

VILLETTE-SUR-AIN

Modification n°1 du PLU

Dossier de notification

Notice explicative



VERDI

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

Table des matières

	1
Table des matières	2
1 Contexte de la démarche	3
1.1 Contexte	4
1.1.1 Contexte intercommunal	4
1.1.2 Contexte communal	4
1.1.3 Coordonnées du maître d'ouvrage	4
1.1.4 Objectifs de la modification	5
2 Contenu de la modification	6
2.1 Présentation de la modifications et des pièces visées	7
2.2 Changements de destination	8
2.2.1 Localisation	8
2.2.2 Enjeux de la modification	10
2.2.3 Modifications apportées	11
2.3 Modification du règlement écrit : calcul du CES de la zone UB	13
2.3.1 Contexte	13
2.3.2 Modifications apportées	13
2.4 Évolution du rapport de présentation	15
2.5 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	16
2.6 Incidences environnementales de la modification	18
3 Démarche réglementaire	19
3.1 Cadre réglementaire de la modification	20
3.1.1 La procédure de modification	20

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La communauté de communes de la Dombes est constituée depuis le 20 février 2020, de la fusion des communautés de commune Chalaronne Centre, Centre Dombes et du canton de Chalamont. AU total, l'intercommunalité compte 36 communes.

Le territoire est doté d'un SCoT de la **Dombes et du Val de Saône Dombes**, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date.

Aujourd'hui l'intercommunalité ne possède pas les compétences d'urbanismes de l'entièreté des communes la composant, ainsi, depuis 2017 des rencontres avec les maires ont eu lieu afin d'échanger sur les avantages et les inconvénients d'un PLUi à la CCDSV.

1.1.2 CONTEXTE COMMUNAL

La communauté de communes de la Dombes compte en au total 39 383 habitants. Les deux communes les plus peuplées : Chatillon-sur-Chalaronne et Villars-les-Dombes représentent ensemble $\frac{1}{4}$ de la population de l'intercommunalité. La commune de Vilette-sur-Ain est habitée par 760 villetois. Le village connaît une augmentation lente mais constante de sa population depuis 1968. La commune est marquée par l'importance des territoires agricoles, qui représente plus de 50% du territoire de la commune. Les zones urbanisées ne représentent que 2,2% de la commune. Enfin, les espaces naturels représentent près de 43% du territoire communal. Situé au sud de la communauté de communes de la Dombes, Vilette ne se trouve ainsi qu'à 6 kilomètres d'Ambérieu-en-Bugey et à 15 kilomètres de Villars-les-Dombes, pôles d'attractivité locaux.



1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Mairie de Vilette-sur-Ain

Rue du Lavoir

01320 Vilette-sur-Ain CEDEX

1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification est engagée au regard de l'application depuis le 20 mars 2017 des règles écrites du PLU de Villette-sur-Ain.

Cette procédure porte sur le changement de destination de quatre bâtiments (dont trois agricoles) afin de permettre l'accueil de public et l'activité touristique. Enfin, le second point de cette modification vise à retirer les surfaces de piscine du calcul du CES de la zone UB (Coefficient d'Emprise au Sol).

A noter qu'en parallèle, une procédure de révision allégée du PLU est engagée afin de permettre l'accueil d'une micro-crèche et d'une résidence senior en centre-bourg.

2 CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 PRESENTATION DE LA MODIFICATIONS ET DES PIECES VISEES

Nature de la modification	Contenu de la modification	Secteur, parcelle et zone concernée	Document du PLU modifié
Changement de destination	Identification de bâtiments	C164 D53 E256 Bâtiments indiqués au plan de zonage	Règlement graphique, règlement écrit
Modification du mode de calcul du CES	Modification du règlement écrit	X	Règlement écrit Zone UB

2.2 CHANGEMENTS DE DESTINATION

2.2.1 LOCALISATION

Est proposé dans cette modification, dans les zones naturelles et agricoles, le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11, sous réserve que les modifications apportées :

- ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site ;
- Qu'il soit soumis à l'avis conforme du CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme.

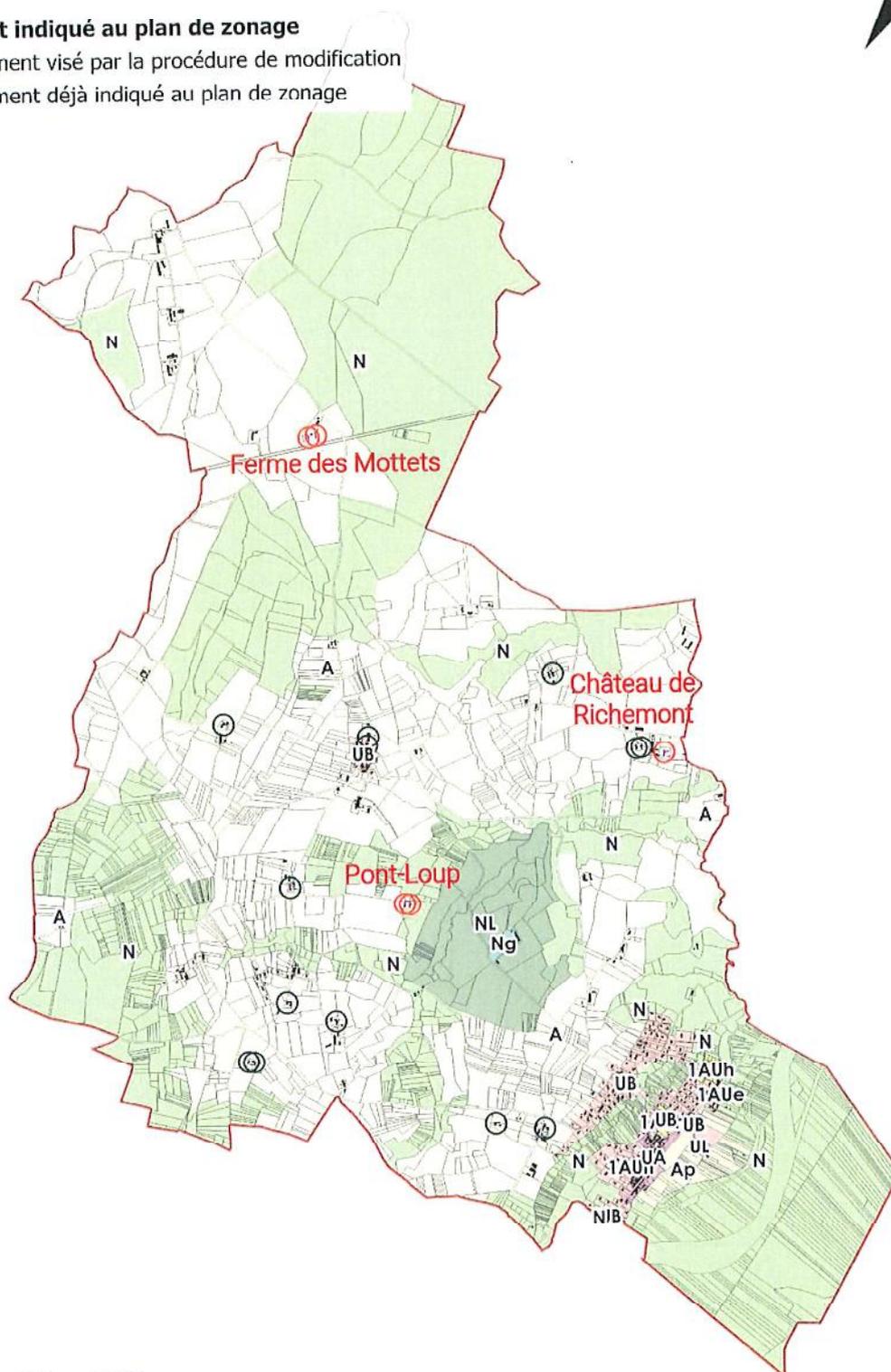
Ce second point de la procédure de modification vise les bâtiments agricoles situés sur la parcelle C164, elle-même située en zone N. Ce secteur est entièrement situé en zone Naturelle N, à proximité du Golf de la Sorelle.

Ensuite, le Château de Richemont (parcelle D53), situé à l'est du territoire de la commune et classé comme monument historique, est lui aussi visé par la procédure de modification. Il s'agit ici d'autoriser le changement de destination du bâtiment afin de lui permettre l'accueil d'un show-room d'exposition pour mobilier de haute-gamme.

Ensuite, la procédure vise à autoriser le changement de destination de deux bâtiments agricoles situés au nord de la commune (parcelle E256). Ceux-ci sont situés le long de la route D90, à la ferme des Mottets. Ce changement de destination a pour objectifs d'autoriser l'aménagement de deux logements pour le personnel du centre équestre au sein de granges.

Bâtiment indiqué au plan de zonage

- Bâtiment visé par la procédure de modification
- Bâtiment déjà indiqué au plan de zonage



0 500 1 000 m

Localisation en noir des bâtiments déjà indiqués au plan de zonage comme susceptible de changer de destination, en rouge des bâtiments concernés par l'actuelle procédure de modification

2.2.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

L'évolution projetée sur le règlement des zone N et Avise l'autorisation du changement de destination à vocation touristique accueillant du public.

Cette évolution est cependant concernée par plusieurs enjeux.

Valoriser l'économie et le patrimoine local

L'autorisation des changements de destination permettra d'abord la diversification de l'activité des agriculteurs, leur permettant l'ouverture de gîte ou encore de point de vente direct-producteur. D'une autre manière, ces autorisations permettront l'implantation sur le territoire de la commune d'acquéreurs souhaitant réhabiliter d'éventuels bâtiments agricoles existants mais désuets

Aussi, la modification du règlement écrit permettra la rénovation du patrimoine bâti agricole ainsi que du château tout favorisant la capacité d'accueil touristique du territoire villetois.

Sauvegarder l'environnement

L'implantation d'activités et de logements de fonction au sein de bâtiments déjà existant s'inscrit dans des logiques de non-artificialisation des sols et d'exploitation du patrimoine existant. Ce point de la procédure de modification permet aussi la promotion du tourisme vert et des paysages de la commune de Villette-sur-Ain, les bâtiments indiqués au plan de zonage étant situés en surplomb, au cœur des espaces agricoles et forestiers du village.

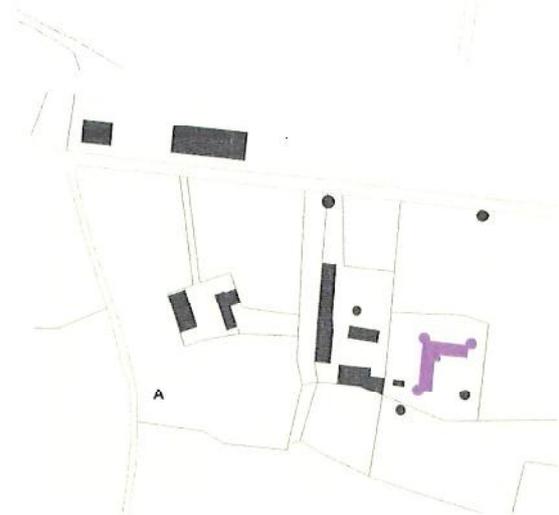
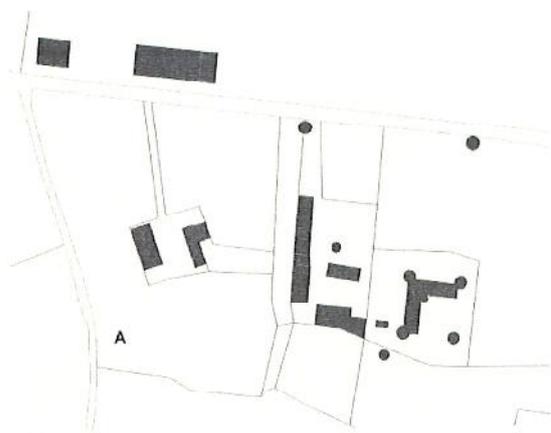
Le changement de destination du Château de Richemont permettra lui-aussi la mise en valeur du patrimoine locale, grâce à son utilisation.

Le changement de destination des bâtiments indiqués au plan de zonage n'a pas d'impact direct sur la pérennité des exploitations étant donné que le changement de destination est justement conditionné à la pérennité de l'exploitation. De plus, les bâtiments ici nouvellement inscrits au plan de zonage ne sont pas occupés par des exploitations agricoles.

2.2.3 MODIFICATIONS APPORTEES

L'évolution projetée sur le règlement de la zone N vise l'autorisation du changement de destination à vocation touristique accueillant du public. Elle entraîne donc une modification sur le règlement écrit du plan local d'urbanisme ainsi que sur le règlement graphique.

Article N2, alinéa 2, AVANT modification	Article N2, alinéa 2, APRES modification
<p>2) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière - L'aménagement des bâtiments dans le volume habitable existant - Les travaux d'amélioration et de confortement des bâtiments d'habitation existants - La reconstruction à l'identique après sinistre - L'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 50m² sans que la surface maximale après extension ne dépasse les 250m². - Les annexes des habitations existantes sous réserve de ne pas excéder 20m² et de s'implanter à moins de 30 mètres du bâtiment d'implantation - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière 	<p>2) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière - L'aménagement des bâtiments dans le volume habitable existant - Les travaux d'amélioration et de confortement des bâtiments d'habitation existants - La reconstruction à l'identique après sinistre - L'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 50m² sans que la surface maximale après extension ne dépasse les 250m². - Les annexes des habitations existantes sous réserve de ne pas excéder 20m² et de s'implanter à moins de 30 mètres du bâtiment d'implantation - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière - Les bâtiments repérés au plan de zonage peuvent changer de destination à des fins d'activités de service accueillant du public, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site ; après avis conforme de la CDNPS.



Règlement graphique AVANT modification

Règlement graphique APRES modification

2.3 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : CALCUL DU CES DE LA ZONE UB

2.3.1 CONTEXTE

Le troisième et dernier point de l'actuelle procédure de modification du PLU consiste à retirer la surface consommée par une piscine du calcul de coefficient d'emprise au sol d'une parcelle classée en zone UB. Dans cette zone, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser les 25% de la superficie de l'unité foncière. Cette modification du règlement écrit permettra une harmonisation des règlements écrits des PLU de la communauté de communes de la Dombes : de telles réglementations sont en vigueur dans d'autres commune de l'EPCI, notamment Villars-les-Dombes.



Zone UB.

2.3.2 MODIFICATIONS APPORTEES

L'évolution projetée sur le règlement de la zone U vise le changement du mode de calcul du coefficient d'emprise au sol, en retirant de ce calcul la surface consommée par une piscine. Elle entraîne donc une modification sur le règlement écrit du plan local d'urbanisme.

Article UB9, AVANT modification	Article UB9, APRES modification
<p data-bbox="231 344 587 371">ARTICLE UB9 – EMPRPISE AU SOL</p> <ul data-bbox="231 405 805 533" style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière. - L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 30 m². 	<p data-bbox="826 344 1182 371">ARTICLE UB9 – EMPRPISE AU SOL</p> <ul data-bbox="826 405 1401 533" style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière. - L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 32 m². <p data-bbox="826 524 1401 584">Les piscines ne rentrent pas dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.</p>

2.4 ÉVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLU et se substitue aux justifications visant les zones concernées.

Au regard des modifications proposées, le tableau des surfaces n'évoluera pas.

objectif du premier axe du PADD « **assurer la pérennité de l'activité agricole** » en permettant une source de revenu supplémentaire aux agriculteurs de la commune ; A condition que ces changements de destinations ne remettent pas en question cette même activité agricole.

Elle s'inscrit aussi dans l'objectif de **préserver les paysages** en n'autorisant pas de nouvelle construction et en conditionnant ces changements de destination au respect de la qualité paysagère du site. De la même manière, cette modification permet de s'inscrire dans l'objectif de **protéger les milieux naturels** tout en **préservant et valorisant le patrimoine bâti** et, de facto, de **développer l'offre touristique**.

Les autres objectifs du PADD ne concernent pas ce point de la modification.

Ainsi, l'actuelle procédure de modification du PLU de Villette-sur-Ain permet de répondre de manière générale aux axes et objectifs du PADD, assurant ainsi sa compatibilité avec le document.

2.6 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

THEMATIQUE	ENJEUX	Niveau d'enjeux
Agriculture 	Les changements de destination des bâtiments indiqués au plan de zonage n'ont pas d'impact direct sur la pérennité des exploitations été donné que le changement de destination est justement conditionné à la pérennité de l'exploitation.	*
Milieux naturels & Biodiversité 	Le changement de destination des bâtiments visés par la procédure de modification n'aura pas d'incidence sur l'évolution de l'environnement; De même que le changement de réglementation concernant l'emprise au sol des piscines.	*
Paysage & Patrimoine 		**
Ressource en eau 	Les changements de destinations prévus ont un impact très faible sur la ressource en eau car elle permet le changement de destination de bâtiments d'ores et déjà occupés.	*
Risques & Nuisances 	L'impact sur les risques et nuisance du projet d'aménagement est nul ou négligeable.	*

La modification, concernant l'ajout de trois bâtiments susceptibles de changer de destination (dont un en zone N), n'ouvre pas la construction de nouveaux bâtis dans cette zone et n'as donc aucun impact sur l'environnement ou sur le milieu agricole de la commune. Elle s'inscrit dans une démarche de non-artificialisation en permettant l'utilisation des bâtiments et du patrimoine « déjà-là ». Enfin, le dernier point de la procédure de modification n'entraîne pas d'incidence positive ou négative sur l'environnement.

D'un point de vue plus général, le changement de méthode de calcul du CES de la zone UB n'entraînera pas l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles.

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

La procédure de modification du PLU est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure s'applique dès lors que les modifications envisagées ont pour effet :

- Soit de majorer règlementairement de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles d'emprise au sol, de hauteur, de prospects ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit s'inscrire dans les orientations du PADD en vigueur.

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. Lancement de la procédure

La procédure de modification est prescrite par arrêté du maire du Villette sur Ain.

2. Concertation

Le projet de modification du PLU peut s'accompagner d'une concertation facultative, non mise en place dans le cas présent.

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, par le président de l'EPCI ou le maire, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, et au Président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOI), à la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et la Chambre de Commerce et d'Industrie ainsi que les services concernés de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain.

4. Enquête publique

Préalablement à l'approbation de la modification du PLU, le dossier doit être soumis à enquête publique. L'enquête publique est régie par le code de l'environnement. Elle est d'une durée minimum de 30 jours à laquelle il convient d'ajouter 1 mois pour que le commissaire enquêteur puisse remettre son rapport. Le dossier mis à l'enquête contient :

- La notice explicative, exposant les objectifs, le contexte, les motivations et les justifications des évolutions envisagées,
- Les pièces du dossier concernées par la modification (pièces avant et après modification),
- Les avis des personnes publiques associées, ou, à défaut, la preuve de leur saisine.

5. Approbation

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification est amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et du Commissaire Enquêteur avant d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire.

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Article L. 123-1, L. 123-2 ;

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-1 à R. 123-24 (inclus).

VILLETTE-SUR-AIN

Modification n°1 du PLU

Notification

**Annexe à la notice : Atlas
cartographique**

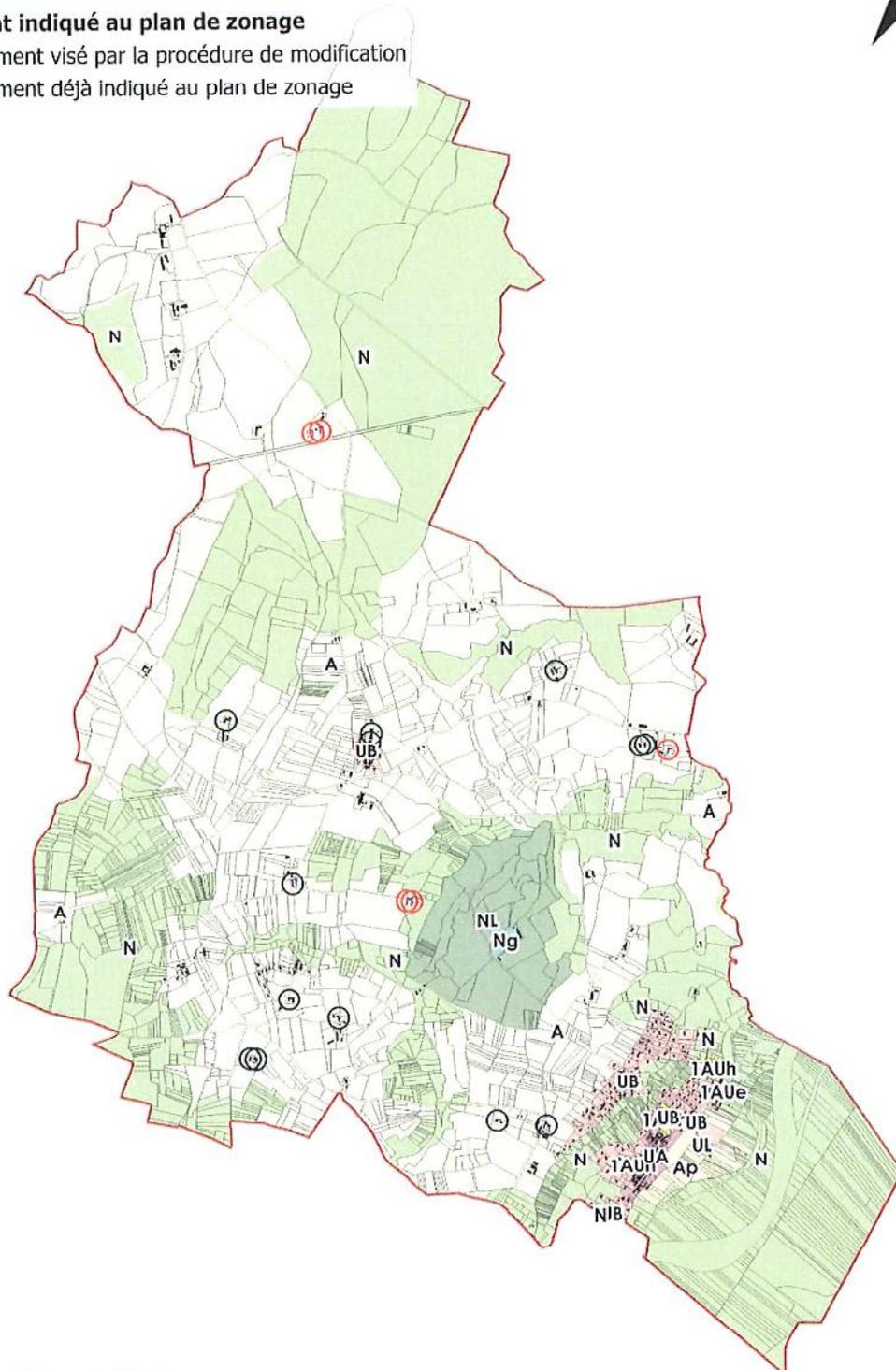
Annexe à la notice explicative / ATLAS CARTOGRAPHIQUE

Modification n°1 du PLU

Localisation des secteurs visés par la procédure

Bâtiment indiqué au plan de zonage

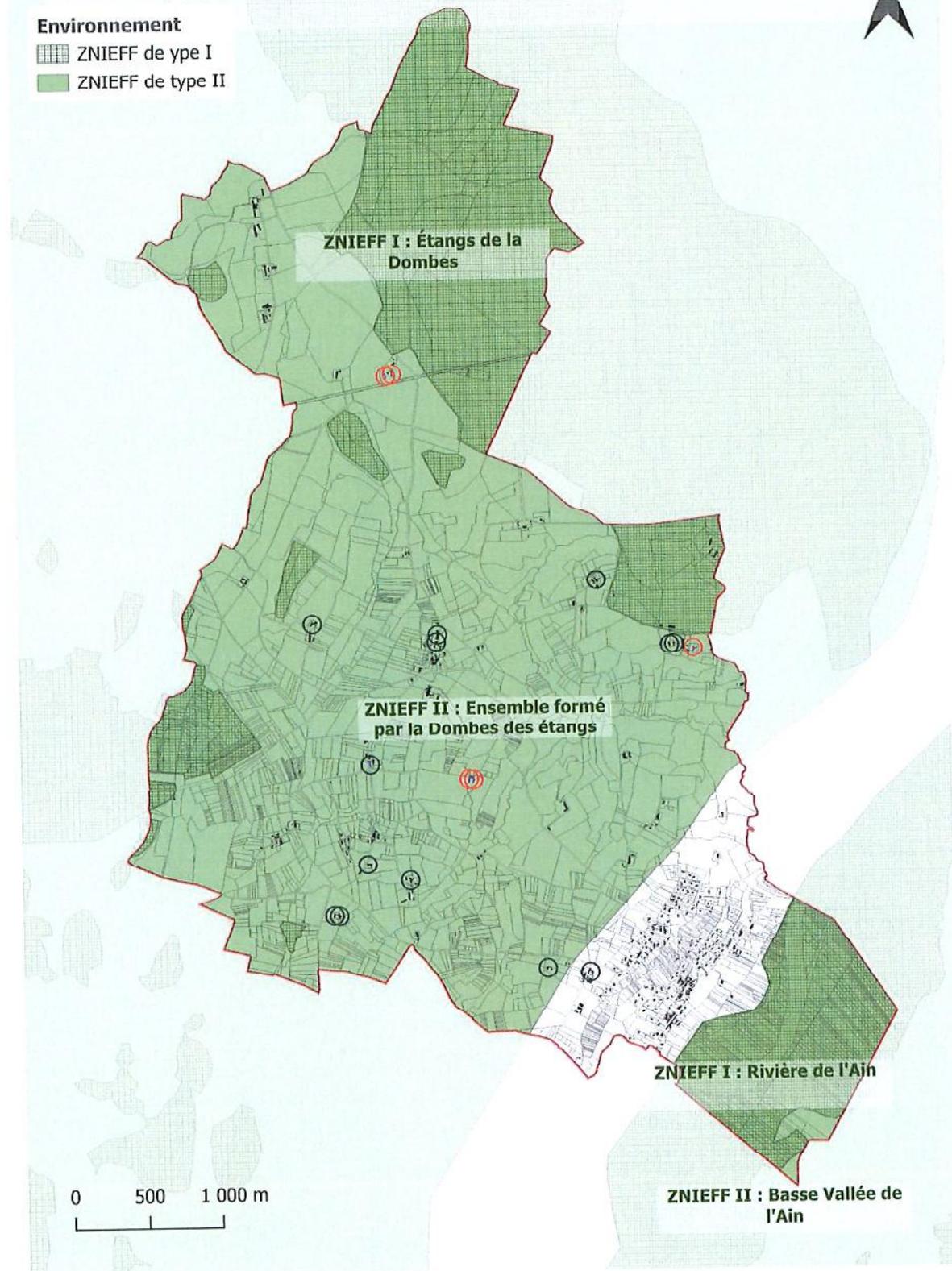
- Bâtiment visé par la procédure de modification
- Bâtiment déjà indiqué au plan de zonage



Annexe à la notice explicative / ATLAS CARTOGRAPHIQUE

Modification n°1 du PLU

Protection environnementale : les ZNIEFF



Protection environnementale : Natura 2000

Annexe à la notice explicative : Atlas cartographique – Juillet 2025

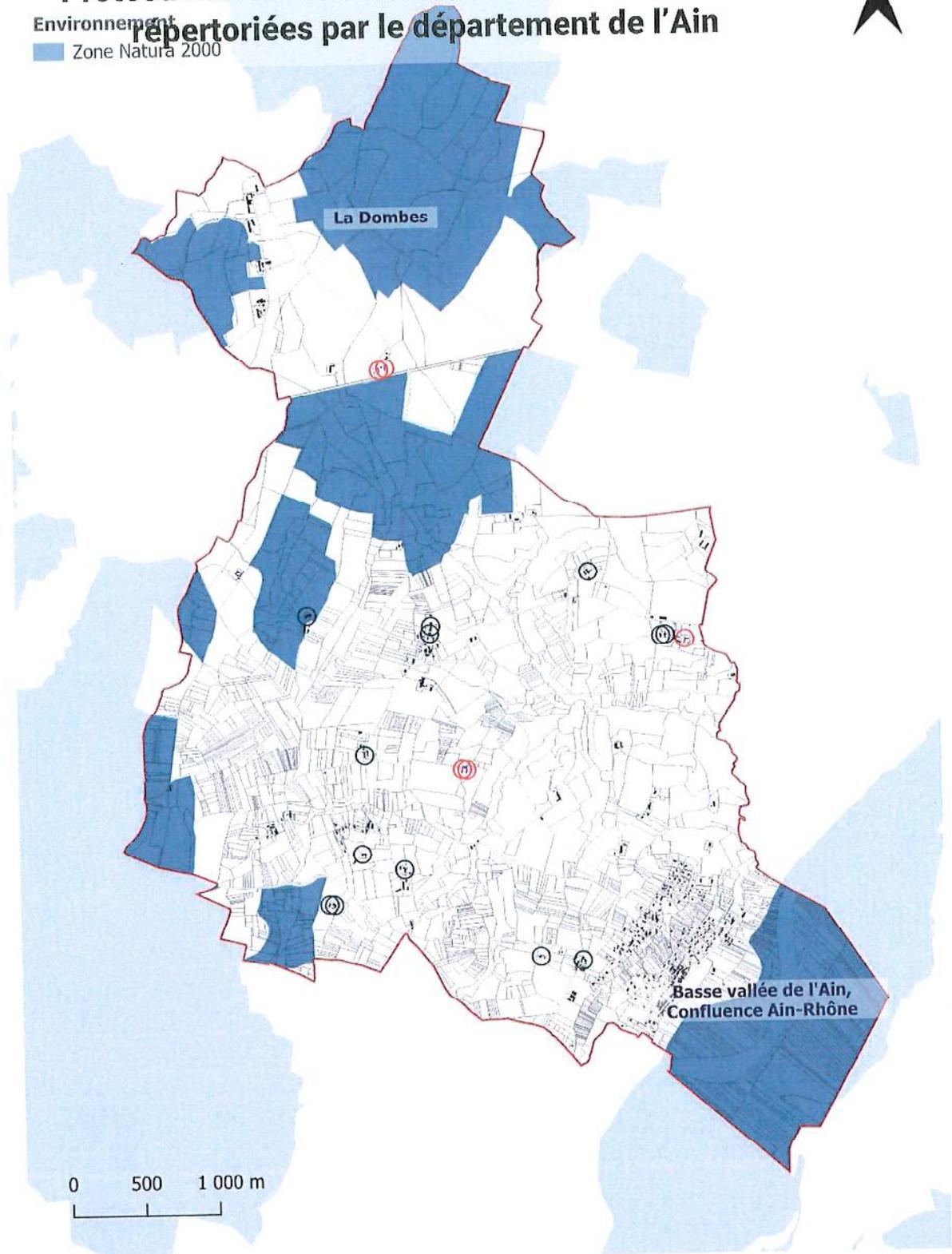
Annexe à la notice explicative / ATLAS CARTOGRAPHIQUE

Modification n°1 du PLU

Protection environnementale : les zones humides

répertoriées par le département de l'Ain

Environnement
Zone Natura 2000

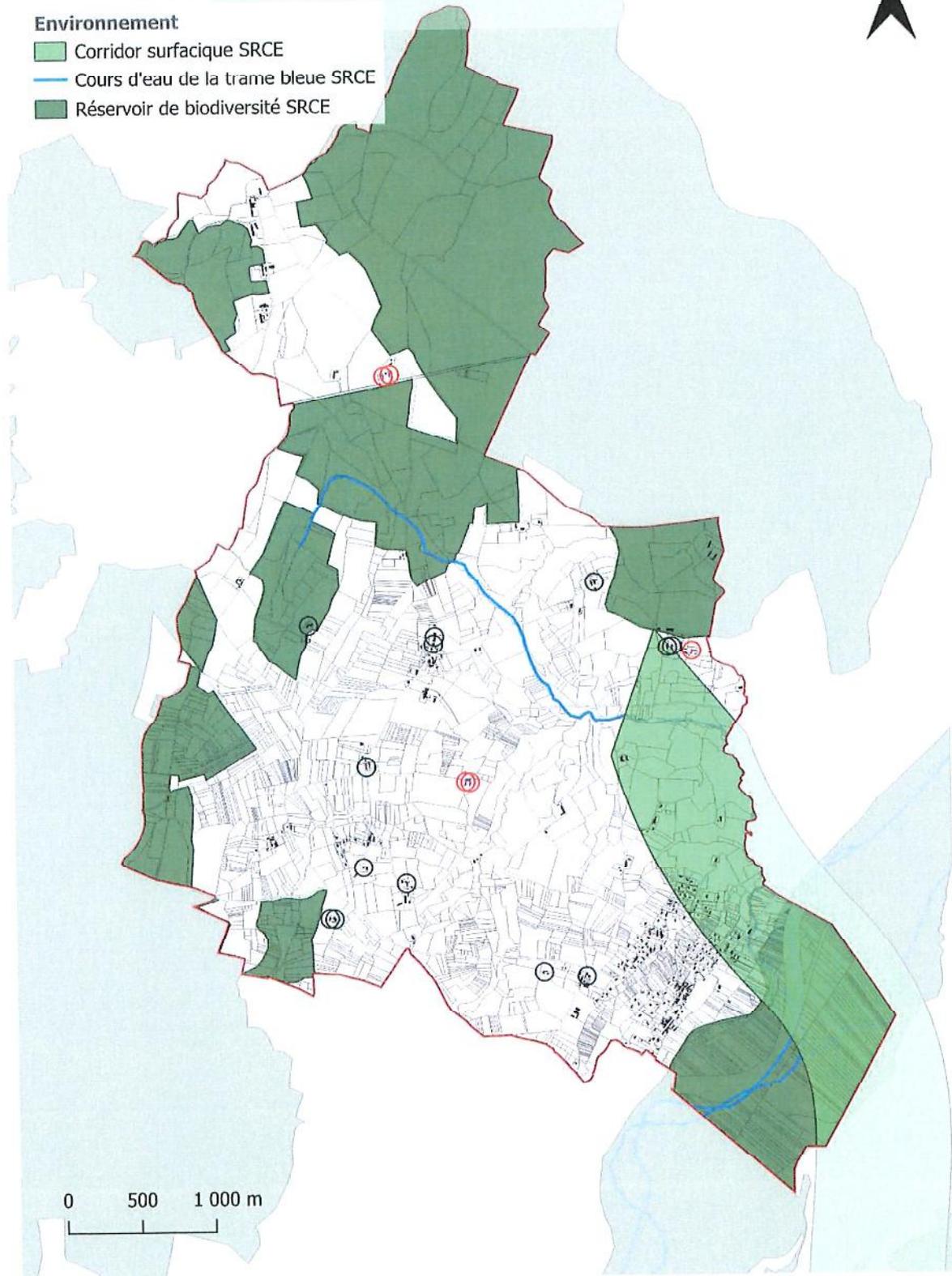


Annexe à la notice explicative / ATLAS CARTOGRAPHIQUE Modification n°1 du PLU

Protection environnementale : SRCE AURA

Environnement

- Corridor surfacique SRCE
- Cours d'eau de la trame bleue SRCE
- Réservoir de biodiversité SRCE



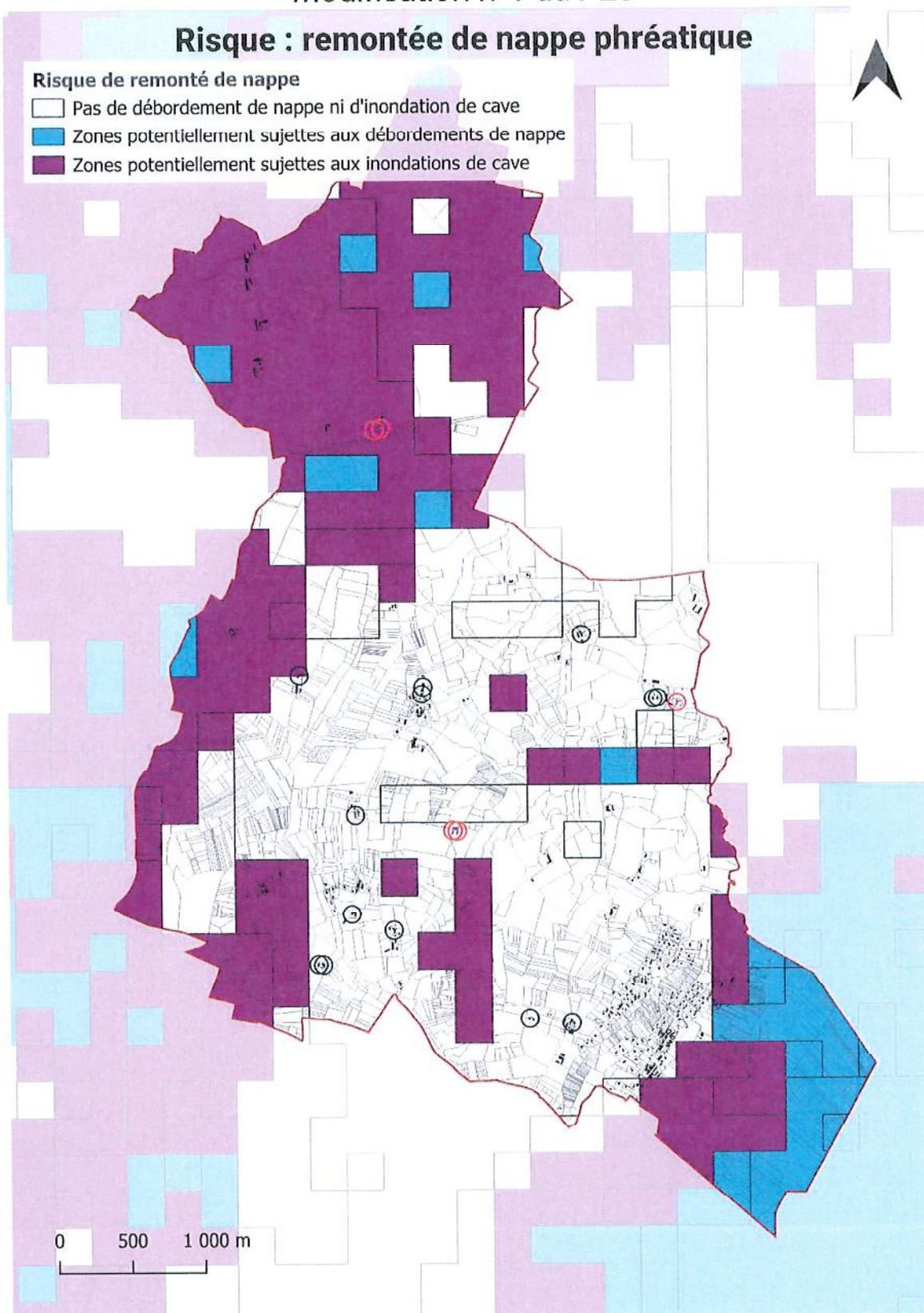
Annexe à la notice explicative / ATLAS CARTOGRAPHIQUE

Modification n°1 du PLU

Risque : remontée de nappe phréatique

Risque de remonté de nappe

- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Risque : retrait / gonflement des argiles

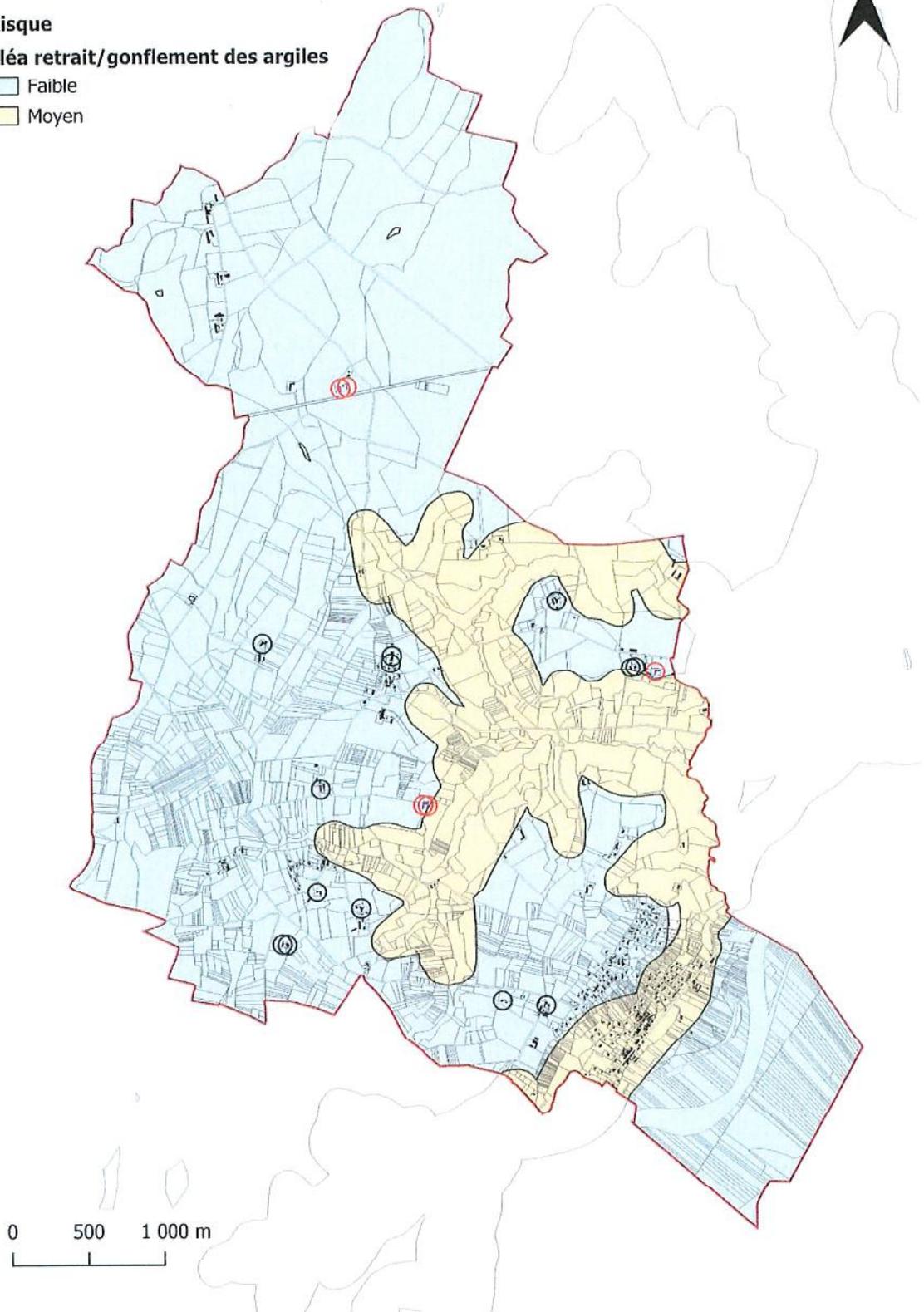
Annexe à la notice explicative : Atlas cartographique – Juillet 2025

Annexe à la notice explicative / ATLAS CARTOGRAPHIQUE

Modification n°1 du PLU

Risque
Aléa retrait/gonflement des argiles

- Faible
- Moyen



Annexe à la notice explicative / ATLAS CARTOGRAPHIQUE

Modification n°1 du PLU

Plan du PPRN

Zones du PPRN

-  BG
-  BL
-  BV
-  RG
-  RI
-  RT

