



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'ARS SUR FORMANS

Pièce n° 1.2 : Rapport de présentation – Tome 2

APPROBATION



PLU DE LA COMMUNE D'ARS SUR FORMANS • SOMMAIRE

PRÉAMBULE	1
L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE RÈGLEMENT	4
LE PARTI D'AMÉNAGEMENT : MAINTENIR LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITÉ ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	5
LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT	6
Le projet démographique et résidentiel.....	6
Sur le plan de la consommation foncière,.....	12
Sur le plan économique.....	12
Sur le plan des services à la population	13
La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés.....	13
La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques	14
Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales.....	15
La protection de la ressource agricole	16
La prise en compte des risques et des nuisances	17
L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique.....	17
LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DE CES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	18
À L'ÉCHELLE DU PADD	19
À L'ÉCHELLE DES OUTILS DU PLU (OAP ET RÈGLEMENT)	20
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ATTENDUE TELLE QU'ENCADRÉE PAR LE PLU	22
Le foncier mis en place par le PLU pour le développement résidentiel.....	22
La compatibilité avec le SCOT du potentiel foncier à vocation résidentielle	23
LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	25



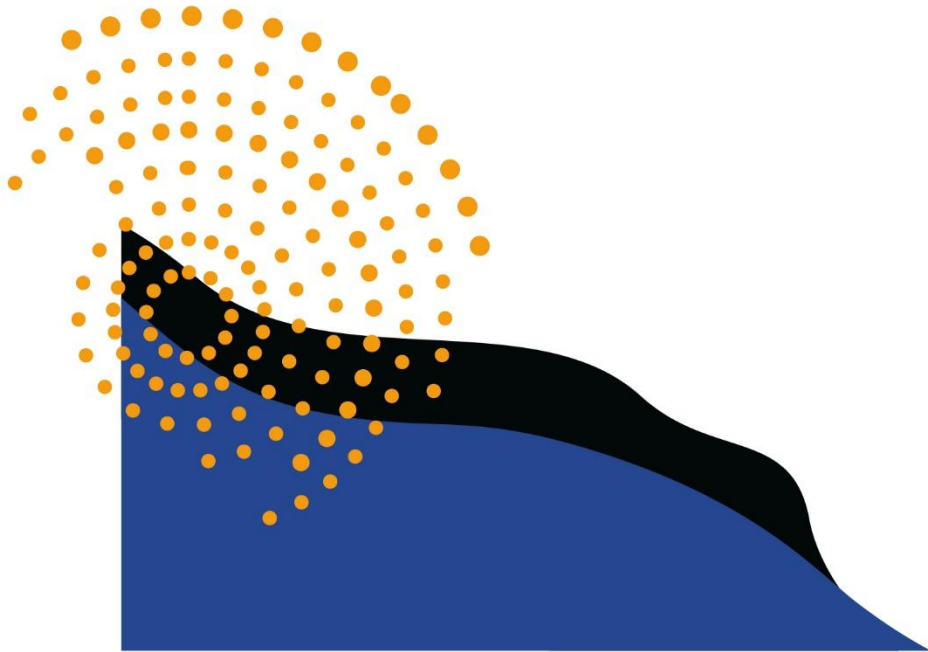
LES OAP.....	26
Les sites d'OAP à dominante résidentielle.....	26
Le site d'OAP à dominante hôtelière des Ardillots.....	30
L'OAP thématique « patrimoine ».....	31
LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD.....	32
LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	37
LE RÈGLEMENT ÉCRIT.....	38
Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité	38
Volumétrie et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	47
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
Les stationnements	54
LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6	55
LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	57
RAPPEL DES ZONES.....	58
La zone Ua.....	59
La zone Ub.....	60
La zone Uc.....	61
La zone Ud.....	62
La zone Ue.....	63
La zone Ueh.....	64
La zone Ui.....	65
La zone Ut.....	66
Les zones AU.....	67
La zone A et ses secteurs.....	68
La zone N et ses secteurs.....	69
LA SUPERFICIE DES ZONES	70
LES AUTRES POINTS D'EXPLICATION	71



MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE	72
PROTECTION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL	72
LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	74
LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER	77
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	80
L'INTÉGRATION DES RISQUES	82
LA PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	83
LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	84
LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU	86
LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD	87
Les diversifications sociales, générationnelles et résidentielles	87
La maîtrise des déplacements	87
La maîtrise des émissions de GES (gaz à effets de serre)	88
La maîtrise de la consommation foncière	88
L'équilibre entre le développement démographique et les pôles d'emploi	88
La préservation paysagère et patrimoniale	89
La préservation des milieux naturels	89
La protection de la ressource agricole	89
ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU	90
Analyse par thématique	90
Analyse par site	97
SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU (INDICATEURS D'ÉVALUATION)	101



PRÉAMBULE



Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

Le PLU communal n'est pas concerné par les dispositions de l'article R. 151-20 et ne met pas en place des orientations d'aménagement et de programmation sans règlement.

Le PLU n'est pas concerné par des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41.



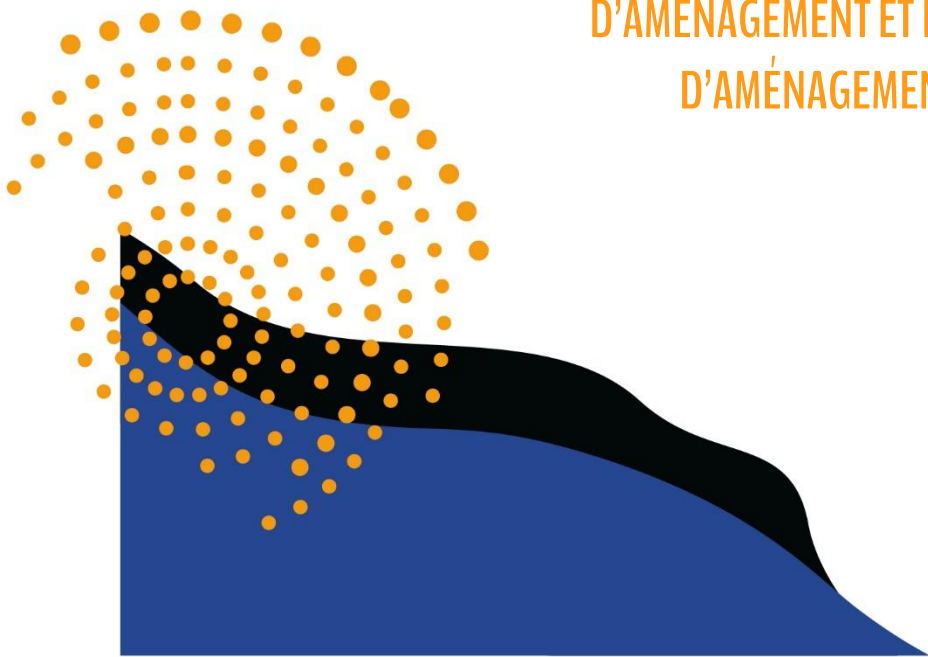
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

En application de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale suite à la décision n° Décision n°2021-ARA-2312de l'autorité environnementale.



L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE RÈGLEMENT



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT : MAINTENIR LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITÉ ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la commune de :

- Maintenir une animation communale par l'accueil de nouveaux habitants, notamment pour consolider son rôle de bourg relai, et répondre aux nombreux besoins en logements exprimés (notamment en raison de sa proximité des pôles d'emplois structurants)
- Répondre aux besoins de ses habitants en termes de services et d'équipements, d'activités de proximité,
- Maintenir et renforcer l'attractivité touristique tout en l'organisant mieux dans un objectif qualitatif sur le plan de l'accueil, du fonctionnement des espaces publics et des équipements.
- Maîtriser les coûts induits par le développement dans le contexte financier resserré des petites communes.

Ars sur Formans dispose d'un tissu d'équipements de proximité, que la commune ne peut développer de façon importante. La commune est proche de l'agglomération de Villefranche (à 5 mn en voiture) qui permet de répondre aux besoins quotidiens et aux besoins moins courants.

La commune dispose d'un tissu économique traditionnel de petits artisans et services de proximité. Elle se singularise des autres communes de sa « strate », par la présence d'une offre commerciale structurante dans son centre ainsi que des commerces liés aux activités culturelles et au tourisme. Des demandes d'installation de nouveaux commerces sont très régulièrement exprimées sans trouver de locaux existants permettant de les satisfaire.

L'économie agricole reste une activité non négligeable qui est marquée par les difficultés fonctionnelles liées à la situation des exploitations quasiment enclavées dans le tissu urbain. L'économie forestière est inexistante.

La commune est réputée pour son patrimoine bâti et religieux. Mais son patrimoine paysager, la présence de milieux naturels à découvrir, et le maillage des circuits de randonnées à une demi-heure de la métropole lyonnaise constituent des points d'appui pour renforcer l'attractivité et les activités touristiques et de loisirs.



LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Le projet démographique et résidentiel

Il faut aussi rappeler que la commune a connu un développement démographique conséquent lié à sa position géographique, et au développement d'une offre à majorité pavillonnaire très recherchée dans le cadre du desserrement de l'agglomération Lyonnaise. De plus avec la crise sanitaire de 2020/2021, la commune comme beaucoup de secteurs proches des agglomérations et bénéficiant d'une qualité du cadre de vie, a fait l'objet d'une accélération des demandes d'installation à titre de résidences principales de la part de ménages souhaitant échapper aux conditions d'habitat de la métropole lyonnaise et recherchant des coûts d'acquisition moindres que dans celle-ci.

Dans ce contexte le PLU doit intégrer une adaptation des capacités foncières à cette nécessité communale et plus globalement répondre aux besoins des habitants.

L'objet du PADD est aussi de prendre appui sur les qualités de la commune pour valoriser une dynamique économique, touristique etc. permettant de capitaliser sur les investissements déjà réalisés et ceux programmés sans induire une nouvelle charge financière insoutenable pour la collectivité.

Cet objectif nécessite :

- La préservation et la valorisation des qualités de la commune (l'écrin vert du paysage naturel en particulier le long du Formans, le patrimoine et notamment celui non culturel moins connu, mais constituant un facteur de son identité et de sa qualité (belles demeures du centre, des anciennes fermes, château, parcs ...),
- Le développement des activités de proximité (commerces, services, culture...),
- Le confortement de l'accueil économique (artisanat et services d'hyper-proximité) et surtout touristique pour conforter l'emploi local, et les services aux habitants,
- La diversification des capacités d'accueil des habitants dans une offre variée et de qualité résidentielle.



Les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont les suivants :

La nécessité de maintenir le développement à l'échelle de la commune et la recherche d'une adéquation entre l'offre à produire et les besoins des habitants

Il s'agit à travers le PADD de maintenir une croissance qui permet à la commune de conforter son animation, de renforcer la ressource fiscale tout en assurant un développement diversifié et en conservant une certaine maîtrise :

- Dans la localisation des développements tenant compte des équipements existants et projetés pour ne pas impacter les capacités mesurées de la commune en matière d'investissement (réseaux, équipements etc.).
- Dans la forme de l'urbanisation pour répondre à l'évolution des besoins qui tendent à être multiples et plus diversifiés qu'avant (personnes âgées, jeunes ménages...).

Ce développement est à la fois résidentiel et économique (intégrant le tourisme), fonctions complémentaires et indissociables pour un équilibre du développement.

L'hypothèse démographique

Le projet de développement s'appuie sur une croissance démographique réduite par rapport à celle qui a prévalu sur la commune, pour répondre aux objectifs du SCOT qui limite la production de logements à un maximum 14 logements par an. Le projet communal inscrit un développement de 10 à 12 logements/an qui reste dans le seuil maximal fixé par le SCOT.

Le choix de ce scénario démographique a été établi pour tenir compte de :

- L'attractivité de la commune située dans l'aire de desserrement de la métropole lyonnaise, et de l'agglomération de Villefranche.
- De la difficulté de mobilisation du foncier qui reste réduit dans l'enveloppe bâtie dans le contexte singulier où la propriété foncière dans le centre est détenue par des instances religieuses avec d'autres vocations que le développement résidentiel.
- De la nécessité de réduire les extensions des espaces urbanisés.
- La nécessité d'accueillir des jeunes ménages et des ménages constitués pour maintenir l'animation communale (tissu associatif, écoles...),
- Des investissements nécessaires en matière d'équipements publics d'accompagnement.



Estimation des besoins en logements pour répondre au scénario retenu (méthode ANIL) :

Le point mort correspond au besoin en logements lié au desserrement des ménages, à la mobilisation du parc de logements vacants et au besoin en logement lié au renouvellement du parc.

La taille des ménages est en diminution d'environ 0,015 personnes par ménage et par an, en lien avec le vieillissement des ménages et les séparations familiales. Dans les prochaines années, cette dynamique devrait se poursuivre et la taille moyenne des ménages devrait continuer à décroître, comme pour l'ensemble du territoire national.

Le scénario de développement démographique pour les prochaines années envisage un desserrement moyen de l'ordre de -0,01 personne par ménage et par an. Ainsi afin de répondre au seul desserrement des ménages, le besoin correspond à un environ 2 à 3 logements/an qui seront à produire pour simplement conserver la population à son niveau actuel.

Dans ce scénario le besoin est d'environ 10 à 12 logements/an pour répondre aux besoins du desserrement démographique, de la croissance démographique et de l'accueil de nouveaux habitants

Le PLU raisonne à une échéance théorique d'environ 12 ans, ce qui nécessite pour répondre aux besoins, la production d'environ 130 à 150 logements sur cette période.

La vacance des logements (5% selon l'INSEE mais plus faible depuis la crise sanitaire), ne permet pas en volume de répondre aux besoins de création de logements, quand on considère qu'une vacance d'environ 6% est nécessaire pour le bon fonctionnement de la rotation du parc de logements. Sur la commune la vacance des logements ne peut être considérée comme un gisement pour la production de logements.

Les typologies de logements nécessaires pour répondre aux besoins

Le PLU recherche une plus grande diversité et qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit d'attirer des ménages et jeunes actifs et permettre aux personnes âgées de trouver une réponse à leurs besoins sur la commune. Cette diversité est nécessaire à l'animation communale, au maintien des commerces, de la ressource fiscale etc.



Focus sur les demandes actuelles en matière de logements plus spacieux

(Source Baromètre qualité IPSOS – logements « à la conquête de l'espace » - Octobre 2020)

L'Association QUALITEL a publié la quatrième édition de son baromètre consacré à la qualité du logement, en partenariat avec Ipsos. Cette étude de grande ampleur mesure les attentes des Français en matière de logement. Elle relève les principaux points suivants qui expliquent la demande qui s'exprime de plus en plus en direction de la maison individuelle dans les espaces ruraux et vers plus d'espace :

- **Les logements actuels apparaissent inadaptés et souvent trop petits**

Les 34-44 ans disposent en moyenne de 37 m² par personne, soit près de deux fois moins que les plus de 60 ans (64 m² par personne en moyenne). Alors que les besoins en espace sont plus importants pour les ménages actifs.

Le manque d'espace dégrade la vie quotidienne : 4 familles sur 10 vivant en appartement ne disposent pas d'une chambre par enfant, alors même qu'il s'agit de l'espace jugé le plus indispensable par les Français.

- **L'exigüité ne facilite pas les bons réflexes environnementaux :** la moitié des Français n'a pas assez de place dans sa cuisine pour un bac de tri sélectif. Au chapitre des équipements de base, près de la moitié des foyers avec des revenus modestes (45%) ne dispose pas d'assez de place dans sa cuisine pour y installer un lave-vaisselle.
- **Les logements ne sont pas adaptés au télétravail par manque d'espace**

Comment installer des espaces de télétravail quand la surface est insuffisante ? 4 Français sur 10 ne disposent pas de bureau ou de coin bureau ; une proportion analogue (34%) estime que son logement n'est pas adapté au télétravail.

- **L'appartement est le plus souvent un choix par défaut :** 58% des habitants d'appartement aimeraient habiter une maison.
- **Les logements ne correspondent pas toujours à la réalité de leurs occupants, y compris à leur taille :** alors que les Français grandissent (+7 cm en 60 ans), la hauteur sous plafond, elle, diminue (-27 cm en 60 ans pour les appartements).

Le projet communal s'ancre fortement dans la réponse aux besoins qui se diversifient (taille des logements, qualité résidentielle, habitat adapté aux personnes âgées...) et aux demandes qui s'expriment sur la commune et qui vont en large majorité vers un habitat individualisé. On rappelle que cette demande s'est accrue fortement en 2020 et 2021, de la part de ménages souhaitant quitter les centres urbains et notamment l'agglomération lyonnaise pour bénéficier d'un cadre de vie plus qualitatif. La crise sanitaire renforce cette demande « vers plus d'espace » notamment sur le territoire en raison de sa proximité de l'agglomération lyonnaise et où le développement du télétravail est possible avec la présence des infrastructures numériques.

Le projet communal cherche aussi à répondre aux besoins existants en orientant aussi la production de logements vers :

- La production de logements vers les besoins des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité des services et de l'animation du centre.
- Une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, en bénéficiant de la proximité des services et des commerces, gestion des eaux pluviales, densification urbaine qualitative à l'échelle des quartiers etc.).

Le PADD s'appuie sur un développement à partir des parties actuellement urbanisées de la commune et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries, transports en commun etc.) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité. Tous les secteurs de développement résidentiel sont desservis par les réseaux en capacité suffisante.

Ainsi les zones potentielles de développement sont situées dans plusieurs typologies de situation et de produits complémentaires :



Les espaces de densification du centre bourg qui sont amenés à recevoir dans le cadre d'opérations de densification urbaine des opérations de constructions à dominante d'habitat collectif, et intermédiaire dans une recherche de qualité résidentielle et dans un tissu mixte. Les principaux sites sont :

- Une partie de la section basse de la place Freihalden dédiée à une opération mixte de logements et commerces/services. Le reste de l'espace a vocation à maintenir et valoriser des espaces publics : halle du marché, stationnements, et des espaces de fonctionnement (maintien des accès des constructions avoisinantes qui aujourd'hui ont leur accessibilité par cette place. La problématique particulière de cet espace est qu'il n'apparaît pas opérationnel à moyen terme. En effet la place est actuellement indispensable à différents usages : le marché, et surtout les stationnements des cars de tours opérateurs culturels, ou des véhicules des pèlerins. D'autre part les gens du voyage viennent plusieurs fois par an en pèlerinage à Ars sur plusieurs jours et s'installent sur la place Freihalden. Il n'y a aucun espace réservé par le sanctuaire, ou par les congrégations pour les accueillir. C'est la collectivité qui se trouve à devoir porter cet accueil sur les espaces publics.

Tant que la place Freihalden n'est pas libérée de ces usages, il ne peut être envisagé de la bâtir. C'est pourquoi la commune dans le cadre du PLU, a réservé un terrain proche du sanctuaire et du séminaire pour pouvoir à terme aménager un espace de stationnement. Ce terrain est de propriété privée et n'est pas en vente. Son aménagement ne semble pas à l'heure actuelle pouvoir se réaliser à moyen terme ce qui retardera d'autant les possibilités de redéfinition des usages du site Freihalden.

- Le tènement sous le Carmel : cet espace de petite taille est détenu en partie par le Carmel. Il s'agit de pouvoir y développer une opération compatible avec le voisinage immédiat du Carmel. Ce programme est plutôt dédié à de l'hébergement que du logement et ciblé pour un habitat adapté aux personnes âgées qui pourrait être un habitat inclusif ou partagé.

Les secteurs de taille significative en foncier nu :

Un secteur est envisagé quartier des Mûriers dans la continuité des lotissements existants. Il s'agit sur ce secteur de développer une offre résidentielle mixte : intermédiaire et habitat individuel dense.



Les espaces en « dents creuses et potentielles divisions parcellaires des quartiers résidentiels » desservis par les réseaux et les voiries en capacité suffisante, qui sont amenés à recevoir des opérations de constructions à dominante de formes d'habitat individuel groupé ou non. Il s'agit de développer un habitat familial répondant aux besoins et aspirations des ménages à la recherche de cette typologie. De plus ces secteurs apparaissent peu nombreux, très morcelés en de multiples propriétés, ce qui est plutôt défavorable à la réalisation d'opérations maîtrisées.

Sur le plan de la temporalité de développement,

La commune, compte tenu des équipements, commerces et activités présents a largement la capacité d'absorber le développement possible par le PLU.

Tous les sites de développement identifiés par le PLU sont desservis au droit de la zone par des réseaux (eau, assainissement, électricité) en capacité suffisante pour leur développement (pour mémoire la station d'épuration présente aujourd'hui une capacité de traitement de 2 250 EH). Cette capacité permettra notamment d'absorber sans difficultés les charges supplémentaires.

Les OAP qui guident l'urbanisation des sites à enjeux, prévoient des produits logements complémentaires les uns des autres :

- Hébergement dédié aux personnes âgées sur le site sous le Carmel
- Habitat collectif sur la place Freihalden
- Habitat individualisé groupé ou non et intermédiaire pour des tènements des Mûriers

Ainsi les produits préconisés par les OAP offrent une grande diversité et une complémentarité. Ainsi ces zones ne rentreront pas en concurrence programmatique.

Enfin, il est rappelé que la collectivité n'a la maîtrise pas le foncier de ces secteurs en dehors de la place Freihalden (mais qui comme indiqué ci-avant ne peut se développer tant que les usages actuels n'auront pas une autre localisation). Les espaces en « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine, ne sont pas maîtrisés non plus, la majorité est constructible depuis des décennies, et pour autant n'a pas été mise sur le marché. La rétention foncière reste un phénomène bien réel. Il est peu probable que tous ces secteurs soient l'objet d'une urbanisation concomitante soudaine.



Sur le plan de la consommation foncière,

Le PLU réduit la consommation d'espace par l'urbanisation, et s'inscrit dans le SCOT. En effet celui-ci prévoit pour la commune une consommation maximale pour le développement de l'habitat de 0.17 ha en extension/an soit 2.04 ha sur les 12 ans du PLU. Seul le secteur des Mûriers peut être considéré comme une extension urbaine, les autres secteurs étant de la densification de l'existant. La zone des Mûriers représente 1.9 ha et est donc en deçà du seuil du SCOT. On rappelle que le bilan de la consommation d'espace a fait apparaître une utilisation de 3.9 ha pour la construction de logements les 10 dernières années.

Par ailleurs le PLU met en place un secteur de développement hôtelier pour répondre aux besoins aux Ardillots d'une surface de 1.4 ha qui est à décompter des surfaces économiques prévues par le SCOT à l'échelle de la communauté de communes.

Sur le plan économique

La commune d'Ars sur Formans dispose de quelques activités artisanales (garage, artisans du BTP...) mais pas de zone d'activités qu'elle n'a pas vocation à développer. Le développement économique est surtout porté par le tourisme culturel et non culturel et ses implications en matière d'hébergements, d'hôtellerie, de restauration, commerces et autres services. Le projet communal a bien intégré ces enjeux en gérant les activités artisanales présentes sans extension des espaces d'accueil existants.

Le projet communal axe le développement économique sur :

- La valorisation du patrimoine (préservation du patrimoine lui-même mais aussi mise en valeur des espaces de proximité du centre et du patrimoine),
- La valorisation des espaces de nature : les abords du Formans, le bois de la Dame, le Bois de Cibeins, à donner à découvrir,
- Le développement des hébergements touristiques (développement d'une offre hôtelière, valorisation du camping) et des services associés (restauration, commerces...) En termes d'hébergements hôtelier il s'agit de faire face à un réel besoin lié à l'impossibilité de l'hôtel existant de se rénover et de se développer sur place (problème de non-propriété des locaux) Le projet communal flèche le secteur des Ardillots pour le développement d'une offre hôtelière (situation à 5 mn à pied du cœur de bourg, du musée, de l'office du tourisme et des points d'attractivité culturelle.



- Les possibilités données aux équipements structurants de se développer : office du tourisme, espace muséal etc. la commune vise bien à conforter en lien avec la communauté de communes, le pôle touristique et patrimonial autour du musée de cire et de l'office du tourisme.
- La reconnaissance de la vocation culturelle et des hébergements liés autour de la basilique et du sanctuaire pour leur attractivité touristique.

Sur le plan des services à la population

Le projet communal recherche la valorisation et le renforcement de l'offre en équipements et services à la population notamment à travers la réponse à donner en matière d'évolution de l'armature communale en équipements de proximité (sportifs, loisirs, culturels, écoles, etc.) en accompagnement des évolutions démographiques.

La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

À l'échelle de la commune, les enjeux de déplacement relèvent principalement de l'amélioration des liaisons entre le centre, les pôles d'équipements, les secteurs d'habitat.

La commune bénéficie d'un maillage viare satisfaisant pour la desserte locale. L'objectif est plutôt de renforcer les possibilités de modes actifs :

- À partir des axes existants par des réaménagements apaisant les circulations (à l'instar des aménagements en cours des espaces publics du centre). Dans ce cas la sécurisation et l'attractivité des déplacements en modes doux passe par un plus grand partage des usages entre déplacements motorisés et actifs ou doux. Ces aménagements ne nécessitent pas forcément de nouvelles emprises, et peuvent pour une large partie se réaliser dans le cadre des emprises existantes.
- À partir de nouveaux maillages modes doux : dans les secteurs d'OAP où ils sont prévus, ou notamment le long du Formans de façon à relier le Bois de Cibeins et le Bois de la Dame à partir du bourg. Dans ce cas le PLU met en place les outils de type emplacements réservés en vue de leur réalisation lorsque le foncier n'appartient pas à la collectivité.

L'autre enjeu est celui des accessibilités agricoles, le diagnostic a fait ressortir la difficulté des exploitants à rejoindre les terrains au sud de la commune. Seule une voie d'évitement du bourg aurait



pu faciliter cette accessibilité. Les évolutions du travail du PLU on conduit à ne pas inscrire cette voie en raison de la consommation foncière qu'elle représenterait sans desservir de nouvelles habitations. L'autre problématique des accessibilités agricoles est liée à la dynamique d'enserrement des exploitations dans l'espace bâti. Le PLU a pris la mesure de cet enjeu en n'inscrivant pas de nouveaux développements résidentiels en contiguïté des deux exploitations agricoles au nord du bourg.

La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

Des sensibilités écologiques sont présentes sur le territoire communal.

Les milieux naturels concernent essentiellement :

- Le grand ensemble naturel du Formans et les zones humides associées formant un véritable corridor sur le territoire communal.
- Les deux espaces boisés de la Papesse et surtout de Cibeins où des espèces patrimoniales ont été identifiées.
- Les espaces de perméabilité pour les espèces et en particulier les espaces agricoles ouverts qui jouent ce rôle.

Le PADD prévoit :

La préservation des espaces de biodiversité et les corridors : la majorité de ces espaces n'est pas concernée, ni menacée par le développement urbain dans le cadre du nouveau PLU. En effet ils sont identifiés dans le PADD et dans sa traduction réglementaire comme des espaces à protéger en zone naturelle ou agricole. Les secteurs de développement prévus par le PLU n'impactent pas ces secteurs identifiés comme nécessaires au fonctionnement écologique

Le renforcement de la « nature de proximité » par la valorisation des espaces naturels et l'enrichissement d'un réseau de proximité support d'usages, en particulier le long du Formans.

La valorisation des espaces de nature dans les espaces urbains : par le renforcement de la nature de proximité dans le cadre des aménagements à venir, modes doux, usages de loisirs, qualité des espaces publics, maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les opérations de construction ou d'aménagement, protection des parcs d'intérêt. Cette préservation vise plusieurs grands objectifs :

- Le maintien de « patches » de naturalité dans l'espace bâti favorable à certaines espèces plus ordinaires d'oiseaux, petits mammifères et insectes : les jardins, les cœurs d'ilots verts, les



parcs arborés privés et publics...

- La limitation de l'imperméabilisation des sols de l'espace urbain.
- Le maintien de la végétalisation en proportion conséquente dans les secteurs de développement pour lutter contre les impacts négatifs du changement climatique.

Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

Le diagnostic a rappelé les qualités paysagères, patrimoniales et historiques de la ville. La protection de ces qualités constitue une des bases du PADD.

Le PADD a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial et paysager constituant des éléments d'identité de la commune :

- Les principaux continuums boisés des ripisylves le long du Formans
- Les grands boisements qui structurent le paysage agricole ou proche des espaces bâtis : le bois de Cibeins, le bouis de la Papesse, le parc récent du séminaire.
- L'ensemble du tissu historique du centre et de façon plus précise les éléments architecturaux au caractère majeur (belles demeures, constructions en pisé, château).
- Les jardins accompagnant le bâti (notamment celui des anciennes maisons en pisé en partie Ets du bourg en raison du caractère paysager verdoyant « en ceinture verte » accompagnant le tissu bâti dense et assurant une transition paysagère avec les espaces avoisinants et participant à la qualité paysagère du bourg.
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle impliquant une maîtrise de leur densification. Cette disposition est particulièrement importante pour les quartiers les plus anciens qui offrent une végétalisation importante participant à la qualité du cadre de vie.
- L'intégration de nouveaux espaces plantés dans les secteurs de développement et en particulier ceux en entrée de ville le long de la voie départementale (zone d'habitat des Mûriers et zone hôtelière des Ardillots).

L'intégration paysagère des nouveaux développements urbains constitue la seconde priorité du PADD en matière de paysage. Il s'agit de rechercher aussi par ce volet le renforcement de l'attractivité de la ville et la préservation de la qualité de vie des habitants. Les OAP ont largement encadré cet aspect.



La protection de la ressource agricole

Le diagnostic a montré que cette activité est importante et malgré un poids économique faible en termes de production, et de filières associées.

Trois exploitations sont présentes sur la commune : une porcherie et deux exploitations traditionnelles.

Le PADD reconnaît cette activité par :

- La reconnaissance des espaces agricoles majeurs en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques.
- La possibilité pour les exploitations présentes sur la commune de faire évoluer leurs installations sur place ou de se relocaliser à proximité. En effet les deux exploitations présentes en limite Nord du bourg se retrouvent peu à peu approchées par le développement de l'habitat. Les terrains les jouxtant au Nord ont été identifiés comme stratégiques pour leur permettre de s'étendre le cas échéant. Le zonage A mis en place ne leur permet pas.
- L'absence de développement résidentiel à proximité des exploitations agricoles pour la préservation de la fonctionnalité agricole et pour ne pas créer de contraintes supplémentaires en matière de périmètres de réciprocité. Seule la zone hôtelière des Ardillots vient s'approcher d'une exploitation, mais l'OAP mise en place prévoit une implantation possible de l'hôtel à plus de 100 m des bâtiments de l'exploitation. En deçà de cette distance, seuls les espaces de fonctionnement (de type stationnement, voiries etc. sont possibles.)

Les pratiques culturales ne relèvent pas du champ de l'urbanisme en général et du PLU en particulier. Celui-ci n'a aucune possibilité juridique pour influencer les modes de production et les qualités agricoles. On rappelle que le code rural s'applique.

Concernant le stockage du carbone, le PLU a largement pris en compte la nécessité de maintenir un taux de végétalisation important soit à travers le règlement qui impose une proportion de végétalisation de taille significative, soit par les OAP qui viennent en complément du règlement sur l'aspect qualitatif de cette végétalisation, soit encore par la protection au titre des éléments remarquables de l'ensemble des parcs et boisements de la commune.

On rappellera que la commune n'est pas un territoire de production forestière et qu'il n'y a pas d'enjeux dans ce domaine. Les forêts ont surtout une vocation naturelle et favorables à la pratique des loisirs.



La prise en compte des risques et des nuisances

La commune est concernée principalement par le risque d'inondation du Formans.

Le projet communal intègre cette dimension par :

- La mise en place d'une trame risque d'inondation telle que le périmètre a été porté à la connaissance de la commune (à une échelle qui n'est pas celle du parcellaire, mais qui n'a pas été définie plus finement ni par les services risques de la DDT ni par des études hydrauliques affinées). Un règlement limitatif de la construction a été mis en place en accompagnement de cette trame.
- La mise en place d'un zonage pluvial annexé au PLU
- L'imposition de maintien d'espaces de pleine terre végétalisée sur les sites de construction et d'aménagement pour faciliter l'infiltration des eaux sur le tènement même.

L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique

Les problématiques de transition énergétique et de limitation des impacts du changement climatique font partie des politiques publiques que le PADD accompagne en ouvrant le champ au développement des constructions bioclimatiques ou de qualité environnementale au sens large.

C'est aussi dans ce sens que le projet communal prévoit le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre en proportions conséquentes afin d'accompagner les impacts du réchauffement et minimiser les îlots de chaleur.



LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DE CES ESPACES AINSI
QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE
LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN



À L'ÉCHELLE DU PADD

Ces dispositions sont inscrites dans le PADD, qui prévoit une densification de l'espace urbain en proportion avec les enjeux de développement d'un bourg centre. Ils sont traduits à travers le règlement et les orientations d'aménagement.

Les objectifs de la consommation d'espaces ont été définis dans l'approche suivante :

- Définition d'un projet démographique et de sa traduction en nombre de logements à produire en cohérence avec le rôle central de la commune et avec les SCOT. Pour rappel : la réponse aux besoins démographiques et au desserrement des ménages conduit à un besoin de production de logements d'environ 10 à 12 logements par an.
- L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière passe par la recherche d'une densité moyenne globale entre 20 et 30 logements /ha selon les sites. On rappelle que le développement urbain de la commune d'Ars sur Formans a généré une utilisation d'espace d'environ 0.4 ha par an depuis 10 ans pour une production moyenne avoisinant 8 logements par an soit une densité brute moyenne d'environ 20 logements/ha. Il s'agit d'approcher les objectifs du SCOT qui définissent un volume moyen de consommation foncière de 0.17 ha/an pour l'habitat.

Le PLU prévoit une large partie du développement résidentiel dans les parties actuellement urbanisées de la commune et assoit le développement résidentiel sur :

La densification des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'espace urbanisé du bourg en fonction des typo-morphologies urbaines :

- Une densification plus importante dans le centre bourg via la réaffectation à terme d'une partie de la place Freihalden non opérationnelle à court et moyen terme, et du site sous le Carmel seul espace du centre potentiellement opérationnel (on rappelle la singularité de la commune d'Ars ou la majeure partie du foncier du centre est détenu par des congrégations religieuses, le sanctuaire et le séminaire et dont les usages sont liés à l'hébergement et aux activités culturelles. On rappelle aussi que ces constructions sont toutes occupées dans des usages caritatifs, ou d'hébergement, ou d'activités culturelles et qu'ils ne sont pas disponibles,)



- Une densification moins importante dans les espaces pavillonnaires (tenant compte des sensibilités paysagères et des problématiques de limitation de l'imperméabilisation des sols, et de dimensionnement des accès qui ne permettent pas toujours d'absorber des circulations accrues).

Ainsi le PLU met en place une gradation des densités et des volumétries entre les espaces urbains plus denses du cœur de bourg et les espaces en couronne. À noter toutefois, que l'héritage du développement urbain de la commune est marqué par la présence de quelques petits tènements non bâtis inscrits dans les espaces pavillonnaires, issus de développements successifs (hors opération de lotissements). Ces secteurs sont de taille réduite et ne peuvent supporter une densité de 25 logts/ha au regard de leur situation dans un tissu urbain à la densité d'environ 10 logts/ha voire moins.

La mise en place d'une zone AU aux Mûriers sur un tènement de taille significative enclavé dans l'espace urbanisé dans une approche à la fois de densification urbaine et de mixité des produits logements et des formes urbaines (habitat intermédiaire, individuel dense). Ce tènement est le seul de taille significative qui peut être opérationnel à court terme et permettre de répondre aux besoins en logements.

La requalification du parc vacant : le volume de logements vacants est restreint et correspond surtout à une vacance de rotation du parc (5%) et ne permet pas de répondre en quantité ni en qualité aux besoins en logements.

À L'ÉCHELLE DES OUTILS DU PLU (OAP ET RÈGLEMENT)

Parmi les dispositions qui favorisent la densification, les OAP constituent le principal support d'encadrement des formes urbaines en complément du règlement.

Des orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement ou le renouvellement des secteurs potentiels de développement en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères et des densités de construction assez fortes pour la commune :

Habitat intermédiaire mixé à des habitations familiales denses dans les secteurs de transitions des typomorphologies urbaines comme les Mûriers.



À dominante d'habitat collectif et d'intermédiaire dense sur les sites plus intégrés à la centralité (Freihalden et sous le Carmel).

Les tableaux suivants présentent les capacités théoriques de construction les produits attendus définis par les OAP et hors OAP ainsi que les densités moyennes par secteurs.

Ils distinguent :

- Les tènements de petite taille et généralement morcelés (issus soit de parcelles existantes, soit d'un potentiel de division parcellaire permettant des parcelles d'au moins 500 m² après division éventuelle). Ces secteurs sont peu propices à une densification. Les capacités en nombre de logements ont été calculées en fonction du nombre de tènement et de leur surface, de leur situation dans le tissu urbain et non par application systématique d'une densité théorique.
- Les tènements de taille significative et les zones AU encadrés par les OAP et permettant d'envisager une opération répondant aux objectifs d'organisation urbaine, de mixité et de diversité résidentielle. Pour ceux-ci le potentiel estimé est celui relevant des orientations d'aménagement ou de programmation.

N'ont pas été intégrés dans ces capacités théoriques, les tènements concernés par les secteurs d'aléas impliquant une inconstructibilité.

Il ressort la possibilité théorique d'une production nouvelle d'environ 95 logements sans prise en compte de la rétention foncière et dans l'hypothèse où toutes les divisions parcellaires potentielles sont réalisées et construites ce qui apparaît peu probable.

On peut rappeler que ces tènements sont intégrés dans l'enveloppe actuellement bâtie sur des sites sans enjeu agricole, ou environnemental significatif. Le site des Mûriers n'est pas considéré comme une « dent creuse » vu sa taille, mais il est inséré dans des espaces bâtis.

Enfin ces estimations ne comportent aucune prise en compte de la rétention foncière qui reste une réalité, la très large majorité de ces tènements étant déjà constructibles soit dans l'ancien PLU au regard de leur situation dans la partie actuellement urbanisée de la commune.



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ATTENDUE TELLE QU'ENCADRÉE PAR LE PLU

Le foncier mis en place par le PLU pour le développement résidentiel

Secteur	Vocation	Superficie (en ha)	Nombre de logements potentiels	Densité brute (en logements/ha)	Remarques
Les Muriers	Habitat	1,9	≈ 45	≈24	Terrain plat inséré dans le tissu urbain existant mais considéré comme extension urbaine au regard de sa taille
Freihalden	Habitat/commerces et/ou services	0,13	≈ 20	≈ 155	Espace public actuel dont une partie pourra être construite en intégrant des commerces
Sous le Carmel	Hébergement intergénérationnel	0,15	≈ 6	≈40	En centre-bourg dans le tissu urbain existant
Sous-total habitat encadré par les OAP		2,18	≈ 71	33	
Dents creuses de la zone U d'habitat		0,35	≈ 5	-	
Divisions parcellaires potentielles (maille minimale de 500 m2)		1,20	≈ 19	-	
Total du foncier mis en place par le PLU pour le développement résidentiel		3,73	≈ 95	-	



La compatibilité avec le SCOT du potentiel foncier à vocation résidentielle

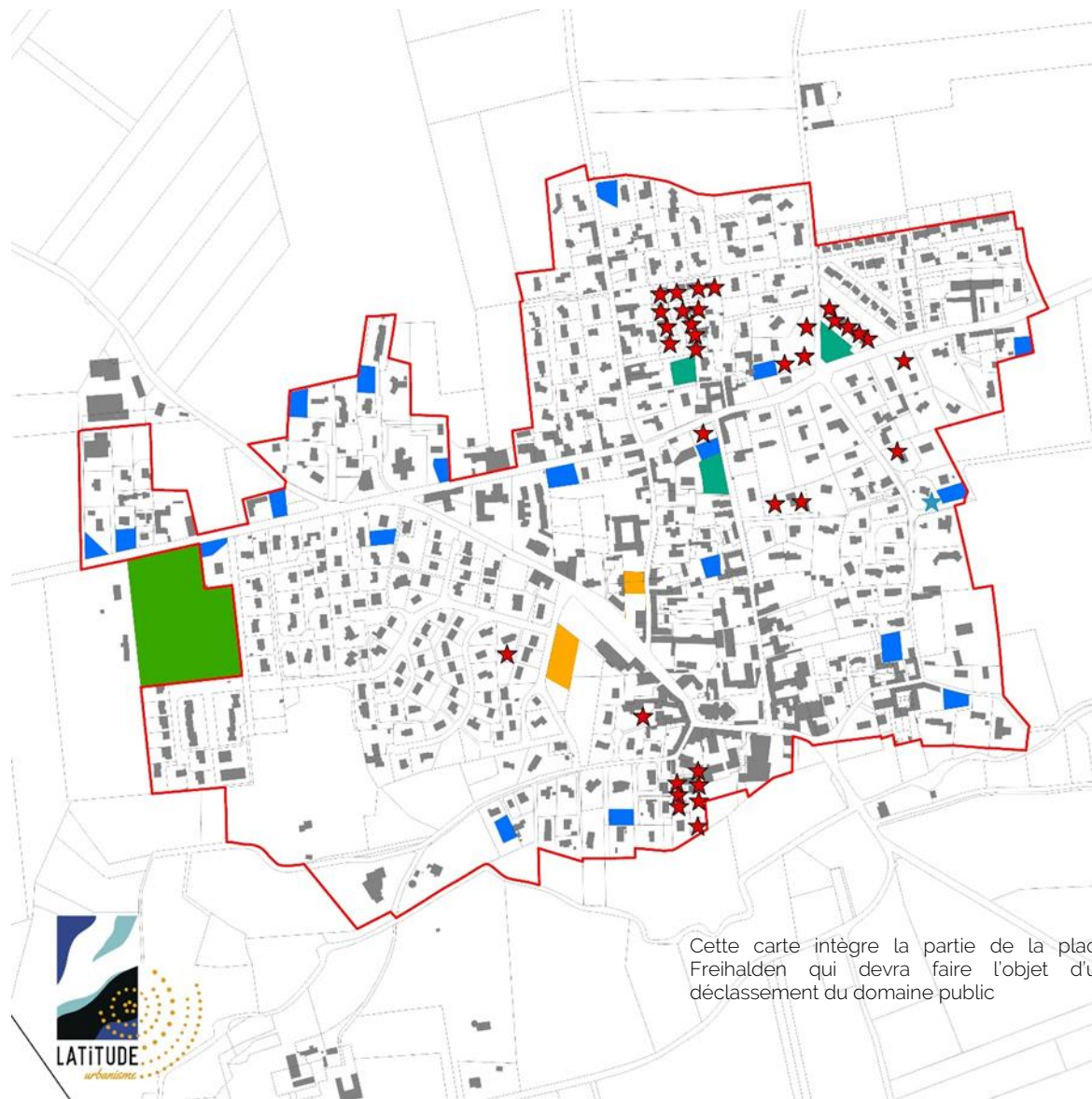
Prescription du SCOT	Traduction dans le projet de PLU
Surface allouée par le SCOT : 0.17 ha/an soit 2.04 ha sur 12 ans en extension urbaine pour le développement résidentiel	Surface à vocation résidentielle mise en place par le PLU en extension urbaine : 1.9 ha (OAP Les Muriers)
60% du développement résidentiel intervenu depuis 2018 doit être dans la Partie Urbanisée (PAU) de la commune en 2018.	68% du développement résidentiel intervenu depuis 2018 et projeté par le projet de PLU se fait dans la Partie Urbanisée (PAU) de la commune comme elle était définie en 2018. Cf. Tableau et carte suivants.

Type	Situation au regard de la PAU	Nombre de logements potentiels	
OAP Les Muriers	A l'extérieur de la PAU	45	
OAP Freihalden	A l'intérieur de la PAU	20	
OAP Sous Le Carmel	A l'intérieur de la PAU	6	
Dents creuses pour habitat	A l'intérieur de la PAU	5	
Potentielles divisions parcellaires pour habitat	A l'intérieur de la PAU	19	
Constructions autorisées depuis le 1er janvier 2018	A l'intérieur de la PAU	46	
TOTAL		141	
<i>Sous-total 'A l'extérieur de la PAU'</i>		45	32%
<i>Sous-total 'A l'intérieur de la PAU'</i>		96	68%



Analyse des gisements fonciers* du projet de PLU au regard de la PAU de 2018

* à vocation d'habitat

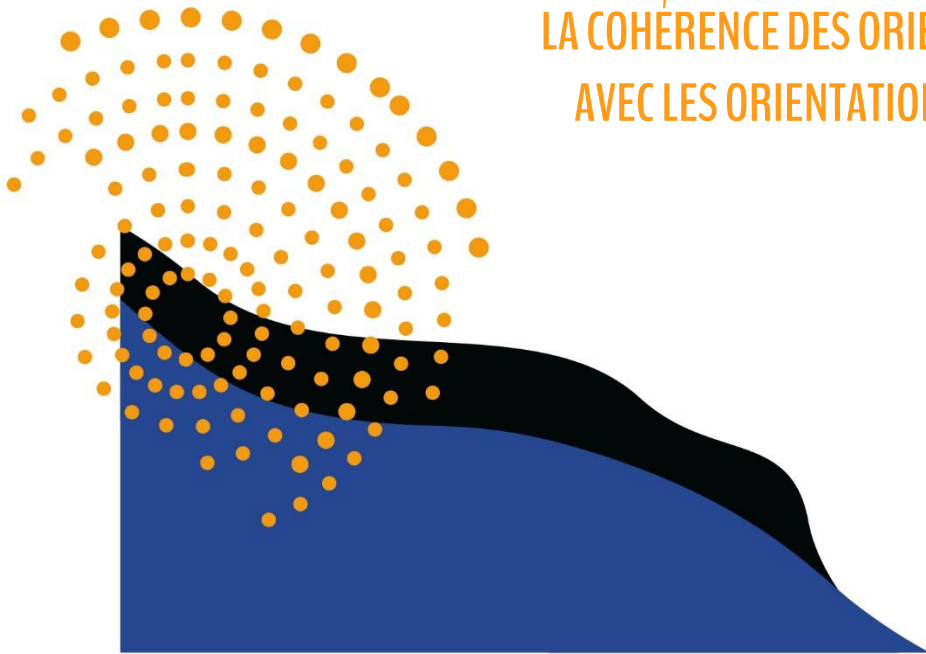


- Partie Actuellement Urbanisée (PAU) d'Ars-sur-Formans en 2018
- Dent creuse pour habitat
- Potentielle division parcellaire
- Gisement situé dans la PAU en 2018 correspondant à une OAP
- Gisement situé en dehors de la PAU en 2018 correspondant à une OAP
- ★ Constructions autorisées depuis 2018 (1 point ≠ 1 logement)

Cette carte intègre la partie de la place Freiholden qui devra faire l'objet d'un déclassement du domaine public



LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES



LES OAP

Le PLU met en place des orientations d'aménagement et de programmation sur plusieurs secteurs :

- Des sites à dominante résidentielle : les Mûriers, sous le Carmel, place Freihalden
- La zone hôtelière aux Ardillots
- Une OAP thématique sur le patrimoine



Les sites d'OAP à dominante résidentielle

Tous les sites sont soit dans le centre soit pour les Mûriers à proximité immédiate (environ à 5 minutes à pied du centre).

Sous le Carmel

Ce secteur d'une superficie de 1500 m² en centre bourg est constitué d'une ancienne habitation donnant sur la Rue Jean-Marie Vianney et de jardins. Il est situé à proximité immédiate des commerces et services. Il est donc favorable au développement d'hébergements adaptés aux personnes âgées. La partie occupée par l'ancienne ferme appartient à la commune et doit faire l'objet d'une réhabilitation en vue d'un équipement. La partie Nord en foncier nu appartient au Carmel et est occupée par un jardin,

L'objectif est de développer sur la partie Nord des hébergements dédiés aux personnes âgées ou intergénérationnels bénéficiant de la proximité des services et équipements. La partie Sud est dédiée à une vocation d'équipement (social, culturel ou autre). Le tout s'inscrivant dans un parc ouvert au public, permettant d'intégrer ces hébergements dans un mieux ouvert favorable à la vie sociale.





La place Freihalden

Ce secteur est actuellement un espace public qui sert sur la partie haute à la tenue du marché et à des espaces de stationnements, et sur la partie basse en un grand espace de stationnement qui est plein lors des pèlerinages plusieurs fois par an, et qui sert aussi au stationnement des gens du voyage en pèlerinage plusieurs fois par an. Ces usages ne peuvent être niés et pour certains doivent être confortés pour leur rôle d'animation du centre comme le marché. Par ailleurs la partie basse de la place est la seule accessibilité des constructions avoisinantes (immeubles et maisons pavillonnaires) qui ne peuvent être supprimées. La problématique principale est de pouvoir sortir de cet espace les usages de stationnements des autocaristes et des pèlerins en leur dédiant un autre espace sur la commune. Un terrain est fléché à cet effet face au sanctuaire, mais il n'est pas la propriété de la collectivité et n'est pas en vente. Par ailleurs il apparaît aussi nécessaire de maintenir une capacité de stationnements significative sur la place pour la desserte du marché, des équipements et des commerces.







Aussi seule une partie (environ 1300m²) de cet espace peut être envisagée à terme pour une densification urbaine. Il s'agit de répondre aux enjeux de production de logements mais aussi de développement commercial, la commune ayant très régulièrement des demandes d'implantations commerciales qui ne peuvent être satisfaites. Le PLU a permis une première approche de l'aménagement de cet espace en lien avec l'Architecte de Bâtiments de France. Mais son urbanisation nécessitera des études techniques et architecturales au préalable ainsi que la solution au stationnement des pèlerins dont celui des gens du voyage.

Les orientations vues dans cette première approche et inscrites dans l'OAP prévoient :

- La partie haute reste à usage de place avec l'aménagement éventuel d'une halle du marché couverte (ouverte ou fermée) et le maintien de l'arrêt de transports en commun récemment aménagé.
- Sur la partie basse du site, la partie sud à usage de parc doit rester un espace vert public. La partie Est du site ne peut être occupée, car elle permet les accès des habitations voisines et de l'immeuble. De plus il est nécessaire de conserver un stationnement proche du marché et desservant les commerces.
- Seule la partie Ouest peut être occupée par un petit collectif à R+2 maximum pour ne pas être hors d'échelle avec les constructions pavillonnaires présentes autour. Enfin l'UDAP préconise dans ses propositions que cette nouvelle construction devra être en retrait de la voie pour ne pas fermer l'espace rue.
- Enfin cette construction devra réserver ses RDC aux commerces et services pour répondre aux besoins d'installations qui sont nombreuses.



Les principes d'organisation de l'espace :

-  Halle du marché sur espace public
-  Construction habitat collectif R+2 et RDC commerciaux (sur environ 1300m² aménageables)
-  Accès voiture à maintenir (desserte des maisons et de l'immeuble existant)
-  Espace public non constructible à dédier à une place (en lien avec des commerces, notamment bars/restaurants), stationnement public et accès des constructions avoisinantes
-  Retrait de la construction par rapport à la voie
-  Square public non constructible





Le site des Mûriers

Ce tènement d'une superficie d'environ 1,9 hectares, situé à l'Ouest de la commune, est une « dent creuse ». Il est, en effet, entouré de tous les côtés par des constructions d'habitation existantes. Le tènement est actuellement un terrain agricole enclavé dans l'urbanisation et dont l'accessibilité passe par des voies à usage résidentiel.

Ce secteur a vocation à développer un quartier résidentiel qui s'insère dans les espaces pavillonnaires qui l'entourent en organisant son fonctionnement à partir :

- D'un maillage viaire qui vient dans le prolongement de l'existant du lotissement des Mûriers au Sud,
- D'un mail support de modes doux et d'aires récréatives qui vient dans le prolongement de celui existant au Sud dans le lotissement des Mûriers.
- De plusieurs chemins piétons transversaux reliant l'actuel chemin des Mûriers (à noter que ces chemins ne débouchent pas sur la voie privée bordant le site à l'Ouest).

Des transitions paysagères plantées sont prévues en partie Ouest au contact des habitations existantes, ainsi qu'un aménagement paysager végétaliser en front de Voie départementale pour marquer qualitativement l'entrée de ville.

Enfin le programme mixe les typologies de logements et de formes urbaines : pavillonnaire dense et intermédiaire dans la continuité de l'opération des Mûriers au Sud qui développe ces formes bâties et d'une partie en collectif pour compléter l'offre résidentielle et favoriser une optimisation foncière.



Le site d'OAP à dominante hôtelière des Ardillots

Ce secteur d'une superficie de 1,4 hectares à l'entrée Ouest du centre-bourg est actuellement un terrain agricole entouré de tous les côtés par l'urbanisation. Le terrain est plat et offre un accès direct à la RD904, tout en étant assez proche du centre-bourg (5 min à pied). Une exploitation agricole active est située au Nord du tènement.

Ars a actuellement un hôtel-restaurant le Régina, dont le gérant n'est pas propriétaire de l'immeuble et est bloqué par ce statut pour la réalisation des travaux nécessaires (mise en conformité de l'hôtel avec les réglementations de sécurité et d'accessibilité et réfection des cuisines) Cette situation peut conduire à la fermeture de la structure et nécessite sa relocalisation. Par ailleurs le diagnostic a rappelé que les seules capacités d'hébergement touristique sont celles du camping, mais cela ne répond pas à la demande hébergement hôtelier. Les hébergements des congrégations religieuses ne constituent pas une offre professionnelle répondant aux attentes actuelles (qualité sommaire, non application des règlements de sécurité et d'accessibilité).

Ars a besoin d'une offre professionnelle de capacité de taille significative pour répondre à la demande. Il est indispensable de répondre à ce besoin dans le contexte singulier de la commune. Aussi le PLU a réservé une zone à cet usage aux Ardillots. Une OAP a été mise en place, elle prévoit :

- Un accès unique depuis la départementale et interdit tout accès sur le chemin des Ardillots qui donne accès à l'exploitation agricole située au Nord
- Une implantation du bâti au-delà de 100 m de l'exploitation qui aujourd'hui n'est pas déclarée en ICPE. L'implantation des seuls espaces de stationnement et de fonctionnement de l'hôtel dans les 100m de l'exploitation sans construction d'hébergement possible.
- Le traitement de l'ensemble des limites du site par des espaces végétalisés.



L'OAP thématique « patrimoine »

La commune d'Ars sur Formans est caractérisée par la présence d'un patrimoine bâti et paysager important qui fonde son identité.

À travers le PLU et plus particulièrement les OAP qui viennent en complément du règlement, il s'agit de veiller à la bonne prise en compte des enjeux du patrimoine et notamment du patrimoine bâti. L'OAP thématique accompagne le règlement par la mise en place d'orientations différenciées selon le type de patrimoine bâti :

- Les croix
- Le château et son parc
- Les belles demeures
- Le patrimoine culturel (bâtiments des congrégations, séminaires etc.)
- Le bâti en pisé

Ces orientations concernent les volumétries, les toitures, les façades, les ouvertures, les menuiseries et le traitement du Pisé le cas échéant pour les constructions. De plus elles concernent le traitement des espaces extérieurs et la préservation ou le remplacement des arbres pour le parc du château.



LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD

Le tableau ci-après identifie pour chaque axe du PADD la cohérence recherchée par les OAP

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
ORIENTATION n°1 : Adapter l'urbanisation et diversifier l'habitat	Permettre un développement démographique permettant de maintenir le dynamisme de la commune	L'ensemble des OAP développent les axes de cohérence suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Conforter les logements de l'espace déjà bâti par densification raisonnée adaptée au site et donc engager une augmentation des capacités d'accueil, - Développer des quartiers de qualité résidentielle : liaisons aux espaces de centralité en modes doux, maintien des valeurs patrimoniales bâties et paysagères, développement d'espaces collectifs de quartiers, espaces privatifs extérieurs liés aux logements (dans le cas notamment de l'habitat intermédiaire)
	Anticiper les besoins induits par ce développement démographique (réseaux, équipements, espaces publics, etc.)	L'ensemble des OAP concerne des secteurs déjà équipés qui vont permettre d'assurer un développement à partir d'investissements déjà réalisés en matière de réseaux, voiries et équipements publics.
	Permettre à tout le monde de se loger et promouvoir un habitat durable	L'ensemble des OAP par la diversité des formes urbaines préconisées allant de l'habitat collectif dans les secteurs plus denses, habitat intermédiaire, habitat individualisé dense en complément de l'offre pavillonnaire existante (et encore possible dans les dents creuses des quartiers pavillonnaires) permettent de diversifier l'accueil des habitants et de favoriser la continuité des parcours résidentiels. La diversité de la gamme de l'offre résidentielle recherchée doit aussi permettre de favoriser la diversité sociale et générationnelle et offrant une alternative abordable dans un marché immobilier qui apparaît plutôt standardisé sans prise en compte de la diversité des besoins. Ainsi le secteur sous le Carmel permettra de développer des hébergements dédiés aux personnes âgées, à l'habitat inclusif. La qualité résidentielle, environnementale recherchée par le PADD trouve une traduction dans les OAP par des formes urbaines intégrées et le maintien d'espaces verts de proximité.



<p>ORIENTATION n°1 : Adapter l'urbanisation et diversifier l'habitat</p>	<p>Encourager un urbanisme regroupé à partir du centre bourg</p>	<p>Les typologies urbaines induites par les OAP amènent une densification tout en restant à l'échelle des sites d'accueil, et à leur capacité d'accueil (réseaux, assainissements, accès).</p> <p>Ainsi la densité brute globale générée par les OAP est d'environ 33 logements/ha en cohérence avec le PADD.</p> <p>Enfin le choix des secteurs d'OAP a été mené à partir d'une analyse de la capacité des réseaux présents (ou programmés), de l'accessibilité, des contraintes topographiques, paysagères, de la taille significative des tenements favorables à une meilleure maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>En cohérence avec le PADD, les OAP ont défini des formes urbaines permettant une inscription dans les sites en prévoyant des transitions dans les densités, les volumétries, les épannelages en fonction des sites avoisinants afin de faciliter leur intégration dans les quartiers où elles se situent.</p>
	<p>Faciliter la circulation au sein de la commune et promouvoir les modes actifs</p>	<p>L'ensemble des OAP prévoit une hiérarchisation des espaces et le développement de maillages en modes doux de façon à raccourcir la maille de l'îlot à l'échelle des piétons notamment. Les sites de développement prévus par le PLU sont tous situés soit dans le cœur de bourg soit à 5mn à pied du centre et des équipements structurants. Des parcours en modes doux sécurisés (vélos, piétons) sont prévus à l'intérieur des sites de façon à relier ceux existants (ou projetés à terme) en périphérie et de faciliter l'accessibilité des quartiers avoisinants en rendant ces opérations perméables. Ils permettent d'offrir une alternative au déplacement automobile en particulier pour se rendre vers les équipements et les commerces.</p>



Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
ORIENTATION n°2 : renforcer l'attractivité d'Ars- sur-Formans	Pérenniser et développer le rôle de centralité d'Ars-sur-Formans	Le soutien aux commerces et services et commerces, prévu par le PADD est mis en œuvre particulièrement dans l'OAP concernant la place Freihalden avec la réalisation de commerces et services dans le cadre de la construction prévue, ainsi que le réaménagement des espaces publics (possibilité d'une halle sur la partie haute, et réaménagement des espaces favorables à la chalandise dans la continuité des aménagements récents du centre. Concernant la gestion adaptée des stationnements dans le centre l'OAP de la place Freihalden vient traduire le PADD par le réaménagement des capacités de stationnement en lien avec le renforcement du commerce.
	Renforcer le développement d'un tourisme notamment par son ancrage dans l'histoire locale et son patrimoine naturel	L'OAP thématique patrimoine vient mettre en œuvre le PADD dans la valorisation des points d'appui touristiques liés au patrimoine de la commune. L'OAP sur le site des Ardillots vient traduire le PADD en matière de renforcement des capacités hôtelières de la commune, sur un site fléché par le PADD.
	Façonner positivement la qualité du cadre de vie	Les OAP prévoient un accompagnement des nouvelles constructions par une végétalisation accrue et des aménagements paysagers. De plus les éléments qualitatifs végétaux du centre comme les alignements arborés présents sur la place Freihalden sont préservés dans le cadre de l'OAP.

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
ORIENTATION n°3 : Préserver les patrimoines qui font l'identité de la commune	Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune	L'OAP patrimoine met en œuvre directement cet axe du PADD en identifiant complémentaiement au règlement les différentes typologies de patrimoine de la commune et mettant en place des orientations pour chacune en vue de les préserver en cas de travaux.
	Préserver les qualités paysagères de la commune	Cet axe constitue un des points importants des OAP qui prévoient : <ul style="list-style-type: none"> • Une préservation des éléments paysagers présents (alignements arborés place Freihalden notamment) • La mise en place de formes urbaines plus denses que celles avoisinantes, mais assurant les transitions paysagères avec les secteurs adjacents, l'intégration d'espaces végétalisés de proximité, la valorisation des éléments de patrimoine bâti ou végétal (pour illustration : aménagement des espaces végétalisés en front de la voie départementale en tant qu'entrée de bourg.) • La prise en compte des points de vue depuis les axes bordant les sites : ordonnancements bâtis permettant de développer un paysage plus urbain, décalages de volumétrie et ruptures dans le bâti préconisés pour l'habitat intermédiaire. • La programmation d'espaces collectifs de "respiration" pour créer des quartiers agréables à vivre et attractifs. • L'aménagement de trames vertes de proximité, la mise en place d'espaces végétalisés en lisières (franges paysagères) ou en cœur d'îlot.
	Protéger les qualités environnementales de la commune	Les sites d'OAP ne concernent pas des secteurs de réservoir de biodiversité ou de corridor écologique fonctionnel. Il n'y a donc pas d'impact négatif de l'urbanisation des OAP. A l'inverse, les OAP prévoient dans le cadre des aménagements : <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement d'espaces propices à la nature de proximité : aménagement des trames végétalisées de proximité. • La prise en compte des problématiques de ruissellement pluvial par la mise en place d'orientations favorisant une gestion de l'eau au plus près du cycle de l'eau, et par limitation de l'imperméabilisation (maintien d'espaces végétalisés). • La prise en compte des risques : ne sont pas inscrits dans des sites dev risques connus. De plus elles prévoient des espaces végétalisés de pleine terre permettant de limiter les phénomènes de ruissellement et participent à la prise en compte du risque inondation du Formans en aval. • L'accompagnement du changement climatique en imposant aux nouvelles opérations de construction une végétalisation en pied de construction, une végétalisation accrue des espaces, des dispositifs de protection solaire des façades, une exposition majoritaire au sud favorable à la production d'ENR solaire.



Les grands principes du PADD	La cohérence des OAP avec les axes du PADD
ORIENTATION N°4 : Assurer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole	Les OAP résidentielles sont situés soit dans le centre bourg soit sur un terrain agricole, enclavé
ORIENTATION N°5 : Protéger les ressources forestières	Les secteurs d'OAP ne concernent pas les secteurs boisés de la communes

LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE
EN ŒUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Les dispositions du règlement prévoient :

Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le règlement vise :

- Un secteur de centralité historique multifonctionnelle avec la zone Ua
- La préservation des fonctions résidentielles autour de la centralité dans des formes urbaines à dominantes historiques avec la zone Ub.
- Le maintien d'un caractère résidentiel limitant les autres fonctions dans les zones à dominante d'habitat de formes urbaines dominantes de type pavillonnaire dans les zones Uc
- La prise en compte des formes urbaines dominantes d'habitat collectif dans la zone Ud
- La vocation affirmée d'équipements avec la zone Ue, pour les pôles concentrant les grands équipements scolaires, équipements sportifs, aires de jeux et de sports, équipements techniques et administratifs. Mais les équipements sont autorisés dans toutes les zones pour faciliter leur déploiement le cas échéant.
- L'affirmation des vocations d'hébergements et d'équipements dans des formes urbaines traditionnelles et patrimoniales dans le centre historique autour des monuments culturels de la Basilique et du sanctuaire par la zone Ueh.
- La préservation de la vocation économique des quelques tenements occupés par des activités artisanales avec la zone Ui
- La préservation de la vocation d'activités et hébergements touristiques avec les zones Ut et 1AUt
- Une vocation résidentielle marquée dans les zones 1AUa1 et 2
- Une dominante d'activités de production dans les sites accueillant des activités (Ui et AUi),
- La préservation des espaces agricoles avec la zone A, et Ap. Cette dernière présentant en plus du caractère agricole un enjeu paysager majeur dans la préservation de la silhouette du bourg.
- La préservation des espaces d'intérêt écologique et paysager avec la zone N.



Le tableau ci-après synthétise ces occupations autorisées ou interdites/

- V : autorisé sans condition
- Vn : autorisé sous condition
- X : interdit

Certaines occupations sont limitées en taille ou en proportion selon les zones pour limiter les éventuels conflits d'usage.

Ces limitations reportées dans le tableau sont les suivantes :

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de plancher.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 150m² de surface de plancher totale (existant plus extension)

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 100m² de surface de plancher.

N°5 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 200m² de surface de plancher.

N°6 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°7 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existant et de 150m² de surface de plancher totale.

N°8 : Les constructions de la sous-destination concernée sont dans la limite de 200m² de surface de plancher.

N°9 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 100m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone Ut considérée et sous réserve d'être implantées à moins de 50m de l'accueil existant (distance mesurée au nu extérieur des murs au point le plus rapproché des constructions).



N°10 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Nouvelles habitations :

Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée.

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :

30% de la surface de plancher de l'habitation

De 200 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).

- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus éloigné du bassin)

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

N°13 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :



- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :

30% de la surface de plancher de l'habitation

De 200 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).

- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus éloigné du bassin)

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

N°14 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires aux activités culturelles, et sont limitées à :

Une extension n'excédant pas 30% de surface de plancher et/ou d'emprise au sol des constructions existantes.

La création de locaux accessoires de la sous-destination concernée dans la limite de 60 m² d'emprise au sol par construction.

Les constructions nouvelles de la sous-destination concernée dans la limite de 150m² de surface de plancher et d'emprise au sol par construction.

N°15 : La sous-destination concernée est autorisée uniquement par aménagement ou changement de destination des constructions existantes. De plus les annexes aux habitations sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol et de surface de plancher, au total des annexes sur la zone Np considérée.

N°16 : Les sous-destinations concernées sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages



Pour les zones U (urbaines) :

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du 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 : Promouvoir 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

Destination	Sous destination	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	Ueh	Ui	Ut
Habitation	Logement	V	V	V	V	V*5	V*5	V*7	V*9
	Hébergement	V	V	V	V	X	V	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*1	V*2	X	X	X	X	V*8	X
	Restauration	V	X	X	X	X	V	V	V
	Commerce de gros	V	X	X	X	X	X	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*3	V*3	V*3	X	X	V	X
	Hôtel	V	X	X	X	X	V	V	X
	Autres hébergements touristiques	V	V*2	V*2	V*2	V	V	X	V
	Cinéma	V	V	V	V	V	V	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	X	X
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	X	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	V*3	V*3	V*3	X	X	V	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	V	X
	Bureau	V	V*4	V*4	V*4	X	X	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X	V	V	V	X



Pour les zones AU (à urbaniser) :

Les zones AU sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'ensemble des réseaux étant présents en capacité suffisante au droit de chaque zone concernée.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du 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 : Promouvoir 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 3.2 : Préserver les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Destination	Sous destination	1AUa1	1AUa2	1AUt
Habitation	Logement	X	V	X
	Hébergement	V	V	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	V
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hôtel	X	X	V
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	V	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	X
	Équipements sportifs	V	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	V*4	V*4	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	



Les zones A (agricoles) :

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

ORIENTATION N°3 : PRESERVER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ 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

Destination	Sous destination	A	Ap
Habitation	Logement	V*10	V*10
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hôtel	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*16	V*16
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*12	X
	Exploitation forestière	V	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X





Les zones agricoles A sont des secteurs dédiés à la production agricole.

Ces zones sont strictement dédiées à l'activité économique agricole. Sont admises uniquement :

- Les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Le caractère professionnel a été défini dans les dispositions générales de façon à éviter le mitage de l'espace agricole.
- La gestion des habitations existantes (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

La zone A ne prévoit pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Il est mis en place un secteur Ap sur des terres agricoles présentes en bordure du Formans dans la perspective de la silhouette du bourg. Un changement de destination est mis en place sur un bâtiment au nord du bourg sans d'usage agricole depuis plusieurs années et qui ne dépend pas d'une exploitation agricole.

Les zones N (naturelles)

Les zones naturelles N sont des secteurs de protection des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques.

Elles sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des paysages (ceux-ci pouvant être bâtis ponctuellement). La large majorité de ces zones est aussi inapte au développement en raison de la faiblesse des accès (voiries, absence ou insuffisance de réseaux d'assainissement, insuffisance des réseaux électriques, absence d'équipements publics). Dans ces secteurs il n'est pas programmé le renforcement de ces infrastructures à l'échéance du PLU.

Aussi les zones N, n'autorisent aucune construction nouvelle en dehors de la gestion des habitations existantes dans les mêmes conditions que la zone agricole (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

La zone N met en place un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) :

- Nc : pour gérer le séminaire qui a été construit bien au-delà de la partie urbanisée de la commune et ne peut justifier d'une zone U.

A noter que les zones Np et Nl ne sont pas des STECAL n'autorisant pas de nouvelles constructions :

- Np : secteur de gestion du secteur patrimonial du château et de son parc autorisant uniquement les aménagements dans le volume bâti et des annexes aux habitations
- Nl : secteur d'aménagement sans construction du bois de Cibeins, dans un objectif de valorisation des usages de loisirs.



Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

Objectif 3.2 : Préserver les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Destination	Sous destination	N	Nc	Nl	Np
Habitation	Logement	V*13	X	X	V*15
	Hébergement	X	V*14	X	V*15
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	V*15
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	Hôtel	X	X	X	V*15
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	V*15
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	V*15
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*16	V*16	V*16	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	V	X
	Autres équipements recevant du public	X	V*14	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	V*15
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X



Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du 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 : Promouvoir 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 3.2 : Préserver les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Volumétrie et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour chaque zone le règlement a intégré des dispositions visant à respecter l'harmonie et le caractère bâti et paysager des sites, bien différents entre :

- Le cœur historique du bourg aux formes compactes et assez minéral en dehors des parcs (zones Ua et Ueh)
- Les extensions historiques du bourg (zone Ub)
- Les extensions urbaines plus récentes soit sous forme pavillonnaire (Uc) ou collective (Ud)
- Les secteurs aux constructions dont les formes sont liées aux usages (équipements en Ue) activités économiques en Ui et Ut)
- Concernant les secteurs de développement futur, le règlement des zones AUa et Aut est venu compléter les orientations des OAP en précisant les implantations, volumétries dans un équilibre recherché entre une intégration dans les caractéristiques urbaines du bâti à proximité et la recherche d'une densification acceptable au regard du contexte de la morphologie urbaine.
- Dans les zones agricoles, peu de constructions sont possibles en dehors de la gestion des habitations présentes et de la construction de bâtiments techniques agricoles, aussi le règlement a cherché à gérer les deux situations en termes de formes bâtis et d'implantations.
- Dans les zones naturelles, seules les extensions du bâti existant étant possible, le règlement a recherché une adaptation des règles à cette situation.





Les implantations à l'alignement en ordre continu



Les implantations à l'alignement en ordre continu du bourg historique

La zone Ua, la zone Ueh et la zone Ub

Ces secteurs sont caractérisés par des formes urbaines traditionnelles dominantes :

- À l'alignement de la voie dans le centre
- Des volumétries en moyenne à R+2 dans le centre et R+1+ combles dans les anciens quartiers agricoles,
- Des faitages en majorité parallèles à la voie dans le bourg et parfois perpendiculaires à la voie
- Implantations sur limites séparatives en ordre continu (d'une limite à l'autre) ou de façon semi-continue (sur au moins une limite séparative latérale).

Les règles du PLU :

Zone	Type d'implantations	Hauteurs	Végétalisation
Ua (centre historique)	À l'alignement et sur au moins une limite latérale	R+2+combles max	5% de la parcelle
Ub dominante résidentielle de fore urbaine historique	À l'alignement et sur au moins une limite latérale	R+2+combles max	40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 100m ²
Ueh équipements/hébergements dans le centre historique	À l'alignement et sur au moins une limite latérale	R+2+combles max	5% de la parcelle





La zone Uc

Elle correspond aux secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire avec les caractéristiques principales suivantes :

- Implantation généralisée en retrait des voies et des limites séparatives ;
- Les hauteurs sont comprises entre RDC et R+1+c ;
- Peu d'ordonnement des constructions vis-à-vis des voies.
- Des enjeux d'évolution des logements pour faire face aux évolutions des situations familiales (extensions) et de requalification énergétique,

Objectif de la règle :

Laisser des possibilités d'optimisation foncière tout en maîtrisant la densification sur le plan des formes urbaines et du paysage produit

La règle :

Zone	Type d'implantations	Hauteurs	Végétalisation
Uc Dominante résidentielle de forme urbaine pavillonnaire	Retrait minimal 3 m de la voie et des limites séparatives Possibilité sur limite sans pouvoir dépasser 4 m de hauteur	R+1+combles max	40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 100 m ²





La zone Ud

Elle concerne les ensembles dominés par l'habitat collectif « récent » dont les formes urbaines dominantes sont marquées par :

- Implantation en retrait des voies ou à l'alignement
- En retrait des limites d'opération, ;
- Les hauteurs sont comprises entre R+1+c et R+2+c ;

Objectif de la règle :

Laisser des possibilités d'évolution du bâti

La règle :

Zone	Type d'implantations	Hauteurs	Végétalisation
Ud : Dominante résidentielle de forme urbaine collective	Retrait minimal 5m de la voie et des limites séparatives	R+2+combles max	30% de la surface de la parcelle



Les secteurs spécifiques : Ue (équipements), Ui (activités économiques), Ut (activités touristiques)

Dans ces secteurs les typologies bâties sont très différentes et proviennent souvent soit de l'historique de l'activité ou de l'équipement, soit des contraintes spécifiques qui sont liées à leurs usages. Des besoins en implantations et les volumétries sont donc très divers :

- Généralement en retrait des voies
- Des volumétries très variables et pouvant être importantes (selon les contraintes techniques et l'activité)
- Implantation généralement en retrait des limites séparatives ou en limites selon la configuration du terrain

L'objectif de la règle est de faciliter les évolutions sur place avec une certaine souplesse dans les règles mises en place.

Les règles :

Zone	Type d'implantations	Hauteurs	Végétalisation
Ue équipements	Implantation libre	Non réglementé	Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 5m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande.
Ui : secteur économique	Retrait minimal 5m de la voie et des limites séparatives	10m max	Comme en Ue
Ut : secteur tourisme et loisirs	Retrait minimal 5m de la voie et des limites séparatives	6m max	Comme en Ue



Les zones AU

Les zones AU à vocation principale résidentielle (1AUa) correspondent aux secteurs encadrés par les OAP et où une certaine densification doit être engagée tout en tenant compte de la présence de risques pour un des secteurs, et de l'objectif pour tous les secteurs de développer des secteurs à forte végétalisation. Le règlement tient compte de ces orientations et précise les OAP.

Zone	Type d'implantations	Hauteurs	Végétalisation
AUa1	<p>Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.</p> <p>Le sens de la plus grande longueur des constructions ou du faitage des constructions contiguës ou mitoyennes seront dans le même sens.</p>	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 100m ²
AUa2	<p>Les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives • Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine <p>Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses)</p>	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+c et à 10m à l'égout du toit.	
AUt	<p>Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.</p> <p>Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 5 m des limites séparatives</p>	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+c et à 10m à l'égout du toit.	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la surface foncière de l'opération



Les zones agricoles et naturelles

Pour la gestion des constructions existantes, les règles principales suivantes sont mises en place

Zone	Type d'implantations	Hauteurs	Végétalisation
A	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.	La hauteur des nouvelles constructions d'habitations autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit La hauteur des constructions agricoles est limitée à 15 m à l'égout du toit	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés
Ap	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives	Les extensions des habitations existantes sont limitées à R+1+c et à 6m à l'égout du toit	
N	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.	La hauteur constructions autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit	
Nc		La hauteur constructions autorisées est limitée à la hauteur la plus élevée du bâti existant dans la zone Nc considérée.	
Nl		La hauteur constructions autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit	
Np		Non concerné : pas de nouvelles constructions en dehors des annexes	



Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

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 3.2 : Préserver les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

ORIENTATION N°1 : ADAPTER L'URBANISATION ET DIVERSIFIER L'HABITAT

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial du bâti historique et de renforcer l'attractivité de la commune par la qualité des aménagements et des constructions, le PLU met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site. Ces règles tiennent compte du caractère particulier du cadre de vie de la commune. Les règles sont renforcées dans les espaces patrimoniaux des zones Ua, Ueh et Ub en complément de l'OAP thématique patrimoine.

Les stationnements

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones urbaines plus denses du cœur historique
- Les zones pavillonnaires ou de développement à venir où les contraintes techniques liées à la configuration des terrains sont moindres,
- Les secteurs économiques ou d'équipements où les besoins en stationnements sont liés à la nature des activités

Aussi le PLU prévoit :

Dans les secteurs historiques il est demandé :

- Le maintien des capacités de stationnement automobile existantes pour la création de logements dans le cadre de la réhabilitation ou d'un changement de destination.
- Pour la construction neuve, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement
- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés

En Ub Uc et dans les secteurs AU de développement résidentiel il est exigé au moins 2 places par logement.

Dans les zones d'équipements ou d'activités économiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.



LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À
L'ARTICLE L. 151-6



Le règlement et les orientations d'aménagement sont complémentaires au regard des points suivants :

Les OAP sont mises en place sur les secteurs de développement inscrit au PLU. Elles permettent de définir un parti d'aménagement territorialisé et le programme attendu :

- Des typologies de formes urbaines et de logements attendus ;
- La localisation des aménagements d'espaces collectifs et des trames vertes de proximité ;
- Les principes de maillages viaires et modes doux en tenant compte des dessertes par les modes doux structurants existants ou projetés.
- Le programme de logements ou des activités attendues.

Le règlement complète ces orientations en précisant :

- Les occupations admises et interdites.
- Les hauteurs, les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrit le secteur d'OAP ;
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager.
- Les modalités de stationnement
- La desserte par les réseaux et accès



LA DÉLIMITATION DES ZONES



Le zonage recherche un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère de centralité locale de la commune en lien avec l'importance de l'offre en équipements, services et commerces existants, et adapté aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part (notamment par la maîtrise des espaces de développement hors partie actuellement urbanisée de la commune) ;
- Un développement économique proportionné à l'échelle de centralité du territoire communal et répondant à son rôle de polarité touristique ;
- La préservation des milieux naturels, des paysages et du patrimoine facteurs d'attractivité notamment touristiques et de qualité du cadre de vie,
- De préservation des activités agricoles encore présentes pouvant être fragilisées.

RAPPEL DES ZONES

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

Les zones U, dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

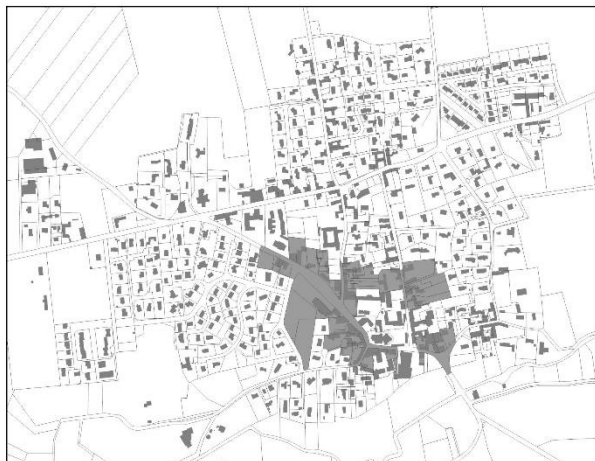
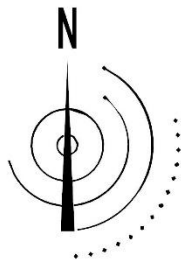
Le PLU permet un balayage de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il peut remettre en cause les zonages de l'ancien document d'urbanisme notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de protection des milieux naturels et des paysages.

De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLU.

Le PLU met en place les zones suivantes



■ Ua

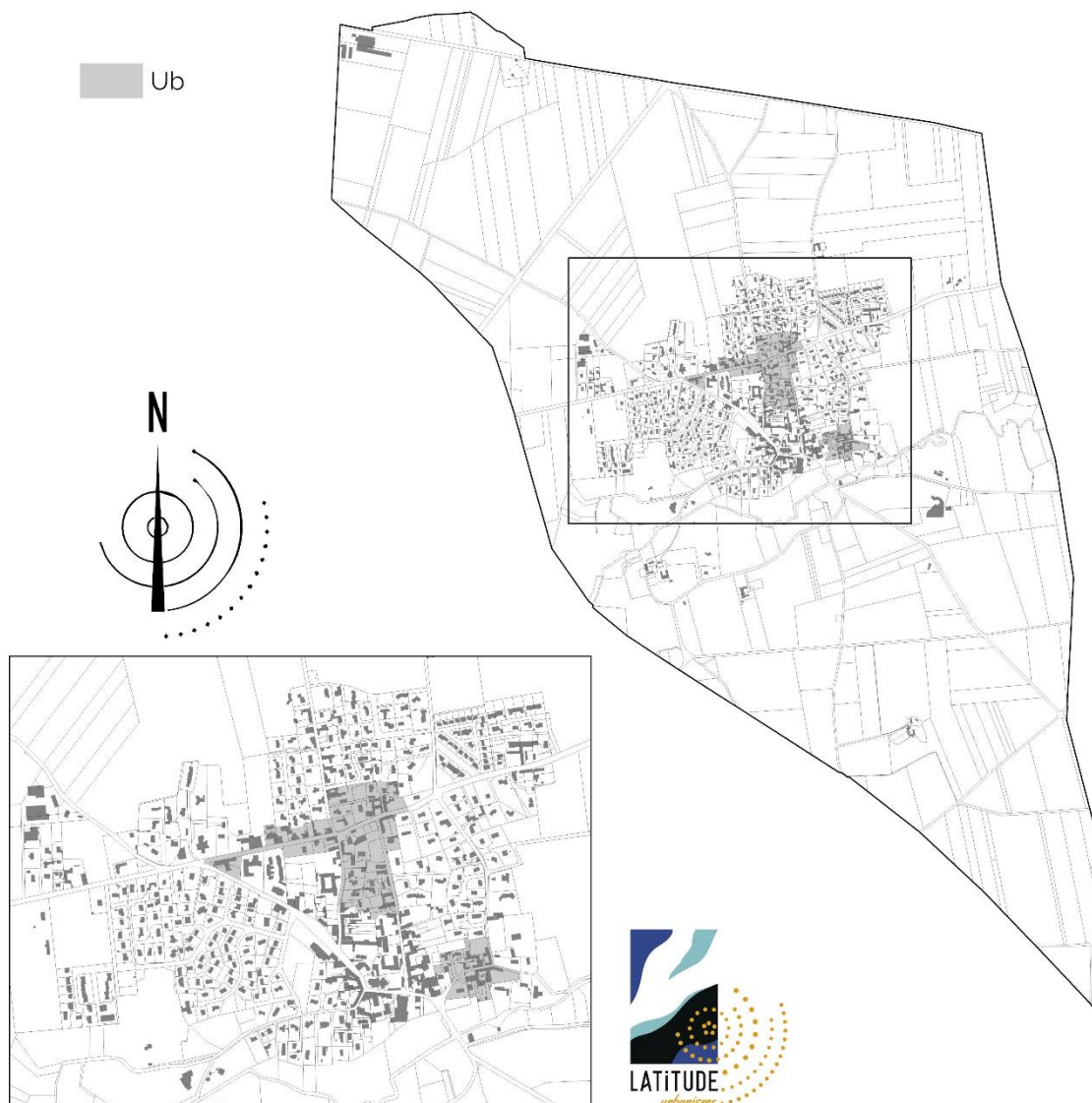


La zone Ua

La zone Ua correspond à l'enveloppe bâtie historique du cœur de ville qui constitue une centralité majeure de la commune avec des enjeux en matière de requalification et de sauvegarde des commerces, de préservation du patrimoine bâti, de poursuite des actions en matière d'amélioration de la qualité des espaces collectifs.

Le bâti est majoritairement à caractère historique (implantations à l'alignement ou proches de la voie, en ordre continu majoritaire ou semi continu ponctuel). Les volumétries sont homogènes entre R+1+c et R+2+combles).





La zone Ub

La zone Ub correspond à l'enveloppe bâtie historique des extensions anciennes ou des anciennes fermes aujourd'hui absorbées par le tissu urbain. Ces secteurs ont une dominante résidentielle sans développement commercial nouveau qui est concentré dans le cœur de bourg. Toutefois les commerces existants peuvent s'étendre.

Le bâti est majoritairement à caractère historique (implantations à l'alignement ou proches de la voie, en ordre continu majoritaire ou semi continu ponctuel). Les volumétries sont homogènes entre R+1+c)



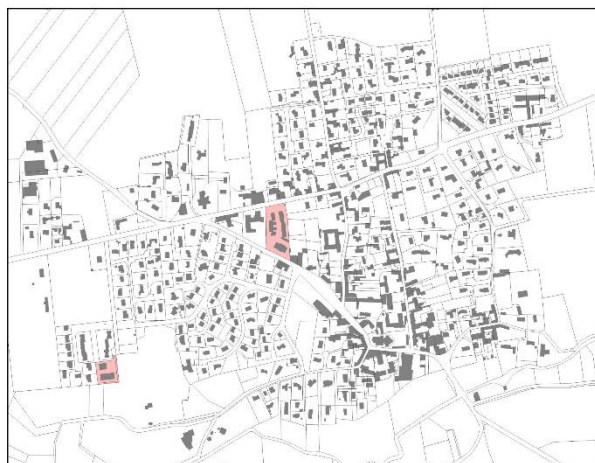
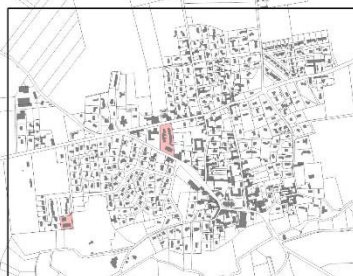
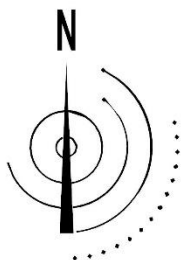


La zone Uc

La zone Uc correspond à l'enveloppe bâtie à dominante résidentielle en couronne autour du centre. Elle est caractérisée par une forme urbaine plutôt homogène d'habitat pavillonnaire. Les implantations sont le plus souvent en retrait de la voie et des limites séparatives. Les hauteurs sont majoritairement comprises entre le RDC et le R+1+C.

Ces secteurs sont essentiellement orientés vers la fonction résidentielle même si ponctuellement il peut y avoir quelques activités particulières en particulier artisanales

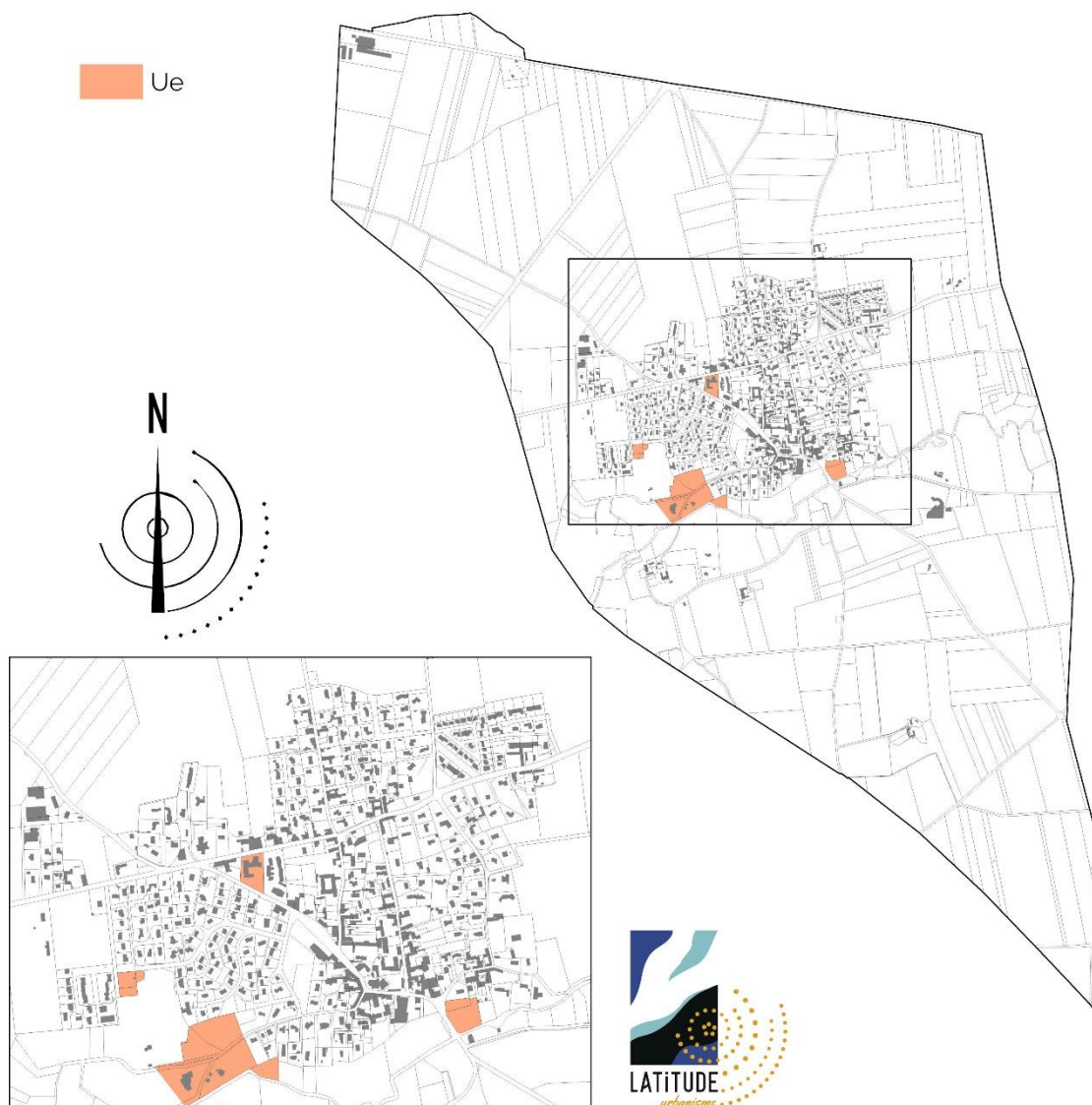
Ud



La zone Ud

La zone Ud correspond aux ensembles d'habitat collectif non historiques, leur vocation est essentiellement résidentielle.





La zone Ue

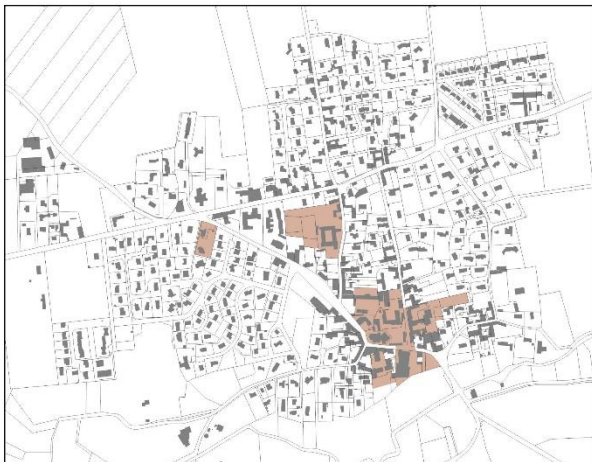
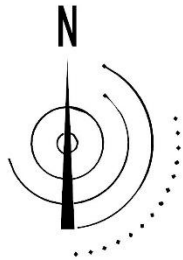
La zone Ue correspond aux pôles d'équipements et d'aires de sports et de loisirs structurants : et leurs espaces de fonctionnement, le pôle sportif et la salle des fêtes, les écoles. A l'inverse d'autres équipements qui sont plus insérés dans les espaces bâtis, ceux-ci constituent des pôles occupant des tenements de taille significative.

Les formes urbaines sont spécifiques en lien avec les fonctions des constructions, formes diversifiées selon les époques de construction.

La vocation du zonage est de flécher ces sites dans leur vocation d'équipements et de faciliter les évolutions du bâti.



Ueh

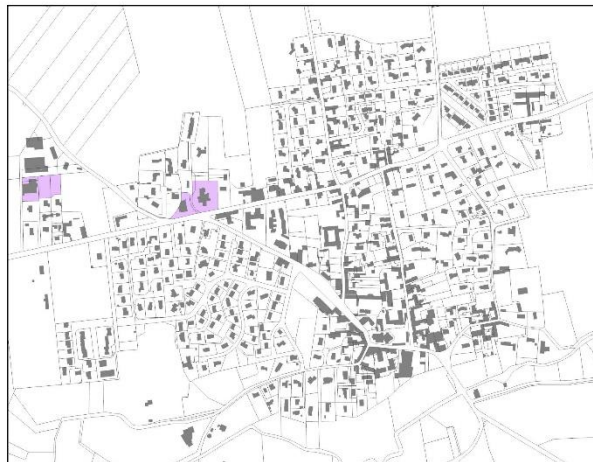
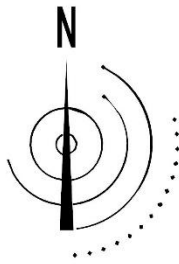


La zone Ueh

Elle correspond aux différents sites accueillant à la fois des équipements et des hébergements en grande partie liés aux activités religieuses, sur les sites historiques du centre (basilique et ses abords, congrégations diverses, Carmel, sanctuaire etc.)



Ui



La zone Ui

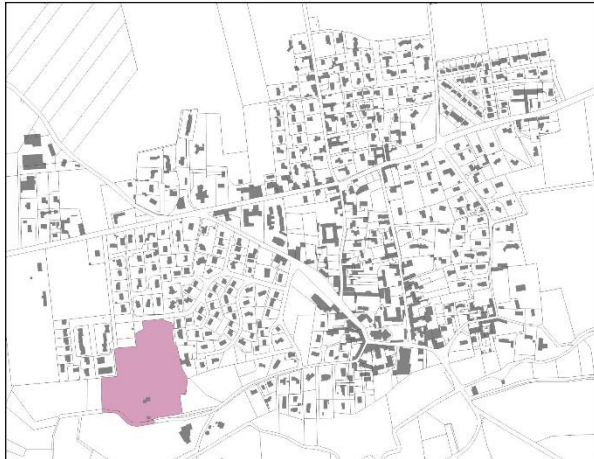
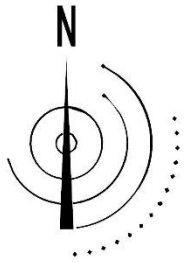
Elle correspond aux deux secteurs où sont déjà présentes des activités :

- Site du garage et de l'hôtel actuel
- Site de l'entreprise du BTP et ses espaces de fonctionnement

À noter que la zone Ui ne prévoit pas d'extension par rapport aux occupations économiques actuelles.



Ut

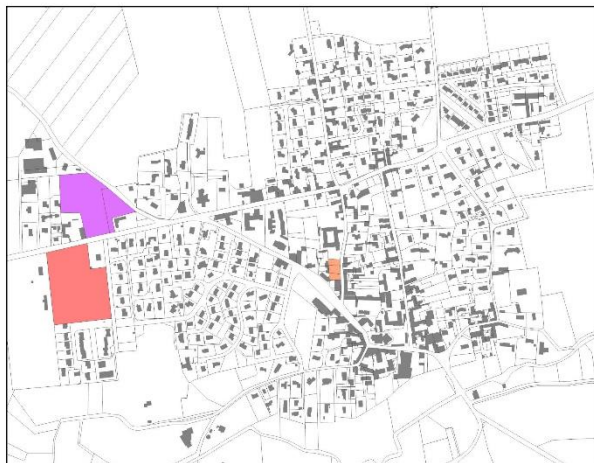
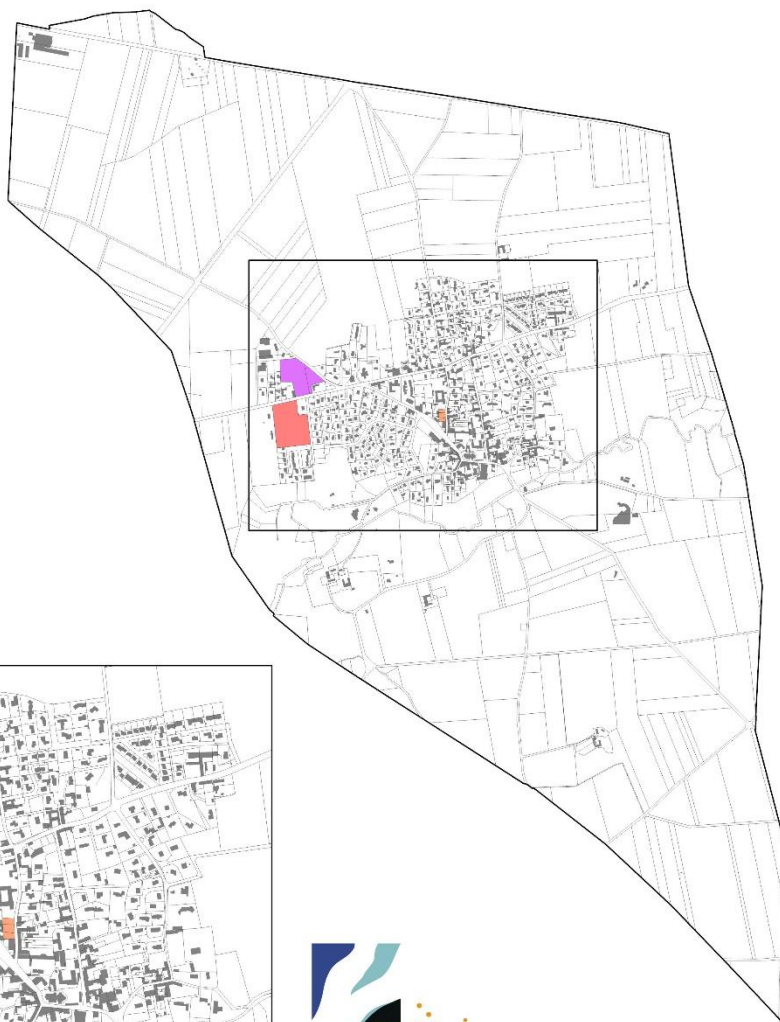
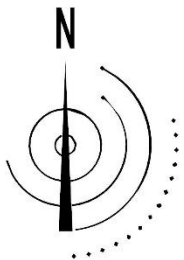


La zone Ut

Elle correspond au site d'hébergements et d'activités touristiques du camping.



-  1AUa1
-  1AUa2
-  1AUt

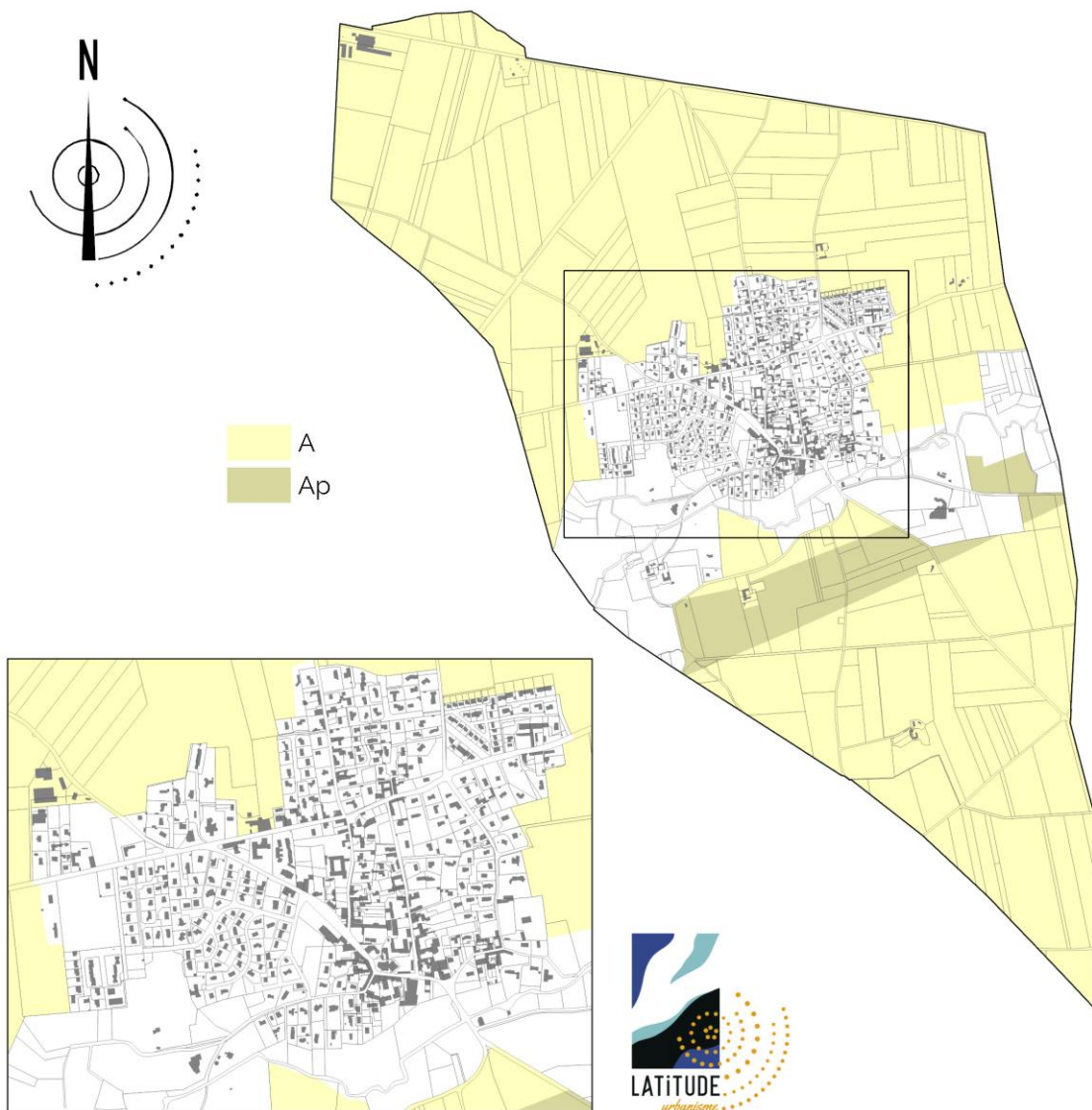


Les zones AU

Comme indiqué précédemment trois sites sont concernés :

- La zone 1AUa1 sous le Carmel
- La zone 1AUa2 des Mûriers
- La zone 1AUt des Ardillots dédiée à l'accueil d'hébergement hôtelier et d'activités touristiques





La zone A et ses secteurs

La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant exploités et occupés majoritairement par les exploitations agricoles professionnelles.

Le diagnostic a montré que ces espaces sont importants, la commune ayant une vocation agricole marquée et qualitative.

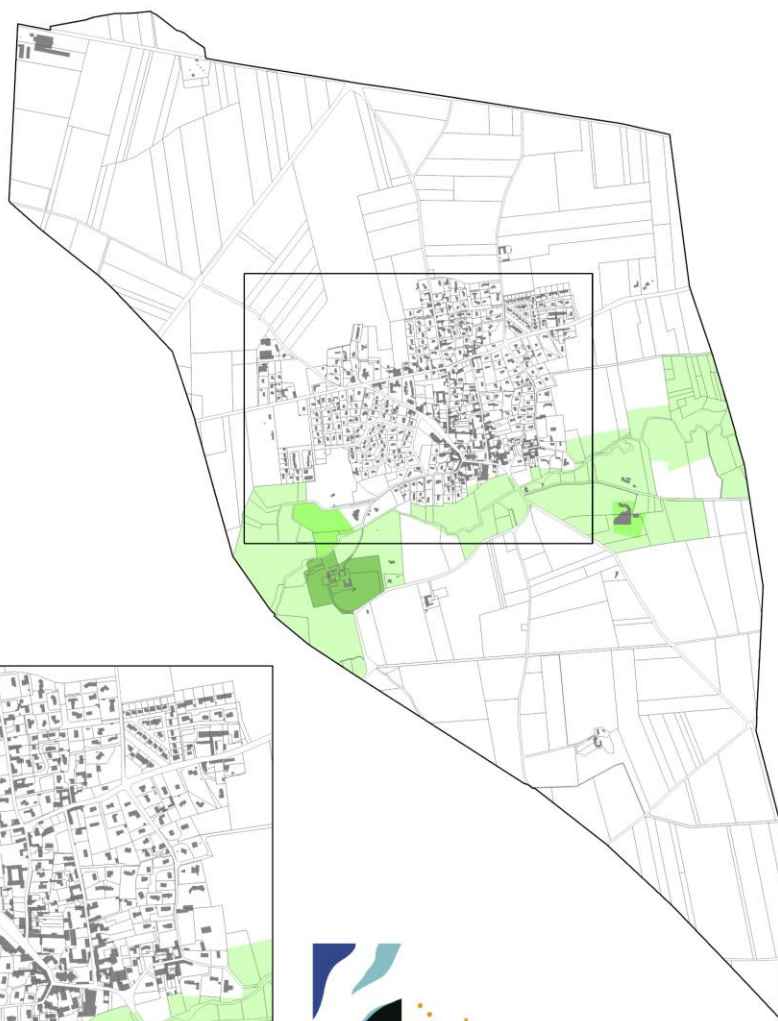
La zone A ne comporte pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Elle comporte un secteur AP au sud du bourg visant à préserver les vues sur la silhouette du bourg depuis le vallon du Formans.

Un changement de destination est identifié sur un ancien bâtiment n'ayant plus d'usage agricole depuis plusieurs années.



Le site du changement de destination identifié en zone A





La zone N et ses secteurs

Les zones naturelles comportent plusieurs typologies :

Elles correspondent aux secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont majeurs : corridors liés à la trame bleue, et aux boisements, ...

Elle peut ponctuellement intégrer des constructions issues des développements urbains disséminés, et individualisés plus ou moins historiques (le nouveau séminaire, le château...), pour lesquels la surface construite est de taille restreinte, ne pouvant être considérée comme hameau compte tenu de la taille réduite ou de la discontinuité bâtie trop importante entre les constructions.

La zone N met en place un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) :

- Nc : pour gérer le séminaire qui a été construit bien au-delà de la partie urbanisée de la commune et ne peut justifier d'une zone U.

À noter que les zones Np et NL ne sont pas des STECAL n'autorisant pas de nouvelles constructions :

- Np : secteur de gestion du secteur patrimonial du château et de son parc autorisant uniquement les aménagements dans le volume bâti et des annexes aux habitations
- NL : secteur d'aménagement sans construction du bois de Cibeins, dans un objectif de valorisation des usages de loisirs



LA SUPERFICIE DES ZONES

Les zones du PLU représentent les surfaces suivantes (le calcul est réalisé informatiquement sous logiciel SIG) :

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 correspondants 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



LES AUTRES POINTS D'EXPLICATION



MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

La commune recherche une diversification résidentielle à destination des jeunes ménages et des personnes âgées et des produits qualitatifs pour maintenir une diversité sur la commune.

- Pour les jeunes ménages, les produits recherchés correspondent à un habitat individuel abordable : petits terrains, logements avec des espaces extérieurs. Le PLU entend répondre à cette demande à travers une partie de la production prévue par les zones 1AUa des Mûriers : habitat individuel dense, habitat intermédiaire et collectif.
- Pour les personnes âgées, certains produits en habitat intermédiaire des Mûriers et l'habitat collectif pourront répondre à une partie des besoins des jeunes retraités. Mais il est recherché le développement d'un habitat réellement adapté avec le site sous le Carmel (1AUa1) qui est particulièrement bien situé au cœur du centre en face de la superette et à proximité immédiate de tous les services. Cette zone est dédiée à l'hébergement des personnes âgées.
- En complément le PLU met en place une servitude de mixité sociale dans la zone 1AUa2 à vocation d'habitat (Les Mûriers) à hauteur de 20% du nombre de logements
- Les OAP rappellent pour la zone 1AUa2 des Mûriers et la place Freihalden la mise en place de 20% de LLS (logements locatifs sociaux).

PROTECTION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET LEDÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

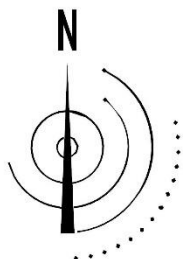
Ars sur Formans constitue une petite centralité commerciale du territoire. Le diagnostic a montré que pour sa strate de communes la densité et la diversité de l'offre commerciale est importante, elle est fortement liée aux activités touristiques et culturelles. La commune apparaît attractive, des demandes régulières d'implantations de commerces la fonction commerciale s'expriment régulièrement sans pouvoir être satisfaites.

Les linéaires marchands sont soumis à pression en vue de leur transformation vers d'autres usages, et le maintien de cette activité est primordiale pour l'animation du centre.

Au regard de ces enjeux il apparaît important que le projet communal soutienne les fonctions commerciales du centre à travers le PLU.



 Diversité commerciale protégée



Le PADD du PLU prévoit à son objectif 2.1 :

« Développer le tissu économique local dans le centre-village et à sa proche périphérie ;

- Soutenir et accompagner les activités existantes, et renforcer l'offre commerciale, notamment par la poursuite du réaménagement des espaces publics du centre favorisant la chalandise.
- Permettre la mixité entre habitat et activités économiques, notamment commerciales et tertiaires, dans le centre-village ; En particulier les commerces existants le long de l'axe de la rue Vianney depuis le sanctuaire jusqu'à la place Freihalden devront être maintenus dans une offre d'activités (commerces, équipements animant la rue). Les changements de destination des RDC vers le logement et les services sont donc interdits. Il s'agira aussi de favoriser l'implantation de nouveaux locaux d'activités dans le centre. »

En cohérence avec ces éléments, il a été retenu de mettre en place des linéaires de protection des linéaires d'activités au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur les parcours marchands structurants du centre de façon à favoriser la diversité commerciale.

Cette diversité est élargie aux fonctions qui permettent l'animation des pieds d'immeubles avec en plus des commerces : les services, équipements, cinémas etc.

Par ailleurs dans cet objectif de confortement de l'axe commerçant du centre, on rappelle que l'OAP mise en place sur la place Freihalden implique la réalisation de cellules commerciales en pied de construction nouvelle, bénéficiant ainsi des réaménagements de l'espace public et élargissant la qualité des espaces publics favorables à la chalandise.



LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



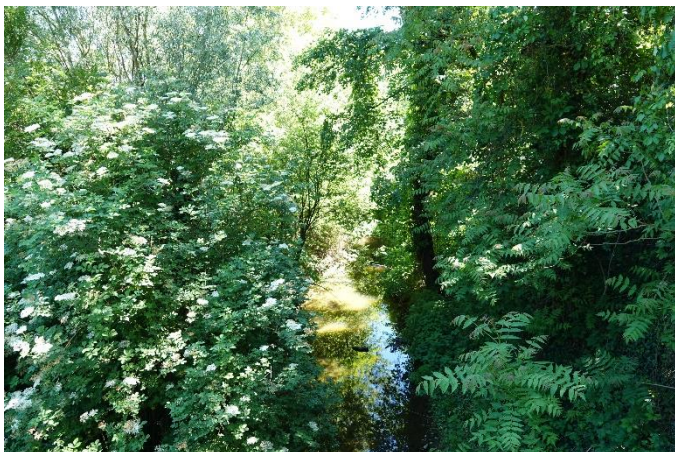
La commune n'est pas concernée par la présence de ZNIEFF, de site Natura 2000 ou d'ENS. Toutefois des milieux naturels d'intérêt ont été identifiés, liés au Formans et à sa continuité boisée entre le bois de la Papesse et le bois de Cibeins

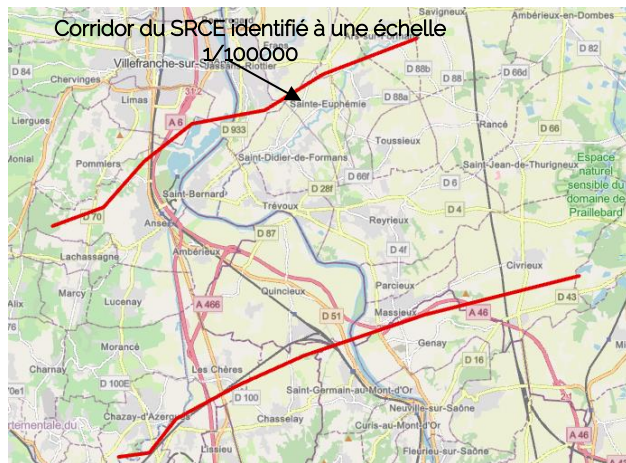
La présence de zones humides est aussi favorable à la biodiversité, ce qui a été confirmé par des inventaires récents. Des réflexions sont en cours pour mettre en place un plan de gestion et éventuellement un ENS sur le bois de Cibeins

Concernant la fonctionnalité écologique le PLU a intégré au niveau réglementaire une identification des éléments constituant la trame verte et bleue et met en place des prescriptions. Ainsi :

- Les boisements principaux sont de petite taille mais ils assurent plusieurs fonctions : de refuge, de passage et de territoire d'alimentation pour la grande et la petite faune ainsi que pour de nombreuses espèces d'oiseaux. Le PLU les a identifiés en zone naturelle et a préservé les boisements au titre des éléments remarquables du paysage. En effet c'est la couverture boisée qui permet la fonctionnalité écologique, la protection de cette vocation boisée est donc apparue nécessaire.
- Le classement en zone naturelle de l'ensemble du chevelu hydrographique et des milieux associés (zones humides).
- La protection des zones humides identifiées dans les inventaires au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leurs fonctions écologiques.
- Les continuités écologiques liées à la trame bleue sont aussi identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et en particulier le Formans qui constitue le seul réel support du corridor.
- Le corridor identifié par le SCOT en application stricte de l'ancien SRCE a aussi été identifié en zone Ap, à la demande du SCOT mais il ne forme pas corridor au sens scientifique de cette notion (Cf tome 1 du rapport de présentation qui rappelle la définition d'un corridor) En effet le site identifié correspond plutôt à un espace de perméabilité et non à un corridor (Cf. focus ci-après)

Ces identifications sont assorties de prescriptions interdisant la destruction de ces éléments (interdiction de défrichements, et obligation de replantations dans le cadre des aménagements des cours d'eau.





Traduction du corridor du SRCE par le SCOT sur un espace agricole

Quelques rappels :

La zone N ne permet pas de nouvelles constructions (uniquement la gestion des habitations existantes par extensions et annexes limitées en taille et proches de l'habitation) ce qui permet la protection des fonctionnalités écologiques.

La surface bâtie actuelle existante dans la zone naturelle représente moins de 0,1% de la zone naturelle. Le nombre limité des constructions existantes et leurs possibilités limitées d'évolution n'inscrit pas de contraintes sur les milieux naturels et donc aucun risque d'atteinte aux fonctionnalités écologiques.

Les espaces de perméabilité (grands espaces ouverts ne formant pas un corridor : les espaces agricoles cultivés ou prairies) sont en zone A.

La zone A ne permet pas de développement urbain, aucun nouveau mitage n'est possible.

L'ensemble de ces prescriptions permet de préserver les fonctionnalités écologiques présentes.

Focus sur le corridor SRCE/SCOT

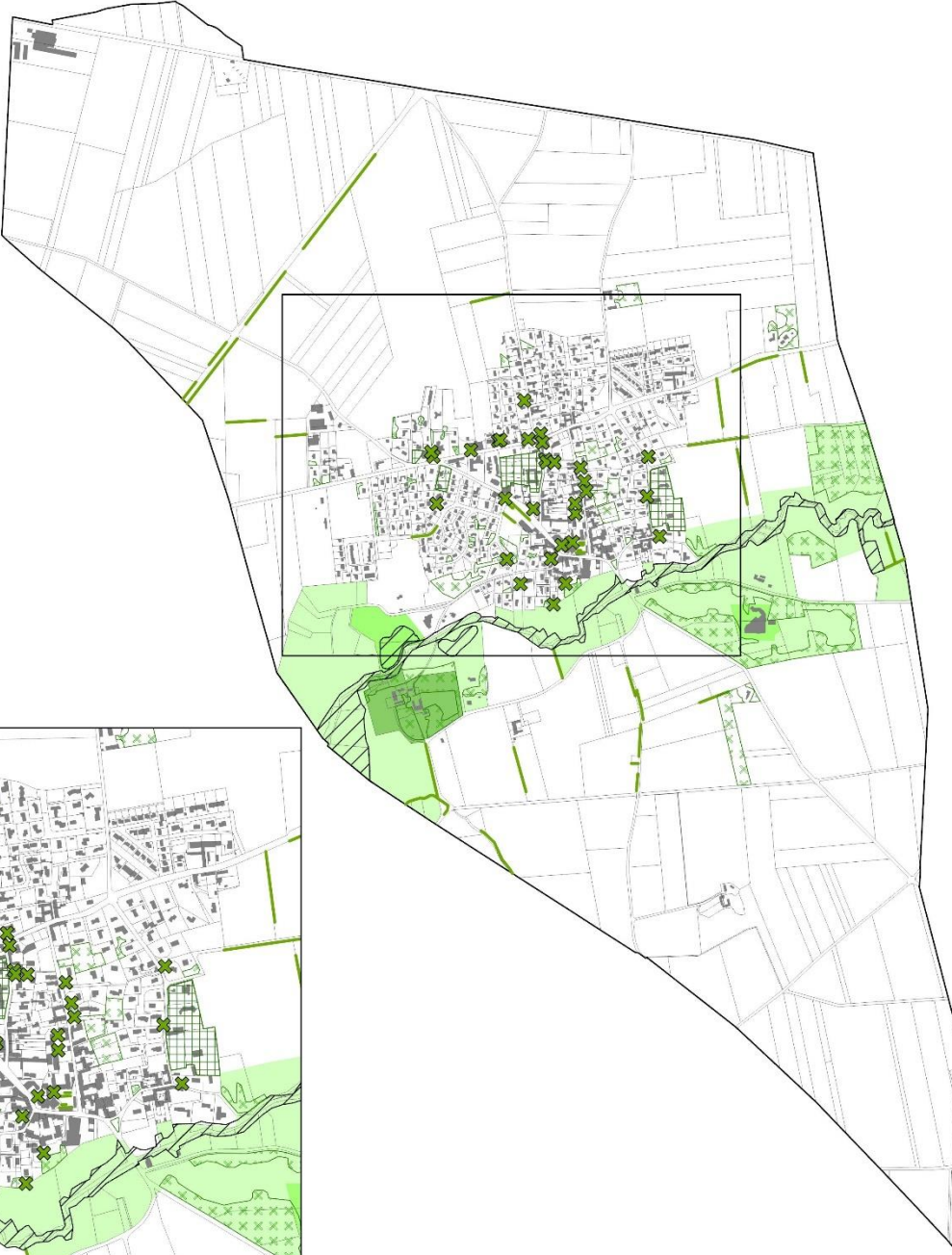
Pour rappel le SRCE a identifié un corridor au sud du bourg (identification à une échelle du 1/100000^e qui ne peut être plaquée sur une échelle parcellaire du PLU) . Le SCOT l'a réintégré dans son DOO

Le secteur identifié par le SRCE et le SCOT décliné à l'échelle parcellaire ne correspond à aucune fonctionnalité écologique : il s'agit d'espaces agricoles qui sont perméables au passage de la faune mais comme le sont l'ensemble des espaces agricoles de la commune. Sur le site du « corridor SRCE » ne sont présents aucun habitat naturel, zone humide, ni aucun éléments même discontinus en « pas japonais » susceptibles de constituer des milieux de vie ou des éléments supports de déplacement (ni chapelets d'arbres, ni de réseau de mares, ni densité de haies...). Cet espace ne peut donc pas être considéré de façon objective comme une continuité écologique. Il s'agit plutôt d'une rupture d'urbanisation à préserver.

Toutefois le SCOT pour des raisons de sécurité juridique préfère que ce « corridor » soit identifié dans le PLU en plus de la réelle continuité écologique du Formans et de ses abords. La mise en place d'une zone AP sur le site a donc été validée.







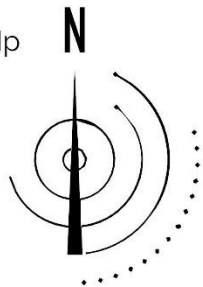
La prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB)



-  Arbre isolé
-  Cœur d'îlot
-  Parc
-  Zone humide
-  Zones de fonctionnalité écologique
-  Haie ou alignement d'arbres

Les zones naturelles :

-  N
-  Nc
-  NL
-  Np



0 0.17 0.35 0.7 Kilomètres

LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER



Le patrimoine paysager et bâti

Le PLU 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. "

Ainsi il identifie plusieurs catégories de patrimoines bâtis et/ou végétaux en complément de l'OAP thématique patrimoine.

Ce repérage permet d'assurer leur protection au sens où le dépôt d'un permis de démolir s'impose pour tout bâtiment identifié ou situé dans un ensemble d'intérêt patrimonial. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit démoli.

De même, les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti ou végétal (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture, édification d'une clôture, coupe et abattage d'arbres...) identifié au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable laissant à la collectivité la possibilité de s'y opposer, et de mettre en place d'autres solutions techniques plus adaptées au regard de la qualité paysagère, architecturale ou urbaine de l'élément concerné ou de son proche environnement (choix de matériaux, de coloris, d'essence végétale...).

Les ensembles patrimoniaux sont constitués de constructions, ou espaces non bâtis de qualité et à l'identité locale, historique ou paysagère affirmée.

Sur la commune il s'agit principalement :

- 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

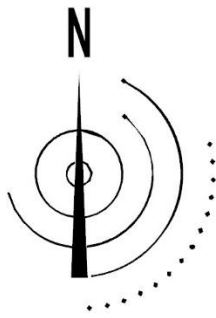








- D'arbres isolés de l'espace urbain (public et privé),
- Des jardins et alignements arborés de l'espace public.
- Des jardins et parcs privés du bourg (centre et extensions) supports de la trame vert paysagère et constituant ainsi un écrin végétal autour du cœur historique ou encore des espaces de respiration dans les espaces bâtis.

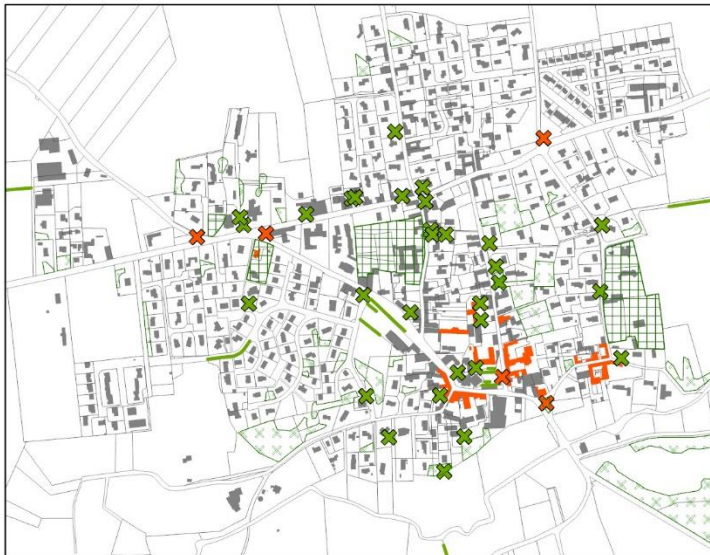
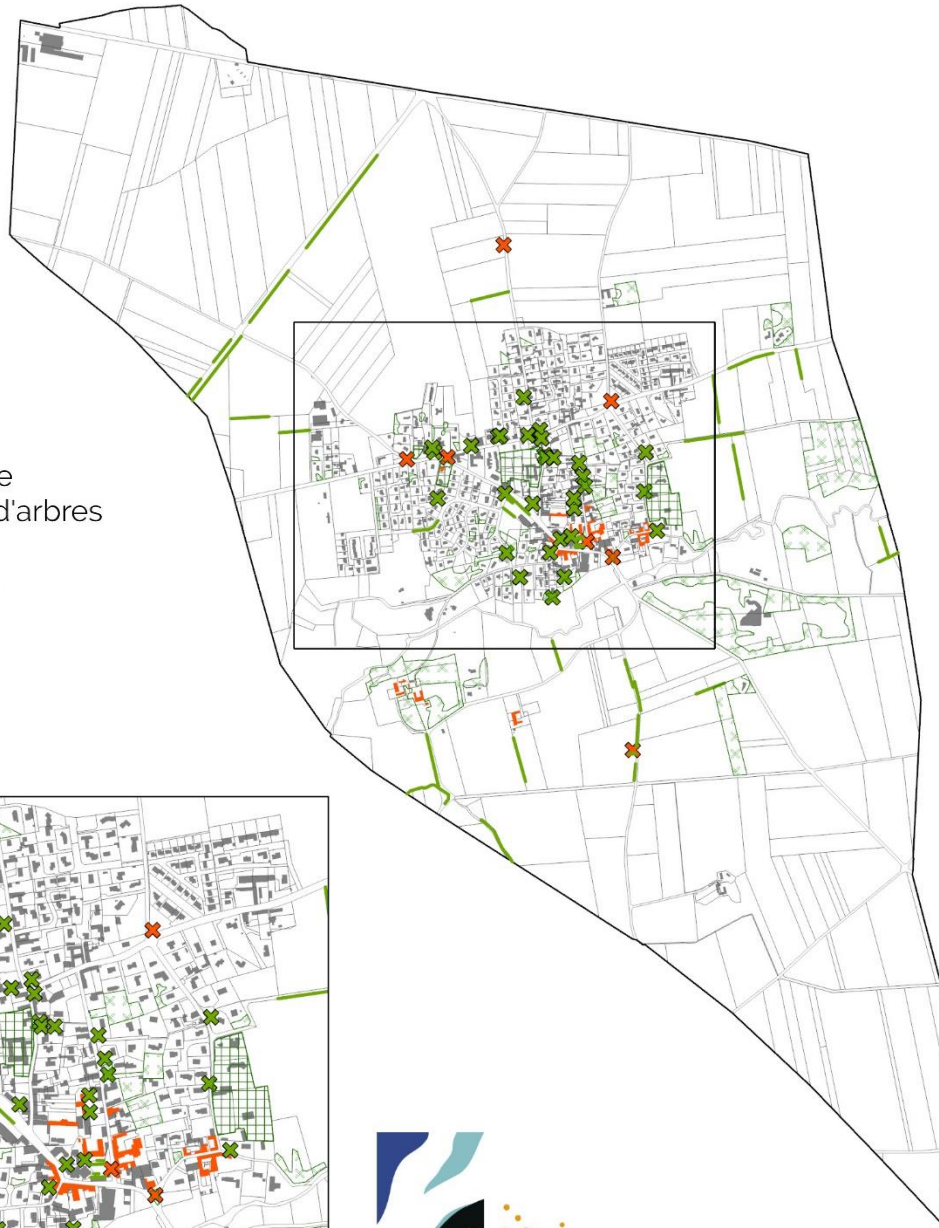
La préservation de ces qualités paysagères et patrimoniales fondements de l'attractivité de la commune, ne va pas dans le sens d'une densification résidentielle du bourg par colmatage systématique des espaces de parcs, des espaces verts et des espaces publics. Un travail d'inventaire a été mené sur les parcs, jardins, cœurs verts d'ilots, les arbres, remarquables par leur espèce, leur densité, leur perception depuis les espaces publics, ou pour leur rôle qualitatif dans l'espace urbain en général et dans les espaces historiques en particulier.

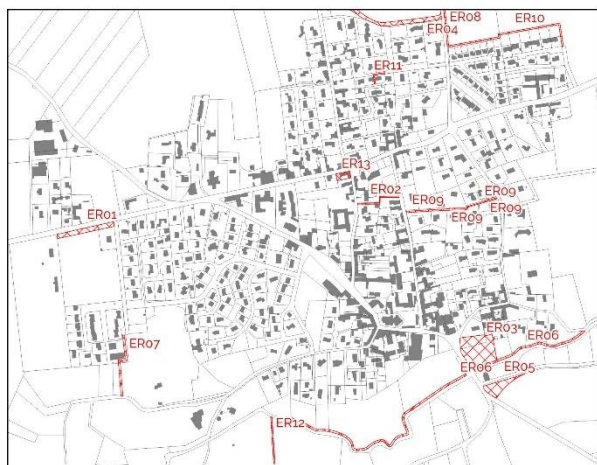
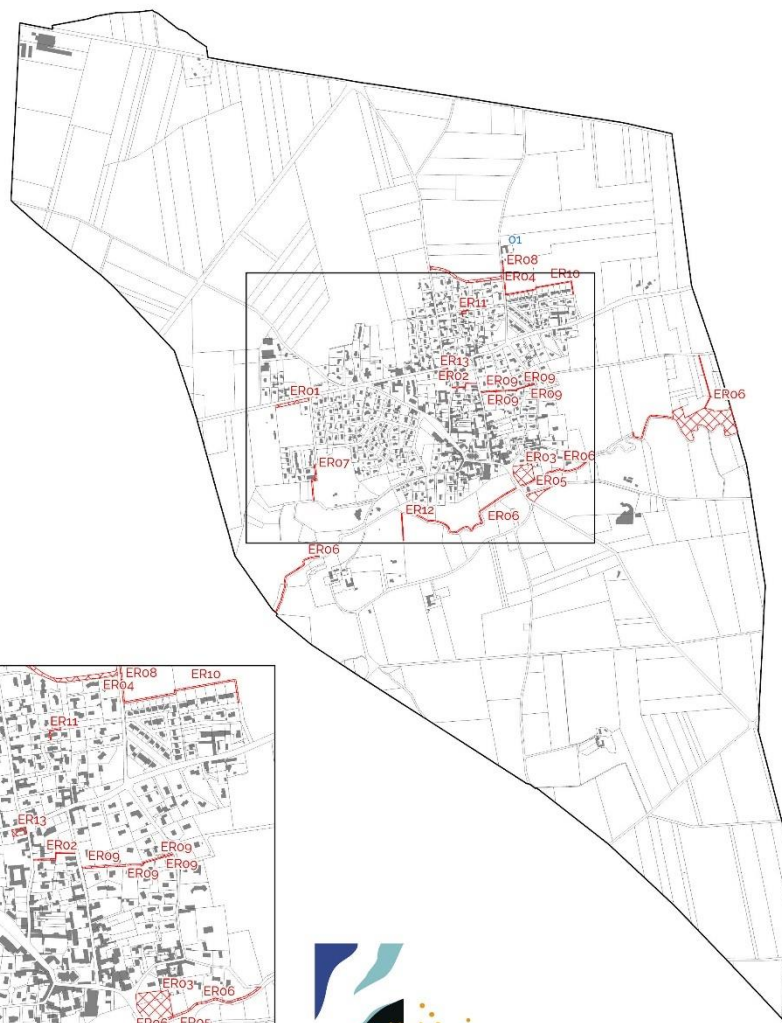
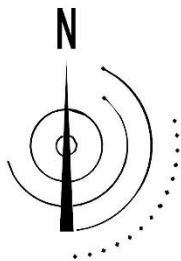
L'urbanisation de ces secteurs contribuerait à la banalisation du bourg d'Ars sur Formans et n'est pas souhaitable. Aussi le PLU les identifie au titre de éléments remarquables du paysage.





-   Arbre isolé, haie et alignement d'arbres
-   Patrimoine bâti
-  Cœur d'îlot
-  Parc





LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune en recentrant les aménagements au droit des zones de développement à venir. Ces emplacements réservés concernent majoritairement des maillages piétonniers.



Liste des emplacements réservés mis en place dans le projet de PLU :

N°	Objet
ER01	Aménagement de la RD904 à l'entrée Ouest
ER02	Création d'un cheminement piétons entre la rue des Ecoles et la rue du Carmel
ER03	Création d'une aire de stationnement
ER04	Création d'une voie de desserte
ER05	Aménagement du carrefour entre la RD88b et le chemin de la Percellière.
ER06	Création d'un cheminement piétons le long du Formans
ER07	Création d'un cheminement piétons
ER08	Création d'un passage public entre le chemin de la Ra et la rue des Ecoles
ER09	Création d'un cheminement piétons
ER10	Création d'un cheminement piétons
ER11	Création d'un cheminement piétons
ER12	Création d'un passage piéton entre la zone de loisirs et le chemin du Château
ER13	Aménagements de voirie, amélioration de la sécurité de l'intersection entre la Rue du Carmel et la RD904



L'INTÉGRATION DES RISQUES

On rappelle que la commune est concernée par deux risques principaux :

- Le passage de la canalisation de gaz : concernant ce risque une servitude d'utilité publique a été mise en place et s'applique directement aux autorisations du droit des sols. Elle prend en compte des zones de danger autour de la canalisation limitant le développement (habitations, ERP...). Cette servitude est intégrée aux annexes du PLU.
- Le risque d'inondation du Formans

La prise en compte des risques dans le projet territorial est menée à plusieurs niveaux :

- **Au niveau du PADD**

À son objectif 3.3 : *

« Vivre avec les risques : Le PLU composera avec le risque inondation en intégrant la problématique de gestion des eaux pluviales sur les sites de construction et d'aménagement notamment en limitant l'imperméabilisation. D'autre part, la densification résidentielle sera limitée dans les secteurs concernés par les risques liés à la canalisation de transport de gaz. »

- **Au niveau réglementaire**

Le PLU reporte le périmètre de la zone inondable tel qu'il a été porté à la connaissance de la commune et inscrit dans le règlement des prescriptions limitatives des constructions dans ce secteur.

Complémentairement la commune a mis en place un zonage pluvial parallèlement à l'étude du PLU.

Enfin le PLU impose dans tous les secteurs de développement et dans les bâties (présentant encore des potentiels d'imperméabilisation), une obligation de maintien d'espaces de pleine terre végétalisée en proportions significatives permettant l'infiltration des eaux pluviales et participant ainsi à la maîtrise du ruissellement.



LA PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Si cette dimension était jusqu'à récemment peu prise en compte dans la planification, l'enjeu ne peut plus être ignoré.

Les outils de la planification urbaine sont relativement réduits. Mais on rappelle (Cf le diagnostic) que le maintien de la végétalisation de pleine terre est un facteur essentiel de limitation des îlots de chaleur urbain ainsi que la ventilation des îlots par des espaces libres de taille significative entre les constructions. Ars sur Formans n'échappe pas aux phénomènes de canicules d'été de plus en plus prégnants.

Le PLU a pris la mesure de ces enjeux en imposant des coefficients de végétalisation de pleine terre assortis de surfaces d'un seul tenant sur tous les secteurs résidentiels (en dehors du centre historique où ce n'est pas possible sauf par démolition). Les OAP dans les configurations proposées visent aussi à :

- Faciliter la ventilation des îlots
- Éviter la multiplication des ombres portées entre les constructions néfastes au déploiement de la production d'énergie solaire



LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN



Indicateurs

Des indicateurs d'évaluation doivent être précisés pour l'appréciation des résultats de l'application du plan.

Les indicateurs définis sont les suivants par un suivi des permis de construire et des surfaces aménagées :

- Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP ;
- Nombre de logements construits ;
- Surface utilisée par les constructions
- Nombre de logements sociaux construits ;
- Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent).

Les indicateurs au titre du suivi de la préservation des milieux d'intérêt écologique et de l'artificialisation des sols sont précisés dans le cadre de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.

Rappels

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article [L. 121-22-1](#), cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'[article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales](#). Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »



LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES
INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU



Le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale suite par décision n°2021-ARA-2312 de l'autorité environnementale. Ce chapitre a donc pour objectif de présenter les éléments de préservation et de mise en valeur de l'environnement et les effets potentiels de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD

Les diversifications sociales, générationnelles et résidentielles

Le PLU dans ses choix, prévoit une plus grande diversification de l'offre résidentielle permettant de répondre aux besoins en logements des parcours résidentiels. En particulier, l'accueil des ménages est prévu avec le développement d'une offre qualitative à proximité des équipements et des pôles d'animation. Les produits logements en petit collectif et habitat intermédiaire au cœur du village vont permettre de répondre aux besoins des personnes âgées autonomes en recherche de logements de qualité proche des services.

La maîtrise des déplacements

Le PADD a pris en compte la problématique des déplacements au sein de la commune en favorisant l'optimisation foncière du bourg de façon à rendre plus facile les déplacements à pied sur des trajets plus courts que dans une urbanisation étendue.

Les OAP, en complément du PADD ont défini plusieurs maillages piétonniers dans le secteur de développement, offrant une alternative aux seuls déplacements automobiles et permettront de relier les points d'animation de la commune, l'école et les quartiers résidentiels.

Les emplacements réservés sont mis en place pour traduire ces orientations en renforçant le maillage en modes actifs.



La maîtrise des émissions de GES (gaz à effets de serre)

Le PADD et ses traductions réglementaires en densifiant les secteurs d'habitat dans l'enveloppe urbaine du bourg, en développant des maillages piétonniers, en mettant en place une plus grande compacité bâtie pour les développements résidentiels devrait contribuer à participer à la maîtrise des émissions de GES : moins de déplacements automobiles, moins de déperditions énergétiques des nouvelles constructions.

La maîtrise de la consommation foncière

Une utilisation économe de l'espace est retenue dans le PADD communal. En effet, le PLU entraîne un réinvestissement de l'enveloppe bâtie du bourg avec une extension urbaine réduite à 1.9ha en extension de la partie actuellement urbanisée de la commune. Avec une densité moyenne avoisinant 33 logts/ha au global du PLU et bien supérieure plus localement dans les espaces de confortement du centre, il permet de répondre aux besoins du projet démographique en réduisant les espaces d'extension urbaine.

L'équilibre entre le développement démographique et les pôles d'emploi

D'autre part, la commune affirme sa volonté de conserver l'emploi sur la commune par le maintien des activités et services en équilibre avec le développement résidentiel. Le projet communal cherche à renforcer et valoriser les atouts liés :

- Au caractère de proximité des activités (services, petit artisanat existant dont les emprises sont maintenues) en lien avec les besoins des habitants ;
- Au caractère commercial : en préservant les linéaires marchands du centre et en les confortant place Freihalden ;
- Au caractère touristique marqué de la commune en facilitant les évolutions des équipements existants et en prévoyant le renforcement des capacités d'accueil hôtelier.



La préservation paysagère et patrimoniale

Elle a aussi été prise en compte dans le PADD. En effet, la municipalité a fait le choix de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux développements par la mise en place de prescriptions, et de protéger les espaces à forte sensibilité ou valeur paysagère. Ce choix est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine identitaire communal. Cela concerne notamment :

- Les ensembles végétaux patrimoniaux de l'espace bâti et non bâti (jardins en écrin du bourg historique, arbres isolés singuliers, parcs, jardins, alignements arborés urbains etc...)
- La grande coulée verte du Formans et de ses abords, préservée vis-à-vis de tout développement urbain.
- Les ensembles bâtis remarquables décrits dans les chapitres précédents

La préservation des milieux naturels

La commune est concernée par des milieux et espaces à enjeu écologique. Ainsi les continuités boisées des de la ripisylve du Formans les v-bois de Cibeins et de la Papesse, les zones humides, , et le corridor écologique lié à l'axe du Formans sont protégés. Les zones humides fort marqueurs de la naturalité de la commune sont aussi identifiées et protégées.

La municipalité a aussi retenu le principe de mise en valeur de ces sites notamment par la poursuite du confortement des parcours de randonnée déjà existants.

La protection de la ressource agricole

La commune a fait le choix de préserver les conditions de la pérennité et de l'activité agricole qui est une activité économique réelle sur la commune. Les espaces agricoles majeurs sont identifiés dans le PLU.



ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU

Analyse par thématique

Les milieux naturels et la biodiversité

- **Les effets du PLU**

Le projet de PLU de la commune d'Ars sur Formans prévoit une densité importante (33 logements / ha) afin de limiter la consommation d'espace. Ceci passe par réinvestissement de l'enveloppe bâtie du bourg avec une extension urbaine réduite à moins de 2 ha en extension de la partie actuellement urbanisée de la commune. Ainsi, cette démarche vise à limiter les impacts du développement urbain sur les espaces naturels et agricoles.

- **Les mesures d'évitement**

Les grands ensembles naturels de la commune, associés à la vallée du Formans, sont protégés par un zonage « naturel ». Ce zonage n'autorise aucune construction nouvelle en dehors de la gestion des habitations (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée). Moins d'une dizaine de constructions sont recensées dans la zone « naturelle » (STECAL compris). Ainsi, les extensions ne sont pas de nature à porter atteinte à la fonctionnalité écologique de la zone.

Concernant les zones de fonctionnalité écologique (corridor écologique et zones humides), le PLU a intégré au niveau réglementaire une identification des éléments constituant la trame verte et bleue et met en place des prescriptions visant à leur protection (au titre des éléments écologiques remarquables pour la vallée du Formans et en zone agricole protégée pour le corridor écologique identifié par le SCOT au Sud).

Enfin, le PLU prévoit une protection des boisements, arbres isolés, alignements végétaux, parcs, jardins au titre des éléments remarquables du paysage. Cette mesure, au-delà de la protection du cadre paysager, vise à protéger la trame arborée de la commune, favorable à la biodiversité.



- **Les mesures de réduction**

Dans les secteurs de développement urbain, les schémas d'orientation, d'aménagement et de programmation prévoient le renforcement de la nature de proximité (notamment par maintien d'espaces de pleine terre végétalisée).

- **Les mesures de compensation**

Toutes les mesures d'évitement et réduction ont été prises afin de ne pas avoir à prévoir de mesures de compensation.

- **Les impacts résiduels**

Les impacts résiduels du PLU sur les milieux naturels sont faibles.



L'activité agricole

- **Les effets du PLU**

Comme évoqué précédemment, la densité importante prévue dans le cadre du PLU vise à limiter les secteurs en extension urbaine (moins de 2 ha urbanisables en extension). L'urbanisation préférentielle des secteurs situés dans l'espace bâti permet notamment de limiter l'impact sur les grands espaces agricoles, situés au Nord et au Sud de la commune.

- **Les mesures d'évitement**

Le PLU prévoit un classement en « zone agricole » des 3 exploitations présentes sur la commune. Ce zonage leur permet de faire évoluer leurs bâtiments.

D'autre part, les parcelles agricoles stratégiques pour les exploitations ont été identifiées et protégées par un zonage agricole.

Enfin un seul changement de destination a été identifié sur la commune. Ce bâtiment n'est lié à aucune exploitation agricole en activité et situé à distance de toute exploitation, permettant de limiter tout impact sur l'activité agricole.

- **Les mesures de réduction**

Le développement de la zone hôtelière des Ardillots est situé à proximité d'une exploitation agricole, ce qui peut contraindre son développement et son fonctionnement (éventuels conflits d'usage). Néanmoins, l'OAP mise en place prévoit une implantation de l'hôtel à plus de 100 m des bâtiments de l'exploitation. En deçà de cette distance, seuls les espaces de fonctionnement (de type stationnement, voiries etc. sont possibles.). D'autre part, les parcelles stratégiques situées au Nord de l'exploitation sont protégées par un zonage agricole.

- **Les mesures de compensation**

Toutes les mesures d'évitement et réduction ont été prises afin de ne pas avoir à prévoir de mesures de compensation.

- **Les impacts résiduels**

Les impacts résiduels du PLU sur l'activité agricole sont faibles, et uniquement liés au développement de la zone hôtelière des Ardillots, située à proximité d'une exploitation agricole.



Les ressources physiques et la consommation d'énergie et le changement climatique

- **Les effets du PLU**

Le PLU prévoit une production de 130 à 150 logements à échéance 10/12 ans. Ceci va avoir pour conséquence d'accroître à la pression sur la ressource en eau et d'augmenter les consommations d'énergie et émission de CO₂. Néanmoins, la densité importante programmée, et le développement urbain situé en priorité dans l'enveloppe bâtie existante permettent d'optimiser les réseaux existants (eau, mais également déchets) et de limiter les déplacements motorisés. La ressource en eau potable est suffisante pour répondre aux besoins d'urbanisation future de la commune tant en termes de qualité que de quantité.

- **Les mesures d'évitement**

Le PLU prévoit le raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement dans les secteurs zonés en assainissement collectif et au réseau d'eau potable.

Les travaux programmés dans le cadre du schéma directeur d'assainissement (premiers travaux réalisés en 2020) visent à éviter tout risque de pollution des milieux aquatiques.

- **Les mesures de réduction**

La récupération des eaux pluviales au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation et les dispositions de gestion des eaux pluviales, cohérentes avec les capacités d'infiltration, permettent de limiter les surcharges hydrauliques en entrée de station d'épuration.

La végétalisation de pleine terre est un facteur essentiel de limitation des îlots de chaleur urbains. Le PLU a pris la mesure des enjeux climatiques en imposant des coefficients de végétalisation de pleine terre assortis de surfaces d'un seul tenant sur tous les secteurs résidentiels (en dehors du centre historique où ce n'est pas possible sauf par démolition).

Les orientations d'aménagement et de programmation dans les configurations proposées visent aussi à :

- Faciliter la ventilation des îlots
- Éviter la multiplication des ombres portées entre les constructions néfastes au déploiement de la production d'énergie solaire

Enfin, afin de réduire les déplacements, le PLU favorise l'optimisation foncière du bourg de façon à rendre plus faciles les déplacements à pied sur des trajets plus courts que dans une urbanisation étendue. Plusieurs maillages piétonniers seront mis en place sur la commune (via des emplacements



réservés ou l'intégration dans les secteurs d'OAP) offrant une alternative aux seuls déplacements automobiles. Ils permettront de relier les points d'animation de la commune, l'école et les quartiers résidentiels.

- **Les mesures de compensation**

Toutes les mesures d'évitement et réduction ont été prises afin de ne pas avoir à prévoir de mesures de compensation.

- **Les impacts résiduels**

Les impacts résiduels du PLU sur les ressources physiques et la consommation d'énergie sont faibles, compte tenu des mesures d'évitement et de réduction mises en place.



Le paysage et le patrimoine

- **Les effets du PLU**

Le diagnostic du PLU a montré que la préservation des qualités paysagères et patrimoniales fondements de l'attractivité de la commune ne va pas dans le sens d'une densification résidentielle du bourg par colmatage systématique des espaces de parcs, des espaces verts et des espaces publics. Ainsi, un travail d'inventaire a été mené sur les parcs, jardins, cœurs verts d'ilots, les arbres, remarquables par leur espèce, leur densité, leur perception depuis les espaces publics, ou pour leur rôle qualitatif dans l'espace urbain en général et dans les espaces historiques en particulier. L'urbanisation de ces secteurs contribuerait à la banalisation du bourg d'Ars sur Formans et n'est pas souhaitable. Ainsi, par l'identification de ces éléments remarquables du paysage, le PLU permet une préservation du cadre de vie de la commune.

- **Les mesures d'évitement**

Le PLU identifie au titre des éléments remarquables plusieurs catégories de patrimoines bâtis et/ou végétaux en complément de l'OAP thématique patrimoine. Ce repérage permet d'assurer leur protection.

D'autre part, afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial du bâti historique et de renforcer l'attractivité de la commune par la qualité des aménagements et des constructions, le PLU met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site. Ces règles tiennent compte du caractère particulier du cadre de vie de la commune. Les règles sont renforcées dans les espaces patrimoniaux en complément de l'OAP thématique patrimoine.

- **Les mesures de réduction**

L'intégration de nouveaux espaces plantés dans les secteurs de développement et en particulier ceux en entrée de ville le long de la voie départementale (zone d'habitat des Mûriers et zone hôtelière des Ardillots) permet de réduire l'impact de l'aménagement de ces zones sur le cadre de vie communal.

- **Les mesures de compensation**

Toutes les mesures d'évitement et réduction ont été prises afin de ne pas avoir à prévoir de mesures de compensation.

- **Les impacts résiduels**

Les impacts résiduels du PLU sur les qualités paysagères et patrimoniales de la commune sont faibles, compte tenu des mesures d'évitement et de réduction mises en place.



Les risques naturels et technologiques

- **Les effets du PLU**

L'imperméabilisation des sols lié au développement urbain va induire une augmentation du risque d'inondation sur la commune.

- **Les mesures d'évitement**

Seules des mesures de réduction ont été mises en place concernant cette thématique.

- **Les mesures de réduction**

Le PLU reporte le périmètre de la zone inondable tel qu'il a été porté à la connaissance de la commune et inscrit dans le règlement des prescriptions limitatives des constructions dans ce secteur.

La mise en place un zonage pluvial, parallèlement à l'étude du PLU, permet une gestion des eaux pluviales cohérente et limite fortement les déversements en aval des projets d'aménagement.

Le PLU impose dans tous les secteurs de développement et dans les bâties (présentant encore des potentiels d'imperméabilisation), une obligation de maintien d'espaces de pleine terre végétalisée en proportions significatives permettant l'infiltration des eaux pluviales et participant ainsi à la maîtrise du ruissellement.

- **Les mesures de compensation**

Toutes les mesures d'évitement et réduction ont été prises afin de ne pas avoir à prévoir de mesures de compensation.

- **Les impacts résiduels**

Les impacts résiduels du PLU liés aux risques sont faibles, compte tenu des mesures de réduction mises en place.



Analyse par site

Le secteur sous le Carmel

	Les effets du PLU	Les mesures d'évitement	Les mesures de réduction	Impact résiduel
Les milieux naturels et la biodiversité	L'urbanisation de la zone va conduire à la réduction d'un espace vert, entièrement enclavé dans l'espace urbain, d'environ 1 100 m ² .	Le projet prévoit la préservation d'un arbre remarquable	Une grande partie du secteur d'aménagement sera occupé par un espace public végétalisé	Faible
L'activité agricole	Aucun impact	Non concerné	Non concerné	Nul
Les ressources physiques et la consommation d'énergie	La construction d'un habitat intergénérationnel va augmenter la pression sur les ressources physiques. Néanmoins, le secteur est desservi par les réseaux, les effets du PLU sont donc limités.	-	La création d'une liaison piétonne permet de limiter les déplacements motorisés.	Faible
Le paysage et le patrimoine	Le site est situé sous le carmel. L'aménagement du site va venir densifier le centre-ville tout en préservant le caractère arboré des abords du carmel.	Le projet prévoit la préservation d'un arbre remarquable d'un point de vue écologique, mais aussi paysager.	Le projet s'insère dans un parc végétalisé ouvert au public, favorable à la vie sociale.	Faible
Les risques naturels et technologiques	Le site n'est pas concerné par la présence de risques	Non concerné	Non concerné	Nul



Le secteur place Freihalden

	Les effets du PLU	Les mesures d'évitement	Les mesures de réduction	Impact résiduel
Les milieux naturels et la biodiversité	Le PLU va conduire à l'urbanisation d'une zone actuellement occupée par un espace public (stationnement).	Le projet prévoit la préservation des alignements d'arbres au Nord et au Sud du secteur ainsi que la création d'un retraits végétalisés depuis la rue.	-	Nul
L'activité agricole	Aucun impact	Non concerné	Non concerné	Nul
Les ressources physiques et la consommation d'énergie	La construction d'une vingtaine de logements va augmenter la pression sur les ressources physiques. Néanmoins, le secteur est desservi par les réseaux, les effets du PLU sont donc limités.	-		Faible
Le paysage et le patrimoine	L'aménagement du site va venir densifier le centre-ville tout en maintenant une trame végétale et donc des espaces de « respiration ».	Les mesures précédemment citées (partie milieux naturels) sont également favorables à l'insertion paysagère du projet dans son environnement.	-	Faible
Les risques naturels et technologiques	Le site n'est pas concerné par la présence de risques	Non concerné	Non concerné	Nul



Le secteur des Mûriers

	Les effets du PLU	Les mesures d'évitement	Les mesures de réduction	Impact résiduel
Les milieux naturels et la biodiversité	Le PLU va conduire à l'urbanisation d'une zone de 1.9 ha actuellement occupée par de l'espace agricole et enclavée dans l'urbanisation.	-	Création d'espaces verts, notamment en franges du site.	Faible
L'activité agricole	Perte d'une surface agricole déclarée en prairie (PAC 2020) de près de 1.9 ha, néanmoins entièrement enclavée dans l'urbanisation. A noter que sur cette parcelle le diagnostic du SCOT n'a pas identifié d'enjeux particuliers	-	-	Moyen
Les ressources physiques et la consommation d'énergie	La construction d'environ 45 logements va augmenter la pression sur les ressources physique. Néanmoins, le secteur est desservi par les réseaux, les effets du PLU sont donc limités.	-	Création d'un maillage de déplacement « modes actifs » dense.	Faible
Le paysage et le patrimoine	L'aménagement du site va permettre de continuer l'aménagement du quartier des mûriers, dont la 1 ^{ère} phase s'est réalisée au Sud du tènement.	-	Création d'une voie végétalisée, de bandes végétalisées à l'interface avec l'habitat existant et d'une bande végétalisée afin de marquer une transition avec la RD904.	Faible
Les risques naturels et technologiques	Le site n'est pas concerné par la présence de risques	Non concerné	Non concerné	Nul



Le secteur des Ardillots

	Les effets du PLU	Les mesures d'évitement	Les mesures de réduction	Impact résiduel
Les milieux naturels et la biodiversité	Le PLU va conduire à l'urbanisation d'une zone de 1,4 ha actuellement occupée par de l'espace agricole et enclavée dans l'urbanisation.	-	Création d'espaces verts, notamment en franges du site.	Faible
L'activité agricole	Perte d'une surface agricole déclarée en prairie (PAC 2020) de 1,4 ha. La proximité d'une exploitation agricole au Nord peut entraîner des conflits d'usage.	Préservation des terrains agricoles liés à l'exploitation au Nord. Implantation de l'hôtel à plus de 100 mètres des installations techniques agricoles.	Création d'une frange végétalisée permettant de mettre à distance l'exploitation.	Moyen
Les ressources physiques et la consommation d'énergie	La construction d'un hôtel va augmenter la pression sur les ressources physique. Néanmoins, le secteur est desservi par les réseaux, les effets du PLU sont donc limités.	-	Création d'un maillage de déplacement « modes doux », en lien avec les cheminements de l'OAP des mûriers.	Faible
Le paysage et le patrimoine	Le PLU va conduire à l'urbanisation d'un site qui se situe en dent creuse de l'espace urbain. Celui-ci présente des enjeux paysagers importants (secteur en entrée de ville, forte visibilité depuis la RD936)	-	Création d'un espace vert, d'espaces de transition paysagère en limite de zone et d'une bande végétalisée au Sud, en bordure avec la RD.	Faible
Les risques naturels et technologiques	Le site n'est pas concerné par la présence de risques	Non concerné	Non concerné	Nul



SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU (INDICATEURS D'ÉVALUATION)

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

	Indicateurs	Source	Etat 0 en 2021
Les milieux naturels et la biodiversité	Evolution de la surface artificialisée	Photo-interprétation	3,9 ha entre 2009 et 2019
	Surface des boisements	IGN (bd topo)	27 ha
	Surface des zones humides	Inventaire du conseil départemental (ou autres : syndicat de rivières, associations..)	9,5 ha
L'activité agricole	Nombre d'exploitations agricoles	Mairie, RGA, chambre d'agriculture	3 exploitations en 2021
	Surface agricole utilisée	Données PAC	387 ha
Les ressources physiques et la consommation d'énergie	Conformité de la station d'épuration	RPQS	Station non conforme aux exigences locales
	Taux de charge organique		33% de la capacité nominale
	Taux de charge hydraulique		48% de la capacité nominale

	Volume d'eau prélevé	RPQS	3 714 203 m3
	Production de déchets	RPQS	24 985 tonnes en 2020
	Les consommations d'énergie	ORCAE	860GWh à l'échelle de la communauté de communes
Le paysage et le patrimoine	Surface de pleine-terre végétalisée dans les projets de construction (analyse quantitative et qualitative)	Photo-interprétation ou reportages photographiques sur sites	-
Les risques naturels et technologiques	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	Site internet Géorisques	4 depuis 1982

Le suivi sera réalisé au minimum tous les 6 ans et un bilan sera dressé au moment de la révision du document d'urbanisme.