



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARS SUR FORMANS (01)

(VI OCTOBRE 2023)



MODIFICATION DE DROIT COMMUN • SOMMAIRE

LE CONTEXTE	1
Le contexte territorial	4
Le champ d'application de la présente modification	9
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	10
Les objets de la modification	11
Mise à jour des identifications des éléments remarquables du patrimoine	12
Adapter le règlement sur des points mineurs pour en faciliter l'application	14
Les impacts de la modification sur les surfaces des zones.....	17
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	17

LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Rappel de la situation géographique : une centralité secondaire au caractère singulier

La commune d'Ars-sur-Formans est située au Sud-Est du département de l'Ain, à une vingtaine de kilomètres de Lyon, 50 km de Bourg-en-Bresse et un peu plus de 10 km de Villefranche-sur-Saône. Son territoire couvre une surface de 550 ha.

Elle bénéficie d'un fort dynamisme démographique (+1,3% de croissance annuelle depuis 2014), lié à son cadre de vie qualitatif et sa situation privilégiée à proximité des pôles d'emplois importants de la métropole lyonnaise de Villefranche sur Saône et de Bourg en Bresse. Elle est aussi renommée sur le plan culturel et attire une fréquentation touristique et culturelle importante.

Profil communal

- Superficie : 5,5 km²
- Population municipale en 2020 (publication INSEE 2023) : 1 490 habitants
- Densité : 271 habitants au km²
- Altitude : de 225 mètres (au niveau du Formans à la limite de Misérieux) à 280 mètres (pointe Sud de la commune)

- **Commune intégrée :**

A la Communauté de communes Dombes Saône Vallée
Au SCoT Val de Saône Dombes

- **Ses limites territoriales sont définies par :**

Au Nord : Chaleins et Villeneuve
À l'Est : Savigneux
Au Sud : Rancé et Toussieux
À l'Ouest : Misérieux et Frans



Rappel de la hiérarchie des normes

Depuis la loi ALUR et en présence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Oui - SCOT Val de Saône Dombes
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de mobilité	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	Non concerné
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné

De plus les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial.

Concernant les autres thématiques, le PLU doit justifier de sa compatibilité avec le SCoT, celui-ci étant un document intégrateur des autres normes supérieures.



Le PLU en vigueur sur le territoire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune actuellement en vigueur a été approuvé le **22 septembre 2022**. Il n'a pas fait l'objet de modifications depuis son approbation.

Le présent dossier porte sur la modification n°1 de ce PLU.

Le PLU prévoit des orientations exprimées en plusieurs grands axes dans son PADD :

ORIENTATION n°1 : Adapter l'urbanisation et diversifier l'habitat

Objectif 1-1 : Permettre un développement démographique permettant de maintenir le dynamisme de la commune

Objectif 1-2 : Anticiper les besoins induits par ce développement démographique (réseaux, équipements, espaces publics, etc.)

Objectif 1-3 : Permettre à tout le monde de se loger et promouvoir un habitat durable

Objectif 1-4 : Encourager un urbanisme regroupé à partir du centre bourg

Objectif 1-5 : Faciliter la circulation au sein de la commune et promouvoir les modes actifs

ORIENTATION n°2 : Renforcer l'attractivité d'Ars-sur-Formans

Objectif 2-1 : Pérenniser et développer le rôle de centralité d'Ars-sur-Formans

Objectif 2-2 : Renforcer le développement d'un tourisme notamment par son ancrage dans l'histoire locale et son patrimoine naturel

Objectif 2-3 : Façonner positivement la qualité du cadre de vie

ORIENTATION n°3 : Préserver les patrimoines qui font l'identité de la commune

Objectif 3.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

Objectif 3.2 : Préserver les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

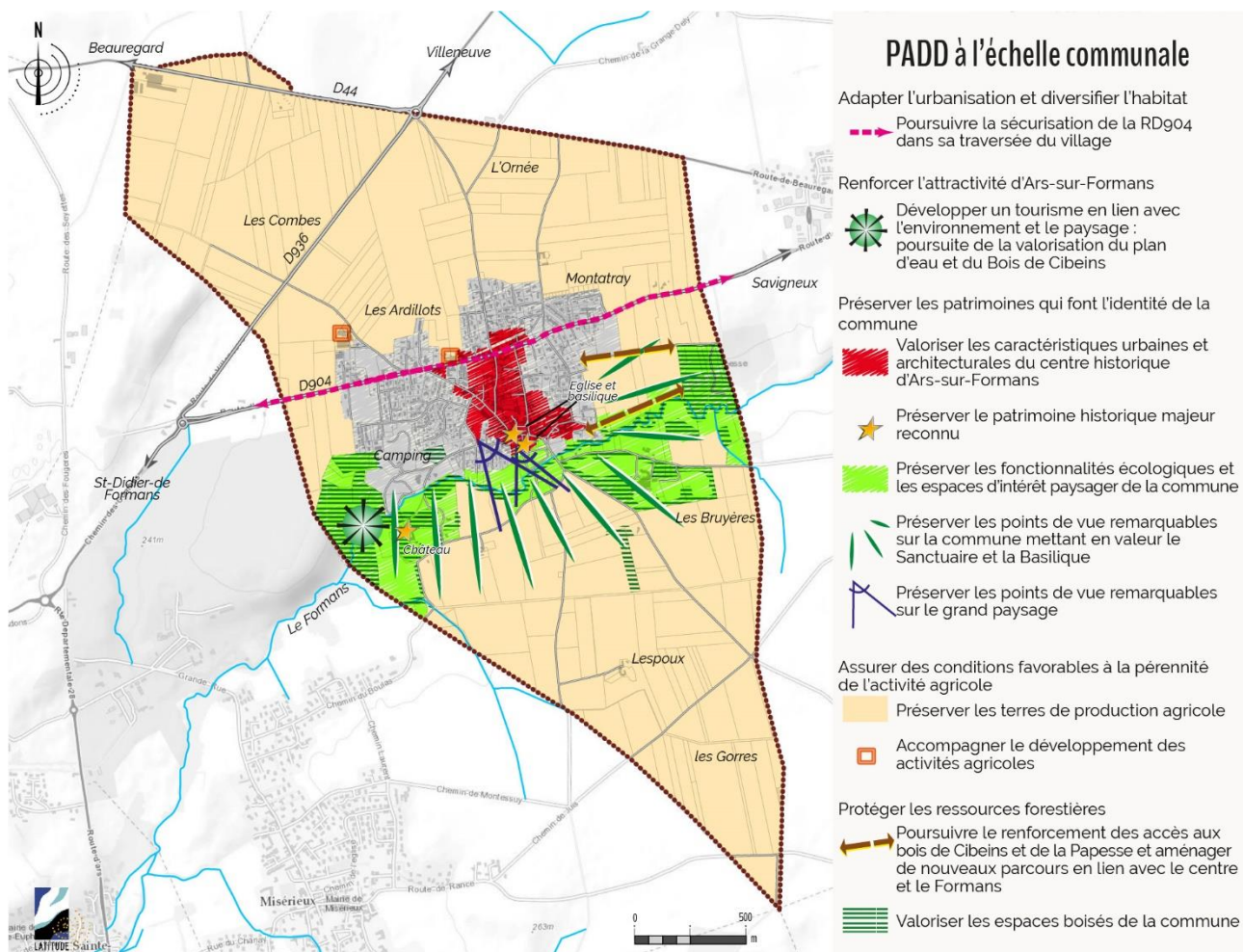


ORIENTATION N°4 : Assurer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole

ORIENTATION N°5 : Protéger les ressources forestières

Objectif 5.1 : Valoriser la diversité des usages de la forêt

Objectif 5.2 : Favoriser les actions de gestion de la forêt



Pour traduire ce projet le PLU a mis en place le zonage suivant :

Type de zone		Surface en hectares
Ua	Secteur de centralité historique multifonctionnelle	5,57
Ub	Secteur à dominante résidentielle autour de la centralité ayant des formes urbaines dominantes historiques	6,67
Uc	Secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes de type pavillonnaire	43,45
Ud	Secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes d'habitat collectif	0,76
Ue	Secteur principalement dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics	3,79
Ueh	Secteur principalement dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux hébergements	4,06
Ui	Secteur principalement dédié aux activités économiques non commerciales	0,95
Ut	Secteur principalement dédié aux activités et hébergements touristiques	3,01
TOTAL ZONES URBAINES		68,27
1AUa1	Zone à vocation principale d'habitat ouverte à l'urbanisation	0,11
1AUa2	Zone à vocation principale d'habitat ouverte à l'urbanisation	1,89
1AUt	Zone à vocation principale touristique ouverte à l'urbanisation	1,34
TOTAL ZONES A URBANISER		3,35
N	Zone naturelle	55,78
Nc	Zone naturelle correspondant au site d'activités culturelles situé hors zone urbaines	1,29
NL	Zone naturelle correspondant aux secteurs de valorisation des sites de loisirs dans les espaces naturels	2,36
Np	Zone naturelle patrimoniale	4,89
TOTAL ZONES NATURELLES		64,33
A	Zone agricole	391,21
Ap	Zone agricole inconstructible	26,71
TOTAL ZONES AGRICOLES		417,92
TOTAL		553,88

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION

La procédure de modification

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée

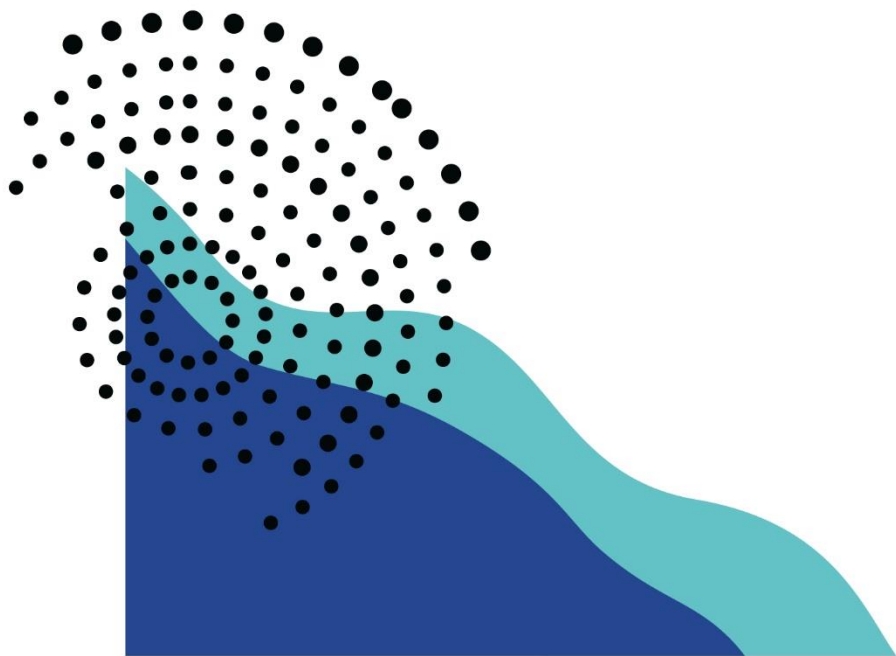
- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

La présente procédure entre dans le cadre de l'article L153-45 du code de l'urbanisme



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Mise à jour des identifications des éléments remarquables du patrimoine
- Adaptation du règlement pour faciliter l'application opérationnelle des opérations de construction : adaptation des coefficients de pleine terre pour les parcelles inférieures à 400 m², et préciser la notion de logement social au sens de la loi SRU.



MISE À JOUR DES IDENTIFICATIONS DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

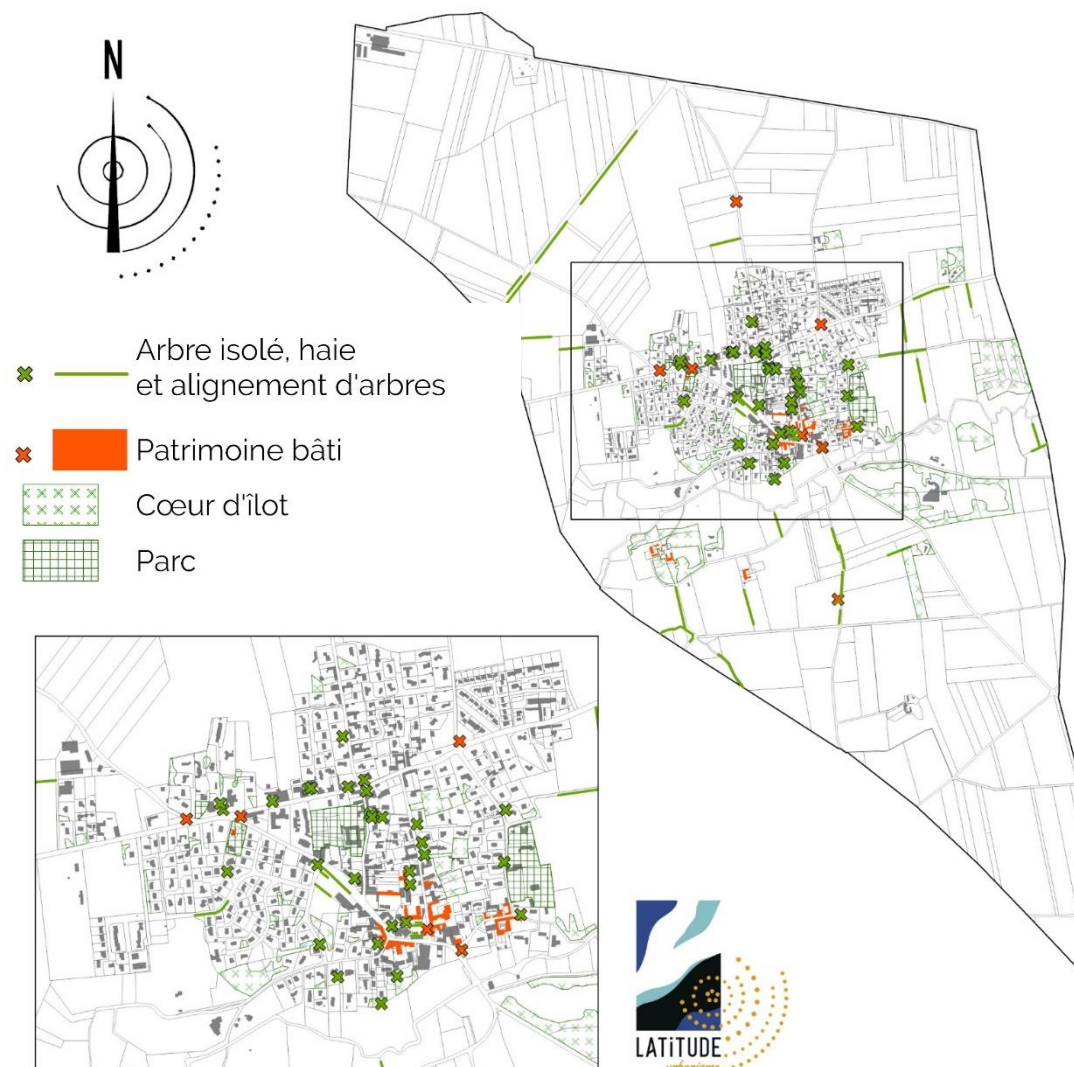
Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le PLU de la commune a mis en place de nombreuses identifications au titre des éléments remarquables du patrimoine. En effet la commune est marquée par la diversité et la qualité de ses patrimoines :

- Des croix
- Des belles demeures du centre et de certains bâtiments de congrégations particulièrement intéressants sur le plan de la typicité architecturale
- Du château et de son parc
- Du parc du séminaire
- D'arbres isolés de l'espace urbain (public et privé),
- Des jardins et alignements arborés de l'espace public.
- Des jardins et parcs privés du bourg (centre et extensions) supports de la trame verte paysagère et constituant ainsi un écrin végétal autour du cœur historique ou encore des espaces de respiration dans les espaces bâtis.
- ... ;

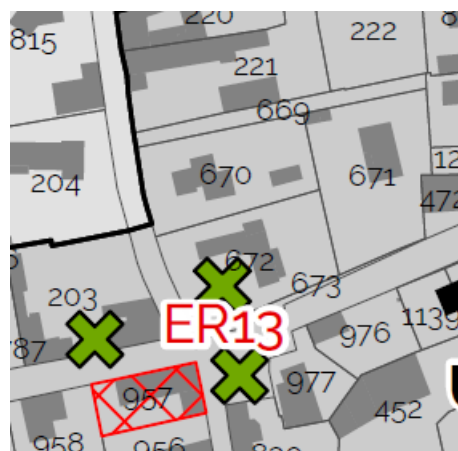
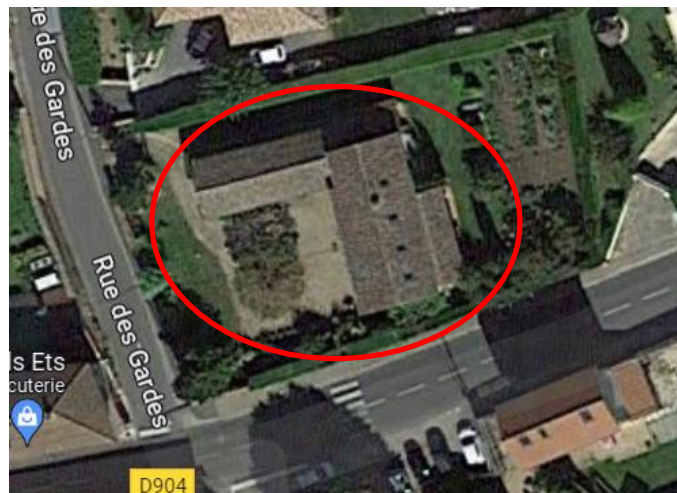
Cette identification mobilise l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui précise :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. "



Les points modifiés

Une mise à jour des inventaires des éléments de patrimoine fait apparaître l'oubli d'une ancienne ferme traditionnelle dans le bourg :



Zonage avant modification

Extrait zonage à intégrer

Zonage après modification



ADAPTER LE RÈGLEMENT SUR DES POINTS MINEURS POUR EN FACILITER L'APPLICATION

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Les modifications portent sur plusieurs points :

Point 1 : Adaptation des coefficients de pleine terre pour les parcelles inférieures à 400 m²,

En zone Uc le règlement prévoit la mise en place de d'un coefficient de pleine terre de 40% de la surface de la parcelle. Pour les petites parcelles inférieures à 400m² cette disposition pose des problèmes pour la réalisation des constructions.

Point 2 : Précisions sur la notion de logement social

Le règlement prévoit dans les zones U une proportion de 20% de logements sociaux. Il s'agit bien des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU qui intègrent les différentes catégories. Ainsi sont retenus dans le décompte des logements sociaux :

- les logements sociaux,
- les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans,
- les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.

Or la rédaction du règlement est inexacte en mentionnant le terme « locatif » qui prête à confusion vis-à-vis des catégories de la loi SRU qui intègrent bien d'autres catégories que le logement locatif dans le cadre de l'article L302-5 du code de l'habitation. Il s'agit de clarifier la rédaction du règlement pour ne pas induire d'ambiguïté dans la notion de logement social.

La problématique ne se pose pas dans la rédaction du règlement des zones AU où les obligations de mixité sociale font référence à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation et n'induit pas d'ambiguïté.



Extrait de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation définissant la notion de logement social

IV. – Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à [l'article L. 831-1](#) et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux [articles L. 345-1](#) et [L. 348-1](#) du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article [L. 444-1](#) du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article [L. 365-4](#) du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article [L. 301-1](#), sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 831-1, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article [L. 443-7](#).

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du présent IV ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article 1418 du code général des impôts, déduction faite des logements concédés par nécessité absolue de service en application de l'article L. 4145-2 du code de la défense et de ceux concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'Etat.

Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la [loi n° 2018-1021](#) du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° [84-595](#) du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

À compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article [L. 255-1](#).



Les points modifiés

Le règlement

Le règlement écrit est modifié de la façon suivante :

- En vert : les mentions ajoutées
- ~~En orange barré~~ : les mentions supprimées

Point 1 : Adaptation des coefficients de pleine terre pour les parcelles inférieures à 400 m²,

Il est introduit la mention suivante dans la zone Uc :

Uc	<p><i>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 100m²</i></p> <p><i>Pour les parcelles inférieures à 400m² cette proportion est d'au moins 30% de la surface de la parcelle avec un minimum de 100m²</i></p>
-----------	---

Point 2 : Précisions sur la notion de logement social

La mention locatif est supprimée dans les zones U concernées par les règles de mixité sociale: Il n'y a pas de modification sur les zones AU où le règlement a simplement fait référence à la notion de logement social tel que défini dans l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

« Mixité sociale

Les zones Ua, Ub, Uc, Ud, sont soumises dans leur intégralité à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. À ce titre dans tout programme à partir de 11 logements construits ou de 800m² de surface de plancher de logement créée, 20 % au minimum du nombre de logements et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créée, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements ~~locatifs~~ sociaux est arrondie à l'entier supérieur »

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

La surface des zones n'est pas modifiée.

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB		-	-
Paysage et patrimoine			
Consommation foncière		-	-
Qualité de l'air		-	-
Mobilité		-	-
Ressource en eau		-	-
Émission de GES		-	-
Energie		-	-