



Présidence

Dossier suivi par

Florence BRON
Tél. 04.74.45.47.04
florence.bron@ain.chambagri.fr

Nos réf. I:\1-
Bureautique\07_Territoire_Dvlpt_local
\0702_Urbanisme\01\070204_Procédur
es_urba\Documents_urba\PLU\CHAR
NOZ\Rev°_Elab°\PLU CHARNOZ-
PROJET\CP_Avis_elab CHARNOZ-
2022.doc

Chambre d'Agriculture de l'Ain

4 avenue du Champ de foire
BP 84

01003 Bourg en Bresse
Tél : 04 74 45 47 43

MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE DE CHARNOZ SUR AIN
40 RUE DE MONETROL
01800 CHARNOZ SUR AIN

Bourg-en-Bresse, le 21 novembre 2022

Objet : Elaboration du PLU CHARNOZ SUR AIN
- AVIS -

Monsieur le Maire,

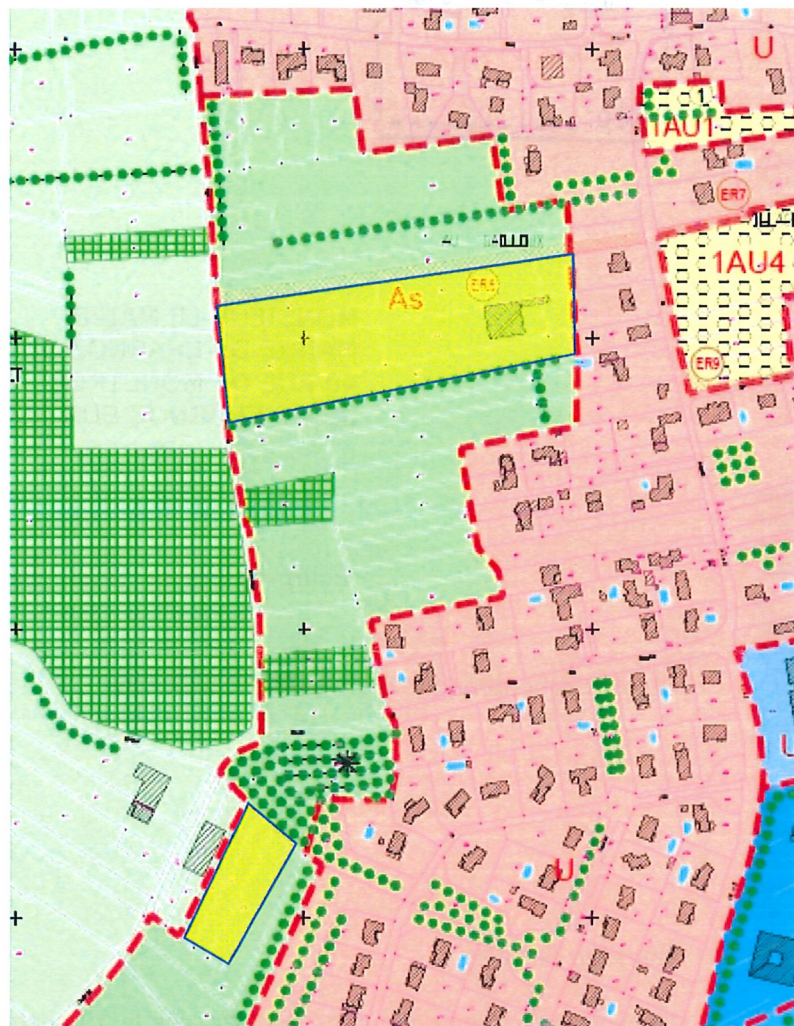
Par courrier réceptionné dans nos services le 19 septembre 2022, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous sollicitez notre avis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de CHARNOZ SUR AIN, suite à votre arrêté du 14 juin 2022. Nous vous en remercions.

Au titre des personnes publiques associées à cette élaboration, nous vous informons que nous formulons un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes ;

Zonage :

Du fait de la présence de bâtiments agricoles fonctionnels en zone As ou à proximité directe, ce qui empêche leur évolution potentielle, nous demandons un agrandissement de la zone A comme indiqué ci-dessous :

.../...



Règlement

Zone AU

Article AU.I.3 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Afin de prendre en compte l'existence d'activités agricoles au sein des zones ci-dessous, nous demandons que les conditions suivantes soient ajoutées :

- Conditionner l'ouverture du secteur 1AU3 à la réalisation des programmes de logements du secteur 1AU2 **et** à l'arrêt de l'activité agricole dans le bâtiment présent dans la zone.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est d'initiative publique **et** conditionnée, dans tous les cas, à l'arrêt de l'activité agricole dans le bâtiment présent dans la zone.

Zone A

Article A.I.3 – Limitation de certains usages et affectations des constructions et activités :

Plutôt que d'autoriser l'habitation strictement nécessaire à l'activité agricole intégrée ou attenante aux bâtiments techniques, nous souhaitons que ces habitations nécessaires soient autorisées **à proximité** des bâtiments techniques.

Nous sommes **particulièrement défavorables** au respect d'une distance minimale de 300 mètres de la limite de la zone U ou d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, pour tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement. Cette distance entraînerait une contrainte trop forte sur la construction d'éventuels nouveaux bâtiments d'élevage, notamment pour les exploitations existantes. Des réglementations, déjà contraignantes, existent pour l'implantation de tels bâtiments, aussi, nous demandons que le règlement du PLU n'impose pas de distance arbitraire et qu'à minima, celle-ci ne soit pas supérieure à 100m et que celle-ci ne s'applique que pour la création d'une nouvelle exploitation. Il est en effet important de limiter le risque de mitage des bâtiments d'une même exploitation, or le respect d'une telle contrainte de distance vis-à-vis de la zone U et des habitations existantes peut être un facteur obligeant les exploitants à disperser leurs bâtiments. Par ailleurs, nous demandons que les activités d'accueil touristiques (chambre d'hôtes, camping à la ferme...) soient ajoutées aux activités de diversification autorisées dans la zone, dans la mesure où elles ont pour support l'exploitation et qu'elles en demeurent accessoires.

Concernant l'extension des bâtiments d'habitation existants dans la zone (A et As), nous demandons que soient repris les seuils validés par la CDPENAF de l'Ain :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250m²

Article A.II.1 – Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

Nous demandons que la hauteur maximale des constructions soit portée à 12 m à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles.

Article A.II.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion et qualité environnementale des constructions

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :

Afin de préserver le foncier agricole, nous demandons que soit ajouté à l'autorisation des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables que ceux-ci doivent être implantés sur des surfaces sans vocation agricole ou l'ayant perdue.

Article A.II.4 – Stationnement

La réglementation d'un nombre de place de stationnement par tranche de 100m² n'est pas justifiée pour les bâtiments agricoles. Nous demandons donc que cet article soit sans objet pour les bâtiments agricoles.

Article A.III.2 – Desserte par les réseaux
Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Afin de prendre en compte d'éventuelles impossibilités techniques ou topographiques, nous demandons que ces réseaux doivent être établis, **si possible**, en souterrain.

Zone N

Article N.II.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et
environnementales :

Afin de préserver le foncier agricole, nous demandons que soit ajouté à l'autorisation des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables que ceux-ci doivent être implantés sur des surfaces sans vocation agricole ou l'ayant perdue.

Remarques :

Rapport de présentation

Pour remarque, le calcul du besoin en nouveau logement et notamment le nombre de personnes par ménage nous interroge. Ainsi, vous présentez p. 152, 904 habitants en 2022. Si l'on considère qu'il y a en 2022, 395 résidences principales (355 INSEE 2018 + 40 nouveaux logement 2018 -2021 (tableau p. 33)), le nombre de personnes par ménage serait de 2.3 personnes par logement et non de 2,55 comme indiqué. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir 6 logements pour le desserrement de la population avec un taux de personnes par logement de 2.5 à horizon 2037. Il serait, en revanche, plus logique d'observer un maintien de la taille des ménages plutôt qu'une augmentation. L'estimation du besoin en nouveaux logements (p. 152) reste donc sensiblement la même si l'on considère un nombre de personnes par logement de 2.3 à horizon 2037 : $1020 \text{ habitants} / 2.3 = 444 \text{ logements}$ – 395 résidences principales existantes = 49 logements nécessaires pour accueillir la population (croissance + desserrement) à l'horizon 2037.

Si l'on considère les 5 mutations possibles de constructions existantes, le besoin serait donc de 44 logements neufs.

Par ailleurs, il n'est pas cohérent de prendre 2 taux différents de taille des ménages pour les 16 nouveaux logements nécessaires pour accueillir les 116 habitants supplémentaires d'ici 2037 et le desserrement des ménages d'ici 2037 (respectivement 2.55 et 2.5). La situation étant dans les deux cas celle prévue pour 2037.

p. 164 : tableau de synthèse des surfaces du PLU : il manque la zone 1AU4

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président



Michel JOUX