



Vu pour rester annexé à mon
arrêté du 12 juin 2026

Le Maire, Clément CHAVET



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PAUL-DE-VARAX

MODIFICATION N° 2

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N° 2 INCLUANT L'EXPOSE DES MOTIFS



SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION	2
2.	ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ACTIVITE AGRICOLE	27
3.	ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE	28
4.	JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME	44

1. OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Saint-Paul-de-Varax dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20/03/2014, qui a fait l'objet d'une première modification approuvée le 25/03/2019 portant sur des évolutions ponctuelles du règlement écrit, non liées à la présente procédure.

Ce PLU classe :

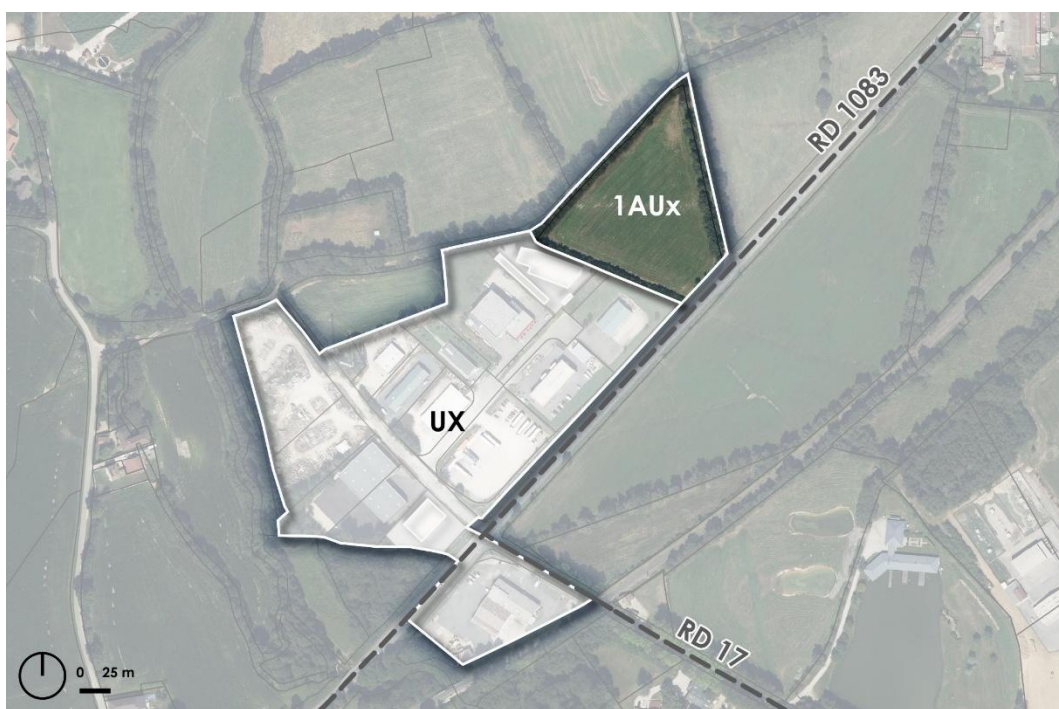
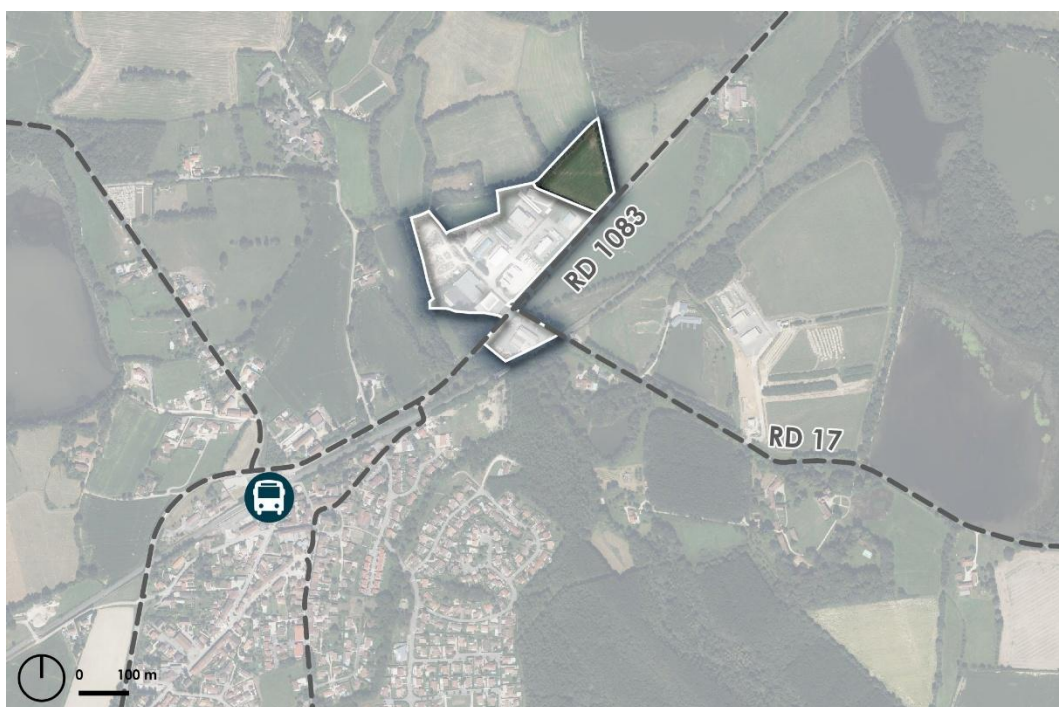
- en zone UX la zone d'activités existante de la Poyarosse, localisée à proximité de l'entrée Nord du village de Saint-Paul-de-Varax. Sa gestion relève de la compétence de la communauté de communes de la Dombes, qui en est propriétaire ;
- en zone 1AUx le secteur d'extension de cette zone, d'environ 1,65 hectare dans son prolongement Nord-Est.

Cette zone bénéficie d'infrastructures de transport structurantes :

- La RD 1083 (route de Servas) qui borde sa limite Sud-Est et la dessert, axe majeur traversant la communauté de commune de la Dombes ;
- La gare ferroviaire de la ligne Lyon/Bourg-en-Bresse, dans le centre du village de Saint-Paul-de-Varax.



Localisation de la zone de la Poyarosse



Zones UX et 1AU du PLU

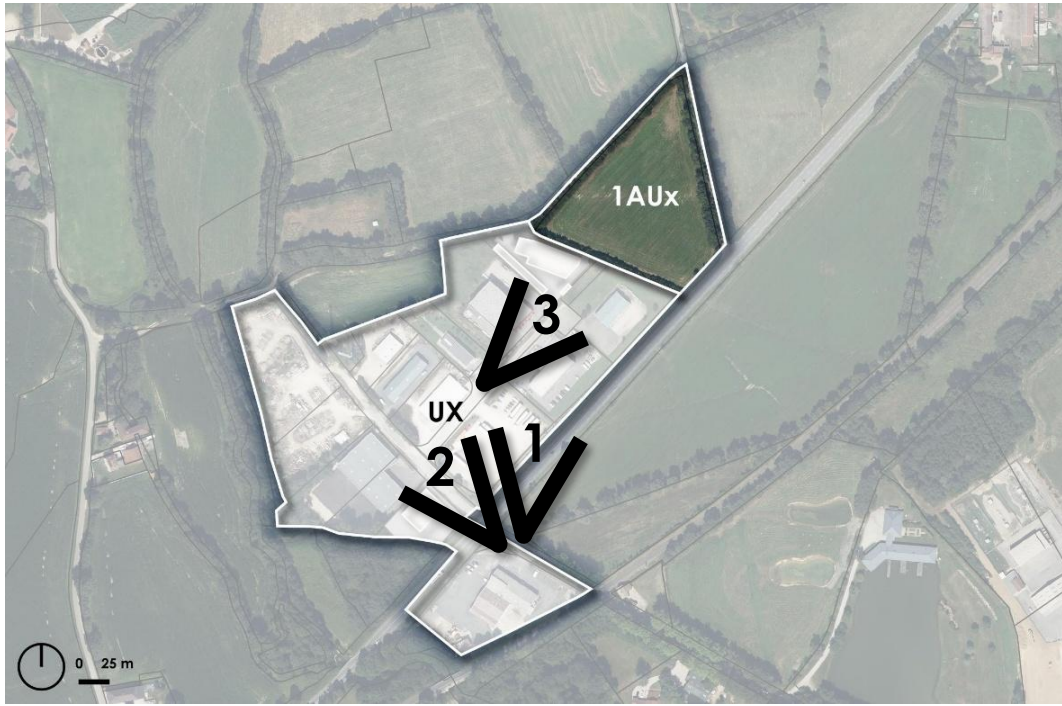
Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU identifie explicitement cette zone comme un site d'extension de la « zone d'activités à consolider », mentionnant la nécessité d'un « aménagement adéquat » (extrait ci-dessous) :

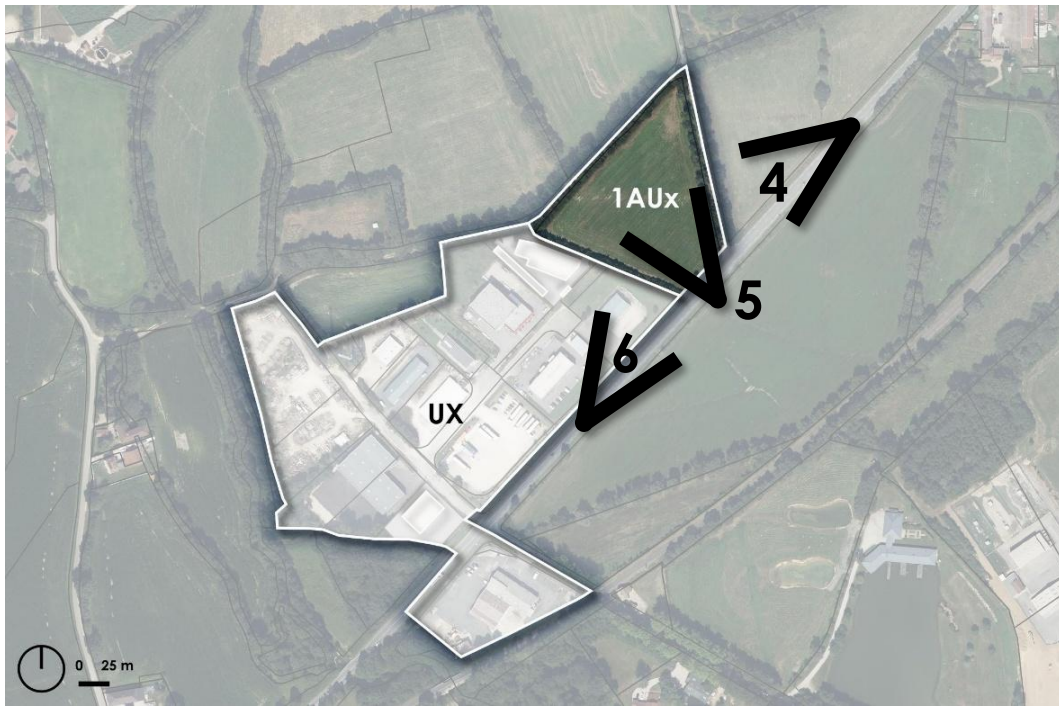
« Axe économique : Valoriser le développement des entreprises

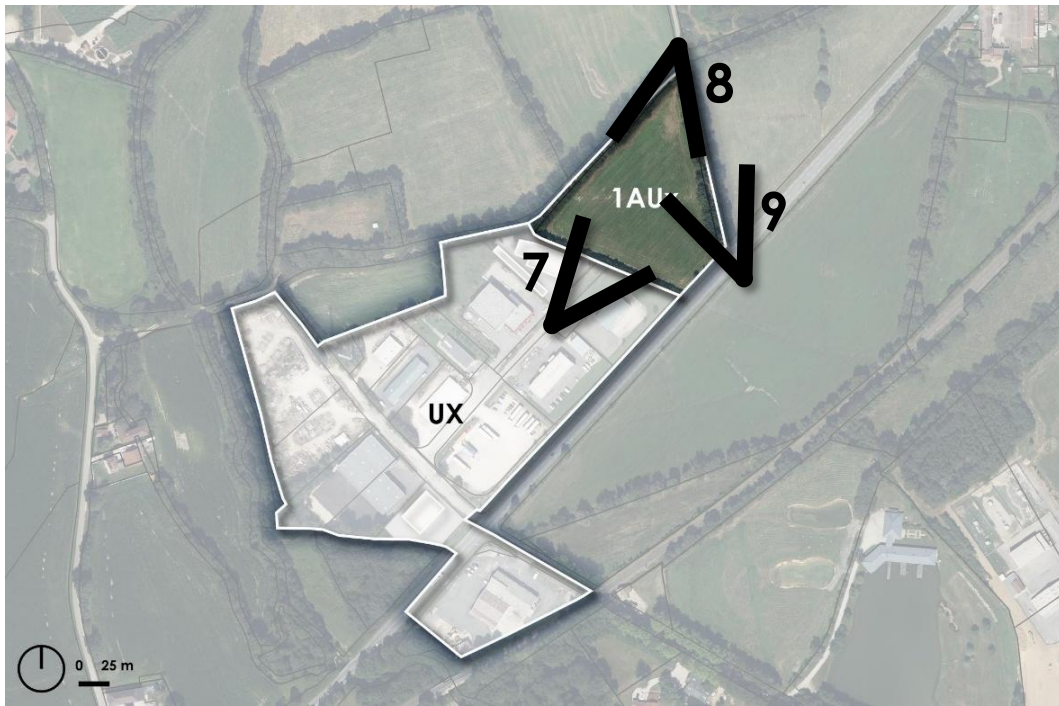
2. Soutenir le développement économique de la commune

Les différentes activités économiques de la commune sont réparties en deux pôles bien distincts. [...]

Le second pôle est placé au Nord de la commune, légèrement excentré du centre bourg, le long de la RD1083. Du fait de ces facilités d'accès, de sa visibilité, de l'éloignement relatif des habitations limitant les nuisances, il sera le site privilégié pour le développement économique futur de la commune. Un aménagement adéquat de cette zone d'activités permettra aussi de marquer l'entrée Nord-Est de la commune. »







1.1. CONTEXTE

CONTEXTE URBAIN

La zone d'activités de la Poyarosse (UX) est intégralement urbanisée. Elle est desservie depuis un carrefour sur la RD 1083 et est caractérisée par une **forte diversité d'activités (CUMA, transport, industrie, chimie, grossiste, bureaux...)**.



Son site d'extension (1AUx), qui recouvre une superficie d'environ 1,65 hectare, s'inscrit dans le prolongement direct de cette zone UX. Il est également bordé par :

- La RD 1083 au Sud-Est ;
- Des haies arborées en limites Nord-Est et Nord-Ouest, qui le séparent respectivement du chemin de Pernin et d'un chemin non carrossable.

Il est accessible, depuis le carrefour de la RD 1083, par l'intermédiaire de la voie interne de la zone d'activités existante. Les réseaux structurants (voirie, eau potable, électricité, assainissement des eaux usées et pluviales en système séparatif) seront en effet prolongés **à court terme** par la Communauté de Communes de la Dombes (CCD), maître d'ouvrage de l'aménagement.

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

La zone 1AUx s'inscrit dans un environnement présentant des sensibilités écologiques notables, en lien avec le paysage des étangs de la Dombes :

- Le site Natura 2000 « La Dombes » (zone spéciale de conservation FR8201635 au titre de la directive « Habitats » et zone de protection spéciale FR8212016 au titre de la directive « Oiseaux ») est immédiatement contigu à ses limites Nord-Ouest et Nord-Est ;
- La ZNIEFF de type 1 n° 820030608 « Étangs de la Dombes », incluse dans ce site Natura 2000, jouxte la pointe Nord de la zone. En outre, la commune est intégralement couverte par la ZNIEFF de type 2 n° 820003786 « Ensemble forme par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière » ;
- La zone humide inscrite à l'inventaire départemental « Étangs de La Dombes » (n° 01IZH0545), qui recouvre l'étang des Bourrelières, se superpose à cette ZNIEFF de type 1.



Elle n'est cependant pas elle-même incluse dans ces périmètres environnementaux ; elle constitue un espace agricole fermé par des haies existantes, en continuité directe de la zone d'activités (UX).

Le PLU protège :

- **Les haies arborées en limites Nord-Est et Nord-Ouest**, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'ancien article L132-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Dispositions générales du règlement : « Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable [...] tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » ;

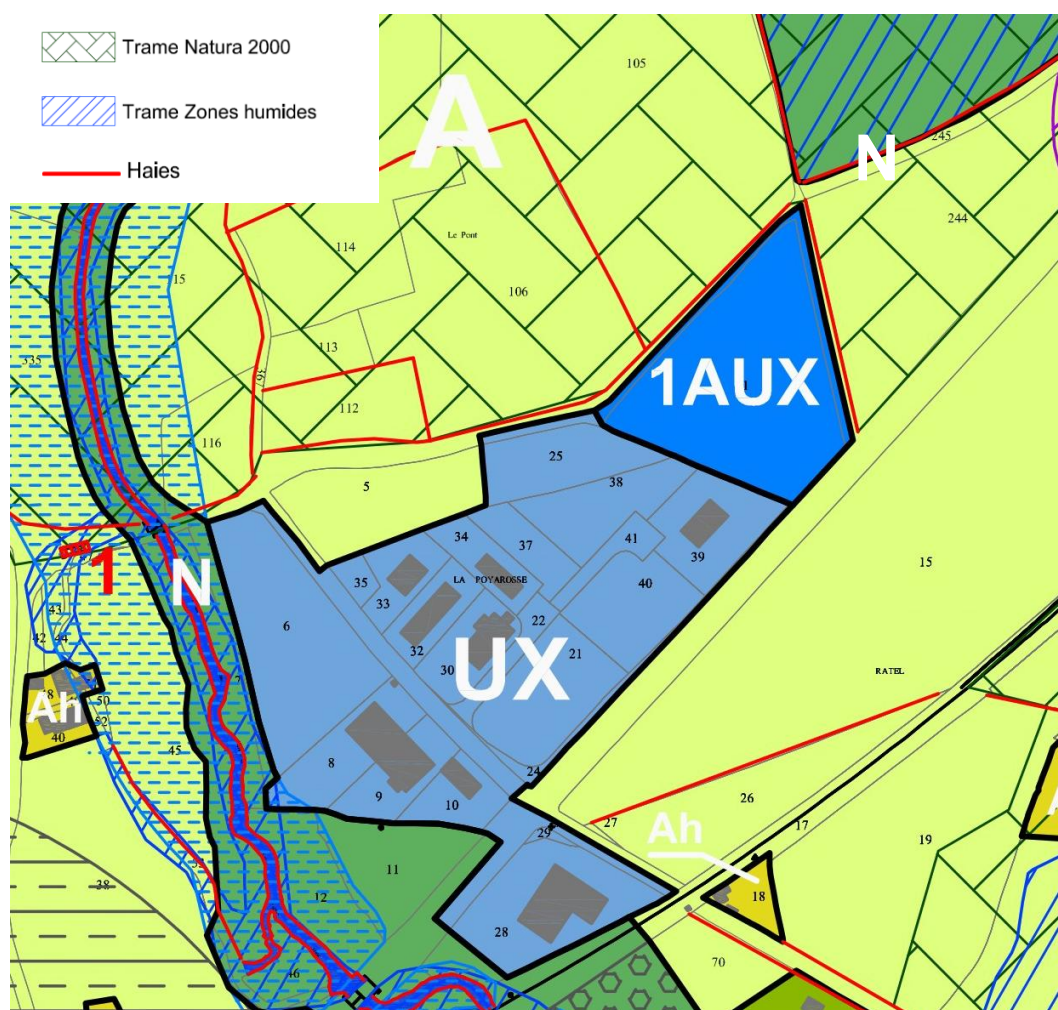
- **Le site Natura 2000**, également identifié sur le plan de zonage par la trame « Natura 2000 » :

Règlement de la zone N : « Dans les secteurs concernés par la trame « Natura 2000 », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sols sont interdits » ;

Règlement de la zone A : « Dans les secteurs concernés par la trame « Natura 2000 », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sols sont interdits. De plus, les autres constructions et travaux cités précédemment sont autorisés sous réserve de la production d'une étude d'incidences sur ces espaces protégés, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2010. Ainsi, les constructions nouvelles, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, déclaration préalable ou permis d'aménager devront faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sur les constructions existantes, seuls les travaux soumis à permis de construire devront produire cette évaluation des incidences » ;

- **Les zones humides**, également identifiées sur le plan de zonage par la trame « Zones humides » :

Règlement des zones N et A : « Dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol et l'assèchement de ces zones humides sont strictement interdits. L'assèchement de ces zones humides est toutefois autorisé de manière temporaire dans le cadre des pratiques agricoles de l'assec et l'évolage ».



Extrait du plan de zonage du PLU

1.2. MODALITES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

CONSTAT

La zone 1AUx est assortie :

- d'un règlement écrit qui est plus contraignant que celui de la zone UX, notamment en restreignant davantage la nature des activités autorisées ;
- d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (extrait ci-contre) qui imposent un parti général d'aménagement incluant :
 - La création d'une voie de desserte centrale, dans le prolongement de celle de la zone UX, terminée par une placette de retournement ;
 - La création d'un cheminement doux traversant la zone pour relier le chemin de Pernin ;
 - La répartition des lots de part et d'autre de la voie ;
 - La conservation des haies existantes et plantation d'écrans paysagers le long de la RD 1083.



Plusieurs constats motivent l'évolution de ces modalités d'aménagement :

- **D'une part :**
 - **Le règlement écrit ne reflète pas suffisamment la diversité des entreprises existantes en zone UX (transport, industrie, chimie, grossiste, bureaux...), ce qui « verrouille » excessivement les activités autorisées et entrave donc ses capacités d'accueil ;**
 - **Les OAP sectorielles imposent des aménagements inappropriés :**
 - **La voie de desserte centrale terminée par une placette de retournement s'avère surdimensionnée par rapport au gabarit du secteur (1,65 ha) et peu fonctionnelle : elle limite les tailles des entreprises susceptibles de s'installer dans la zone et complexifie le découpage parcellaire ;**
 - **Le cheminement doux reliant le chemin de Pernin, qui n'est pas susceptible d'être emprunté par les futurs actifs et ne présente donc pas d'intérêt fonctionnel avéré ;**
- **D'autre part, le règlement et les OAP ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux paysagers et environnementaux du site, ni les ambitions environnementales portées par la communauté de communes (intégration écologique et paysagère, gestion des eaux pluviales et lutte contre l'imperméabilisation des sols, sobriété énergétique...).**

Aussi, par courrier du 17/07/2026, la communauté de communes de la Dombes a sollicité Monsieur le Maire de la commune de Saint-Paul-de-Varax pour modifier le PLU :

« Monsieur le Maire, Par le présent courrier et dans la perspective de la réalisation de l'extension de la ZA La Poyarosse située sur votre commune, je vous sollicite en vue d'une modification de votre PLU, afin d'adapter les modalités d'urbanisation de la zone 1AUx concernée, permettant ainsi la mise en œuvre de ce projet commun : OAP et règlement. »

OBJECTIFS

La présente modification poursuit ainsi deux objectifs articulés :

- **Mettre en cohérence le règlement écrit de la zone 1AUx avec celui de la zone UX et reprendre ses OAP sectorielles** afin de permettre l'implantation d'activités économiques diversifiées, dans le respect du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCOT de la Dombes ;
- **Renforcer significativement les exigences qualitatives :**
 - **relatives à l'insertion paysagère et environnementale** : préservation et confortement des haies, traitement paysager le long de la RD 1083, recours obligatoire à des essences locales variées... ;
 - **relatives à la performance environnementale et énergétique** : gestion des eaux pluviales avec dispositifs de rétention et de récupération, dispositifs de production d'énergie renouvelable...

OBJECTIFS ► PROGRAMMATION

Afin de promouvoir et consolider la commercialisation de la zone 1AUx, sa programmation doit être élargie, en cohérence avec la diversité des activités installées en zone UX.



Diversité des activités implantées dans la zone UX

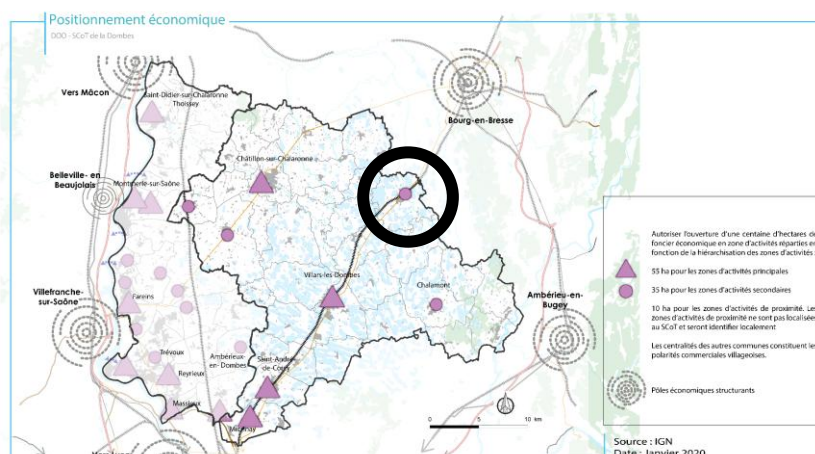
Il est à noter que cette zone est non seulement identifiée comme zone d'activités à conforter dans l'armature économique du SCOT, mais elle est explicitement intégrée à l'enveloppe foncière des extensions économiques programmées par le DOO.

ACCUEILLIR DES ENTREPRISES POUR CONFORTER L'ARMATURE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE • DOO

Créer les conditions favorables au développement et à la diversification de l'emploi dans tous les secteurs de l'économie.

Organiser l'installation d'activités, à une échelle intercommunale, pour conforter la lisibilité de l'armature économique existante sur le territoire de la Dombes en s'appuyant sur [...] des zones d'activités secondaires [dont celle de la Poyarosse].

Autoriser l'ouverture d'une centaine d'hectares de foncier économique en zones d'activités afin de dynamiser l'emploi sur le territoire. Ces hectares sont répartis en fonction de la hiérarchisation des zones d'activités [...] 35 hectares pour les zones d'activités secondaires.



Il convient ainsi de permettre :

- Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt, de bureaux, en supprimant les conditions particulières entravantes qui figurent dans la règlement de 2014 (notamment en raison de l'absence d'habitations à proximité) ;
- Les constructions à usage commercial accessoires à une activité artisanale (par exemple une vente directe de poteries...) tout en les conditionnant pour éviter l'installation de surfaces commerciales non souhaitables qui concurrenceraient les commerces de proximité dans le centre-bourg :
 - Elles doivent être nécessairement liées à une activité artisanale ;
 - Leur surface de vente doit rester inférieure ou égale à 25 % de la surface de plancher de la construction à usage artisanal et ne pas dépasser 50 m².

Ces restrictions transcrivent le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT de la Dombes, qui classe Saint-Paul-de-Varax comme « polarité commerciale relais » (DAAC page 13) ;

- Les aménagements connexes nécessaires aux activités (aires de stationnement, aires de stockage et dépôts, affouillements et exhaussements liés notamment aux ouvrages hydrauliques).

SCOT

STRATEGIE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL • DAAC

L'implantation des commerces et ensembles commerciaux de proximité s'insère harmonieusement au sein des centralités afin de renforcer leur attractivité, et être vecteurs de dynamique urbaine.

En cohérence avec le caractère économique de la zone, ne doivent plus être interdites, comme dans le règlement de 2014 :

- **« Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ».** L'accueil d'activités industrielles ou artisanales implique nécessairement la possibilité d'héberger des installations soumises à la réglementation ICPE (déclaration, enregistrement ou autorisation), dont l'implantation en zone urbaine mixte serait incompatible avec la présence de logements ;
- **« Les constructions ou installations nuisantes ou potentiellement dangereuses ».** La localisation de la zone, à l'écart des secteurs résidentiels et des équipements sensibles (établissements scolaires, sanitaires), permet d'y admettre des installations générant des nuisances (bruit, vibrations, odeurs, trafic de poids lourds) ou présentant des risques technologiques, sans porter atteinte à la tranquillité et à la sécurité des habitants.

L'autorisation de ces installations n'est pas inconditionnelle : elle s'inscrit dans un cadre réglementaire strict relevant du droit des installations classées (livre V du Code de l'environnement), qui soumet ces activités à des prescriptions techniques, des études d'impact et des périmètres de sécurité déterminés par l'autorité préfectorale. Le règlement de la zone n'a pas vocation à se substituer à ce dispositif, mais à en assurer la compatibilité territoriale.

De plus, restreindre l'implantation des ICPE ou des activités potentiellement nuisantes dans cette zone reviendrait à priver le territoire de capacités d'accueil pour des entreprises industrielles ou artisanales qui constituent des pourvoyeurs d'emplois et de valeur ajoutée locale. La collectivité a fait le choix d'une zone dédiée, permettant de concentrer ces activités dans un périmètre maîtrisé plutôt que de les disperser ou de les voir s'implanter hors du territoire communal.

SCOT

PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE TECHNOLOGIQUE DANS LES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES • DOO

Localiser préférentiellement dans des zones dédiées, telles que les zones d'activités, les nouvelles ICPE, autres que des exploitations agricoles et ne relevant pas de services de proximité participant à la mixité des fonctions, afin d'éviter les conflits d'usage avec les espaces résidentiels.

Il convient en outre d'interdire les restaurants pour éviter de concurrencer les établissements existants du centre-bourg et pour affirmer la vocation de la zone d'accueillir des activités qui ne peuvent pas s'implanter en zone habitée (besoin de surfaces importantes, éventuelles nuisances, éventuels flux de poids lourds).

Enfin, l'obligation, qui figure dans le règlement de 2014, d'aménager la zone sous la forme d'une opération d'ensemble unique est fortement susceptible d'induire un blocage foncier temporel, ce qui serait dissuasif pour des entreprises pressées, et d'imposer des contraintes de viabilisation.

Sont toutefois à proscrire les installations de tourisme ou de loisirs incohérentes avec ce caractère économique (garages collectifs de caravanes..., terrains de camping..., terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés), ce qui n'est pas explicitement formulé dans le règlement de 2014.

En outre, pour permettre une meilleure optimisation du foncier, il convient d'autoriser l'implantation des constructions en limites séparatives (contre un recul minimum de 5 mètres dans le règlement de 2014).



OPTIMISER ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES • DOO

Engager une politique volontariste en matière de foncier qui [...]garantit une gestion économique du foncier.

OBJECTIFS ► ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès à la zone 1AUx est programmé à court dans le prolongement de la voie de desserte interne de la zone UX. Tout autre accès, notamment direct sur la RD 1083, doit être interdit, comme cela est affirmé dans les OAP de 2014.



GARANTIR DES ZONES D'ACTIVITÉS QUALITATIVES ÉQUIPÉES • DOO

Garantir la sécurisation des parcs d'activités par une organisation et un aménagement des réseaux viaires garants d'une bonne gestion des flux.

Il convient toutefois de supprimer dans ces OAP de 2014 :

- **La voie centrale interne et sa placette de retournement**, afin de permettre :
 - un découpage parcellaire plus souple, adapté aux besoins effectifs des entreprises et au rythme des acquisitions ;
 - en conséquence directe, une meilleure optimisation de la zone 1AUx en libérant le foncier qui aurait été consommé par cette voie, valorisable pour les activités économiques sans accroître l'emprise globale de la zone ;
- **Le cheminement doux qui prolongeait la voie centrale vers le chemin de Pernin**, à l'Ouest, en l'absence d'intérêt fonctionnel avéré.

En outre, il convient d'adapter les exigences relatives au stationnement qui figurent dans le règlement de 2014 :

- Préciser que le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public pour les véhicules automobiles, les deux-roues et les vélos ;
- Supprimer les dérogations permettant de réaliser les places de stationnement en dehors de la zone, qui sont inappropriées notamment en l'absence de parking mutualisé à proximité ;
- Supprimer l'obligation de réaliser une place par emploi, qui semble désormais excessive compte tenu de l'évolution des pratiques (télétravail, covoiturage...) et consommatrice de foncier.

OBJECTIFS ► INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Plusieurs exigences doivent être ajoutées pour promouvoir l'insertion environnementale et paysagère des futures activités :

- **Conserver l'ensemble des haies existantes en limites Nord-Est et Nord-Ouest de la zone**, en articulation avec leur protection au plan de zonage : ces haies arborées constituent des « tampons » végétaux entre la future zone d'activités et le site Natura 2000, la ZNIEFF de type 1 et la zone humide de l'étang des Bourrelières situés au Nord-Est ;
- **Conforter la haie existante en limite Sud (le long de la RD 1083)**, clairsemée, par un linéaire complémentaire.

Ces exigences s'inscrivent dans l'action n° 14 « Favoriser la replantation, le maintien et l'entretien des haies bocagères » du PCAET.



*Haie épaisse existante en limite Nord-Est de la zone 1AUx
(en partie gauche de la photo), le long du chemin de Pernin*



Haie existante à conforter le long de la RD 1083

PRESERVER LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE • DOO

Identifier et protéger les éléments naturels relais (boisements, bosquets, haies...) les plus intéressants qui participent aux continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité.

Identifier les zones bocagères denses à préserver dans les documents d'urbanisme locaux qui présentent un intérêt écologique et paysager. Les réseaux de haies qui s'y trouvent pourront être maintenus plus strictement.

- **Imposer un traitement paysager gradué le long de la RD 1083, dans les bandes de 10 et de 25 mètres :**
 - Sur une première bande de 10 mètres à compter de l'alignement de la RD 1083, qui est la plus visible et présente donc les plus fortes sensibilités paysagères :
 - n'autoriser que des espaces verts paysagers ;
 - proscrire expressément toute imperméabilisation, toute construction (y compris non permanente), toute aire de stationnement et toute aire de stockage ou de dépôt, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (par exemple des ouvrages liés aux réseaux) et des ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales (pour permettre leur gestion) ;
 - En complément, sur une bande comprise entre 10 et 25 mètres à compter de l'alignement, imposer un traitement global paysager, en le conciliant avec l'optimisation foncière souhaitée :
 - Interdire uniquement les occupations et utilisations les plus impactantes : les constructions et installations, permanentes ou non (à l'exception des ouvrages mentionnés ci-dessus) et les aires de stockage de matériaux et les dépôts ;
 - Autoriser, de fait, les aires de stationnement à condition qu'elles soient plantées à raison d'un arbre d'ombrage à haute tige pour 2 places afin qu'elles participent à la qualité paysagère souhaitée ;
 - En conséquence, imposer un recul de 25 mètres minimum des constructions par rapport à l'alignement de la RD 1083 (contre 10 mètres par rapport à l'axe de la voie dans le règlement de 2014).



Localisation du site (zone UX en partie gauche de la photo) à proximité de l'entrée Nord du village de Saint-Paul-de-Varax

GARANTIR DES ZONES D'ACTIVITES QUALITATIVES EQUIPEES • DOO

Traiter qualitativement les espaces extérieurs et les espaces publics des zones d'activités.

MAITRISE L'AMBIANCE SONORE • DOO

Le SCOT préconise d'observer un recul du bâti au regard de l'axe générateur de bruit (RD1083, RD936, RD904, RD22) dans les projets qui s'implantent dans les zones de nuisances. Cette distance est à adapter au contexte et à l'intensité du bruit dans les documents d'urbanisme locaux.

- **Recourir obligatoirement à des essences locales variées :**
 - choisies dans une liste ajoutée au règlement, fournie par le service « environnement » de la communauté de communes (« haies de clôture » et « hors haies de clôture »), qui exclue les essences ornementales (thuya, laurier...) et exotiques envahissantes (robinier faux-acacia, buddleia...) ;
 - et composées d'au moins trois espèces, dont aucune ne dépasse 50 % du linéaire ou de la surface plantée ;
- **Abaisser la hauteur maximale des constructions à 12 m** (contre 15 m dans le règlement de 2014), pour limiter l'impact paysager en entrée de village et en covisibilité depuis la RD 1083 ;
- **Réglementer davantage les clôtures**, qui ont un impact paysager notable :
 - Abaisser leur hauteur maximale à 2,00 m (contre 2,50 m dans le règlement de 2014) ;
 - Ajouter des exigences sur leurs constitutions, en imposant des haies d'essences locales variées choisies dans la nouvelle liste annexée :
 - Les clôtures le long des voies devant uniquement être constituées d'une haie d'essences locales variées, pouvant être doublée d'un grillage (à mailles rigides de couleur verte ou grise sur potelets sans soubassement apparent) ;
 - Les clôtures le long des limites séparatives devant uniquement être constituées d'un grillage (identique) doublé d'une haie d'essences locales variées.

VEILLER A L'INTEGRATION PAYSAGERE DES ZONES D'ACTIVITES ET DES BATIMENTS AGRICOLES • DOO

Inciter un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités localisées le long des axes routiers majeurs, en particulier en entrée de ville.

ASSURER LA QUALITE DES ENTREES DE VILLE ET FRANGES URBAINES • DOO

Identifier et protéger, dans les documents d'urbanisme locaux, les motifs paysagers identitaires mettant en valeur les entrées de villes/bourgs (haies, boisements, étangs, linéaires de platanes...).

- **Veiller à une meilleure gestion des eaux pluviales**, en exigeant :
 - Le maintien d'une part minimale de 20 % de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du terrain et de 50 % de surfaces non imperméabilisées pour les nouvelles aires de stationnement, en cohérence avec les dispositions 5A-03 et 5A-04 du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 ;
 - Un débit de fuite des eaux pluviales vers le réseau public ou le milieu naturel limité à 5 l/s/ha, calculé pour une pluie de période de retour 20 ans (valeurs fournies par le bureau d'étude Réalités Environnement). En lien, des dispositifs de rétention ou de récupération et de réutilisation devant être dimensionnés en conséquence. Cette exigence s'inscrit dans l'action n° 5 « Promouvoir les systèmes économes en eau » du PCAET ;
 - Des mesures de prévention pour prévenir la prolifération du moustique tigre.

Est parallèlement supprimée l'obligation d'aménager des espaces verts communs, inadaptée à la vocation économique de la zone et consommatrice de fonciers.

GARANTIR DES ZONES D'ACTIVITES QUALITATIVES EQUIPEES • DOO

Imposer la perméabilité de ces espaces de stationnement.

Imposer une transparence hydraulique des projets d'aménagements et maîtriser leurs incidences en matière de ruissellement pour préserver les terrains agricoles et les milieux naturels.

PREVENIR LES RISQUES NATURELS POUR LA PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS • DOO

Prévenir les risques d'inondation, d'érosion de berges et de glissement de terrain en limitant l'imperméabilisation des sols et en préservant les éléments naturels (réseau de haies, ripisylves, bandes enherbées...) qui participent à la gestion du ruissellement et la rétention des sols.

S'INSCRIRE DANS LA PROTECTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE • DOO

Imposer dans les opérations neuves ou en réhabilitation la récupération des eaux de pluie en toiture pour une réutilisation à des fins non sanitaires (arrosage, lavage automobile...).

POURSUIVRE LA MISE EN OEUVRE D'UNE GESTION OPTIMALE DES EAUX PLUVIALES • DOO

Mettre en place les dispositions réglementaires dans les documents d'urbanisme locaux visant à assurer une imperméabilisation minimale des sols dans les aménagements, y compris au niveau des espaces de stationnement.

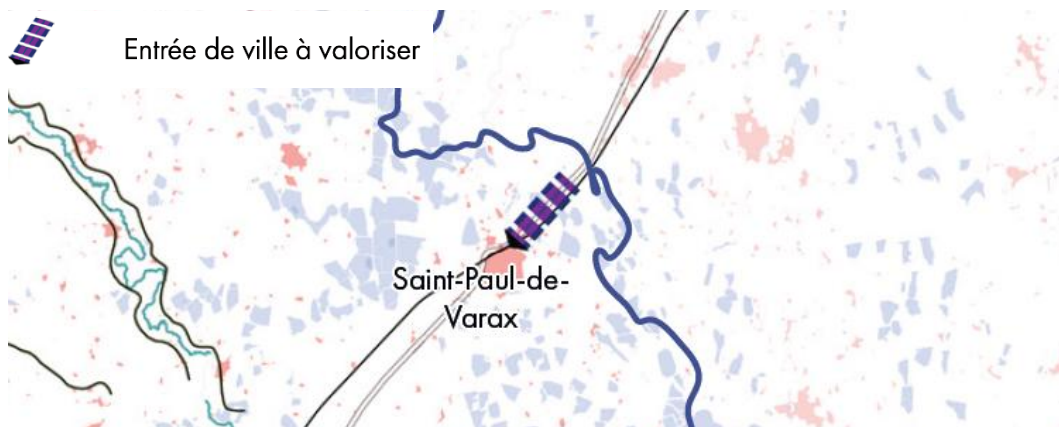
Privilégier l'infiltration des eaux dès lors que la nature des sols le permet. Dans le cas contraire, des équipements de rétention permettant un rejet limité dans le réseau d'assainissement seront mis en œuvre.

Les dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mutualisés à l'échelle de plusieurs opérations (existantes ou futures).

Les modifications apportées s'inscrivent en outre dans la « Stratégie paysagère et énergétique Dombes/Val de Saône », adoptée en février 2026, portée conjointement par la communauté de communes de la Dombes et le Syndicat mixte Val de Saône-Dombes, porteur du SCOT Val de Saône Dombes).

Elles contribuent à la mise en œuvre de son « objectif prioritaire 2 » intitulé « Renouveler les paysages urbains et d'activités en faveur de la transition climatique et énergétique » (volume 3 – guide de mise en œuvre). Cet objectif se transcrit notamment par la « fiche-outil » « D8. VSD 9. Requalifier les entrées de villes et les zones d'activité par des trames paysagères renforcées », qui :

- Identifie « Les entrées de ville de Saint-Paul-de-Varax » ;
- Fixe des indicateurs de suivi, dont « % opérations intégrant ENR, TVB et/ou changement climatique » et « Part de surfaces végétalisées / part de surface bâtie ou imperméabilisée ».



Extrait de la carte « Les principales entrées de villes à mettre en valeur », page 79 du « volume 3 – guide de mise en œuvre »

OBECTIFS ► ÉNERGIE

Plusieurs exigences doivent être ajoutées pour mettre en œuvre les objectifs de l'axe 3 « transition énergétique » du PCAET, notamment ses actions n° 27 « Mobiliser les acteurs économiques du territoire autour de la transition énergétique (monde agricole, industries, commerçants, tertiaire...) » et n° 29 « Intégrer des critères énergétiques et ENR dans les PLU/PLUI et les règlements de zones d'activité » :

- Imposer aux opérations d'aménagement des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires en toiture ou au sol...), en cohérence également avec les objectifs du SCOT et du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes ;
- Planter les aires de stationnement à raison d'un arbre d'ombrage à haute tige pour 2 places pour, outre leur intérêt paysager, limiter l'usage de la climatisation et contribuer à la séquestration carbone et au rafraîchissement ;
- Supprimer l'obligation d'affleurer au plan de toiture pour les ouvertures ou éléments de surface (tels que capteurs solaires), qui induit des contraintes techniques et des coûts supplémentaires excessifs.

SCOT

DEVELOPPER LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES • DOO

Favoriser l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâti existant.

Encourager le recours aux dispositifs d'exploitation de l'énergie solaire, thermique ou photovoltaïque, pour les constructions des bâtiments publics et les toitures importantes (activité, agricole...).

Pour mettre en œuvre ces objectifs, la présente modification porte ainsi uniquement sur :

- La pièce « 3. Orientations d'aménagement et de programmation » (extrait modifié de la zone 1AUx) ;
- La pièce « 5. Règlement écrit » (extrait modifié de la zone 1AUx).

Elle n'affecte aucunement le plan de zonage, qui est inchangé : le périmètre de la zone 1AUx reste strictement identique et les éléments graphiques inscrits au plan de zonage (notamment la protection des haies existantes en limites Nord-Est et Nord-Ouest de la zone) sont conservés.

MODIFICATION DES OAP

- **Refondre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles de la zone 1AUX, désormais organisées autour de trois thématiques : « accès », « insertion environnementale et paysagère » et « énergie ».**
- **Supprimer des orientations inappropriées :**
 - Supprimer la voie d'accès centrale et sa placette de retournement ;
 - Supprimer le cheminement doux reliant à l'Ouest le chemin Pernin sans intérêt fonctionnel.
- **Conforter les orientations visant l'insertion environnementale et paysagère :**
 - Maintenir le réseau de haies périphériques :
 - Conserver l'ensemble des haies existantes en limites Nord-Est et Nord-Ouest (en articulation avec le règlement graphique), qui constituent des « tampons » par rapport au site Natura 2000, à la ZNIEFF de type 1 et à la zone humide de l'étang des Bourrelières ;
 - Conforter la haie existante le long de la RD 1083 ;
 - Imposer un traitement paysager le long de la RD 1083 :
 - Aménager, en cohérence avec la situation existante au niveau de la zone UX, un espace paysagé sur une profondeur d'environ 25 m (illustration des prescriptions du règlement écrit) ;
 - Ajouter des exigences énergétiques :
 - Imposer des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les orientations supprimées figurent en surligné gris barré et celles ajoutées en surligné jaune.



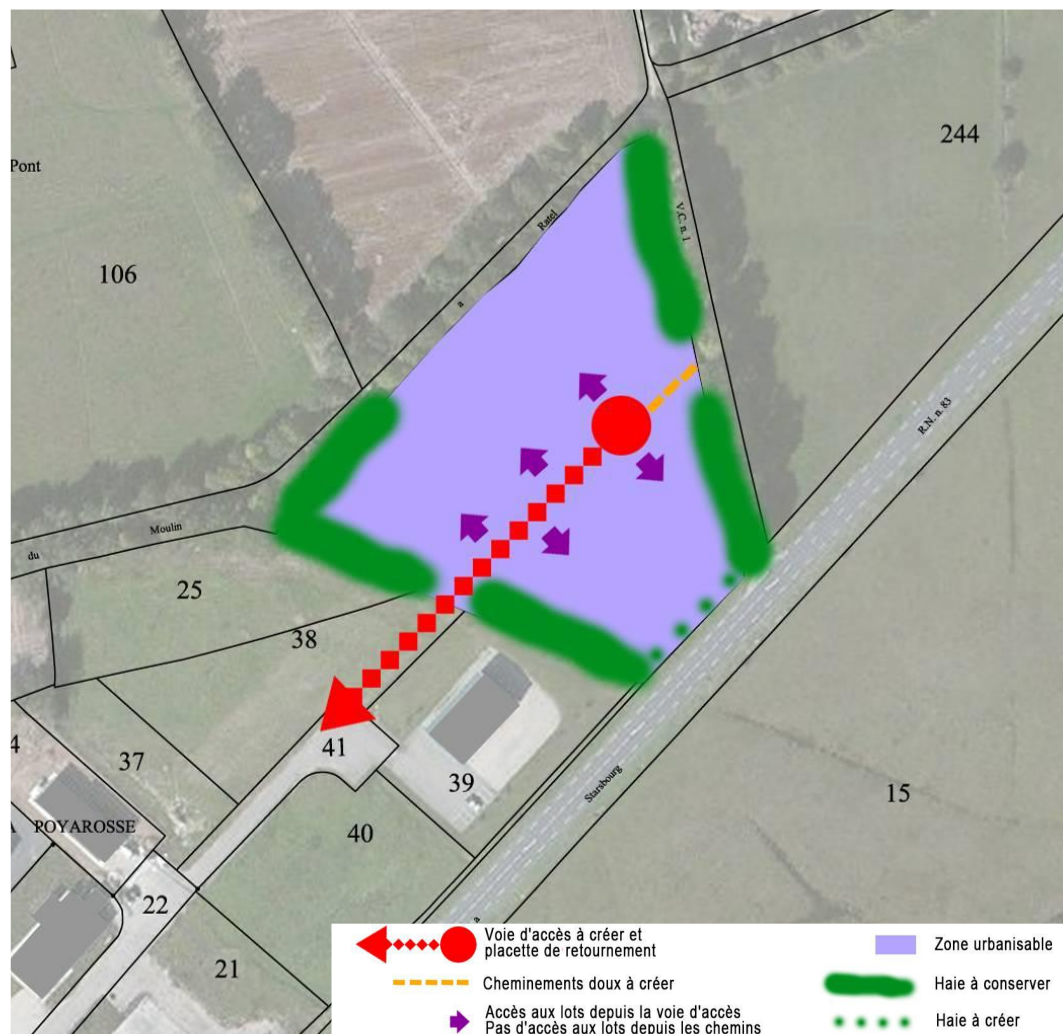
OPTIMISER ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES • DOO

Définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour tout projet de création ou de remembrement de zones d'activités économiques.



Meilleure prise en compte des sensibilités paysagères le long de la RD 1083

AVANT MODIFICATION



6.1 LOCALISATION ET ENJEUX

Localisé au Nord Est du bourg, cette zone se situe en prolongement de la zone d'activités existantes et totalise 1,65 ha.

6.2 TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS DOUX

La desserte du secteur est assurée par une voirie de desserte réalisée en prolongement de celle existante et se terminant par une placette de retournement. Cette voie nouvelle devra être doublée d'un cheminement doux, et comprendre des stationnements. Elle sera prolongée par un cheminement doux jusqu'au chemin de Pemin.

Les accès aux lots seront réalisés uniquement à partir de cette voie. Aucun lot ne pourra être desservi depuis les chemins entourant la zone ou depuis la route départementale 1083.

Un parking mutualisé pourra être envisagé à l'échelle de la zone LAUX, dans le but de limiter le nombre de stationnements sur les parcelles et de densifier la zone d'activités.

6.3 FORMES ET COMPOSITION DE L'ESPACE

Les lots à bâtir sont répartis de part et d'autre de la voie de desserte. Cette composition permet d'éviter les accès multiples à la RD1083.

6.4 INTEGRATION ET LIEN AVEC L'ENVIRONNEMENT

L'intégration paysagère est assurée par la conservation des haies existantes notamment en bordure de la zone et à la limite entre la zone existante et son extension.

De plus, les lots en bordure de la RD 1083 devront être plantés pour limiter l'impact paysager sur cette voie.

APRES MODIFICATION



6.1 ACCES

- Accès unique par la voie de desserte interne de la zone d'activités de la Poyarosse (interdiction de tout autre accès, notamment depuis la RD 1083).

6.2 INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Conservation de l'ensemble des haies existantes en limites de la zone.
- Confortement de la haie existante en limite de la RD 1083.
- Espace paysagé le long de la RD 1083, sur une profondeur d'environ 25 mètres.

6.3 ENERGIE

- Opérations devant comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

► **Diversifier les activités admises, tout en les encadrant, et lever les exigences verrouillant excessivement la commercialisation de la zone**, notamment :

- Autoriser explicitement les constructions à usage :
 - artisanal ;
 - industriel ;
 - d'entrepôt ;
 - de bureaux ;
 - commercial, liées à une activité artisanale et sous conditions restrictives (en compatibilité avec le DAAC du SCOT) ;
- Supprimer l'obligation d'aménager la zone sous la forme d'une opération d'ensemble unique ;
- Supprimer les dispositions ne concernant pas la zone (qui ne compte aucun élément identifié au titre de l'ancien article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

► **Accroître les exigences environnementales et paysagères**, notamment :

- Imposer un traitement paysager gradué le long de la RD 1083 :
 - Sur une profondeur de 10 mètres, uniquement permettre un espace vert paysager, préservé de tout aménagement (hors gestion des eaux pluviales) ;
 - Sur une profondeur de 10 à 25 mètres, imposer un traitement global paysager en restreignant les occupations et utilisations du sol ;
- Gérer les eaux pluviales :
 - Maintenir au moins 20 % d'espaces non imperméabilisés (et limiter à 50 % l'imperméabilisation des aires de stationnement) ;
 - Imposer des dispositifs de rétention, d'infiltration ou de récupération et réutilisation des eaux pluviales pour limiter le débit de fuite ;
- Exiger des essences locales variées (liste ajoutée) ;
- Favoriser l'optimisation foncière, notamment en permettant l'implantation des constructions en limites séparatives.

Les dispositions supprimées figurent en ~~surligné gris barré~~ et celles ajoutées en **surligné jaune**.

A noter que :

- La structure du règlement des articles 1 et 2 est clarifiée : les constructions qui ne sont pas visées à l'article 2 (« sont uniquement admises les occupations et utilisations du sol suivantes ») sont de fait interdites. Il n'y a donc plus lieu de mentionner « les habitations » et « les constructions agricoles » ;
- L'article R151-43 du Code de l'urbanisme autorise le règlement du PLU à imposer des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, en fixant des objectifs de performance. Spécifier un débit de fuite avec une période de retour de référence relève bien de cette catégorie : c'est un objectif de résultat, pas une prescription de moyens.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

Caractère de la zone 1AUX :

La zone 1AUX est une zone, peu ou pas bâtie, destinée à une urbanisation à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques essentiellement artisanales. Elle doit respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'aménagement du secteur devra se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble unique.

Rappels :

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L123-1-5-7°. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

Article 1AUX1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AUX2, notamment :

- Les constructions ou installations nuisantes ou potentiellement dangereuses,
- Le stationnement des caravanes sur le domaine public.
- Les carrières, gravières et sablières.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles.
- Les terrains de camping, de caravanage ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les habitations,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les constructions agricoles.

Article 1AUX2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont uniquement admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat dont la vocation et l'activité sont compatibles avec la vocation d'habitat et ne sont pas nuisantes
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'entrepôts, et de restauration si elles sont liées à une activité artisanale
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions, leurs extensions et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés, à usage :
 - de bureaux ;
 - artisanal ;
 - commercial, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale et que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 25 % de la surface de plancher de la construction à usage artisanal et ne dépasse pas 50 m² ;
 - industriel ;
 - d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes nécessaires aux constructions autorisées :
 - Les aires de stationnement, dont celles ouvertes au public ;
 - Les aires de stockage de matériaux et les dépôts ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

La zone 1AUX fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUX3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès pour les véhicules doivent être aménagés pour ne pas gêner la circulation.

Le raccordement à la voirie publique devra s'effectuer par deux accès charretiers au maximum. Les accès nouveaux sur la RD 1083 sont interdits.

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

Toute nouvelle voie doit réserver des espaces d'une emprise suffisante consacrés aux déplacements doux.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour.

Article 1AUX4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour des usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Les établissements présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipés de disconnecteurs.

Aucune liaison entre le réseau d'eau potable et les autres réseaux n'est possible.

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public par un dispositif de type séparatif est obligatoire, selon les dispositions du zonage d'assainissement.

En cas d'absence de réseau collectif et conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, des dispositifs autonomes peuvent être mis en œuvre. Les installations doivent être conçues pour que les effluents puissent être déversés dans le réseau collectif dès que possible. L'évacuation d'effluents dans les fossés et les collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des industries et activités artisanales, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré-traitement adapté à la nature de l'activité et conforme à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux de pluie sera réalisée soit par infiltration dans le sol, soit par rejet dans un milieu superficiel, soit par rejet dans un réseau de collecte des eaux pluviales. Le pétitionnaire devra rechercher en priorité l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, sous réserve de l'aptitude du sol à recevoir ces eaux.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Pour toute opération :

- Le débit de fuite des eaux pluviales vers le réseau public ou le milieu naturel ne doit pas excéder 5 l/s/ha, calculé pour une pluie de période de retour 20 ans. Des dispositifs de rétention ou de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être dimensionnés en conséquence, et adaptés à la nature du terrain. Lorsque la nature de l'activité ou la nature des constructions ou installations admises dans la zone le nécessitent, un prétraitement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur pourra être imposé par l'autorité compétente ;
- Des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être réalisés. Des mesures de prévention doivent être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

Les aménagements sont à la charge des constructeurs.

Pour les eaux pluviales issues des constructions neuves et des aménagements qui leur sont liées, Des mesures pourront être prises pour favoriser la récupération des eaux, de type cuves de récupération d'eau de pluie.

4. Réseaux secs

Les branchements de réseaux secs doivent être établis en souterrain.

Pour l'éclairage public des voies de circulation, les voies privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune. Il est recommandé d'utiliser des dispositifs à faible consommation d'énergie.

Article 1AUX5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUX6 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Un recul minimum de 5m devra être respecté, par rapport à la limite d'emprise publique ou par rapport à la limite d'emprise de voies privées.

En bordure de la RD1083, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m 25 m minimum par rapport à l'axe l'alignement de la voie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée.

Le règlement du PLU s'oppose à l'application de l'article R.123-10-1. Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais à chaque parcelle.

Article 1AUX7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5m.

La construction sur les limites séparatives est autorisée pour :

- les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 5,00m à l'égout du toit ;
- les constructions de volume et d'aspect équivalents, édifiés simultanément sur des tenements contigus ;
- les constructions s'appuyant contre des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tenement voisin.

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit en recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée.

Le règlement du PLU s'oppose à l'application de l'article R.123-10-1. Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais à chaque parcelle.

Article 1AUX8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUX9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUX10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m 12 m. Cette hauteur est mesurée entre l'égout du toit ou l'acrotère et l'altitude moyenne de la construction comptée au niveau du terrain naturel avant terrassement.

Cette limitation n'est pas applicable aux éléments de grande hauteur dont la nature ou les fonctions justifient un dépassement de la hauteur normale des constructions (cheminées, antennes...)

Des adaptations à cette hauteur peuvent être obtenues si le bâti environnant le justifie ou si le maintien de la ligne de faîtage permet d'obtenir un effet intéressant sur le plan architectural.

Article 1AUX11 Aspect extérieur

1. Généralités

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés...

Des dispositions différentes ou adaptées des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour :

- des réhabilitations et aménagements de bâtiments existants (toitures, façades, clôtures), eux-mêmes non conformes à ces règles ;
- des projets témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés ;
- permettre, voire favoriser, au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.

Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7°, doivent respecter les volumes existants, les rythmes et proportions des façades, faire ressortir les matériaux d'origine. Les rénovations, réhabilitations ou extensions de ces bâtiments devront respecter l'intérêt architectural du bâtiment, protéger son caractère et son architecture. Enfin, toute démolition partielle ou totale de ces bâtiments est soumise à déclaration préalable auprès de la commune. Cette dernière pourra interdire toute destruction ou modification de ces éléments bâtis protégés.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques de type transformateur électrique.

2. Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une pente inférieure à 45%. Les panneaux solaires sont autorisés qu'ils soient intégrés ou non en toiture.

3. Façades

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Doivent être recouverts d'un enduit, les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, le mâchefer... Les pierres peintes sont interdites.

Les enduits et peintures de façades devront se conformer au nuancier communal. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite.

4. Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2,50 m 2,00 m.

Pour toutes les limites de la parcelle, les clôtures seront réalisées au moyen d'un panneau rigide, obligatoirement doublé d'une haie vive.

Les clôtures le long des voies doivent être constituées :

- d'une haie d'essences locales variées, choisies uniquement dans la liste figurant à l'article 1AUX13 (« Haies de clôture ») ;
- pouvant être doublé d'un grillage à mailles rigides de couleur verte ou grise sur potelets sans soubassement apparent.

Les clôtures le long des limites séparatives doivent être constituées :

- d'un grillage à mailles rigides de couleur verte ou grise sur potelets sans soubassement apparent ;
- devant être doublé d'une haie d'essences locales variées, choisies uniquement dans la liste figurant à l'article 1AUX13 (« Haies de clôture »).

Les portes et portails seront sobres, sans gâble vers l'extérieur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôture, les haies vives traditionnelles, et les dispositifs ajourés anciens devront être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

5. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les ouvertures ou éléments de surface, tels que capteurs solaires, sont autorisés à condition qu'ils soient affleurants au plan de toiture.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article 1AUX12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues et des vélos correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé une place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs. Si un parking mutualisé existe à moins de 300 m de la parcelle, le nombre de stationnements pourra être inférieur.

Des adaptations peuvent être obtenues lorsque le constructeur étant dans l'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il accepte de réaliser lui-même ou de participer financièrement à la réalisation des places de stationnement qui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 250m du premier et ceci dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.

Article 1AUX13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations doivent être conservées ou remplacées, dans la mesure du possible.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.

Dans une bande comprise entre l'alignement de la RD 1083 et un recul de 10 mètres par rapport à celle-ci :

- Le long de la RD1083, la plantation d'arbres ou arbustes est obligatoire, avec une majorité d'arbres à haute tige. Les constructions au sein d'espaces boisés classés sont interdites.
- Les sols doivent être aménagés uniquement en espaces verts, pouvant seulement comporter des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Sont interdites :
 - Toute imperméabilisation des sols non nécessaire à ces ouvrages techniques ou hydrauliques ;
 - Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non ;
 - Les aires de stationnement, dont celles ouvertes au public ;
 - Les aires de stockage de matériaux et les dépôts.

Dans une bande comprise entre un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 1083 et un recul de 25 mètres par rapport à l'alignement de celle-ci :

- Les sols doivent faire l'objet d'un traitement global paysager.
- Sont interdites :
 - Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement ;
 - Les aires de stockage de matériaux et les dépôts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage à haute tige pour 2 places.

Les espaces verts communs devront représenter au minimum 10% de la surface d'assiette du terrain. Ces espaces devront être traités de manière paysagée et qualitative.

Pour les plantations, l'usage d'essences locales (voir les exemples d'essences locales dans le lexique) est recommandé.

Les éléments du paysage et du patrimoine sont repérés au titre du L.123-1-57°. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification. Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abatage.
- Dans le cas de l'arrachage ou de l'abatage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

Dans l'ensemble de la zone :

- Au moins 20 % de la superficie des terrains doivent être non imperméabilisés.
- Au moins 50 % de la superficie des nouvelles aires de stationnement doivent être non imperméabilisés.
- Les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes doivent être :
 - constituées uniquement d'essences locales variées, choisies uniquement dans la liste ci-dessous (« Hors haies des de clôtures »). Sont notamment interdites les espèces ornementales (thuya, Laurier...), exotiques et envahissantes (robinier faux acacia, buddleia...) ;
 - composées d'au moins trois espèces différentes, dont aucune dominante à plus de 50 %.

Nom français	Nom Latin	Haies de clôtures		Hors haies de clôtures	
		Arbuste	Arbre	Arbuste	Arbre
Aubépine monogyne ou commune	<i>Crataegus Oxyacantha</i>			X	
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>				X
Camérisier balais ou chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>			X	
Charme - Charmille	<i>Carpinus betulus</i>	X		X	X
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	X		X	
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	X		X	
Eglantier	<i>Rosa canina</i>			X	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	X		X	
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>			X	
Neprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	X		X	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	X		X	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	X		X	
Prunier sauvage	<i>Prunus domestica</i>	X		X	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>			X	X
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			X	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	X		X	
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	X		X	
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	X		X	
Bouleau blanc	<i>Betula pendula</i>				X
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>			X	
Chêne pedunculé	<i>Quercus pedunculata</i>				X
Chêne sessile/rouvre	<i>Quercus petraea</i>				X
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>			X	
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	X		X	
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>				X
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>				X
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>			X	
Merisier	<i>Prunus avium</i>			X	
Noyer	<i>Juglans regia</i>			X	
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>				X
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraeaster</i>			X	
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>			X	
Saule blanc	<i>Salix alba</i>			X	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>			X	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>			X	
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>			X	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>			X	
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphylla</i>				X
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>			X	X
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>			X	X
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>			X	X
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>			X	X
Groseillier commun	<i>Ribes rubrum</i>			X	X
Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>			X	X
Orme de Lutèce	<i>Ulmus Lutece Nanguen</i>			X	X
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>			X	X

Article 1AUX14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AUX15 Obligations en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article 1AUX16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

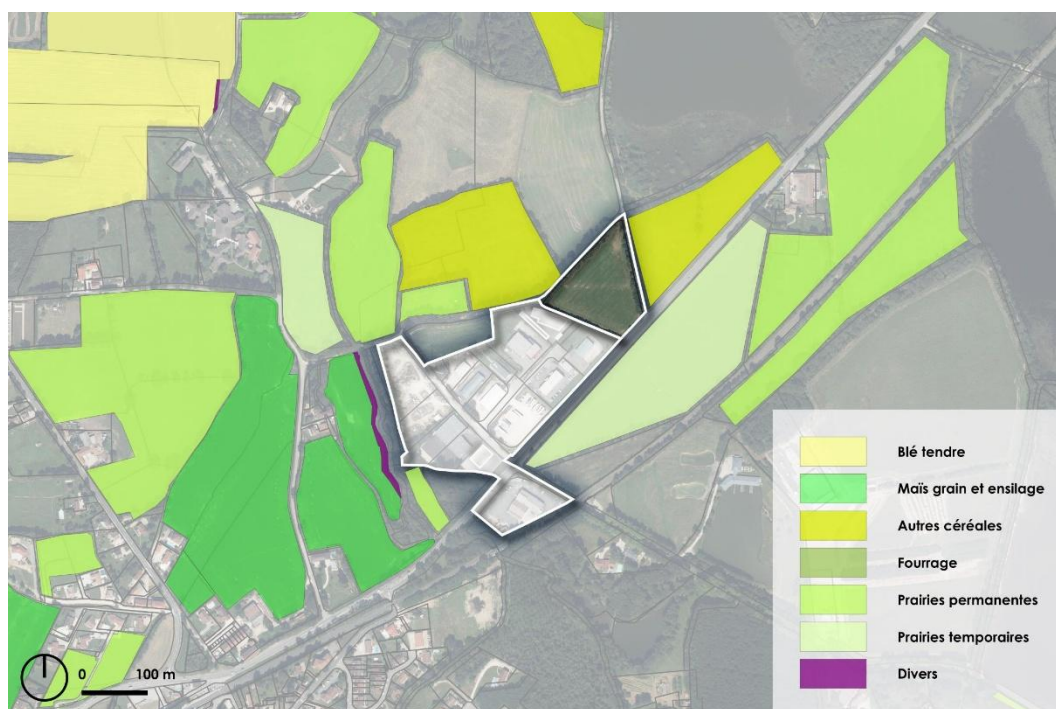
2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

La présente modification ne porte aucune ouverture à l'urbanisation : la zone 1AUx a été ouverte à l'urbanisation par la révision du PLU approuvée en 2014. Son périmètre n'est pas modifié par la présente procédure, qui n'élargit pas son emprise et ne consomme pas d'espace agricole supplémentaire. Il n'est en outre pas identifié dans le recensement parcellaire graphique de 2024.

La modification consiste exclusivement à adapter les modalités d'urbanisation de la zone 1AUx (règlement écrit et OAP sectorielles), sans incidence sur le foncier agricole ni sur les conditions d'exploitation des parcelles agricoles voisines :

- Le périmètre de la zone, et donc la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) initialement programmée par le PLU de 2014, est conservé à l'identique. La présente modification ne contribue ni à une nouvelle consommation ni à une réduction d'ENAF ;
- L'accès unique à la zone 1AUx est maintenu via la voie de desserte interne de la zone d'activités existante, à partir de la RD 1083, ce qui exclut toute interférence avec les circulations agricoles empruntant les autres chemins longeant la zone, dont le chemin de Perin ;
- Les haies arborées en limites Nord-Est et Nord-Ouest, dont le rôle peut être à la fois écologique, paysager et agricole (vent, faune auxiliaire des cultures, ombrage), sont conservées et confortées ;
- La modification renforce l'insertion paysagère et environnementale des futures opérations, ce qui contribue à une meilleure cohabitation avec l'espace agricole de la Dombes situé dans sa périphérie.

La modification est ainsi sans incidence négative sur l'activité agricole, et présente une légère incidence positive en termes d'interfaces paysagères avec l'espace rural environnant.



Recensement parcellaire graphique 2024

3. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Pour rappel, la présente modification ne procède à aucune ouverture à l'urbanisation et ne crée aucune zone à urbaniser. Elle ne fait que modifier les modalités d'urbanisation d'une zone 1AUx existante.

Les évolutions apportées (règlement écrit et OAP sectorielles) visent notamment à améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux et de santé humaine au sein de la zone 1AUx :

- Le règlement écrit refondu et les OAP enrichies renforcent les exigences qualitatives : préservation et renforcement du maillage de haies, insertion paysagère, sobriété énergétique, meilleure gestion des eaux pluviales, recours aux essences locales... ;
- Aucune disposition ne réduit la protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; aucune disposition n'est de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Le plan de zonage et notamment la protection des haies au titre de l'ancien article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (en zone A jouxtant la zone 1AUx) sont strictement conservés.

Les enjeux environnementaux et de santé humaine sont détaillés dans les parties suivantes. Les points modifiés non explicitement traités sont sans incidence.

LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN ET REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Conformément aux articles L. 101-2 et L. 101-2-1 du code de l'urbanisme et à la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » fixée par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, **la modification s'attache à optimiser l'usage du foncier déjà classé à urbaniser :**

- **Les OAP sectorielles imposaient précédemment une voie centrale de desserte avec placette de retournement et un cheminement doux additionnel, dont la suppression libère du foncier valorisable** pour les activités économiques sans accroître l'emprise globale de la zone ;
- **Le règlement modifié :**
 - **favorise l'optimisation foncière** en autorisant explicitement l'implantation des constructions en limites séparatives (en plus du retrait existant de 5 m), ce qui permet une meilleure densification des lots et limite les surfaces résiduelles non valorisées ;
 - **impose un minimum de 20 % de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du terrain et de 50 % de surfaces non imperméabilisées pour les nouvelles aires de stationnement.** Cette nouvelle obligation limite l'artificialisation effective des sols au-delà du seul ratio d'emprise au sol des bâtiments, en cohérence avec la disposition 5A-04 du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 (« Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées »).

La présente modification contribue ainsi à une utilisation plus économe et plus qualitative du foncier déjà classé à urbaniser, sans induire de nouvelle consommation d'espace.

BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

La zone 1AUx, située en limite directe de plusieurs périmètres environnementaux remarquables, mérite une attention particulière. La présente modification :

- Ne crée pas la zone 1AUx (qui résulte du PLU approuvé en 2014) ;
- Ne modifie pas son périmètre ;
- Maintien la protection des haies périphériques inscrites au plan de zonage.

Les nouvelles OAP, plus qualitatives, ont des incidences positives sur la trame verte et bleue, en imposant :

- **Le maintien de l'ensemble des haies existantes en limites Nord-Est et Nord-Ouest de la zone ;**
- **Le confortement de la haie existante le long de la RD 1083 (limite Sud) ;**
- **Le traitement paysager d'une bande de 25 m le long de la RD 1083, avec interdiction de toute imperméabilisation sur les 10 premiers mètres.**



Haie épaisse existante en limite Nord-Est de la zone 1AUx (en partie gauche de la photo)



Haie épaisse existante en limite Nord-Ouest de la zone 1AUx (en partie droite de la photo)



Haie à conforter le long de la RD 1083

NATURA 2000

La commune de Saint-Paul-de-Varax contribue au réseau Natura 2000 « La Dombes » :

- Zone spéciale de conservation (ZSC) FR8201635 « La Dombes » au titre de la directive « Habitats » (47 572 ha), désignée pour la conservation des habitats des étangs traditionnels dombistes et des espèces d'intérêt communautaire associées ;
- Zone de protection spéciale (ZPS) FR8212016 « La Dombes » au titre de la directive « Oiseaux ».

La zone 1AUx est contiguë à ces périmètres au Nord-Est, mais n'est pas elle-même incluse dans le site Natura 2000. La présente modification :

- ne modifie pas le périmètre d'urbanisation de la zone 1AUx ;
- ne lève aucune disposition protectrice, et notamment ne réduit pas les dispositions de protection du site Natura 2000 (trame « Natura 2000 » portée sur le plan de zonage) ;
- renforce la protection des haies arborées en limite Nord-Est et Nord-Ouest de la zone (constituant des « tampons » en contact direct avec le site Natura 2000), en imposant leur conservation dans les nouvelles OAP, en complément de la protection au plan de zonage ;
- impose une meilleure gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation des sols, dispositifs de rétention, limitation du débit de fuite) qui contribue à préserver la qualité des eaux susceptibles de rejoindre les étangs de la Dombes situés au Nord-Est.

Les modifications apportées au PLU sont sans incidence négative sur Natura 2000 ; elles présentent une incidence légèrement positive du fait du renforcement de la protection du maillage de haies et des prescriptions paysagères et hydrauliques.

ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE ET INVENTAIRE DEPARTEMENTAL DES ZONES HUMIDES

La zone 1AUx est contiguë à la ZNIEFF de type 1 n° 820030608 « Étangs de la Dombes », inventoriée pour la richesse de ses habitats d'étangs et les espèces aviaires et végétales qui leur sont associées. A noter que la commune est intégralement couverte par la ZNIEFF de type 2 n° 820003786 « Ensemble forme par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière ».

La zone humide inscrite à l'inventaire départemental « Étangs de La Dombes » (n° 011ZH0545), qui recouvre l'étang des Bourrelières, se superpose à cette ZNIEFF de type 1.

Comme pour Natura 2000, la modification :

- ne modifie pas le périmètre d'urbanisation de la zone 1AUx ;
- ne lève aucune disposition protectrice, et notamment ne réduit pas les dispositions de protection des zones humides :
 - identifiées sur le plan de zonage par la trame « Zones humides » ;
 - bénéficiant de dispositions spécifiques : « Dans les secteurs concernés par la trame « Zones Humides », repérés au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol et l'assèchement de ces zones humides sont strictement interdits. L'assèchement de ces zones humides est toutefois autorisé de manière temporaire dans le cadre des pratiques agricoles de l'assec et l'évolage ».
- **au contraire, renforce la protection des haies arborées en limite Nord-Est et Nord-Ouest de la zone et impose une meilleure gestion des eaux pluviales.**

SRADDET

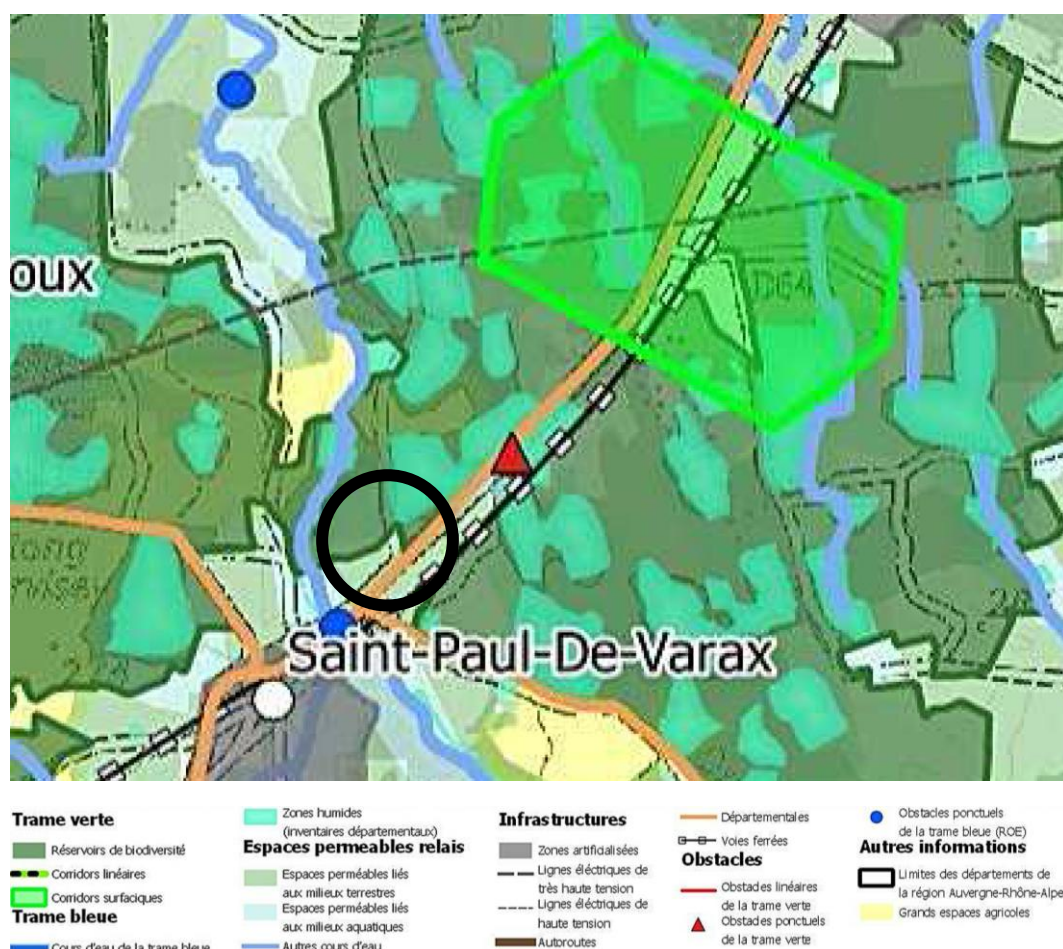
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne Rhône-Alpes a notamment pour objectif de mettre en avant les trames vertes et bleues régionales afin de limiter la perte de la biodiversité et de valoriser les corridors écologiques.

La cartographie de la trame verte et bleue du SRADDET (extrait ci-dessous) :

- montre que la zone 1AUx n'est concernée ni par des réservoirs ni par des corridors ;
- mais affirme l'importance des délimitations d'espaces naturels remarquables à proximité de la pointe Nord de la zone 1AUx, en tant que « réservoirs de biodiversité » : le périmètre Natura 2000, la ZNIEFF de type 1 et les zones humides de l'inventaire départemental.

Les modifications apportées au PLU confortent la prise en compte de ces milieux naturels, et s'inscrivent pleinement dans plusieurs règles du SRADDET avec lesquelles le PLU doit être compatible :

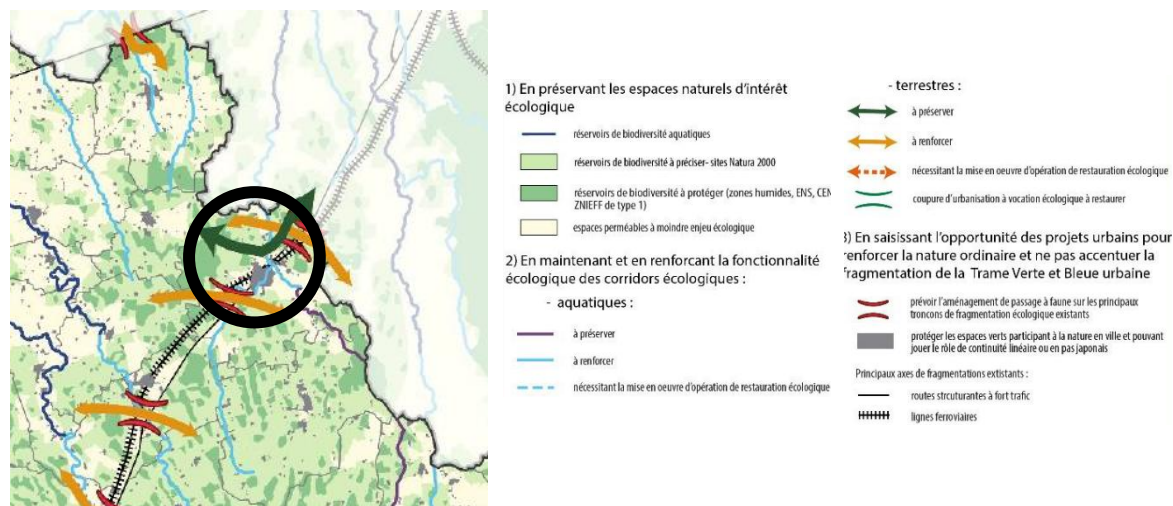
- Règles relatives à la biodiversité (notamment la préservation des trames verte et bleue) : la modification y contribue par le maintien et le confortement des haies périphériques, ainsi que par l'imposition d'essences locales variées ;
- Règles relatives à l'énergie et au climat : la modification y contribue en imposant des dispositifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle des opérations ;
- Règle n° 4 « Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière » : la modification y contribue par l'optimisation foncière permise à l'intérieur d'une zone déjà classée à urbaniser (implantation possible en limites séparatives, suppression de la voie centrale surdimensionnée) et par les exigences minimales de surfaces non imperméabilisées.



Extrait de la cartographie du SRADDET

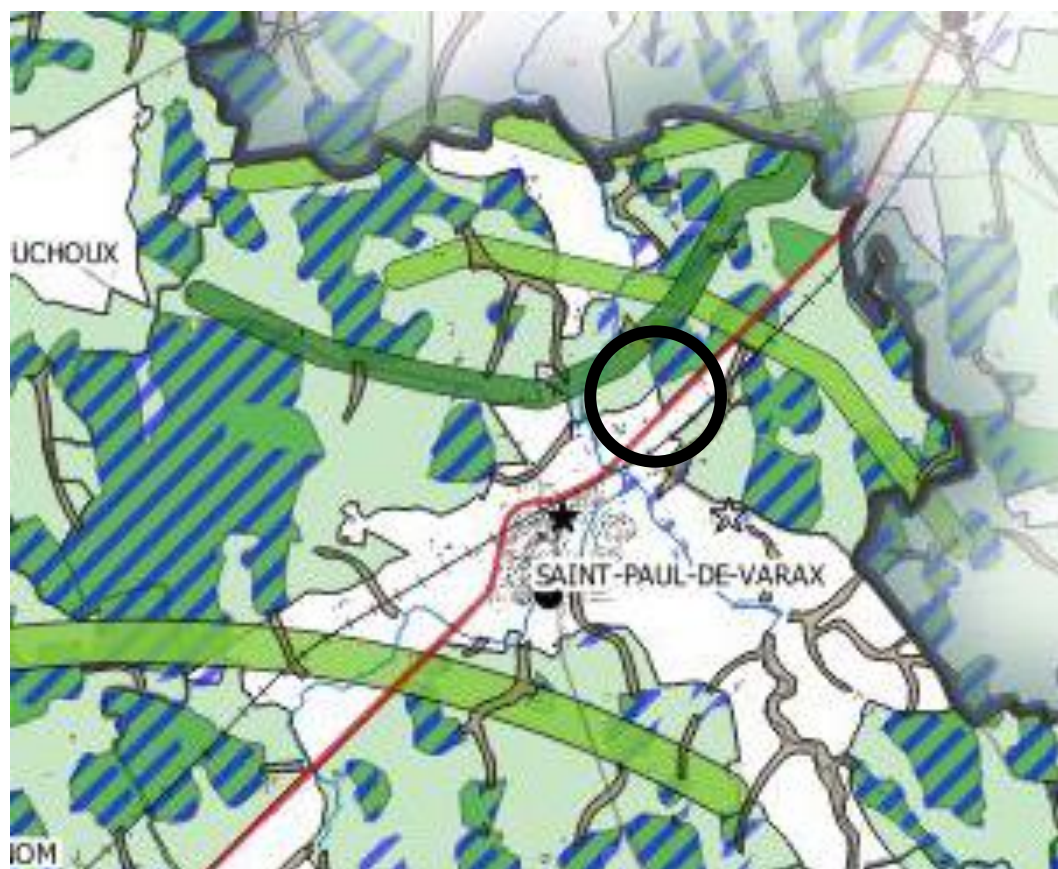
SCOT DE LA DOMBES

Le DOO du SCOT de la Dombes comprend une cartographie de la trame verte et bleue (page 30), dont un extrait figure ci-dessous. Cette cartographie reprend les orientations du SRADDET (dont les réservoirs de biodiversité déjà présentés - Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et zones humides) et les complète, notamment par des continuités locales.



Extrait de la cartographie de la trame verte et bleue du DOO du SCOT

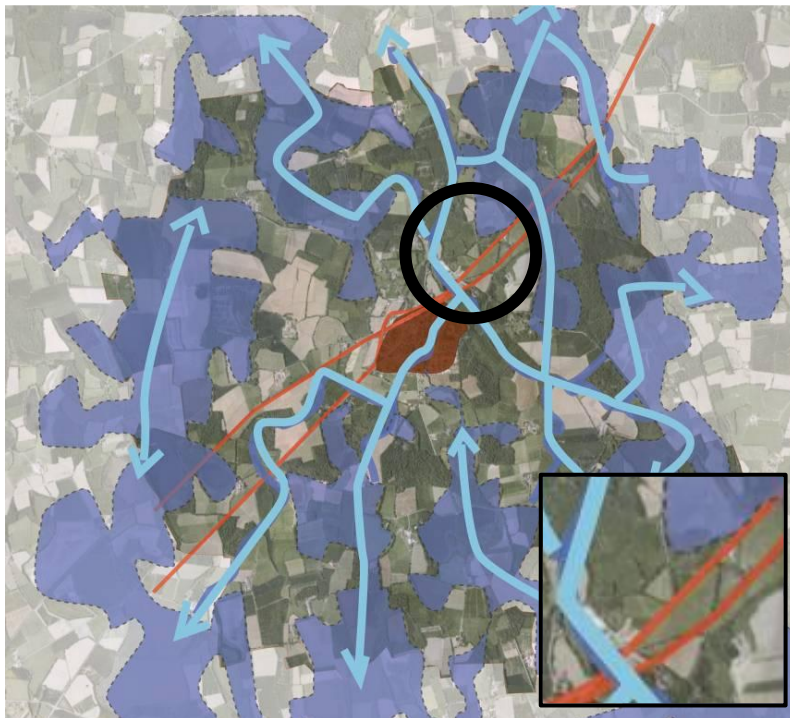
Ces continuités sont davantage détaillées dans le tome 2 du rapport de présentation du SCOT, et plus particulièrement page 158 concernant le secteur de la zone 1AUX : « Au Nord-Est : Le corridor du SRADDET a été modélisé par trois corridors différents : un corridor de milieux ouverts à préserver pour sa bonne fonctionnalité écologique, un de milieux ouverts à restaurer, et un corridor fuseau à restaurer, plus au sud du plan ci-dessous ». **Ces corridors, qui sont cartographiés (extrait ci-dessous), ne recouvrent pas la zone 1AUX.**



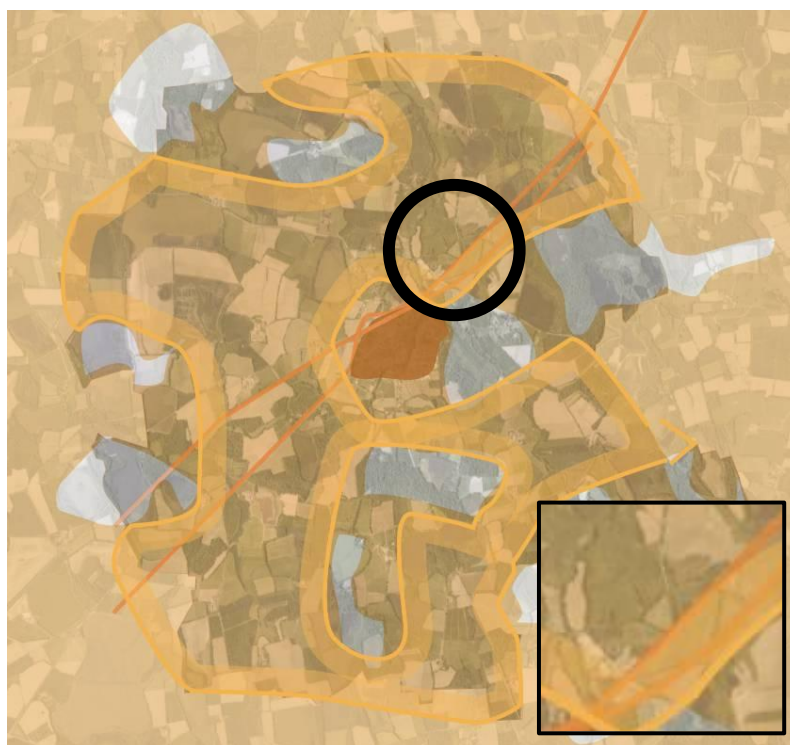
Extrait du rapport de présentation du SCOT, page 158

TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

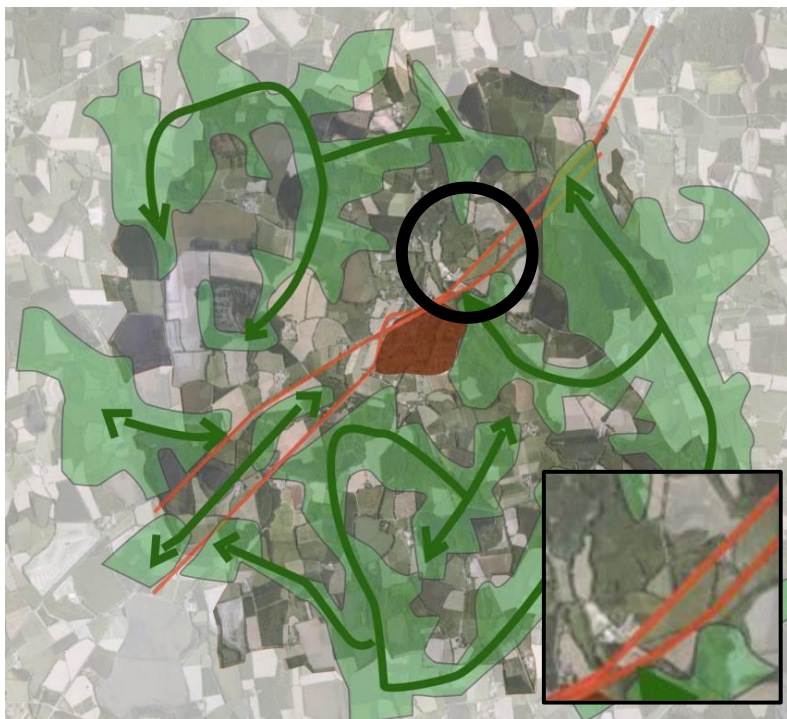
La trame verte et bleue identifiée par le PLU de Saint-Paul-de-Varax s'appuie pour partie sur les continuités humides, essentiellement structurées par les étangs et les cours d'eau, les continuités des milieux ouverts et les continuités des milieux fermes, assurées principalement par les boisements et le maillage bocager. **Comme cela figure sur les cartes ci-dessous, extraites du rapport de présentation du PLU, la zone 1AUX n'est pas localisée au sein de ces continuités :**



Extrait du rapport de présentation du PLU : « Cartographie des continuités des milieux humides et principes de continuités – BLC 2014 – Exploitation de données IGN, DREAL »



Extrait du rapport de présentation du PLU : « Cartographie des continuités des milieux ouverts et principes de continuités – BLC 2014 – Exploitation de données IGN, DREAL »



Extrait du rapport de présentation du PLU : « Cartographie des continuités des milieux fermés et principes de continuités – BLC 2014 – Exploitation de données IGN, DREAL, IFN »



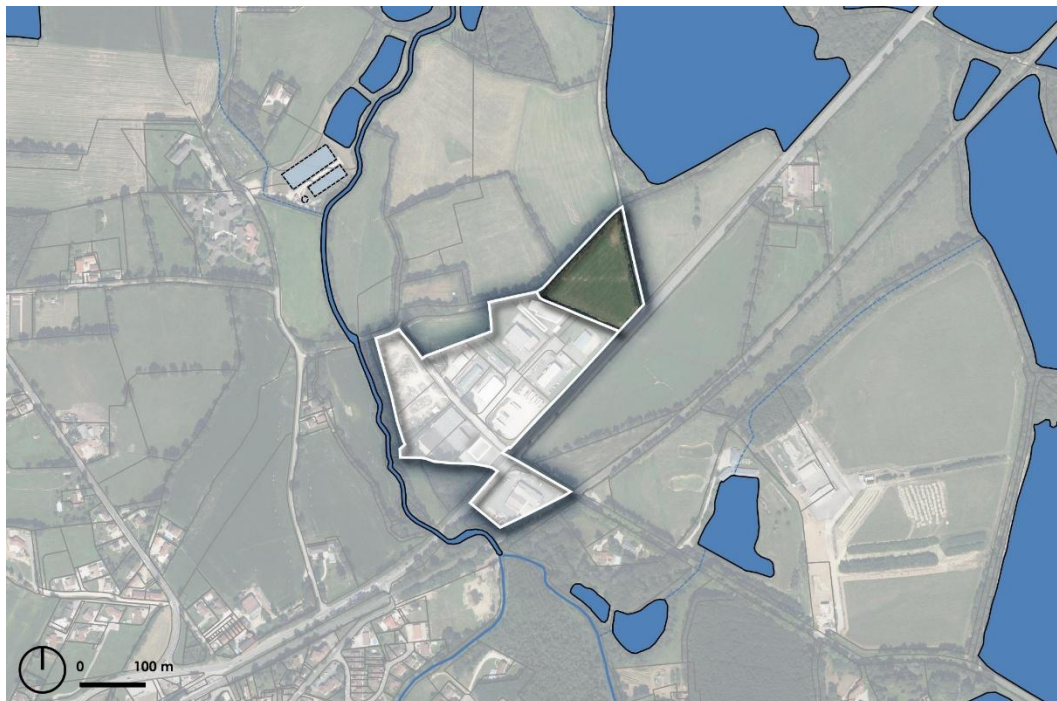
Légende

- | | |
|---|--|
| <p>Principes des continuités écologiques à préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Continuité des milieux fermés (forestiers) — Continuité des milieux ouverts à semi-ouverts — Continuité des milieux humides <p>Principales ruptures existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> — RD 1083 ■ milieu urbain aggloméré | <p>Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> — Préserver les principes de continuités en privilégiant le développement du bourg — Préserver les continuités fragiles encore existantes de toute nouvelle artificialisation : - - - - - - continuité des milieux humides (Bief de la Croix) |
|---|--|

Extrait du rapport de présentation du PLU : « Cartographie récapitulative des principes de continuités écologiques du territoire – BLC 2014 – Exploitation de données IGN, DREAL, IFN »

Le maintien et le confortement des haies en périphérie de la zone 1AUX, ainsi que l'obligation de recourir à des essences locales variées pour toute nouvelle plantation, contribuent au renforcement de cette trame en limite immédiate du site Natura 2000, de la ZNIEFF de type 1 et de la zone humide de l'étang des Bourrellières.

Il est à noter que la zone n'est pas localisée à proximité d'un cours d'eau. Le seul proche élément du réseau hydrographique est cet étang des Bourrellières, au Nord.



Réseau hydrographique

PAYSAGE

La zone 1AUX s'inscrit en entrée Nord-Est du village de Saint-Paul-de-Varax, en covisibilité directe avec la RD 1083 et avec les paysages d'étangs de la Dombes au Nord-Est.

La modification renforce nettement la prise en compte de ces sensibilités paysagères :

- Confortement de la haie existante le long de la RD 1083, avec recours obligatoire à des essences locales variées de la liste annexée au règlement ;
- Maintien des haies en limites Nord-Est et Nord-Ouest, qui constituent des écrans paysagers vis-à-vis de l'espace agricole et des étangs ;
- Ajout d'une bande paysagère graduée de 25 m le long de la RD 1083, dont 10 m strictement non imperméabilisés, et en lien ajout d'un recul de 25 m minimum des constructions par rapport à l'alignement de la RD 1083 (contre 10 m / axe précédemment) ;
- Abaissement des hauteurs :
 - Hauteur maximale des constructions abaissée à 12 m (contre 15 m précédemment) ;
 - Hauteur maximale des clôtures abaissée à 2 m (contre 2,50 m précédemment), avec doublement obligatoire par une haie d'essences locales ;
- Abaissement de la hauteur des clôtures à 2 m avec doublement obligatoire par une haie d'essences locales devant respecter liste annexée au règlement.

La modification présente une incidence positive significative sur le paysage en entrée Nord-Est du village.

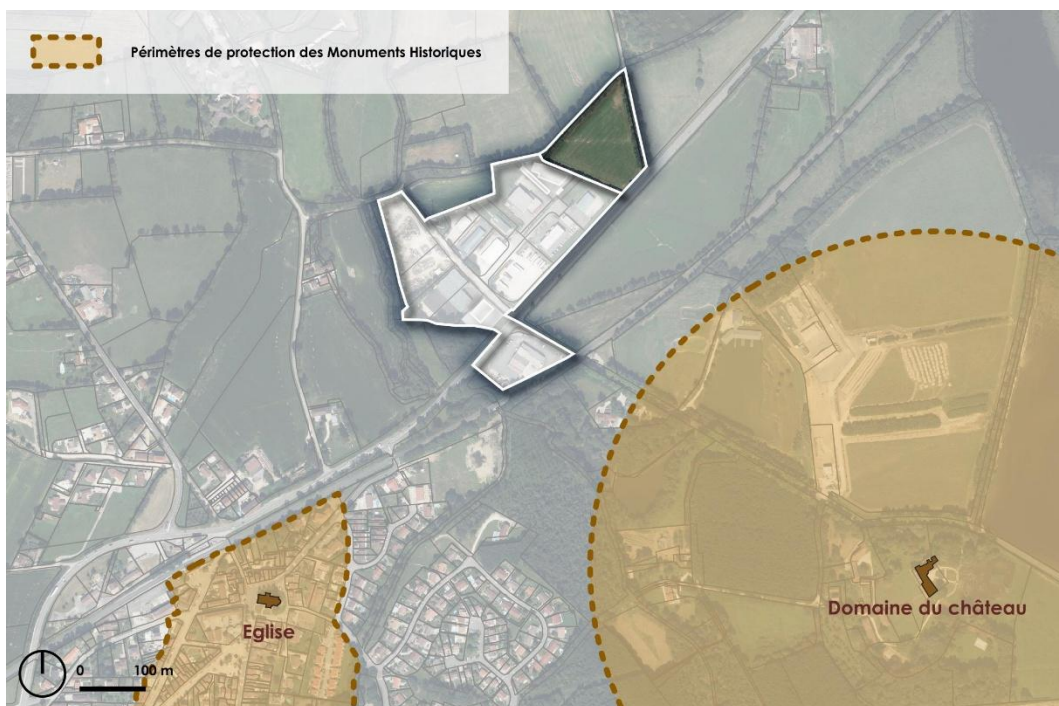
En outre, la protection de l'intégralité de la haie existante en limite Nord-Est de la zone 1AUX dans les OAP modifiées (qui n'était auparavant qu'en partie identifiée) permet de préserver la qualité paysagère du chemin qui la longe. Ce chemin est d'ailleurs inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).



PATRIMOINE BATI

La zone 1AUx ne comporte aucun élément bâti existant ni aucun élément patrimonial. Plus précisément, la commune est concernée par deux périmètres de protection de 500 mètres au titre des monuments historiques (AC1), relatifs au le château et à l'église, qui sont respectivement localisés à plus de 230 et 600 mètres de la zone 1AUx.

La modification est donc sans incidence sur le patrimoine bâti.



EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHONE-MEDITERRANEE 2022-2027

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027, approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 21 mars 2022, fixe neuf orientations fondamentales (OF) auxquelles le PLU doit être rendu compatible. La présente modification y contribue notamment au titre :

- OF 0 « S'adapter aux effets du changement climatique » et OF 7 « Atteindre l'équilibre quantitatif » : économie d'eau via l'obligation de dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales ;
- OF 5 « Lutter contre les pollutions » et notamment les dispositions 5A-03 « Réduire la pollution par temps de pluie en milieu urbain » et 5A-04 « Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées » : limitation effective de l'imperméabilisation (20 % de surfaces non imperméabilisées minimum sur l'ensemble du terrain, 50 % minimum pour les nouvelles aires de stationnement), limitation du débit de fuite, prétraitement adapté pour les activités ;
- OF 6 « Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques » : préservation des haies périphériques, qui jouent un rôle de filtre et de tampon vis-à-vis des étangs de la Dombes situés au Nord-Est.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

La commune n'accueille pas de captage d'alimentation en eau potable et n'est concernée par aucun périmètre de protection.

La zone 1AUx sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ce raccordement étant rendu obligatoire par l'article 1AUx4, conformément aux dispositions du code de la santé publique. **L'extension des réseaux est programmée à court terme par la Communauté de Communes de la Dombes, gestionnaire compétent en matière d'eau potable. La défense incendie sera assurée selon les prescriptions du SDIS de l'Ain, dans le cadre du dossier d'aménagement.**

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le raccordement au réseau public d'assainissement, en système séparatif, est imposé par le règlement. Il est également programmé à court terme par la Communauté de Communes de la Dombes. Le rejet des activités artisanales et industrielles susceptibles d'engendrer des effluents non domestiques fera l'objet d'une convention spécifique avec le gestionnaire du service d'assainissement et, le cas échéant, d'un prétraitement adapté à la nature de l'activité.

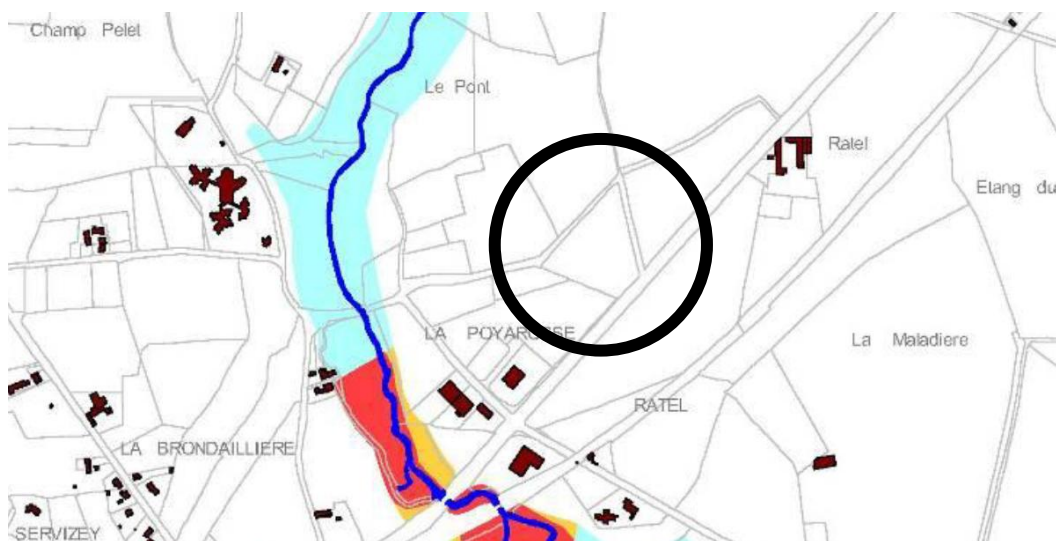
ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET IMPERMEABILISATION DES SOLS

Les exigences nouvelles relatives aux eaux pluviales constituent une amélioration substantielle par rapport au règlement de 2014. Elles s'inscrivent dans la doctrine actuelle de gestion alternative des eaux pluviales (dispositifs de rétention ou de récupération et de réutilisation, limitation du débit de fuite) et **garantissent une incidence neutre à positive sur les eaux superficielles et souterraines, notamment au regard des étangs de la Dombes situés en aval immédiat.**

RISQUES NATURELS

La zone 1AUX n'est pas localisée dans un secteur exposé à des risques naturels majeurs connus :

- La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques (PPRn ou PPRi) et n'est pas concernée par un Territoire à Risque Important d'inondation ;
- Le seul risque cartographié sur la commune est issu d'études et mesures menées par le Syndicat Veyle Vivante qui ont permis la détermination d'une cartographie des aléas du cours d'eau « Le Vieux Jonc ». Ces aléas n'affectent pas la zone 1AUX ;
- Le risque de retrait-gonflement des argiles est qualifié de faible selon la cartographie nationale diffusée par le BRGM via Géorisques ;
- Le risque sismique est faible (zone de sismicité 2 selon le zonage réglementaire en vigueur).



Plus globalement, la commune est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027, qui comporte les objectifs suivants (« D2-4 Limiter le ruissellement à la source ») :

- « limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des surfaces imperméabilisées ;
- favoriser les actions de désimperméabilisation quelle que soit leur échelle ;
- favoriser ou restaurer l'infiltration des eaux en milieu urbain comme en milieu rural ;
- favoriser le recyclage des eaux de toiture ;
- favoriser les techniques d'infiltration à la parcelle ou de stockage des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parking en nid d'abeille, toitures végétalisées...) ;
- maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, notamment en limitant l'apport direct des eaux pluviales au réseau ».

Les modifications apportées répondent favorablement à ces objectifs. Le règlement écrit est en effet complété pour veiller davantage la gestion des eaux pluviales, en exigeant :

- Le maintien d'une part minimale de 20 % de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du terrain et de 50 % de surfaces non imperméabilisées pour les nouvelles aires de stationnement, en cohérence également avec les dispositions 5A-03 et 5A-04 du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 ;
- Un débit de fuite des eaux pluviales vers le réseau public ou le milieu naturel limité à 5 l/s/ha, calculé pour une pluie de période de retour 20 ans, des dispositifs de rétention ou de récupération et de réutilisation devant être dimensionnés en conséquence. Cette exigence s'inscrit également dans l'action n° 5 « Promouvoir les systèmes économes en eau » du PCAET.

Ainsi, les modifications apportées ont une incidence positive sur la prévention des risques naturels : elles n'aggravent aucun risque existant et les exigences renforcées en matière de gestion des eaux pluviales contribuent à la maîtrise du ruissellement urbain.

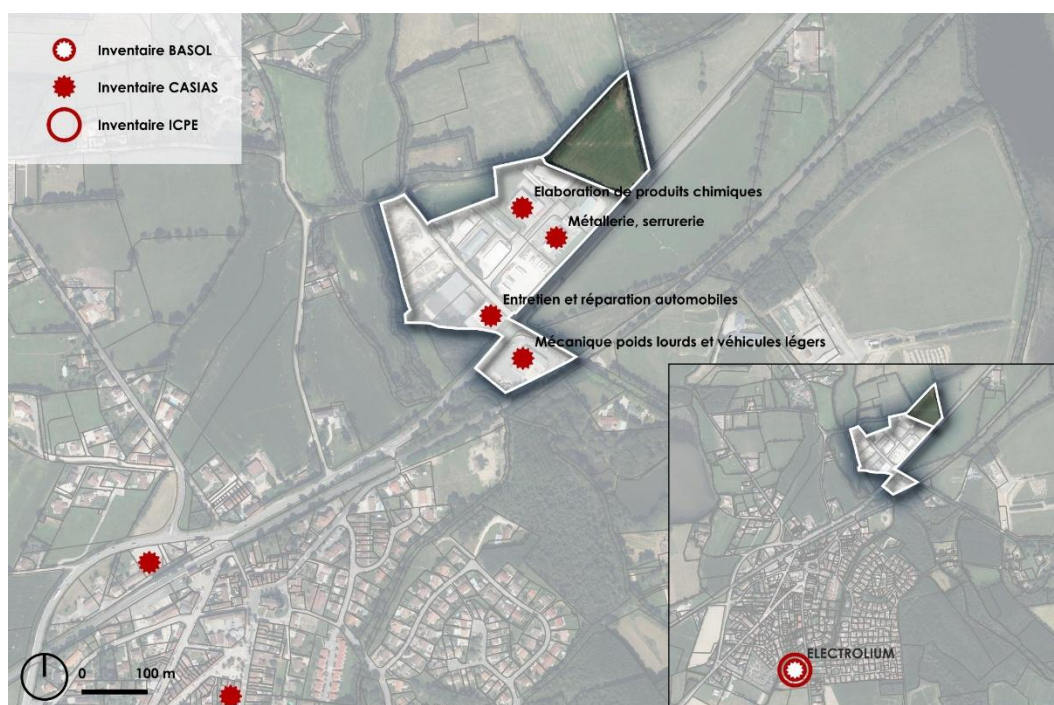
RISQUES TECHNOLOGIQUES / SITES ET SOLS POLLUES

La zone 1AUX n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques. Elle n'est pas localisée à proximité d'une canalisation, ni d'une ligne électrique à haute tension.

La commune compte dix sites identifiés à l'inventaire CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services). Cet inventaire permet de localiser les anciens sites recensés, d'identifier les terrains présentant un historique d'activité potentiellement polluante, et sert d'outil d'information pour les projets immobiliers, urbains ou environnementaux — sans constituer à lui seul une preuve de pollution. Quatre de ces sites sont localisés à proximité de la zone 1AUX :

- Trois au sein de la zone UX :
 - « Elaboration de produits chimiques » (RHA0102756) ;
 - « Entretien et réparation automobiles » (RHA0102758) ;
 - « Métallerie, serrurerie » (RHA0102874) ;
- Un concerne le garage implanté de l'autre côté de la RD 1083 : « Mécanique poids lourds et véhicules légers » (RHA0103731).

Ceci ne constitue pas un inconvénient au regard de la vocation économique de la zone 1AUX. Toutefois, le règlement écrit modifié maintient l'interdiction des destinations susceptibles d'engendrer des risques majeurs (carrières, gravières et sablières notamment).



Par ailleurs, la commune comporte :

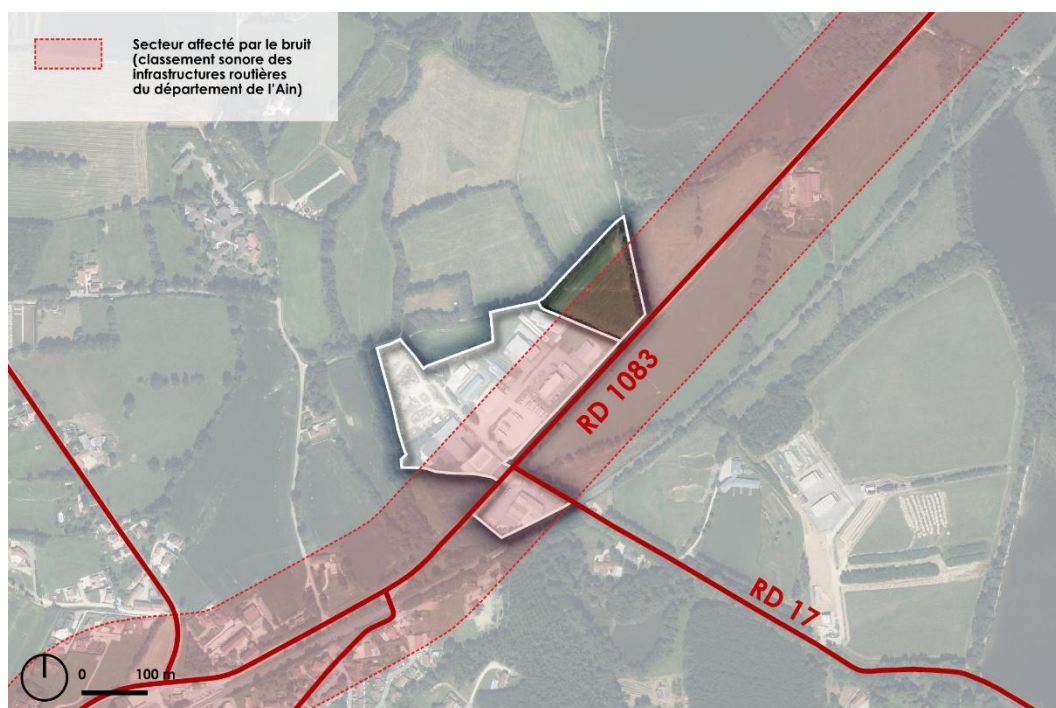
- Un seul site de risque de pollution des sols inscrit à l'ancien inventaire BASOL. Il concerne l'entreprise Electrolium (SSP0010155), spécialisée en traitement chimique des métaux, qui est localisée à environ 900 mètres au Sud de la zone 1AUX ;
- Quatre Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont la plus proche de la zone 1AUX est cette même entreprise Electrolium (non Seveso).

NUISANCES

La RD 1083, qui longe la zone au Sud, est classée au titre du bruit des infrastructures de transports terrestres. Les constructions futures devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique imposées par cet arrêté préfectoral de classement sonore, indépendantes du PLU.

La modification n'aggrave pas l'exposition au bruit, mais au contraire participe à sa meilleure prise en compte :

- Le recul accru des constructions par rapport à la RD 1083 (25 m / alignement contre 10 m / axe) augmente la distance entre la voie bruyante et les constructions ;
- La bande paysagère graduée de 25 m, dont 10 m strictement non imperméabilisés, peut contribuer à un effet d'écran végétal partiel.



La modification n'introduit pas non plus de destinations susceptibles d'engendrer des nuisances olfactives ou lumineuses pour le voisinage : les habitations restent interdites dans la zone 1AUX (préservant ainsi tout enjeu de cohabitation), et les destinations admises sont compatibles avec celles déjà accueillies dans la zone UX limitrophe.

AIR, ENERGIE, CLIMAT

La modification contribue à la lutte contre le dérèglement climatique :

- Obligation de dispositifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle de l'opération d'ensemble ;
- Limitation de l'imperméabilisation (≥ 20 % de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du terrain ; ≥ 50 % pour les nouvelles aires de stationnement), contribuant à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et au rafraîchissement microclimatique ;
- Plantations obligatoires d'arbres (un arbre par 100 m² d'espaces verts, un arbre d'ombrage pour 2 places de stationnement) avec recours aux essences locales, limitant l'usage de la climatisation, contribuant à la séquestration carbone et au rafraîchissement ;
- Confortement et maintien des haies périphériques, contribuant également à la régulation thermique et au stockage carbone.

La modification est en cohérence avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la Communauté de Communes de la Dombes, ainsi qu'avec les objectifs énergie-climat du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes.

SYNTHESE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Les modifications apportées :

- ne procèdent à aucune ouverture à l'urbanisation ;
- ne réduisent aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables négatives sur l'environnement ;
- au contraire, renforcent significativement les exigences environnementales et paysagères applicables à la zone 1AUX, et ont donc des incidences positives sur l'environnement, notamment :
 - Préservation et confortement des continuités écologiques par le renforcement de la protection du maillage de haies (à proximité des étangs de la Dombes) ;
 - Amélioration substantielle de l'insertion paysagère des futures opérations ;
 - Meilleure gestion des eaux pluviales ;
 - Contribution à la transition énergétique par l'obligation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
 - Optimisation foncière au sein d'une zone déjà classée à urbaniser, sans nouvelle consommation d'ENAF.

Plus en détail, ces incidences favorables sur l'environnement sont :

- **Une utilisation plus économe et plus qualitative du foncier déjà classé à urbaniser, sans induire de nouvelle consommation d'espace :**
 - Les OAP sectorielles imposaient précédemment une voie centrale de desserte avec placette de retournement et un cheminement doux additionnel, dont la suppression libère du foncier valorisable pour les activités économiques sans accroître l'emprise globale de la zone ;
 - Le règlement modifié :
 - favorise l'optimisation foncière en autorisant explicitement l'implantation des constructions en limites séparatives (en plus du retrait existant de 5 m), ce qui favorise la densification des lots et limite les surfaces résiduelles non valorisées ;
 - impose un minimum de 20 % de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du terrain et de 50 % de surfaces non imperméabilisées pour les nouvelles aires de stationnement : cette nouvelle obligation limite l'artificialisation effective des sols au-delà du seul ratio d'emprise au sol des bâtiments ;
- **Une meilleure prise en compte de la trame verte et bleue :**
 - Les OAP modifiées imposent :
 - Le maintien de l'ensemble des haies existantes en limites Nord-Est et Nord-Ouest de la zone (en contact direct avec le site Natura 2000, la ZNIEFF de type 1 et la zone humide) ;
 - Le confortement de la haie existante le long de la RD 1083 (limite Sud) et un traitement paysager d'une bande de 25 m le long de celle-ci, avec interdiction de toute imperméabilisation sur les 10 premiers mètres ;
 - Le règlement modifié impose :
 - Une meilleure gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation des sols, dispositifs de rétention, limitation du débit de fuite), ce qui contribue à préserver la qualité des eaux susceptibles de rejoindre les étangs de la Dombes situés au Nord-Est ;
 - Des essences locales variées pour toute nouvelle plantation d'arbres et d'arbustes, choisies uniquement dans la liste ajoutée au règlement, fournie par le service « environnement » de la communauté de communes (« haies de clôture » et « hors haies de clôture »), qui exclue les essences ornementales (thuya, laurier...) et exotiques envahissantes (robinier faux-acacia, buddleia...) ;
- **Une meilleure prise en compte du paysage :**
 - Les OAP modifiées imposent :
 - Le maintien des haies existantes en limites Nord-Est et Nord-Ouest, qui constituent des écrans paysagers vis-à-vis de l'espace agricole et des étangs ;
 - Le confortement de la haie existante le long de la RD 1083, au titre de son intérêt paysager, notamment à proximité de l'entrée Nord-Est du village de Saint-Paul-de-Varax ;
 - La bande paysagère graduée de 25 m le long de la RD 1083, dont 10 m strictement non imperméabilisés ;

- Le règlement modifié abaisse les hauteurs maximales :
 - des constructions, à 12 m (contre 15 m précédemment) ;
 - des clôtures, à 2 m (contre 2,50 m précédemment), avec doublement obligatoire par une haie d'essences locales ;
- Une meilleure lutte contre le dérèglement climatique :**
 - Les OAP modifiées imposent :
 - des dispositifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle des opérations ;
 - le maintien et le confortement des haies périphériques, ce qui contribue à la régulation thermique et au stockage carbone ;
 - Le règlement modifié :
 - restreint l'imperméabilisation, ce qui contribue à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et au rafraîchissement microclimatique ;
 - impose des plantations obligatoires d'arbres au sein des aires de stationnement (un arbre d'ombrage pour 2 places de stationnement, avec recours aux essences locales), ce qui limite l'usage de la climatisation, contribue au rafraîchissement et à la séquestration carbone ;
- Une meilleure prise en compte des nuisances sonores liées à la RD 1083 :** le règlement modifié augmente le recul des constructions par rapport à celle-ci (25 m / alignement contre 10 m / axe) et impose la bande paysagère graduée de 25 m qui peut contribuer à un effet d'écran végétal partiel.

Niveaux d'incidences :

	Elevée
	Modérée
	Nulle à faible
	Favorable
	Non concerné

	Limitation de l'étalement urbain et réduction de l'artificialisation des sols	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage	Patrimoine bâti	Eaux superficielles et souterraines	Risques naturels	Risques technologiques et site et sols pollués	Nuisances	Air, énergie, climat	Synthèse
Modifications des OAP										
Modifications du règlement écrit										
Bilan par thématique										

Plus particulièrement, les modifications apportées au PLU sont sans incidence négative sur Natura 2000 ; elles présentent une incidence légèrement positive du fait du renforcement de la protection du maillage de haies et des prescriptions paysagères et hydrauliques en limite Nord-Est de la zone.

Elles s'inscrivent en outre dans les orientations :

- **du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :**
 - OF 0 « S'adapter aux effets du changement climatique » et OF 7 « Atteindre l'équilibre quantitatif » : économie d'eau grâce à l'obligation de dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales ;
 - OF 5 « Lutter contre les pollutions » et notamment les dispositions 5A-03 « Réduire la pollution par temps de pluie en milieu urbain » et 5A-04 « Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées » : limitation de l'imperméabilisation des sols (20 % de surfaces non imperméabilisées minimum sur l'ensemble du terrain, 50 % minimum pour les nouvelles aires de stationnement), limitation du débit de fuite et prétraitement adapté pour les activités ;
 - OF 6 « Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques » : préservation des haies périphériques, qui jouent un rôle de filtre et de tampon vis-à-vis des étangs de la Dombes situés au Nord-Est ;
- **du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée :**
 - Limitation de l'imperméabilisation des sols ;
 - Limitation à 5 l/s/ha du débit de fuite des eaux pluviales vers le réseau public ou le milieu naturel limité, calculé pour une pluie de période de retour 20 ans, dispositifs de rétention ou de récupération et de réutilisation devant être dimensionnés en conséquence ;
- **du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne Rhône-Alpes :**
 - Règles relatives à la biodiversité (notamment la préservation des trames verte et bleue) : maintien et le confortement des haies périphériques, ainsi que par l'imposition d'essences locales variées ;
 - Règles relatives à l'énergie et au climat : dispositifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle des opérations ;
 - Règle n° 4 « Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière » : optimisation foncière permise à l'intérieur d'une zone déjà classée à urbaniser (implantation possible en limites séparatives, suppression de la voie centrale surdimensionnée), exigences minimales de surfaces non imperméabilisées ;
- **du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Dombes**, qui identifie la zone d'activités de la Poyarosse comme une zone d'activités à consolider :
 - Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) : conditionnement des constructions à usage commercial, conformément à la stratégie d'évitement de toute logique de centre commercial en zone d'activités ;
 - Préservation et valorisation des paysages et de la trame verte et bleue : confortement des haies, traitement paysager gradué le long de la RD 1083, recours aux essences locales ;
 - Optimisation foncière des zones d'activités : suppression de la voie centrale surdimensionnée, possibilité d'implantation en limites séparatives, mutualisation possible du stationnement ;
- **du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes de la Dombes :**
 - Action n° 14 « Favoriser la replantation, le maintien et l'entretien des haies bocagères » : maintien et confortement des haies périphériques ;
 - Action n° 5 « Promouvoir les systèmes économes en eau » : limitation du débit de fuite des eaux pluviales, dispositifs de rétention ou de récupération et de réutilisation des eaux pluviales ;
 - Action n° 27 « Mobiliser les acteurs économiques du territoire autour de la transition énergétique (monde agricole, industries, commerçants, tertiaire...) » et action n° 29 « Intégrer des critères énergétiques et ENR dans les PLU/PLUI et les règlements : recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle des opérations, plantations obligatoires d'arbres au sein des aires de stationnement.

L'évaluation de ces incidences peut être synthétisée sous la forme d'un tableau reprenant les principales thématiques concernées :

4. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME

La présente procédure est conduite sur le fondement des articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme, qui définissent le champ d'application de la procédure de modification du PLU.

Cette procédure modification est applicable car les évolutions apportées ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ces évolutions s'inscrivent, au contraire, dans son orientation relative à la consolidation de la zone d'activités de la Poyarosse, en améliorant les conditions de son aménagement.

Il est rappelé que la zone 1AUx a déjà été ouverte à l'urbanisation par le PLU approuvé en 2014. La présente modification se limite à adapter ses modalités d'urbanisation, sans en modifier le périmètre, et n'est donc pas concernée par l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme.

Aucune concertation préalable n'est réalisée, celle-ci étant facultative pour les procédures de modification.

Le dossier de modification comprend :

- Le présent rapport de présentation de la modification, incluant l'exposé des motifs ;
- Les pièces modifiées suivantes :
 - La pièce « 3. Orientations d'aménagement et de programmation » (extrait modifié de la zone 1AUx) ;
 - La pièce « 5. Règlement écrit » (extrait modifié de la zone 1AUx).

ÉVOLUTIONS ISSUES DE LA « LOI HUWART »

La présente procédure est engagée postérieurement à l'entrée en vigueur, le 26 mai 2026, des dispositions de l'article 1^{er} de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (dite « loi Huwart »).

Cette loi modifie en profondeur l'éventail des procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme :

- La distinction antérieure entre la « modification de droit commun » et la « modification simplifiée » est supprimée : il ne subsiste désormais qu'une seule et même procédure de modification du PLU(i) ;
- Les modalités de participation du public sont harmonisées et simplifiées (article L. 153-41 du code de l'urbanisme dans sa nouvelle rédaction) :
 - Lorsque la modification n'est pas soumise à évaluation environnementale, la mise à disposition du public devient la modalité de droit commun de participation du public ;
 - Le maire (ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU) conserve la faculté de recourir, par substitution à la mise à disposition, à une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) ou à une enquête publique « environnementale » ;
 - Lorsque la modification est soumise à évaluation environnementale, le recours à la PPVE ou à l'enquête publique est obligatoire.