'ouverture des espaces et l'aménagement des modes doux dans les tissus urbains les plus compactes.

La mise en place d'une protection au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme participe grandement à la conservation de la richesse du tissu commercial de proximité. Cet objectif est directement cité dans le PADD : « Le projet de PLU s'attachera à maintenir ces activités économiques afin d'éviter, par exemple, une mutation des commerces en logement ».

Encourager le dynamisme économique local

En ce qui concerne l'activité agricole, les nouvelles possibilités d'annexes ne viendront pas compromettre cette activité. En effet, alors que la modification ne permet pas de nouveau développement dans ces hameaux, la possibilité de réaliser des annexes de taille plus importante n'aura pas pour effet de compromettre l'activité agricole dans ces tissus où la dominante urbaine est déjà affirmée. Concernant l'habitat diffus, ceci n'est pas de nature créer des risques nouveaux de mitage agricole. Les logements sont en effet déjà existants et les règles d'implantation, notamment, préserveront la commune de constructions qui étaleraient de manière substantielle les logements existants. A ce titre, les possibilités ouvertes et le nombre réduit de constructions concernées ne compromettent pas l'activité agricole sur la commune.

La présente modification n'aura aucune incidence sur la zone d'activité communale, ni sur le golf de la Bresse. Le règlement et le zonage afféré à ces zones n'ont pas été modifiés.

Protéger les richesses naturelles et conforter l'identité communale

Les modifications apportées par la présente procédure concernent les zones UA, UB, 1AU, Ah et Nh, non pas dans l'étendue de ces zones, mais dans les règles instituées pour celles-ci, notamment dans la nature des clôtures, l'implantation du bâti dans les zones denses et les zones d'habitat diffus.

Les zones humides, les étangs caractéristiques de la Dombes, et l'emprise du site Natura 2000 sont classés dans des zones bien distinctes, dont l'emprise et les règles n'ont pas été transformées.

Le zonage urbain (comprenant les zones d'habitat diffus en zone Ah et Nh) reste inchangé, les dites règles n'auront aucun impact sur le site Natura 2000, ni sur les zones humides, ni sur les étangs dont le périmètre de protection de 200m de part et d'autres de leurs berges sont toujours inchangées.

Par ailleurs, l'obligation d'aménager des ouvertures de 10x10 cm au ras du sol pour les clôtures en zones agricoles et naturelles est maintenue. Les changements apportés concernent l'extension d'annexes existantes et l'impact paysager des clôtures, dans des secteurs peu sensibles d'un point de vue environnemental et biologique.

Les règles relatives à la protection du patrimoine vernaculaire concernent des calvaires, lavoirs, mémoires, qui ne peuvent être assimilés à des annexes ou à des extensions.

Il convient également de noter que les nouvelles règles instituées pour les clôtures et l'alignement des constructions en zone UA, permettent de dégager les perspectives paysagères, et préservent la qualité paysagère des sites. Le règlement distingue désormais des clôtures dites aveugles et non aveugles, dont les règles de hauteurs sont différenciées.

Prendre en compte les risques et les nuisances

La commune est concernée par les nuisances liées au bruit le long de la RD936 et par la présence d'espèces invasives. Elle s'est engagée pour favoriser la diminution et l'amélioration des filières de traitement des déchets ménagers. Les modifications apportées par ladite procédure n'entraînent aucune exposition des biens et des personnes à des risques naturels ou technologiques. Elles n'entraînent pas de rejet de déchets supplémentaires.

Les changements n'entravent pas l'écoulement des eaux de pluie, et ne diminuent pas la perméabilité des terrains urbanisés (notamment dans les zones Ah et Nh, où les sols sont très peu artificialisés).

Modérer la consommation des espaces et la lutte contre l'étalement urbain

La modification du PLU entraîne des extensions modérées des annexes en zone Ah et Nh. Elles ne contribuent pas à l'augmentation de la consommation des espaces, car ces règles concernent de zones à vocation naturelle ou agricole, qui permettent l'évolution de l'existant, et non l'édification de nouvelles constructions. L'édification de clôtures, aveugles ou non, n'auront aucun impact sur ces éléments.

V.2 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs

Le projet de modification ne va pas à l'encontre des orientations des documents d'urbanisme supérieurs. Attendu que le PLU en vigueur a basé sa compatibilité avec le SCOT du Bresse-Revermont, lequel retranscrivait les prescriptions des documents d'urbanisme qui lui sont supérieurs ; il est possible d'en déduire que le PLU en vigueur est en compatibilité avec ces derniers.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône-Méditerranée :

Les objectifs du SDAGE ont été repris dans le PAOT départemental. En matière de résolution des soucis liés à la qualité des eaux, le SDAGE signalait que le bassin versant de la Veyle (où se trouve Condeissiat), est victime de pollution diffuse et de rejets de pesticides. La présente modification ne remet pas en cause la lutte contre le rejet de ce type de produits dans l'environnement et n'induit pas une augmentation de ce type de rejet.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

Les éléments pointés par le SRCE concernent notamment la protection du site Natura 2000. La présente procédure n'a aucune incidence sur ce type de milieu, et n'engendrera aucune incidence sur les trames vertes et bleues et les corridors écologiques.

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

VI.1 Impacts sur l'environnement

Les modifications envisagées dans cette procédure d'évolution du document d'urbanisme n'ont pas d'impact direct ou indirect sur l'état initial de l'environnement.

Certaines habitations se situent à proximité de sites d'intérêt environnemental. Mais pour ces secteurs, les droits à construire sont marginaux et les règles fixées n'autoriseront pas l'invasion de ces sites naturels (notamment parce que les permis déposés doivent être soumis à l'avis du service instructeur de l'intercommunalité).

Modifications apportées au PLU	Incidence sur l'environnement
Modification des règles d'implantation des constructions sur la voie publique en zone UA	<p>A partir du moment où les implantations en retrait sont autorisées dans les tissus les plus denses, les espaces seront désormais plus aérés, et il deviendra possible de recourir à l'aménagement d'espaces piéton le long des voies structurantes. L'amélioration des modes doux permettra de limiter l'usage des véhicules motorisés, et donc une limitation des émanations de gaz à effet de serre. Il convient de noter que la commune, actuellement, ne comporte pas d'alignement de façade.</p> <p>L'impact de cette modification est donc POSITIF</p>
Protection des commerces de proximité	<p>La modification du PLU permet d'instituer la protection stricte des commerces de proximité. Leur maintien sur le long terme permet aux habitants de bénéficier de services situés à deux pas de leur habitation, ce qui limite d'autant plus les déplacements motorisés, et induit une limitation du rejet de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.</p> <p>Il s'agit d'une protection de l'existant, et non une incitation à l'etoffement ou à la multiplication des commerces de proximité. Les soucis liés aux livraisons, à la chalandise ou les pollutions liées à la présence de ces structures n'évoluera pas.</p> <p>L'impact de cette modification est donc POSITIF</p>
Modification des règles liées aux clôtures	<p>Les règles instituées pour les clôtures ont davantage un impact sur les paysages et pas sur l'environnement. Dans les zones sensibles d'un point de vue environnemental, des règles favorisant le passage de la faune étaient déjà instituées dans le document d'urbanisme en vigueur, et ne sont pas remises en cause.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur</p>

	l'environnement.
Règles relatives aux extensions d'annexes en zone Ah et Nh	<p>Les zones Ah et Nh sont délimitées dans le PLU en vigueur comme des zones d'habitat diffus, dans des secteurs peu sensibles d'un point de vue environnemental. L'extension des annexes existantes n'est autorisée que dans les zones d'habitat existantes, en dehors des sites naturels sensibles. L'extension d'annexes n'entraînera pas d'incidences notables ni sur l'imperméabilisation des sols, ni sur les trames vertes et bleues, ni sur les émanations de gaz à effet de serre.</p> <p>Il convient d'ajouter que les règles nouvelles imposent des distances raisonnables entre annexes et bâtiments principaux, ce qui permettra de concentrer les constructions et limitera l'étalement urbain.</p> <p>Cette modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement</p>
<p>Parmi les quatre modifications apportées par ladite procédure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux modifications ont un impact positif sur l'environnement - Deux modifications n'auront aucun impact sur celui-ci. 	

VI.2 Impacts sur Natura 2000

Modifications apportées au PLU	Incidence sur l'environnement
Modification des règles d'implantation des constructions sur la voie publique en zone UA	<p>La zone UA est une zone urbaine centrale et dense. Elle n'est pas située dans le périmètre Natura 2000. Parce que déjà urbanisée, l'évolution du bâti en UA n'aura aucune incidence sur ces sites remarquables.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur Natura 2000.</p>
Protection des commerces de proximité	<p>Le lin éaire commercial de proximité à protéger est situé exclusivement zone UA, c'est à dire une zone urbaine centrale et dense qui n'est pas située dans le périmètre Natura 2000.</p> <p>Parce que déjà urbanisée, l'évolution du bâti en UA n'aura aucune incidence sur ces sites remarquables.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur Natura 2000.</p>
Modification des règles liées aux clôtures	<p>Les règles instituées pour les clôtures ont davantage un impact sur les paysages et pas sur l'environnement. Dans les zones sensibles d'un point de vue environnemental, des règles favorisant le passage de la faune étaient déjà instituées dans le document d'urbanisme en vigueur, et ne sont pas remises en cause.</p> <p>Cette modification n'a pas d'impact sur Natura 2000.</p>

<p>Règles relatives aux extensions d'annexes en zone Ah et Nh</p>	<p>La modification du règlement permet aux annexes de passer de 30 à 50m² d'emprise au sol au maximum, soit 20m² supplémentaires. Ces constructions s'inscrivent dans des zones déjà investies par une urbanisation diffuse. Elle peut entraîner de très légères artificialisations du sol. Une minorité de ces secteurs (1 sur 7) est située dans le périmètre Natura 2000. Au total, une dizaine d'annexes pourraient être étendues en zone Natura 2000.</p> <p>Néanmoins, les nouvelles règles imposent que les annexes devront s'implanter à 30 mètres des constructions principales au maximum, ce qui permettra de limiter l'étalement des constructions.</p> <p>Cette modification aura donc des incidences modérées sur Natura 2000.</p>
<p>Parmi les quatre modifications apportées par ladite procédure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trois modifications n'auront aucun impact sur les sites Natura 2000. - Une modification aura des incidences modérées sur les sites Natura 2000. 	



Figure 27 - Incidences possibles de la modification du PLU sur Natura 2000 – Source : 2BR

La modification n°1 du PLU de Condeissiat pourra potentiellement autoriser l'extension d'annexes existantes dans des zones Ah et Nh comprises en site Natura 2000. Le règlement autorisait d'ores et déjà l'extension de ces bâtiments dans la limite de 30m² d'emprise au sol au maximum. En concordance avec les préconisations de la CDPENAF de l'Ain, ces extensions sont portées à 50m².

Le règlement actuel autorisait d'ores et déjà ces extensions, les modifications pourraient entraîner dans le pire des scénarios une artificialisation de 200m² au maximum, soit même pas un millionième de l'emprise totale du site sur l'ensemble de son périmètre (200 m² sur 47656 hectares au total).

Il convient d'ajouter que chaque projet d'annexe, en fonction de sa nature, sera encadré par les services instructeurs de l'intercommunalité, et pourra faire l'objet d'une étude d'incidence Natura 2000, qui permettra de vérifier que lesdits projets limiteront autant que faire se peut leur impact sur le site naturel.

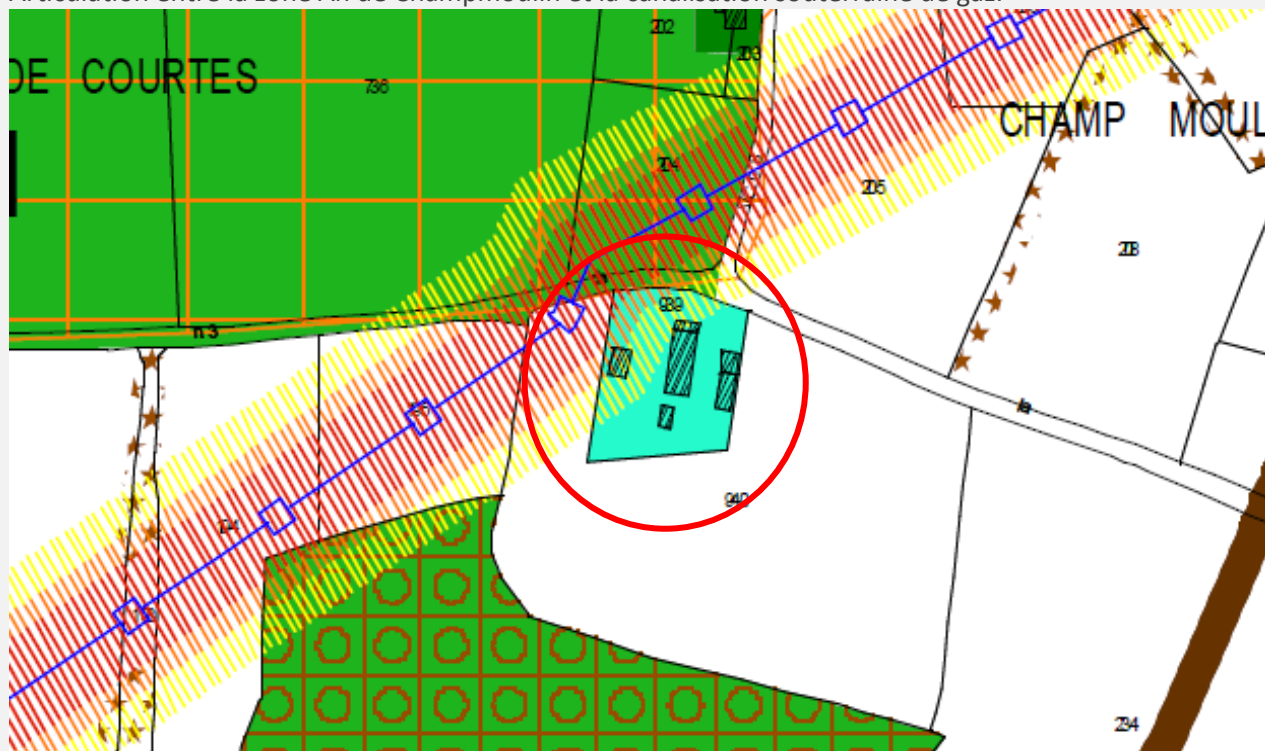
Dans ce cadre, des obligations pourront être préconisées pour chaque projet qui ne serait pas compatible avec l'objectif de protection et de valorisation des sites naturels.

Dans le pire des cas, tout projet d'annexe pourra être refusé, notamment s'il est démontré que le projet porte atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers de la Dombes.

VI.3 Impacts sur les risques naturels et technologiques

Modifications apportées au PLU	Incidence sur l'environnement
Modification des règles d'implantation des constructions sur la voie publique en zone UA	<p>La zone UA est concernée par des aléas faibles de retrait / gonflement des argiles, et est soumise aux règles relatives à la gestion des risques sismiques de niveau 2. La possibilité de construction en retrait par rapport aux emprises publiques n'aura aucune incidence sur ce point.</p> <p>Cette modification n'entraîne pas l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques.</p>
Protection des commerces de proximité	<p>La zone UA (dans laquelle la protection au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme est instituée) est concernée par des aléas faibles de retrait / gonflement des argiles, et est soumise aux règles relatives à la gestion des risques sismiques de niveau 2. Il s'agit d'une simple protection d'activités déjà existantes.</p> <p>Cette modification n'entraîne pas l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques.</p>
Modification des règles liées aux clôtures	<p>Les règles relatives aux clôtures sont simplement rédigées de manière différente. Réglementer leur hauteur et leur nature n'aura aucun impact.</p>
Règles relatives aux extensions d'annexes en zone Ah et Nh	<p>Parmi les zones Ah et Nh, seul les hameaux de Champmoulin et Chandelière sont concernés la servitude d'utilité publique relative au passage d'une canalisation de Gaz. Cette servitude instaure une bande de danger significative (danger de niveau 1 sur 3), dans laquelle la constructibilité est réglementée et prévaut sur les règles du PLU. Tout projet d'annexe ou d'extension d'annexe dans cette bande sera strictement réglementé pour limiter l'exposition des biens et des personnes, ou pourra être interdite pour des raisons évidentes de sécurité.</p> <p>De même ces zones Ah et Nh sont contraintes, comme le reste du territoire communal, à des risques liés au gonflement et au retrait des argiles, et aux risque sismique de niveau 2. L'extension d'annexes n'est pas soumise à ce type de règles.</p> <p>Les 5 ICPE qui sont implantées sur la commune ne portent pas leur périmètre de réciprocité jusqu'à ces zone Ah et Nh. Il en est de même pour la bande de</p> <p>Cette modification n'entraîne pas l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques.</p>

Articulation entre la zone Ah de Champmoulin et la canalisation souterraine de gaz.



Articulation entre les Chandelières et la canalisation souterraine de gaz :



La présente modification n'entraîne aucune exposition aux risques naturels et technologiques.

