

# SAINT NIZIER LE DESERT

## Plan Local d'Urbanisme

*Dossier d'Approbation de la  
Modification simplifiée n°1 du P.L.U*



Château de St Nizier le Désert



Vue sur la base de loisirs



Le château de la Vaise

**1**

## Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Le Maire

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PLU approuvé le 24 février 2014  
Modification simplifiée n°1 prescrite le 1er juin 2015  
Modification simplifiée approuvée le 7 septembre 2015



# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
I. PRESENTATION GENERALE .....	2
I.1. PROCEDURES ANTERIEURES.....	2
I.2. OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	2
II. CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES.....	3
II.1. CORRECTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ SUR LE PLAN DE ZONAGE.....	3
II.1. CORRECTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ DANS LA LISTE DES EMBLEMENS RÉSERVÉS.....	5
II.1.1. <i>Liste des ER avant modification</i> .....	5
II.1.2. <i>Liste des ER après modification</i> .....	12
II.2. CORRECTION DE L'ARTICLE UB7.....	20
II.3. CORRECTION DE L'ARTICLE A11.....	21
II.4. CORRECTION DES ARTICLES A2 ET N2.....	23
III. SUPERFICIE DES ZONES DU PLU .....	24
IV. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA DOMBES .....	24
V. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE.....	25
VI. CONCLUSION .....	25

# I. PRESENTATION GENERALE

## *1.1. Procédures antérieures*

Le Plan Local d'urbanisme de Saint-Nizier-le-Désert a été approuvé par le Conseil Municipal le 24 février 2014. La présente procédure de modification simplifiée est la première procédure engagée sur ce document de planification.

## *1.2. Objet de la présente modification simplifiée du PLU*

La présente modification simplifiée du PLU a pour objectif :

- La suppression d'un emplacement réservé (ER 18) du fait de son inutilité.
- De corriger une erreur d'écriture dans le règlement, pour l'article UB7 qui traite des implantations par rapport à la limite séparative et non au domaine public.
- De corriger un oubli de mot à l'article A11 du règlement, sur la pente des toitures. Le mot « minimum » a été oublié.
- D'autoriser le changement de destination uniquement dans les sous-secteurs Ah et Nh. Les destinations autorisées dans les bâtiments seront l'habitation et les bureaux, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Les autres destinations ne seront pas autorisées.

Le Code de l'Urbanisme à travers son article L. 123-13-3 dispose : « I. *En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*II. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.»*

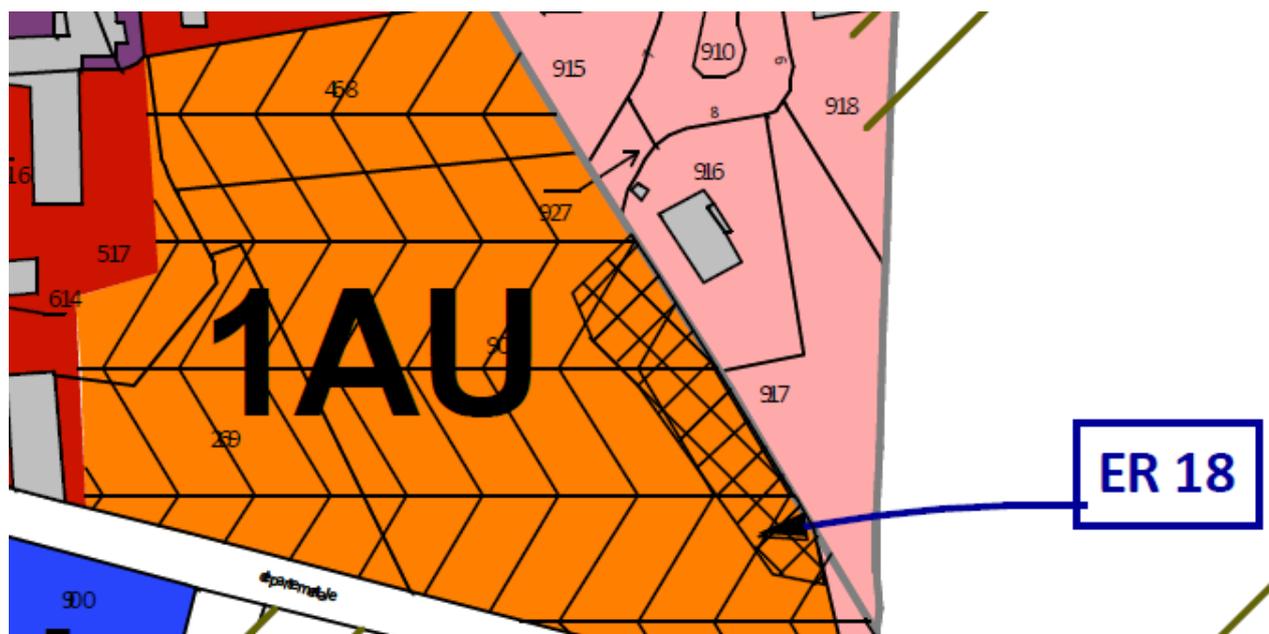
**La présente modification simplifiée du PLU de Saint-Nizier-Le-Désert s'inscrit dans la procédure légale décrite ci-dessus.**

## **II. CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES**

### *II.1. Correction de l'emplacement réservé sur le plan de zonage*

L'emplacement réservé n°18 situé en zone 1AU du PLU a pour destination la création d'un bassin de rétention. Celui-ci est supprimé vu que l'OAP prévoit déjà la création de ce bassin de rétention. Il s'agit d'un doublon qui n'est pas nécessaire. Par conséquent et par l'intermédiaire de la présente modification simplifiée du PLU, l'emplacement réservé n°18 est supprimé.

**Avant la modification simplifiée :**

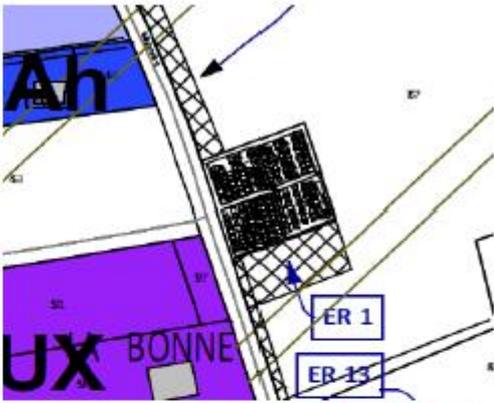
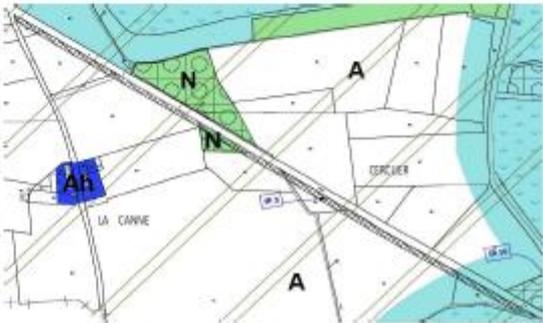


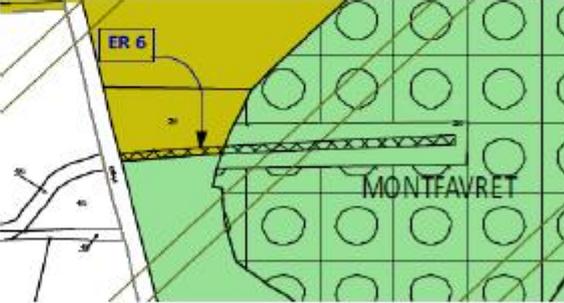
**Après la modification simplifiée :**

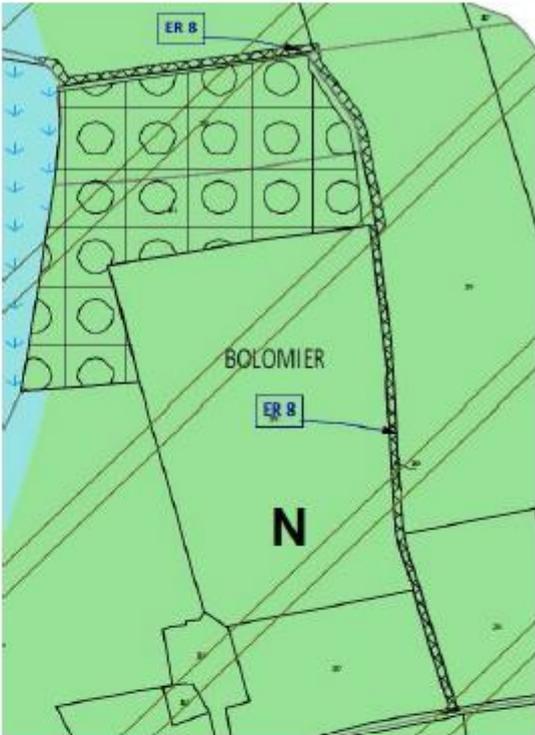
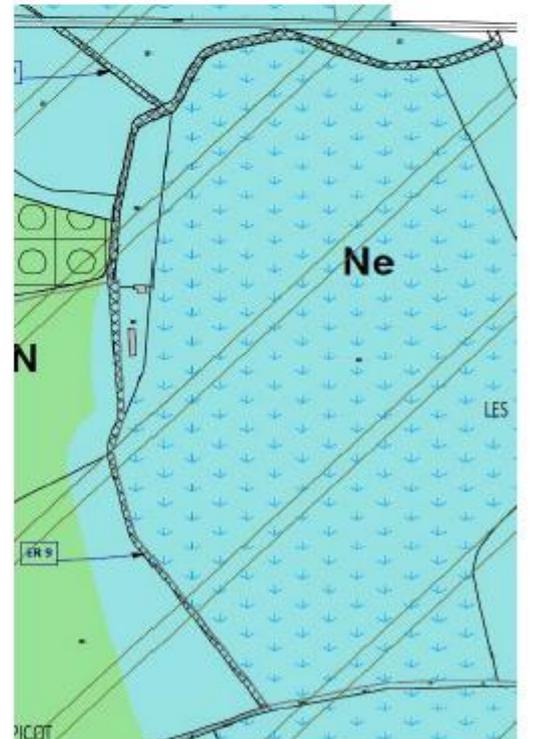


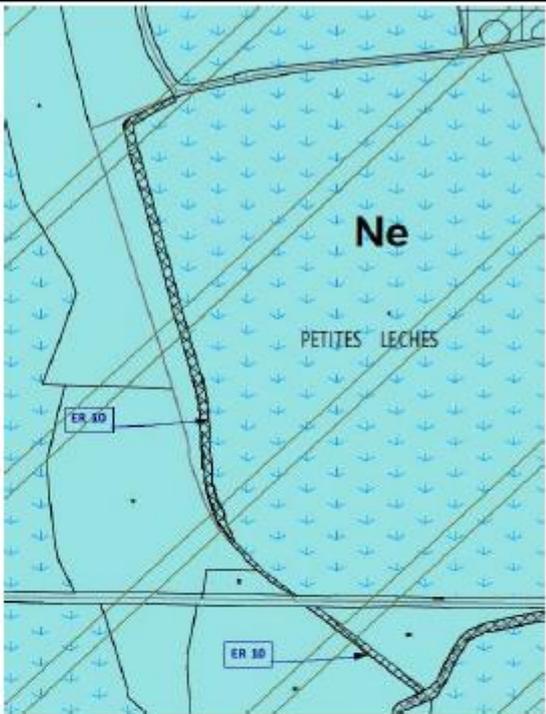
## II.1. Correction de l'emplacement réservé dans la liste des emplacements réservés

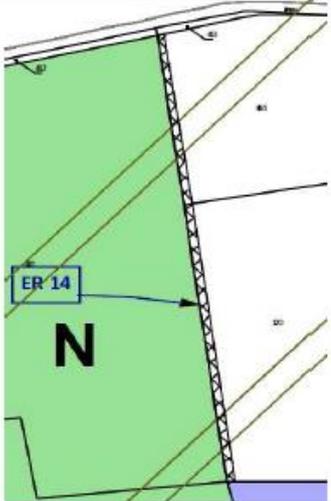
### II.1.1. Liste des ER avant modification

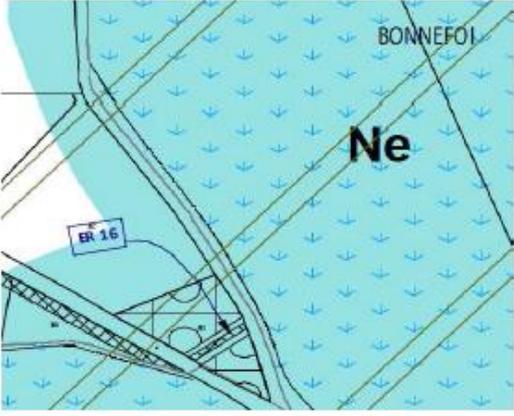
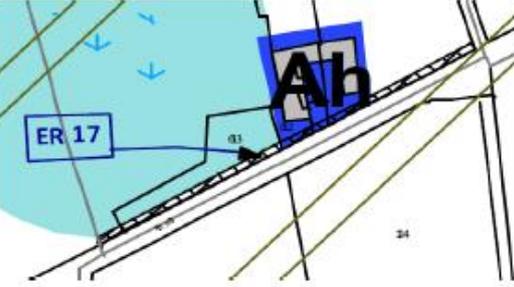
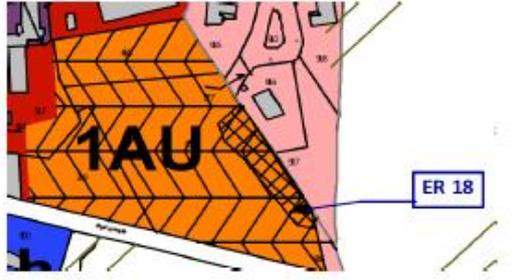
N°	Destination	superficie approchée (en m <sup>2</sup> )	bénéficiaire	Localisation
ER n°1	parking cimetière	1005 m <sup>2</sup>	commune	
ER n°2	Parking	1045 m <sup>2</sup>	commune	
ER n°3	création chemin de randonnées	6 982 m <sup>2</sup>	commune	

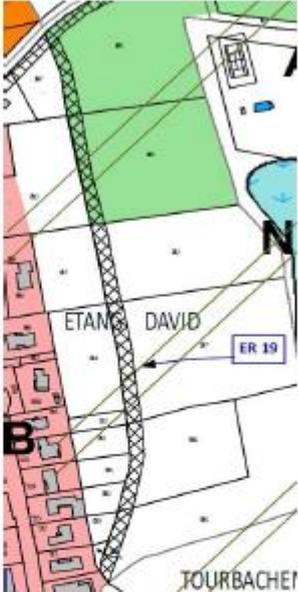
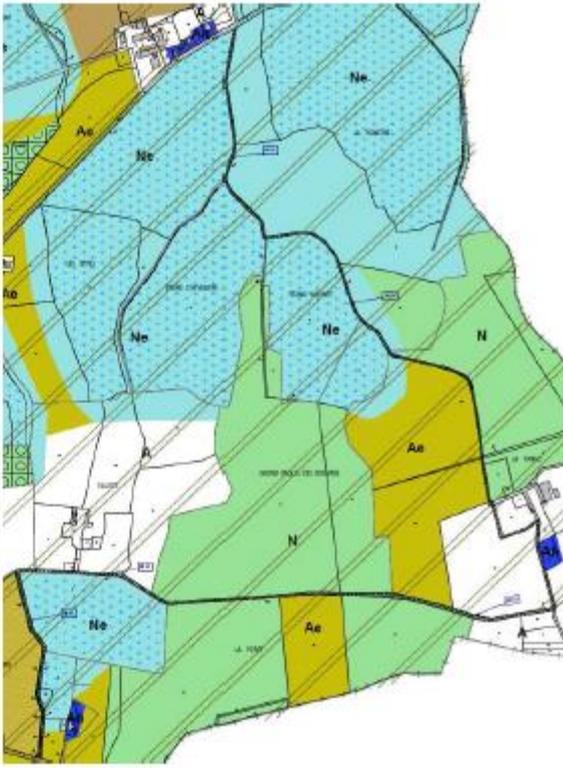
ER n°4	création chemin de randonnées	2 493 m <sup>2</sup>	commune	 <p>Map showing the location of ER 4 in the commune of As. The path is highlighted in blue and runs along the coastline near 'LE PETIT MARINET'. The area is labeled 'As' in the top left.</p>
ER n°5	création chemin de randonnées	3 942 m <sup>2</sup>	commune	 <p>Map showing the location of ER 5 in the commune of La Lechère du Fayret. The path is highlighted in green and runs through a wooded area near 'LE CHANOY'. The area is labeled 'LA LECHÈRE DU FAYRET' and 'LE CHANOY'.</p>
ER n°6	création chemin de randonnées	828m <sup>2</sup>	commune	 <p>Map showing the location of ER 6 in the commune of Montfavret. The path is highlighted in yellow and runs through a field area. The area is labeled 'MONTFAVRET'.</p>
ER n°7	création chemin de randonnées	1225m <sup>2</sup>	commune	 <p>Map showing the location of ER 7 in the commune of Les Dimes. The path is highlighted in blue and runs through a residential area. The area is labeled 'LES DIMES'.</p>

ER n°8	création chemin de randonnées	3 303 m <sup>2</sup>	commune	
ER n°9	création chemin de randonnées	5 299 m <sup>2</sup>	commune	

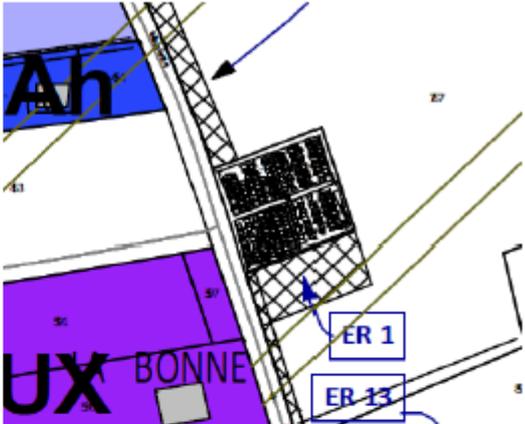
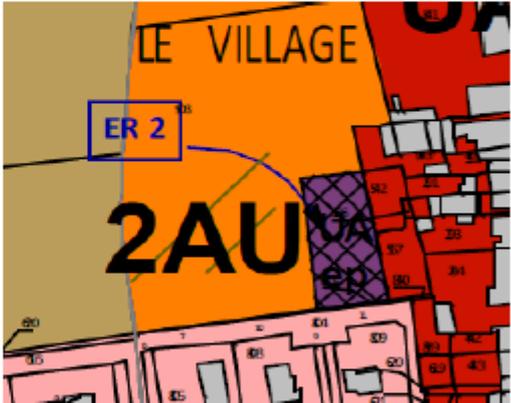
ER n°10	création chemin de randonnées	3 360 m <sup>2</sup>	commune	
ER n°11	création chemin de randonnées	1 418 m <sup>2</sup>	commune	

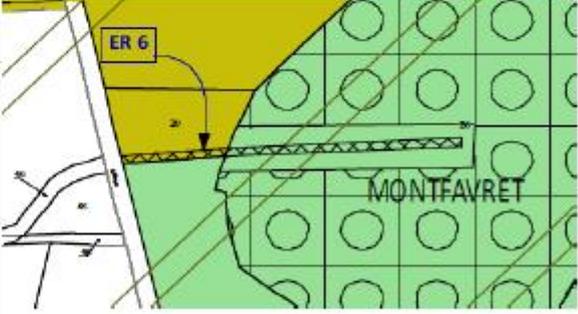
ER n°14	création chemin de randonnées	1 124 m <sup>2</sup>	commune	 <p>The plan shows a green area with a path labeled 'ER 14' in a blue box. A north arrow 'N' is present. The path is a narrow strip along the boundary of the green area.</p>
ER n°15	création chemin de randonnées	10 687 m <sup>2</sup>	commune	 <p>The plan shows a large area with various colored zones: green, blue with dots, and white. A path labeled 'ER 15' in a blue box is shown. A north arrow 'N' is present. The path is a narrow strip along the boundary of the green area.</p>

ER n°16	création chemin de randonnées	170 m <sup>2</sup>	commune	
ER n°17	création chemin de randonnées	563 m <sup>2</sup>	commune	
ER n°18	Création d'un bassin de rétention	1 034 m <sup>2</sup>	commune	

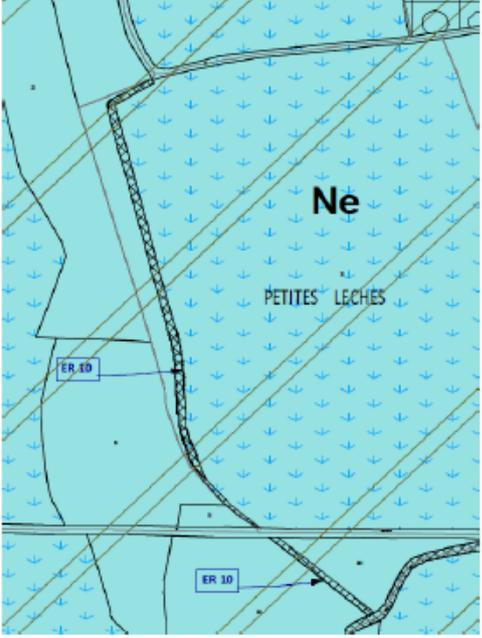
ER n°19	Aménagement du fossé de Chambillard	3 774 m <sup>2</sup>	commune	
ER n°20	Aménagement d'un parvis pour l'école	533 m <sup>2</sup>	commune	
ER n°21	création chemin de randonnées	22 784 m <sup>2</sup>	commune	

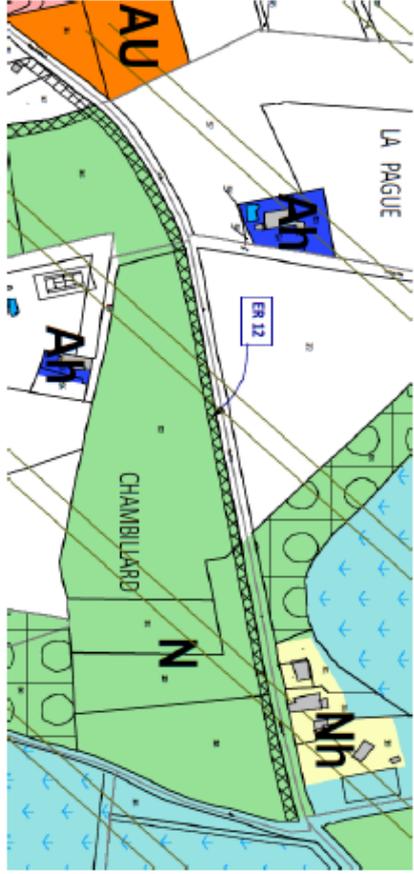
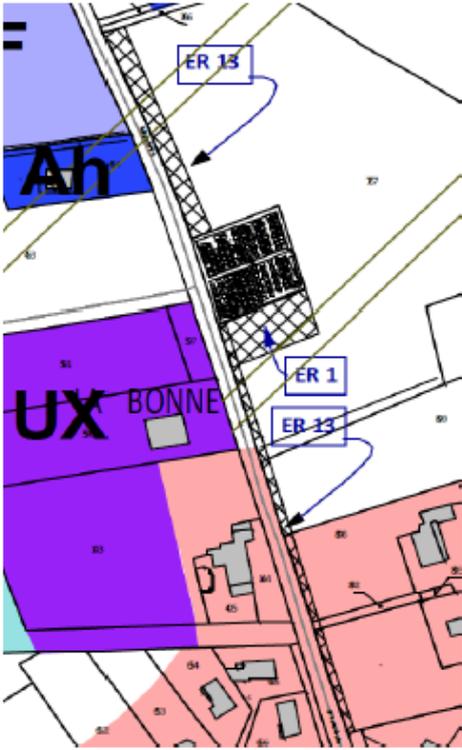
## II.1.2. Liste des ER après modification

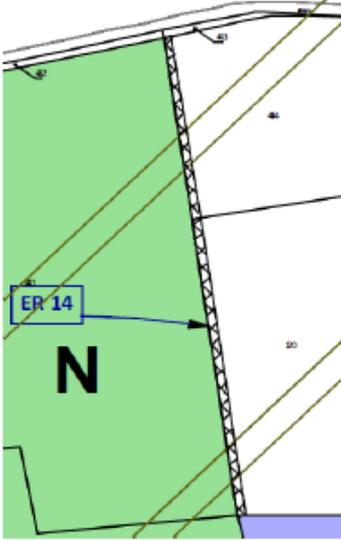
N°	Destination	superficie approchée (en m²)	bénéficiaire	Localisation
ER n°1	parking cimetiére	1005 m²	commune	
ER n°2	Parking	1045 m²	commune	
ER n°3	création chemin de randonnées	6 982 m²	commune	

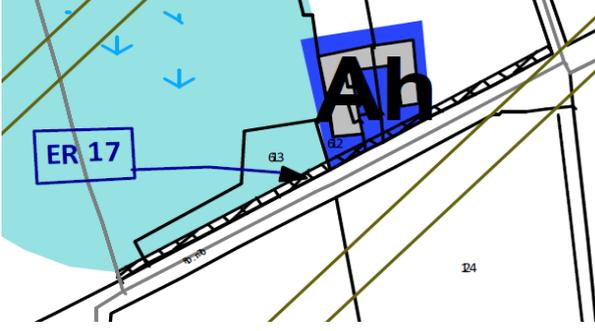
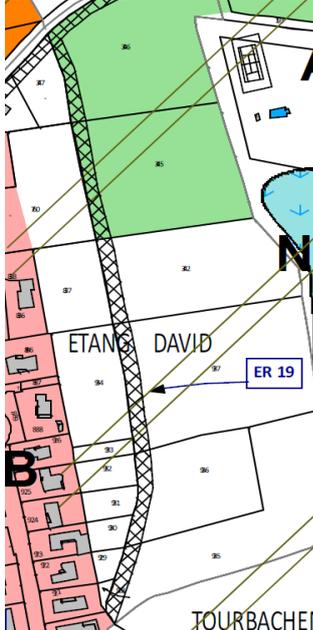
ER n°4	création chemin de randonnées	2 493 m <sup>2</sup>	commune	 <p>A map showing a brown area labeled 'As' on the left and a light blue area labeled 'LE PETIT MARINET' on the right. A road runs diagonally from the bottom left towards the top right. Three blue boxes labeled 'ER 4' with arrows point to specific locations along this road.</p>
ER n°5	création chemin de randonnées	3 942 m <sup>2</sup>	commune	 <p>A map showing a green area on the left and a light blue area labeled 'LA VIEILLE DU SAVRET' on the right. A road runs diagonally from the bottom left towards the top right. A blue box labeled 'ER 5' with an arrow points to a location on the road. The area to the right is labeled 'LE CHAMPS'.</p>
ER n°6	création chemin de randonnées	828m <sup>2</sup>	commune	 <p>A map showing a yellow area at the top and a green area with a grid of circles below it. A road runs diagonally from the bottom left towards the top right. A blue box labeled 'ER 6' with an arrow points to a location on the road. The area below the road is labeled 'MONTFAVRET'.</p>
ER n°7	création chemin de randonnées	1225m <sup>2</sup>	commune	 <p>A map showing a pink area with buildings on the right. A road runs diagonally from the bottom left towards the top right. A blue box labeled 'ER 7' with an arrow points to a location on the road. The area below the road is labeled 'LES DIMES'.</p>

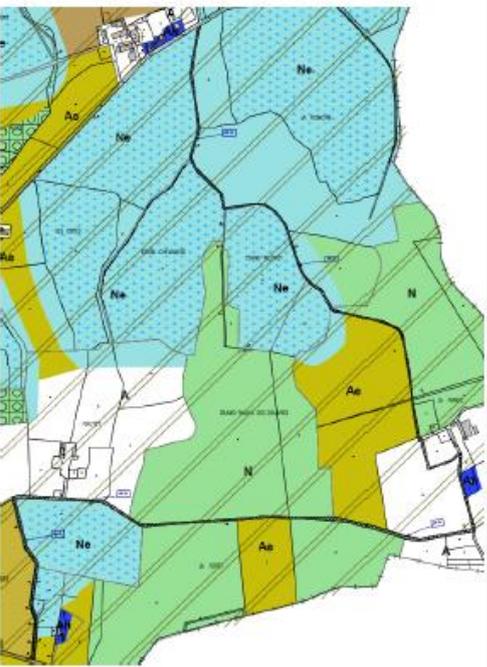
ER n°8	création chemin de randonnées	3 303 m <sup>2</sup>	commune	
ER n°9	création chemin de randonnées	5 299 m <sup>2</sup>	commune	

ER n°10	création chemin de randonnées	3 360 m <sup>2</sup>	commune	
ER n°11	création chemin de randonnées	1 418 m <sup>2</sup>	commune	

<p>ER n°12</p>	<p>création chemin de randonnées</p>	<p>3 880 m<sup>2</sup></p>	<p>commune</p>	
<p>ER n°13</p>	<p>création chemin de randonnées</p>	<p>1 845 m<sup>2</sup></p>	<p>commune</p>	

ER n°14	création chemin de randonnées	1 124 m <sup>2</sup>	commune	 <p>The site plan for ER 14 shows a green area with a path. A blue box labeled 'ER 14' points to the path. A large black letter 'N' is in the center of the green area. The path is shown as a series of parallel lines with a dashed line in the middle, indicating a path layout. The path starts from the top right and goes towards the bottom left.</p>
ER n°15	création chemin de randonnées	10 687 m <sup>2</sup>	commune	 <p>The site plan for ER 15 shows a large area with various colored zones. A path is shown as a series of parallel lines with a dashed line in the middle, starting from the top right and going towards the bottom left. The path is labeled 'ER 15' in a blue box. The area is divided into several zones: a large green area, a blue area with a dotted pattern, a white area, and a green area with a grid pattern. A large black letter 'N' is in the center of the green area. The path is shown as a series of parallel lines with a dashed line in the middle, indicating a path layout. The path starts from the top right and goes towards the bottom left.</p>

ER n°17	création chemin de randonnées	563 m <sup>2</sup>	commune	 <p>Plan de situation pour l'ER n°17. Le terrain est représenté en bleu clair. Un bâtiment est marqué 'Ah'. Un chemin de randonnée est tracé en noir à côté du terrain 'ER 17' (encadré bleu). Des flèches bleues indiquent la direction du chemin. Des lignes jaunes et grises représentent des infrastructures existantes.</p>
ER n°19	Aménagement du fossé de Chambillard	3 774 m <sup>2</sup>	commune	 <p>Plan de situation pour l'ER n°19. Le terrain est représenté en vert. Un étang est marqué 'ETANG DAVID'. Un fossé est tracé en noir à côté du terrain 'ER 19' (encadré bleu). Des parcelles sont numérotées (20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100). Un bâtiment est marqué 'B'. Des parcelles sont également marquées 'TOURBACHEI'.</p>

ER n°20	Aménagement d'un parvis pour l'école	533 m <sup>2</sup>	commune	
ER n°21	création chemin de randonnées	22 784 m <sup>2</sup>	commune	

## II.2. Correction de l'article UB7

L'article UB 7 est à corriger. En effet, celui-ci a été mal écrit et basé sur l'article UB 6. Or, l'article UB 6 aborde l'implantation des constructions par rapport au domaine public et l'article UB7 par rapport aux limites séparatives (c'est-à-dire entre voisins). Par conséquent, même si les règles peuvent apparaître semblables, elles sont écrites différemment selon ces deux articles. Les corrections portent sur une amélioration de la rédaction de l'article UB7, en rappelant que cet article est en lien avec les limites séparatives et non pas avec le domaine public.

PLU ACTUEL	PLU MODIFIE
Règlement opposable (avant modification)	Règlement corrigé (après modification)
<p>ARTICLE UB7 :  <u>Règle générale :</u>            Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.</p> <p><u>Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,</li> <li>▪ Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,</li> <li>▪ En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,</li> <li>▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif</li> <li>▪ Pour les piscines qui pourront être implantées à 2 mètres minimum de la <b>limite du domaine public</b> (bord intérieur du bassin).</li> <li>▪ Les constructions peuvent être implantées à <b>l'alignement</b> si la hauteur est inférieure à 3,5m.</li> <li>▪ Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.</li> </ul>	<p>ARTICLE UB7 :  <u>Règle générale :</u>            Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.</p> <p><u>Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,</li> <li>▪ Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,</li> <li>▪ En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,</li> <li>▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif</li> <li>▪ Pour les piscines qui pourront être implantées à 2 mètres minimum de <b>la limite séparative</b> (bord intérieur du bassin).</li> <li>▪ Les constructions peuvent être implantées à <b>la limite séparative</b> si la hauteur est inférieure à 3,5m.</li> <li>▪ Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.</li> </ul>

### II.3. Correction de l'article A11

Dans le règlement de la zone agricole, notamment à l'article 11, un mot a été oublié. Il s'agit du mot « minimum ». Celui-ci s'intègre dans le paragraphe sur les toitures. Ainsi, il permet de faciliter l'implantation de bâtiment agricole dans la zone agricole. Pour les constructions agricoles, les pans de toiture doivent avoir une pente homogène de 15% minimum.

PLU ACTUEL	PLU MODIFIE
Règlement opposable (avant modification)	Règlement corrigé (après modification)
<p><b>ARTICLE A11 :</b> L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine. La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)</li> <li>- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements, clôtures)</li> </ul> <p><b>La toiture</b> Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale pour l'habitation et 15% pour les autres constructions.</p> <p><b>La couverture</b> Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile canal en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun pour les</p>	<p><b>ARTICLE A11 :</b> L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine. La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)</li> <li>- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements, clôtures)</li> </ul> <p><b>La toiture</b> Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale pour l'habitation et être de 15% minimum pour les autres constructions.</p> <p><b>La couverture</b> Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile canal en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun pour les</p>

<p>habitations. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par cette disposition. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide.</p> <p><b>Murs et enduits</b> Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).</p> <p>L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade, les menuiseries et les huisseries.</p> <p><b>Les ouvertures</b> Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.</p> <p><b>Les clôtures</b> La zone agricole n'est pas concernée par cette disposition, conformément à l'article R 421-2du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.</p> <p>Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80m. Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80m de hauteur.</p> <p>Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.</p> <p><b>Recherche architecturale</b> Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.</p> <p><b>Recherche d'architecture bioclimatique</b> Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie</p>	<p>habitations. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par cette disposition. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide.</p> <p><b>Murs et enduits</b> Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).</p> <p>L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade, les menuiseries et les huisseries.</p> <p><b>Les ouvertures</b> Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.</p> <p><b>Les clôtures</b> La zone agricole n'est pas concernée par cette disposition, conformément à l'article R 421-2du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.</p> <p>Les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80m. Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80m de hauteur.</p> <p>Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.</p> <p><b>Recherche architecturale</b> Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.</p> <p><b>Recherche d'architecture bioclimatique</b> Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.	renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### II.4. Correction des articles A2 et N2

Dans le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle, il est prévu d'autoriser le changement de destination uniquement pour les sous-secteurs Ah et Nh et seulement certaines destinations seront autorisées, notamment l'habitation et les bureaux. Si un bâtiment situé dans l'un de ces sous-secteurs souhaite changer de destination, autres que l'habitation et les bureaux, alors ce changement de destination sera refusé car non autorisé.

PLU ACTUEL	PLU MODIFIE
Règlement opposable (avant modification)	Règlement corrigé (après modification)
<p align="center"><b>Article A2</b></p> <p><u>Dans le secteur Ah :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.</li> <li>- L'extension par bâtiment existant dans une limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.</li> <li>- Les annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.</li> <li>- Les gites ruraux et les chambres d'hôtes.</li> </ul>	<p align="center"><b>Article A2</b></p> <p><u>Dans le secteur Ah :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.</li> <li>- L'extension par bâtiment existant dans une limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.</li> <li>- Les annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.</li> <li>- Les gites ruraux et les chambres d'hôtes.</li> <li>- <b>Le changement de destination des bâtiments inclus dans le périmètre du sous-secteur. Les destinations autorisées sont uniquement l'habitation, l'artisanat, le commerce et les bureaux, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.</b></li> </ul>

<b>Article N2</b>	<b>Article N2</b>
<p><u>Dans le secteur Nh :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.</li> <li>- L'extension par bâtiment existant dans une limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment de même surface, de même volume et de même destination après destruction par sinistre.</li> <li>- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, dans le respect de la topographie naturelle du terrain.</li> <li>- Les annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.</li> <li>- Les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes.</li> </ul>	<p><u>Dans le secteur Nh :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.</li> <li>- L'extension par bâtiment existant dans une limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment de même surface, de même volume et de même destination après destruction par sinistre.</li> <li>- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, dans le respect de la topographie naturelle du terrain.</li> <li>- Les annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.</li> <li>- Les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes.</li> <li>- <b>Le changement de destination des bâtiments inclus dans le périmètre du sous-secteur. Les destinations autorisées sont uniquement l'habitation, l'artisanat, le commerce et les bureaux, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.</b></li> </ul>

### III. SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

La présente modification simplifiée n'engendre aucune modification des surfaces du P.L.U approuvé en février 2014.

### IV. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA DOMBES

Le présent projet de modification simplifiée n'engendre pas d'incompatibilité avec le SCOT de la Dombes.

## V. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Cette modification simplifiée permet la correction d'erreurs matérielles sur le zonage du PLU. Cette modification qui n'engendre aucune modification de l'économie générale du PLU, n'a pas non plus d'impact sur l'environnement ou les paysages de la commune.

## VI. CONCLUSION

La présente procédure de modification simplifiée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU. Elle a pour but :

- La suppression d'un emplacement réservé (ER 18) du fait de son inutilité.
- De corriger des erreurs d'écritures dans le règlement pour les articles UB7 et A11
- D'autoriser le changement de destination dans les sous-secteurs Ah et Nh

### En conclusion :

**Cette modification permet d'aboutir à un document d'urbanisme conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur en corrigeant plusieurs erreurs matérielles. La présente modification simplifiée n'entraîne pas de réduction de surface agricole, ne modifie pas le PADD, ne modifie pas l'économie générale et n'a aucune incidence sur l'environnement.**