

Service Urbanisme Risques  
Unité Atelier Planification

La préfète,

à

Monsieur le Maire  
40 Rue de Monetroi,  
01800 CHARNOZ sur Ain

Référence : Avis Charnoz361  
Vos réf. :

Affaire suivie par : Eric VILLEDIEU  
ddt-sur-plan@ain.gouv.fr  
tél. 04 74 45 63 20

Bourg en Bresse, le

**06 DEC. 2022**

**Objet : Avis des services de l'État sur le projet de PLU  
arrêté de la commune de Charnoz/Ain**

Vous m'avez transmis pour avis le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal le 14 juin 2022, pour recueillir l'avis des services de l'État associés à cette procédure conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme.

Son analyse m'amène à formuler les observations suivantes:

Votre PLU fixe des objectifs raisonnables en termes d'accueil de population et le développement de la commune reste essentiellement circonscrit à l'enveloppe urbaine existante.

Une analyse circonstanciée (page 132 du rapport de présentation) évalue les **besoins à 47 logements neufs à l'échéance des 15 prochaines années. Ces perspectives de développement s'inscrivent dans un scénario compatible avec les orientations du SCOT et du PLH.**

Les parcelles mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine sont clairement identifiées dans le PADD. A la simple lecture du plan de zonage, quelques terrains nus offrent encore des possibilités de densification non comptabilisées. Cela concerne semble-t-il des terrains déjà construits, l'actualisation des plans cadastraux intervenant trop tardivement pour intégrer les permis les plus récents.

Pour une meilleure compréhension, les parcelles concernées seront inventoriées et identifiées.

Au final, **4,7 hectares de terrains** restent mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine et offrent un potentiel théorique de 75 logements, bien **supérieur à l'estimation des besoins** (en prenant une densité de 16 logements/ha).

PJ :  
Copie à : Préfecture/DCAT/BAUIC

La justification du rapport de présentation s'appuie sur un taux de rétention foncière de 2 qui a pour conséquence de doubler l'offre en surface ouverte à l'urbanisation. Sans occulter ce phénomène, le taux de 2, défini sans réelle justification, doit s'appuyer sur une étude fine.

La rétention foncière est communément associée à un phénomène spéculatif et regroupe des situations bien différentes qui peuvent tout à fait se débloquer sur les 15 prochaines années.

La mise en place d'outils de lutte contre la rétention telle que la majoration de la taxe sur le foncier non bâti constitue une des réponses possibles avant d'envisager un doublement des surfaces constructibles.

En conséquence, des compléments sont attendus au sein du rapport de présentation portant sur une analyse de la rétention foncière et sur la justification des capacités offertes par le PLU.

**Des ajustements de ces capacités et du phasage des zones à ouvrir sont à envisager.**

Concernant le phasage de l'urbanisation, l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

En réponse, le PLU prévoit, pour éviter une urbanisation simultanée, que les 4 zones 1AU soient ouvertes dans l'ordre numérique (1AU1 en 1er), la suivante étant conditionnée à la réalisation du programme de logements dans le secteur précédent.

Il est également précisé que la collectivité pourra modifier ce phasage suivant le souhait de commercialisation des parcelles par les différents propriétaires.

Cette formulation laisse entendre que l'ouverture à l'urbanisation n'est pas le fruit d'une réflexion communale mais d'une opportunité foncière liée aux spéculations des propriétaires.

Pour respecter l'esprit de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, je vous invite à redéfinir cette programmation en fonction de différentes échéances.

Cet affichage offrirait une meilleure lisibilité tout en reflétant la stratégie communale.

**La zone 2AU**, enclavée dans le tissu urbain, intègre un hangar de stockage de matériel lié à une activité agricole encore en vigueur sur le territoire. Ce zonage anticipe une cessation de l'activité d'ici quelques années. Il s'accompagne d'une OAP intégrant une réflexion sur la mutation de cette zone en quartier d'habitation.

Par sa localisation, le maintien d'une activité agricole sur ce site questionne et le zonage 2AU interpelle. Il est utile de rappeler qu'une zone 2AU, qui dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, ne peut être ouverte qu'au moyen d'une révision.

Les zones 1AU étant déjà surdimensionnées pour répondre aux besoins des 15 prochaines années, la légitimité de la zone 2AU mérite d'être requestionnée.

Sur les enjeux environnementaux, je note positivement que le parti d'aménagement du PLU s'inscrit dans une logique d'évitement des incidences sur les secteurs à enjeux (Natura 2000, ZNIEFF, continuités écologiques, zones humides). Le rapport d'évaluation environnementale conclut notamment à l'absence d'incidence négative notable sur le site Natura 2000, compte tenu de son classement intégral en zone naturelle.

Les hameaux de Billieux et Giron, respectivement classés en zone A et N, sont épargnés de tout nouveau développement, tout comme les zones inondables.

En conclusion, sous réserve d'études plus fines du phénomène de rétention foncière présente sur votre commune, justifiant la consommation foncière projetée, votre projet de révision du PLU recueille de ma part un **avis favorable**.

En complément aux remarques énoncées, vous trouverez en annexe plusieurs pistes d'évolution qualitatives que vous pourrez utilement intégrer dans votre document lors de sa finalisation.

Enfin, j'attire votre attention sur l'obligation faite à la collectivité de numériser votre PLU au standard du Conseil National de l'Information Géographique et de le mettre en ligne de préférence sur le Géoportail de l'urbanisme.

La préfète,

  
Cécile BIGOT-DEKEYZER

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

Dans le rappel sur l'historique de la procédure page 7, je vous invite à faire apparaître très lisiblement que la procédure actuelle est une élaboration de PLU, le POS précédent étant devenu caduc.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD et les OAP en s'appuyant sur le diagnostic.

Les données socio-démographiques se cantonnent au niveau communal uniquement. L'échelle de ces données, compte tenu de la taille de la commune, n'est pas des plus pertinentes. Une analyse à une échelle élargie, bassin de vie et intercommunalité, serait sans doute plus appropriée pour justifier les choix de la commune.

Le rapport de présentation indique page 92 que la commune est concernée, sur son extrémité Est, par l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) « Brotteaux de Chazey-sur-Ain » qui recouvre une partie du territoire de la commune de Chazey-sur-Ain. Sur le site officiel de l'inventaire national du patrimoine, le périmètre concerne uniquement la commune de Chazey.

L'extrait de plan figurant au rapport de présentation est erroné.

Il convient de ne plus faire référence à ce découpage dans toutes les pièces du PLU faisant état de l'arrêté de biotope.

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme impose un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Page 56, le rapport de présentation dresse un inventaire des différents parcs de stationnement ainsi que des places PMR. Il devra être complété par celles des véhicules hybrides et électriques.

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme donne la possibilité d'identifier 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. Des prescriptions sont inscrites dans le règlement pour assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Sur le plan de zonage, un repérage est symbolisé par un astérisque sans pour autant renvoyer à l'inventaire présenté pages 110 à 115 du rapport de présentation. Un système de numérotation et de correspondance en faciliterait la lecture.

## **PADD**

### **Modes doux**

Une des grandes orientations du PADD consiste à accentuer les pratiques des circulations douces et à sécuriser les déplacements. Le développement des modes doux se traduit très concrètement par 4 emplacements réservés pour la création de pistes cyclables. En amont de cette 1<sup>ère</sup> étape, un schéma de hiérarchisation des voies et des mobilités serait pertinent pour mettre cohérence les différentes actions.



La démarche et les principes de hiérarchisation du réseau peuvent s'appliquer à l'ensemble des communes, quelles que soient leurs tailles, du village aux agglomérations.

### **Implantation des constructions**

Le rapport de présentation rappelle que dans les quartiers anciens, les constructions sont édifiées en général à l'alignement des voies et en ordre continu. Pour les quartiers plus récents, les constructions sont généralement édifiées en retrait des voies et des limites séparatives.

Le règlement PLU impose sur l'ensemble de la commune un retrait des constructions d'au moins 5 mètres à partir de l'alignement de la voie de desserte et des emprises publiques.

La systématisation d'une bande d'au moins 5 mètres demande à être questionnée à double titre. D'une part, cette règle ne favorise pas l'optimisation de l'espace et d'autre part elle ne s'appuie pas sur les caractéristiques de la commune et les implantations des constructions qui ont chacune leur spécificité en fonction des rues et des quartiers.

Le nouveau bâti a vocation à se greffer à l'urbanisation présente. Cela nécessite sans doute une réflexion plus aboutie sur les **règles d'implantation** à traduire dans les OAP et le règlement écrit.

### **OAP**

Le PADD affiche l'ambition de la collectivité en matière de préservation de la trame verte, au sein de l'enveloppe urbaine et en dehors. Cette orientation est déclinée par divers moyens au travers des pièces opposables du PLU et dans les OAP sectorielles qui intègrent des principes d'aménagement favorables à la préservation des boisements. Pour autant, la valorisation des continuités écologiques au travers des orientations d'aménagement et de programmation demande à être davantage développée. Les enjeux attachés à la fonction de corridor écologique de la rivière d'Ain le justifient pleinement.

L'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme rend obligatoire l'**OAP** relative à la **mise en valeur des continuités écologiques**, autrement appelée « trame verte et bleue ». Elle définit, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Cette obligation répond aux enjeux de continuités écologiques identifiés dans le diagnostic environnemental par des préconisations qui pourront être retranscrites, notamment en termes d'espaces naturels à préserver en milieu urbain notamment, ou de coupures urbaines à restaurer. Cette OAP viendra compléter le dispositif permettant déjà au PLU de localiser les sites et secteurs à protéger notamment pour la préservation ou la remise en état des continuités écologiques (Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme).

Le rapport de présentation rappelle page 147 que les nouveaux modes de constructions doivent être introduits avec des démarches innovantes, une approche environnementale de l'urbanisme visant l'efficacité énergétique (économie d'énergie, réduction des dépenses de chauffage et de climatisation, dispositif d'écoquartiers, valorisation des circuits courts pour les matériaux locaux ...) et insiste sur la déclinaison dans les OAP.

La traduction de cette ambition au sein des OAP est assez peu mise en évidence. Au regard des enjeux évoqués, les OAP devront mettre en lumière les différentes orientations qui concourent aux démarches innovantes et économes en énergie.

### **REGLEMENT**

#### **Zone U**

#### ***U.1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité***

**Article 3:** "Les constructions destinées au commerce, activités de services et d'équipements d'intérêt collectif et services publics telles que définies par l'article R 151-27 du Code de l'urbanisme, les installations classées pour la protection de l'environnement,

peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants."

Ce type de rédaction laisse une marge d'appréciation trop importante au service instructeur et ne repose pas sur un fondement juridique. La rédaction doit être précisée si certaines destinations sont visées.

L'article R.151-33 du Code de l'urbanisme permet au règlement de soumettre à conditions particulières les types d'activités qu'il définit et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

**Article 4:** Pour les opérations de plus de 10 logements, l'article 4 de la zone U fixe, en accession sociale, un nombre de logements de 60 % de T1-T2 et 40 % de T3.

Il ressort de la jurisprudence (CE, 30 mars 2018, Société Daniel Ashde, n° 411122) que si le PLU peut imposer, dans les secteurs des zones urbaines ou à urbaniser qu'il définit, que les programmes immobiliers comportent une proportion de logements d'une taille minimale qui peut être exprimée sous la forme d'un pourcentage de la surface totale des logements, il ne saurait, en revanche imposer sur ce fondement aux constructeurs une répartition détaillée des logements selon leur taille, notamment en imposant plusieurs types de logements et en fixant des proportions minimales à respecter.

La rédaction proposée qui revient à définir de manière très précise le nombre de T1-T2 et T3 au sein d'une opération est juridiquement contestable.

**Diversité commerciale :** Dans le secteur comportant une protection « commerce » au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, le changement de destination en une activité autre que le commerce est interdit dans les 5 ans qui suivent l'arrêt de l'activité.

Il convient de préciser l'acte de référence qui officialise la cessation d'activité et qui servira de point de départ pour le délai des 5 ans.

### ***U.III - Équipements et réseaux.***

**Article 2:** Concernant l'éclairage des voies privées, le règlement fait référence à l'article L.2122-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. C'est l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales qui doit être visé.

Cette remarque concerne également les zones UX et AU.

## **Zone AU et U**

### ***U.II et AU.II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***

#### **Article 1: Hauteur des constructions**

Le règlement limite la hauteur des constructions à 7 mètres à l'égout du toit.

La zone 1AU3 est prévue pour des logements individuels, intermédiaires et collectifs et l'OAP rappelle que la hauteur peut aller jusqu'à R+1+combles pour ces collectifs. Cette rédaction semble en contradiction avec une limite maximum autorisée de 7 mètres.

#### **Article 4: Stationnement**

Pour les destinations autres que le logement (commerces, équipements...), le règlement demande à chaque projet de démontrer que "la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les employés, la clientèle, les livraisons, etc ...)". Cette disposition apparaît juridiquement fragile.

Si le règlement peut ne pas fixer de norme chiffrée et prévoir que le stationnement réponde aux besoins des constructions, il appartient au pétitionnaire de déterminer le nombre de places nécessaires et à l'autorité administrative de vérifier l'adéquation entre

les besoins à satisfaire et le nombre d'emplacements prévus.

La formulation proposée laisse à penser que le pétitionnaire doit fournir une pièce justificative ne faisant pas partie des pièces exigibles dans le cadre d'une demande d'autorisation au titre du droit des sols.

Dans ces circonstances, je vous conseille de modifier cette disposition afin de la clarifier ou de procéder à son retrait.

### **PLAN DE ZONAGE**

La zone 1AU4 n'est pas mentionnée en légende.

