



**Plan Local d'Urbanisme- Commune de Peyrieu**  
**Réunion N° 33 – 30 Mai 2024**

Présents :

M. Maurice BETTANT  
M. Marc CAVAGNIS  
M. Laurent ROCHE  
Mme Claire GENAUDY

Maire  
Adjoint  
Membre extérieur à la commission  
Agence 01

Mme Aude BERTINO  
Mme Sabine BERTRAND  
M. Clément GALLON  
M. Antonin ROUX  
M. Julien GUILLEMIN

DDT01  
CCBS  
Chambre d'Agriculture  
ONF  
Urbaniste - Agence 2BR

**Thème de la réunion n° 33 : Dernière réunion en présence des Personnes Publiques  
Associées avant approbation du PLU**

Pour rappel :

- Le PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 26 septembre 2023
- Le dossier a été envoyé à l'ensemble des personnes publiques associées qui ont émis leur avis par écrit entre Octobre 2023 et Janvier 2024.
- Une enquête publique a été organisée entre le 12 Mars et le 11 Avril 2024.
- Le commissaire enquêteur a envoyé son PV de synthèse le 17 avril 2024, assorti de plusieurs questions.
- La municipalité s'est réunie le 24 avril 2024 en vue d'arbitrer les premiers éléments importants.

**1 – Réponse aux avis écrits des Personnes Publiques Associées**

25 structures différentes ont été consultées dans la suite de l'arrêt du 23 Septembre 2024.  
Le bureau d'études propose de reprendre chaque avis en laissant la possibilité à chacun de pouvoir s'exprimer sur leur contenu.

SARL Bouffrol, Ramel et Berrard  
Architectes, Urbanistes, Paysagistes

AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)  
582 ALLÉE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON

TEL : 04 78 83 61 87 - FAX : 04 78 83 61 87 - EMAIL : AGENCELYON@2BR.FR

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA SUR LA REVISION GENERALE DU PLU DE PEYRIEU	
Personne Publique Associée	Avis formulé / Remarques
CDPENAF	<p><u>Courrier en date du 09 janvier 2024</u></p> <p>En ce qui concerne la délimitation du STECAL NL : un avis défavorable sur le STECAL à l'unanimité moins une abstention au regard du projet qui nécessite être mieux défini et de sa superficie qui doit être revue à la baisse.</p>
	<p>N'ayant pas reçu l'avis favorable de la commission, le projet de zone NL est supprimé et reclassé en zone naturelle. Le projet, une fois précisé et muri, pourra être ajouté au projet communal ultérieurement dans le cadre d'une modification du PLU.</p> <p>Le PADD mentionne l'existence de ce projet. Vu avec Madame Bertino : il n'est pas nécessaire de reprendre la rédaction du PADD. Bien que le projet ne soit qu'à l'étape d'intention, son inscription dans le PADD reste pertinente. Si le PLU est modifié ultérieurement, il récoltera l'assurance de ne pas être en désaccord avec l'économie générale du PLU (voir avis de l'Etat plus bas).</p> <p>OK</p>
ETAT	<p>En ce qui concerne le règlement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existantes en zones A et N : un avis favorable à l'unanimité</p> <p><u>Courrier en date du 15 janvier 2024 – Avis favorable avec 4 réserves et observations</u></p> <p><b>Développement territorial :</b></p> <p>Les objectifs de croissance démographique, à travers la création de logements constituent le cœur de votre projet territorial. Le document doit donc être complété avec le nombre de logements déjà produits et la consommation foncière induite en date d'arrêt du PLU, afin de garantir sa compatibilité avec les préconisations du SCOT</p>
	<p>Attendu que la date d'arrêt du PLU n'est pas prévisible à l'avance, ni les autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'à cette date, il est techniquement impossible d'apporter une telle justification, si ce n'est dans le cadre de l'avis des PPA et de l'enquête publique.</p> <p>En effet, le nombre de logements construits ainsi que la consommation foncière induite a été analysé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (année zéro du SCOT) jusqu'à la date du débat du PADD. Le bureau d'études a procédé à une mise à jour de ces données, en tenant compte de l'ensemble des permis de construire, permis d'aménager et divisions parcellaires validés en date du 26 septembre 2023.</p>



M. Raphaël Ponsard, Maire  
 100, rue de la République  
 69400 LYON

**Limitation de la consommation d'espaces :**

L'étude de la consommation d'espaces sur la période 2011-2021 indique que celle-ci s'est élevée à 7.41 ha sur la commune de Peyrieu. L'objectif intermédiaire fixé par la loi Climat et Résilience, doit être tel que, dans les 10 années suivant la promulgation de la loi, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date.

Le document de planification prévoit une consommation foncière future de 5.96 ha à laquelle se rajoute la zone 2AU du château, d'une surface de 2.65ha de terrain urbanisable. A l'échéance du PLU, plus de 8 hectares pourraient donc potentiellement être urbanisés, c'est-à-dire un potentiel supérieur à la consommation foncière observée lors de la dernière décennie.

Dans la perspective d'atteindre l'objectif du ZAN à l'horizon 2050 avec une étape intermédiaire de division par deux d'ici 2031 au niveau national, de la consommation d'ENAF réalisée lors de la période 2011-2021, j'invite votre collectivité à adopter une stratégie foncière qui tienne compte de ces dispositions.

**Vu lors de la réunion :**

La mise à jour des permis de construire entre la date du débat du PADD en 2021 et l'arrêt du PLU en 2023 induit une consommation foncière supplémentaire à celle indiquée dans la justification. Plusieurs permis d'aménager ont été accordés dans un contexte post-COVID, et les parcelles rendues disponibles en annexe du PADD ont été investies pratiquement dans leur totalité.

En reprenant l'ensemble des données à jour, l'étude de densification a été reprise et a permis de faire ressortir d'autres chiffres. Cette nouvelle étude a été envoyée pour réponse à la MRAE qui avait déjà émis un avis sur cette question.

L'étude distingue les espaces naturels agricoles et forestiers consommés sur les deux décennies (2011- 2021 et 2021 - 2031). Depuis 2021, la consommation d'espaces NAF ne peut être niée. Dans la justification du PLU qui sera en version d'approbation, l'ensemble de ces éléments seront repris afin notamment d'indiquer clairement, combien d'espaces constructibles restent encore mobilisables. Il s'agit exclusivement d'espaces interstitiels.

Dans les faits, le PLU ne propose que des reliquats en guise d'espaces constructibles, si ce n'est dans la zone UE à vocation économique, qui dispose de quelques hectares disponibles, que le SCOT, dans sa version actuelle plébiscite.

Les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, définis par la loi Climat et Résilience doivent être respectés moyennant la prise en compte de la circulaire n°6323 SG du 7 janvier 2022 au sujet de la mise en œuvre opérationnelle de la loi, signée par l'ancien premier ministre M. Castex.

Ladite circulaire, distribuée à l'ensemble des préfets du département et à l'ensemble des préfets de région, rappelle ceci :

**La réduction du rythme de la consommation d'espaces doit être déclinée à l'échelle régionale, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale, puis au niveau du bloc local, dans les documents d'urbanisme locaux. La territorialisation des objectifs est indispensable, pour adapter l'effort de réduction du rythme de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols aux réalités différenciées que rencontrent les territoires. Cette territorialisation prendra notamment en compte les enjeux et besoins du territoire, les efforts de sobriété foncière déjà réalisés et le foncier déjà artificialisé mobilisable pour répondre aux besoins. Ainsi, elle ne consiste pas en une réduction uniforme de l'artificialisation par rapport à l'artificialisation passée.**

Ainsi, les objectifs de division par deux de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ne s'imposent pas directement aux communes dotées d'un document de planification. Ces objectifs doivent d'abord être traduits dans le SRADDET, puis au travers du Schéma de Cohérence Territoriale, qui appliquera, justifications à l'appui, sa territorialisation et sa répartition de ces objectifs avant 2027. Il ne faut pas omettre que la commune de Peyrieu est classée en « pôle-relais » dans la classification territoriale du SCOT et qu'à ce titre, les objectifs en matière de développement résidentiel et économique sera différent de ceux des autres communes du Bugey.

Appliquer de manière « stricte » la règle de division par deux, sans tenir compte des spécificités territoriales que le SCOT devra assurer, paraît aujourd'hui hasardeuse. Un respect de cette règle de manière empirique, n'est aujourd'hui donc pas à respecter.

En réponse à la réserve conjointe de la DDT, du SCOT, de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO, la zone 2AU a été supprimée et reclassée en zone naturelle. A discuter des modalités de prise en compte du château (changement de destination, STECAL, etc...) et l'implication de cette suppression dans le PADD.

*26/05*  
 M. Bouchard, Maire de Peyrieu  
 3

Plusieurs outils et solutions sont envisageables, dont certains peuvent avoir un impact sur le plan de zonage, le carnet d'OAP et le règlement écrit. C'est pourquoi, les décisions finales en la matière devront être prises en concertation avec les Personnes Publiques Associées.

- Parmi les solutions proposées :
- L'usage de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme sur le bourg de Peyrieu, ou sur une partie,
  - La promotion de projets communaux particuliers : création de logements au-dessus de la mairie, refonte des anciens ateliers municipaux en vue de créer des logements ... mais ces projets, si portés par le PLU nécessitent la modification du règlement et ou du zonage,
  - Imposer une servitude de mixité sociale plus importante sur l'OAP des Ecoles.

**Mixité sociale et fonctionnelle :**  
 Le SCOT Bugey Sud a défini des objectifs en matière de logement social, soit 12% du parc de résidences principales pour les communes de la strate « pôle relais » d'ici 2036. En effet, le taux de LLS sur votre commune est de 6%. Compte tenu du faible pourcentage de logements locatifs sociaux présents sur votre commune, des servitudes réglementaires au titre de l'article L.151-15 du CU peuvent compléter les dispositions de l'OAP afin de garantir leur réalisation.

- Vu lors de la réunion :**  
 Deux nouveaux éléments seront mis en place dans le PLU à savoir :
- La mise en place d'une trame au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme sur la zone UA du bourg de Peyrieu,
  - Le renforcement de la part de LLS dans l'OAP Rue des Ecoles.

A titre d'information, l'objectif d'atteindre 12 % de LLS revient à trouver 50 logements conventionnés. Le SCOT indique un objectif de « tendre vers » cet objectif et non de trouver le moyen de le mettre en application à la lettre.

**Protection de l'environnement :**  
 Le projet prévoit de développer des activités sportives et de loisirs sur un terrain communal localisé au bord du Rhône. Ce site fait l'objet d'un STECAL et est localisé au sein de la ZNIEFF de type 1 « Ile des Brotteaux », et contigu aux sites Natura 2000 « Forêts alluviales et îlons du Haut Rhône ».

Bien que les niveaux d'impact résiduels du projet soient jugés très faibles par le bureau d'études, les mesures d'évitement et de réduction proposées ne permettent pas d'exclure des répercussions dommageables sur les espèces faunistiques des sites Natura 2000. L'ampleur du périmètre du STECAL et l'insuffisance des analyses des conséquences de l'aménagement de la zone NL, méritent un approfondissement de l'évaluation des incidences Natura 2000, au regard de l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.

**Vu lors de la réunion :**  
 Le PADD mentionne l'existence de ce projet. Vu avec Madame Bertino : il n'est pas nécessaire de reprendre la rédaction du PADD. Bien que le projet ne soit qu'à l'étape d'intention, son inscription dans le PADD reste pertinente. Si le PLU est modifié ultérieurement, il récoltera l'assurance de ne pas être en désaccord avec l'économie générale du PLU.

**N'ayant pas reçu l'avis favorable de la CDPENAF, le projet de zone NL est supprimé et reclassé en zone naturelle.**  
 Le projet, une fois précisé et muri, pourra être ajouté au projet communal ultérieurement dans le cadre d'une modification du PLU.

*Zbr*  
 Agence ZBR Architectes Urbainistes Paysagistes  
 587 ALLEE DE LA SAUVEGARDE - 69009 LYON  
 TEL: 04 78 69 69 67 - FAX: 04 78 69 69 67 - EMAIL: AGENCENZBR@GMAIL.COM

	<p><b>Observations – incohérences réglementaires :</b></p> <p>Le code de l'Urbanisme comporte une nouvelle codification depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les différentes pièces du PLU utilisent à la fois l'ancienne génération et les nouvelles références.</p> <p>Le rapport de présentation, les OAP et le règlement doivent être mis à jour avec les nouvelles références des articles du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Vu lors de la réunion :</p> <p>Monsieur GUILLEMIN (ZBR) a repris le règlement et le rapport de présentation, mais n'a pas trouvé d'anciennes références réglementaires. Aussi, il souhaiterait que la DDT puisse indiquer dans quels chapitres ces incohérences ont été trouvées.</p>	<p>Ces références réglementaires seront corrigées en conséquence.</p>
	<p><i>Entretiens post réunion : un point téléphonique et mail s'est déroulé avec la DDT qui ont permis de repérer lesdites références.</i></p> <p><b>Observations – incohérences réglementaires :</b></p> <p>Vous avez défini des zones Uh correspondant à des hameaux urbanisés. Ces zones concernent Chantemerle et Bovinel. Un zonage N préserve les qualités environnementales et paysagères des secteurs les plus sensibles de votre territoire. J'attire votre attention concernant le hameau de Fay, identifié en zone urbaine au sein de votre rapport de présentation, et en zone naturelle sur votre plan de zonage.</p> <p>Vous veillerez à adopter le zonage adapté au hameau de Fay et à mettre en cohérence les différentes pièces du PLU.</p> <p>Vu lors de la réunion :</p> <p>La DDT conseille de classer les hameaux constitués de plus de 10 habitations en zone urbaine de hameau. Le hameau de Fay, constitué de deux entités distinctes, sera reclassé en zone UH, en prenant bien soin d'entourer les constructions au plus près du bâti.</p>	<p>Le rapport de présentation pourra être modifié pour renforcer le caractère de hameau isolé, et non d'espace urbanisé.</p>
	<p><b>Observations – incohérences réglementaires :</b></p> <p>Le plan de zonage matérialise un périmètre autour de deux bâtiments d'élevage. Le diagnostic mentionne page 45, trois éleveurs dont un de chevaux, à Fay.</p> <p>Le périmètre de réciprocity autour e l'élevage de chevaux doit être inséré pour tenir du règlement sanitaire départemental.</p> <p>Vu lors de la réunion :</p> <p>L'exploitation située aux abords du hameau de Fay est un chevrier. Le périmètre de réciprocity reste donc pertinent. Néanmoins, le rapport de présentation sera corrigé afin que l'existence d'un élevage de chevaux ne soit plus mentionnée, et soit remplacé par un élevage de chèvres.</p>	<p>Ces éléments seront ajoutés au plan de zonage.</p>

*ZBR*

AGENCE ZBR ARCHITECTES URBANISTES PAYSAGISTES  
507 ALLÉE DE LA SAUVÉGARDE - 69003 LYON  
TEL. 07 87 87 07 17 - FAX. 07 87 87 07 18 - AGEN@ZBR.FR

	<p><b>Observations – incohérences réglementaires :</b></p> <p>Le risque technologique concerne plusieurs zonages de votre règlement écrit. Il n'y est pas fait références dans le chapitre des zones UE, A dans le règlement. Ces risques doivent être mentionnés</p>	<p>Le règlement écrit reprendra ces éléments.</p>
	<p><b>Observations – Servitudes d'Utilité Publique :</b></p> <p>L'annexe servitude est à reprendre suivant les points relevés suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les servitudes EI3, I2 et T1 sont incomplètes.</li> <li>- La servitude I1 est absente du dossier</li> <li>- Les servitudes T4 et T5 sont à supprimer</li> <li>- La servitude PM1 a fait l'objet d'une annexe particulière sans être mentionnée dans l'annexe des servitudes.</li> <li>- On note également des incohérences dans le RP en page 77</li> </ul>	<p>Les annexes et le rapport de présentation seront repris en conséquence.</p>
	<p><b>Observations – Environnement :</b></p> <p>Préservation des jardins : les zones UJ ne sont pas des zones urbaines à proprement parler. Afin de garantir la protection de ces jardins, représentant près de 5 ha de zones urbaines, une trame de protection au titre de l'article L.151-23 du CU pourrait être mobilisée.</p>	<p>Le règlement des zones UJ permettent le développement très modéré des habitations et de leurs annexes existantes. Une trame au titre de l'article L.151-23 du CU reviendrait à totalement geler ces parcelles. En clair, cela reviendrait à les classer en zone naturelle protégée. Selon la municipalité, et selon le bureau d'études, l'addition du zonage, lui-même fortement contraignant, et de la trame de protection paysagère, n'est pas recommandée.</p>
	<p><b>Vu lors de la réunion :</b></p> <p>Il conviendra de reprendre au cas par cas les zones UJ dessinées sur le plan de zonage. Le code de l'urbanisme ne permet pas l'extension et les annexes liées à ce qui est autorisé dans une zone voisine et interdite dans ladite zone.</p> <p>Plusieurs cas de figure sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas où le classement est justifié par la présence d'une végétation remarquable, une trame de protection au titre de l'article L.151-23 se conjuguera au zonage dédié,</li> <li>- Dans le cas où le classement ne justifie pas la présence de ces éléments, le zonage UA et UB pourra être quelque peu élargi (en vue de laisser les constructions respirer et permettre annexes et extensions), et pour partie reclassée en zone A ou N en fonction du secteur.</li> </ul> <p>Le bureau d'études reprendra le zonage et listera ses propositions à la Commune pour répondre à l'avis de l'Etat.</p>	<p><i>Vu avec la DDT lors d'un entretien téléphonique et mail post-réunion : les zones UJ seront totalement supprimées.</i></p>

*Zbr*  
 M. le Maire  
 M. le Secrétaire Général

	<p><b>Observations – Environnement :</b></p> <p>La PAC de la DREAL mentionnait l'existence d'une ancienne décharge au lieu-dit « les Ferrières », fermée mais non réhabilitée, ainsi qu'une ancienne usine d'incinération d'ordures ménagères faisant l'objet d'une fiche Basol.</p> <p>Un périmètre sur le plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article R.151-1-3 du Code de l'Urbanisme permettrait à votre document de gagner en lisibilité.</p>	<p>Le contenu du rapport de présentation sera mis en cohérence. Cependant, le plan de zonage ne sera pas repris. Aucune construction à proximité, la zone est classée en N. Ainsi, le risque est minime. Par ailleurs, le GEMAPI est actuellement en train de monter une étude pour requalifier et dépolluer cet espace. Le PLU ne peut rien faire d'avantageux.</p>
	<p>Vu lors de la réunion :</p> <p>Ces éléments seront ajoutés sur le plan de zonage, pour information.</p> <p><b>Observations – Environnement :</b></p> <p>Les règlements graphiques et écrits définissent une zone 2AU comprenant le château de Peyrieu et de son parc. Il convient de s'interroger sur l'opportunité de définir une zone 2AU dans une zone affectée par une protection au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Au vu des éléments remarquables que vous avez à juste titre protégés, un projet au sein de la zone 2AU paraît complexe et de nature à compromettre la richesse environnementale du site.</p>	<p>Autre option, un plan dédié peut être inséré dans le dossier des annexes pour information.</p> <p>La zone 2AU sera supprimée et reclassée en zone A pour les secteurs exploités par le monde agricole, et en zone N pour le parc du château.</p> <p>Le projet, une fois précisé et muri, pourra être ajouté au projet communal ultérieurement dans le cadre d'une modification du PLU.</p>
	<p>Vu lors de la réunion :</p> <p>Le PADD mentionne l'existence de ce projet. Vu avec Madame Bertino : il n'est pas nécessaire de reprendre la rédaction du PADD. Bien que le projet ne soit qu'à l'étape d'intention, son inscription dans le PADD reste pertinente. Si le PLU est modifié ultérieurement, il récoltera l'assurance de ne pas être en désaccord avec l'économie générale du PLU.</p> <p>Deux options ont été évoquées pour maintenir l'intention de requalification du château :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer une zone naturelle spécifique pour le château et son parc. Néanmoins, l'expectative de la création d'un tel zonage pourrait engendrer de potentielles formalités (saisine potentielle de la CDPENAF),</li> <li>- Identifier le château comme élément pouvant changer de destination, à vocation de bureaux, d'hôtel ou d'habitation. Cela permettrait sa réhabilitation tout en préservant son caractère patrimonial et toute en évitant de potentielles dérives. La Commune préfère cette option.</li> </ul>	
<p><b>Mission Régionale de l'Autorité Environnementale</b></p>		<p>La réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale fera l'objet d'une réponse spécifique.</p>

*Zbr*

EMM, Directeur Régional de l'Environnement  
11 rue de la République  
42000 Saint-Etienne

<p><b>REGION AUVERGNE RHONE ALPES</b></p>	<p><u>Courrier en date du 18/12/2023 – avis favorable avec une remarque</u></p>	<p>Il est nécessaire de prendre en compte le schéma « Ambition Territoires 203 » dans les SCOT et en l'absence de SCOT applicable, dans les documents tenant lieu de PLU dans un rapport spécifique.</p>	<p>Le schéma « Ambition Territoires 2030 » définit une éthique de l'aménagement du territoire qui devra prochainement être repris dans les SCOT. Cette éthique s'inscrit dans la continuité des évolutions réglementaires récentes. Le PLU de Peyrieu est situé dans le périmètre du SCOT du Bugey, lequel devra reprendre la philosophie enseignée dans ce schéma. Le projet de PLU ne s'inscrit pas en contradiction avec ledit schéma.</p>
<p><b>DEPARTEMENT DE L'AIN</b></p>	<p><u>Courrier en date du 19/12/2023 – avis favorable sans remarques notables</u></p>	<p><u>Courrier en date du 23/01/2024 – Avis favorable tacitement</u> (Assorti d'une réserve et une remarque)</p>	<p>Concernant le hameau de Chantemerle : Resserrer la zone UH au plus près des bâtiments notamment au Nord du hameau de Chantemerle. Proposition de reclasser ces tènements en zone UJ.</p>
<p><b>SCOT DU BUGEY</b></p>	<p>Réserve : L'enveloppe urbaine n'est en réalité pas totalement au plus près du bâti notamment dans le secteur UH (Chantemerle) et au Creux du Chêne ce qui n'est pas en cohérence avec les objectifs du PADD du PLU.</p>	<p>Après vérification, ces tènements sont pourtant implantés dans l'enveloppe urbaine du SCOT.</p> <p>Concernant le creux de Chêne, le zonage tient compte des PC accordés exclusivement. Il n'est pas envisageable de déclasser des tènements sur ce secteur.</p>	<p>Après vérification, ces tènements sont pourtant implantés dans l'enveloppe urbaine du SCOT.</p> <p>Concernant le creux de Chêne, le zonage tient compte des PC accordés exclusivement. Il n'est pas envisageable de déclasser des tènements sur ce secteur.</p>
<p><b>Vu lors de la réunion :</b></p>		<p>Le zonage UH sera repris sur ce secteur en vue de rester au plus près du bâti. L'ensemble sera reclassé en zone A ou fera l'objet d'une trame spécifique au L.151-23 du Code de l'Urbanisme s'il y est justifié la présence de végétation remarquable.</p>	

*Zbr*  
 Agence ZBR Architectes, Urbanistes, Paysagistes  
 587 Allée de la Salvegarde - 69009 LYON  
 TEL : 04 78 68 68 67 - FAX : 04 78 68 68 67 - EMAIL : AGENCE@ZBRARCHITECTES.COM





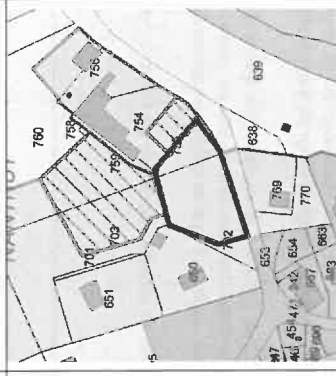
	<p>Remarque : actuellement les coups partis ont une densité inférieure indiquée au SCOT (19 logements/ha), ne pas persévérer dans cette tendance.</p>	<p>Il s'agit d'une incitation, mais le SCOT ne prescrit pas de telles densités pour les extensions. Or le PLU ne prévoit pas d'extension. Par ailleurs, augmenter la densité n'engendrerait pas de consommation d'espace complémentaire. Et seule une OAP pourrait inciter les requérants à respecter de telles densités. Cette densité serait justifiable si le PLU prévoyait des extensions à vocation d'habitation, or même avec des densités moyennes de 9 logements par hectare, ce ne sera pas le cas. Et encore une fois, il s'agit de prévisions, et non d'un phénomène contrôlable. Le PLU autorise des densités plus importantes dans son enveloppe urbaine, si l'organisation foncière le permet.</p>
	<p>Remarque : la zone 2Au est de taille importante et conservée sans réelle justification</p>	<p>Vu plus haut, la zone 2AU est supprimée.</p>
<p><b>CHAMBRE D'AGRICULTURE</b></p>	<p>Remarque : peu de prise en compte du développement des mobilités douces, covoiturage et transports collectifs.</p> <p><b>Courrier en date du 14/12/2023 – avis défavorable</b></p> <p>Bien que le SCOT ne prévoie pas de densité minimale au sein de l'enveloppe urbaine, nous émettons une réserve quant à la densité de 9 logements par hectare prévu par le PLU, qui est bien inférieure à celle de 19 logements par hectare prévue par le SCOT pour les zones d'extension.</p>	<p>En l'état, aucun projet défini avec beaucoup de précision. Il serait hasardeux d'inscrire des projets d'amélioration des mobilités douces, notamment portées par l'intercommunalité ou le département, sans leur validation. Au risque de promouvoir des projets en transports faussés.</p> <p>La densité de 9 logements/ha proposée par le projet de PLU s'inscrit dans la continuité des densités observées les dix années précédentes. Il ne s'agit pas d'une imposition encadrée par le PLU, mais d'une projection pour calculer l'emprise des capacités d'accueil du projet.</p> <p>En appliquant ladite projection sur 10 ans à raison de 9 logements par hectare, le projet justifie que les capacités d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine sont suffisantes et qu'il n'est pas nécessaire de mettre à disposition des tènements en extension. Reprendre ce calcul en considérant des densités plus importantes aboutirait au même résultat. <b>Dans un scénario comme dans l'autre, le développement urbain sera circonscrit à l'enveloppe urbaine existante.</b></p> <p>Le SCOT n'impose pas de densité minimale au sein de l'enveloppe urbaine existante et aucune remarque de l'Etat ne vient contredire à cette volonté.</p>
	<p><b>Vu lors de la réunion :</b></p> <p>La remarque est pertinente dans le sens où le PLU pourrait être volontariste en matière de densité. Cependant, les zones d'extension indiquées par la Chambre au regard du SCOT et de l'enveloppe urbaine définie en 2018 est aujourd'hui quasi entièrement investie. Le reliquat, qui constitue de l'extension par rapport à la photographie aérienne de 2018, est devenu anecdotique. Appliquer de manière stricte une densité de 13 logements par hectare est difficile à réaliser sans recourir à la réalisation d'OAP. Mais encore une fois, ces opportunités représentent 3 185 m² répartis sur trois tènements.</p> <p>Nous émettons une réserve concernant le changement de destination n°7, puisque les deux bâtiments existants sont implantés sur un tènement agricole vierge de toute habitation existante. Il convient de préserver cette situation car le changement de destination de ces deux bâtiments peut avoir un impact sur la fonctionnalité agricole du tènement.</p> <p><b>Vu lors de la réunion :</b> Ledit changement de destination est supprimé.</p>	<p>Ces éléments seront discutés avec les personnes publiques associées. Il s'agit d'arbitrages que la municipalité pourra faire avant approbation du PLU.</p> <p>On pourra alors soit retenir, soit supprimer l'identification de ces bâtiments. Il est, par ailleurs, important de noter que si un projet venait à aboutir sur ces bâtiments, il serait analysé par la CDPENAF. En cas de réelle incompatibilité avec l'agriculture, la CDPENAF aura toute légitimité et toute force pour le refuser.</p>

*Zbr*  
M. B. / M. C. / M. D. / M. E. / M. F. / M. G. / M. H. / M. I. / M. J. / M. K. / M. L. / M. M. / M. N. / M. O. / M. P. / M. Q. / M. R. / M. S. / M. T. / M. U. / M. V. / M. W. / M. X. / M. Y. / M. Z.

Etude de densification : notre principale remarque porte sur la notion d'enveloppe urbaine. Si nous nous reportons au cadre fixé par le SCOT (DOO p47), la délimitation de l'enveloppe urbaine doit exclure les parcelles à vocation agricole, même si enclavées. Les parcelles A909, ZA0014, 15, 16, 17, ou encore C816 et 824 doivent être considérées comme de l'extension. La densité observée devra à minima être de 19 lgts/ha comme le prévoit le SCOT.

En page 47, le DOO du SCOT indique : « L'enveloppe urbaine est une délimitation, une ligne continue qui contient un ou plusieurs espaces urbains, formant un ensemble morphologique cohérent. [...] Les collectifs délimitent cette enveloppe **en prenant en considération** des espaces non urbanisés, éventuellement enclavés, en fonction de leur fonctionnalité agricole, viticole, forestière et des enjeux de maintien d'une agriculture péri-urbaine. »  
La notion « d'exclusion des parcelles agricoles » n'est pas évoquée.

Les parcelles évoquées sont des dents creuses, telle que le SCOT l'a défini dans la page suivante (p48) : « **terrain libre entre deux constructions** ». Le glossaire du DOO du SCOT ajoute en page 184 : « Espaces correspondant aux parcelles non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine et qui disposent d'un accès direct sur voie. » A ce titre elles sont donc partie intégrante de l'enveloppe urbaine du SCOT depuis 2017 :

<p>La parcelle A909 est cernée complètement par des constructions. Un PC a été accordé juste au sud de cette dernière (points noirs sur le plan). Elle dispose d'un accès direct sur voie.</p>	<p>L'ensemble constitué des bouts de parcelles ZA14, 15, 16 et 17 sont des lanières prises en sandwich entre deux constructions. Elles disposent d'un accès direct sur voie.</p>	<p>Les parcelles contiguës C816 et 824 sont cernées par 4 constructions dont 2 divisions parcellaires accordées (liserés rouges sur le plan). Elle dispose d'un accès direct sur voie.</p>
		

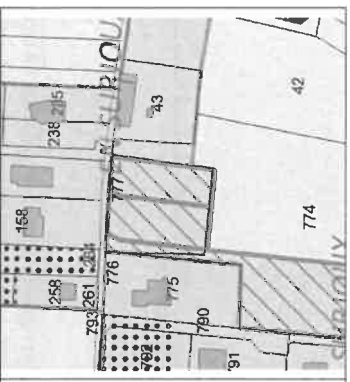
A noter également qu'aucune des parcelles mentionnées n'est classée AOC.

**Vu lors de la réunion :**

La mise à jour de l'étude de densification, notamment en tenant compte des permis accordés entre 2021 et 2023, a permis de vérifier que les terrains indiqués sont quasi entièrement cernés par des constructions. Ils ne peuvent constituer des extensions du point de vue fonctionnel.

Nous attirons votre attention sur le fait que nous ne voyons pas apparaître les 2.2 ha de foncier disponible au sein de la zone d'activité du Grand Camp. Une carte illustrant ces disponibilités foncières sera ajoutée au rapport de présentation. La justification au propos du foncier disponible à vocation économique sera renforcée.

*Zbr*  
 Agence Urbaine  
 10

	<p>Règlement A2 : Toutes les activités d'élevage ne sont pas classées ICPE. Certaines d'entre-elles sont soumises au RSD qui imposent un retrait minimal de 50m aux bâtiments d'élevage vis-à-vis d'habitations de tiers. Nous demandons au règlement de se référer à la réglementation du RSD de l'Ain ainsi que celle de l'ICPE.</p>	<p>Ces éléments seront précisés dans le règlement écrit si validé par la municipalité.</p>
	<p>Il est mentionné que l'emprise au sol de la totalité des annexes n'excède pas 50m<sup>2</sup>. Nous demandons de limiter cette surface à 49m<sup>2</sup></p>	<p>La règle proposée dans le projet de PLU est suite la doctrine de la CDPENAF de l'Ain reprise dans la quasi-totalité des PLU depuis sa publication le 12/02/2016. Doctrine plébiscitée par le président de la Chambre d'Agriculture. La demande d'abaisser la surface de plancher de 1m<sup>2</sup> n'est pas cohérente avec les préconisations diffusées dans le département. Par ailleurs, la règle de 50m<sup>2</sup> a reçu l'avis favorable de la CDPENAF.</p>
	<p>Il est indiqué qu'est autorisé le camping à la ferme sous réserve d'être implanté à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation. Nous demandons de supprimer « sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation » et d'ajouter la condition selon laquelle cette activité doit constituer le prolongement de l'acte de production de l'exploitation et qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole.</p>	<p>Ces éléments seront précisés dans le règlement écrit si validé par la municipalité.</p>
	<p>Il est indiqué que les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de la D992 à une distance de 35m mini. Nous demandons d'abaisser à 25m.</p>	<p>Ces éléments seront corrigés dans le règlement écrit.</p>
	<p>Plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il apparaît que la parcelle 777 a un usage agricole. Au regard de sa localisation et de son usage, nous demandons que cette parcelle soit considérée comme un secteur d'extension urbaine</li> <li>- Comme souligné précédemment pour l'étude de densification, nous demandons que les parcelles ZA 14, 15, 16 et 17 soient considérées comme des secteurs d'extension à urbaniser</li> <li>- Comme souligné précédemment pour l'étude de densification, nous demandons que la parcelle A909 soit considérée comme un secteur d'extension à urbaniser</li> <li>- Comme souligné précédemment pour l'étude de densification, nous demandons que les parcelles 703, 702 et 755 soient considérées comme des secteurs d'extension à urbaniser.</li> </ul>	<p>Voir notre commentaire plus haut au propos de l'étude de densification. Il s'agit de dents creuses telles que le SCOT du Bugey l'a défini. Ces parcelles ou bords de parcelles ne peuvent être considérées comme extension urbaines. Voici quelques précisions concernant la parcelle 77, non évoquée plus haut.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>La parcelle 77 cernée complètement par des constructions. Elle a fait l'objet d'une division parcellaire en 2021 (liserés rouges sur le plan). Elle dispose d'un accès direct sur voie.</p>  </div>

*Zbr*  
 M. Bouchard, Maire de Peyrieu  
 11

		Nous attirons votre attention sur le nombre important de coquilles présentes dans la rédaction du PLU.	L'ensemble des coquilles et erratas seront corrigés.
<b>CHAMBRE DES COMMERCES ET DE L'INDUSTRIE</b>		<u>Courrier en date du 14/12/2023 – avis favorable avec des remarques</u>  Le projet de PLU prévoit un périmètre à vocation commerciale au sein duquel les changements de destination sont encadrés. La chambre conseille d'utiliser ce type de dispositif avec discernement en y apportant une limite de temps. Il est proposé que cette disposition ne s'applique pas aux locaux dont l'activité a cessé plus de 5 ans  Il est nécessaire de fournir aux entreprises, un accès direct à l'eau, un système d'assainissement collectif, un système de traitement des eaux pluviales, une collecte et un traitement de leurs déchets, une desserte information à haut ou très haut débit.  En matière de sécurité incendie, la chambre précise qu'il est possible de consulter le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie adopté dans l'Ain par arrêté préfectoral du 21 mars 2017.	Le règlement écrit précise déjà ce point.  Le règlement écrit impose d'ores et déjà ces obligations.  Le PLU n'a pas pour vocation de reprendre les règles relatives aux hydrants et à leurs débits. La conformité des constructions et de leur exposition vis-à-vis du risque incendie sera étudiée au cas par cas pour chaque dépôt de permis de construire.
<b>CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT</b>		<u>Courrier en date du 12/10/2023 – avis favorable sans remarques</u>	
<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES BUGEY SUD</b>		<u>Pas de réponse à date du 25/01/2024 – Avis favorable tacitement</u>	
<b>COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND CHAMBERY</b>		<u>Pas de réponse à date du 25/01/2024 – Avis favorable tacitement</u>	
<b>CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE</b>		<u>Pas de réponse à date du 25/01/2024 – Avis favorable tacitement</u>	
<b>VOIES NAVIGUABLES DE FRANCE</b>		<u>Pas de réponse à date du 25/01/2024 – Avis favorable tacitement</u>	
<b>INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE</b>		<u>Courrier en date du 04/01/2024 – avis favorable avec des réserves</u>	
		Les AOP, IGP et IG sont à mettre à jour.	Le rapport de présentation sera mis à jour avec ces derniers éléments.

*Zbr*  
SAE S.A. - 12, rue de la République  
 69002 LYON  
 TEL : 04 78 30 00 00 - FAX : 04 78 30 00 00

	<p>Certaines parcelles classées en U seraient toutefois à considérer davantage comme de l'extension que des espaces interstitiels ou des dents creuses, dont à classer en AU.</p>	<p>Plusieurs points à préciser au propos de cette réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il serait utile d'avoir la liste des parcelles concernées par cette réserve.</li> <li>- Comme justifié plus haut, un certain nombre de parcelles sont qualifiables de dent creuse et non d'extension</li> <li>- Classer isolément des parcelles en zone AU reviendrait à créer un « pastillage ». Une zone à urbaniser doit demeurer un secteur ou un ensemble cohérent. Classer une parcelle seule à droite, ou une parcelle seule à gauche dans une zone spécifique fragiliserait le document d'urbanisme et nuirait à sa lisibilité.</li> <li>- Un classement en zone AU ne peut se justifier que si les réseaux ses et humides qui l'alimentent ne sont pas en capacité suffisante pour permettre aux futures constructions de s'y raccorder. Un pareil cas de figure n'existe pas sur la commune. Si les réseaux sont suffisants, bien présents et que les parcelles concernées sont desservies par un réseau viaire adapté, un classement en zone U est préférable.</li> </ul>
	<p>Le SCOT prévoit une densité de 19 logements par hectare et non 9 comme indiqué page 109 du Rapport de présentation « justifications ». Aussi ce sont 3.15 hectares pour 60 logements (y compris les coups partis) et non 3.3 hectares pour 30 logements restant à créer qu'il serait permis de consommer.</p> <p>Les AOP, IGP et IG ne pouvant pas être délocalisées car étant liées au territoire identifié comme spécifiquement propice à ces productions, il est essentiel de consacrer l'espace au plus près des besoins afin de ne pas compromettre le potentiel de production de ces signes officiels d'identification de la qualité et de l'origine. Par conséquent, l'INAO recommande que la surface nécessaire au développement de l'habitat soit recalculée au regard des prescriptions du SCOT afin de ne pas entraîner de surconsommation de l'espace agricole.</p>	<p>Le SCOT du Bugey prescrit une densité moyenne de 19 logements par hectare dans les secteurs d'extension urbaine exclusivement. Il n'impose aucune densité particulière au cœur de l'enveloppe urbaine existante. La densité de 9 logements par hectare correspond aux densités observées en moyenne sur la commune lors de ces 10 dernières années.</p> <p>Le rapport de présentation, dans son volet « justification » reprend la méthodologie de calcul du SCOT pour ce qui est des besoins en matière de nouveaux habitants, de nouveaux logements mais aussi de foncier à mettre à disposition. Le rapport le précise, les capacités d'accueil sont suffisantes au sein de l'enveloppe urbaine, si bien que la consommation d'espaces agricoles est minimaliste.</p> <p>Le projet de PLU préserve les terres agronomiques d'importance, identifiées par le biais d'un diagnostic agricole poussé dont le contenu a été applaudi par certaines personnes publiques associées. Ces terres, notamment les terres classées en AOC, ne seront pas investies par l'urbanisation. Seules certaines dents creuses revêtent encore un caractère agricole (prairies ou espaces cultivés), mais il s'agit de petits espaces enclavés par des constructions déjà existantes. La fonctionnalité de ces parcelles ou bouts de parcelle n'est pas des plus effectives (espaces confinés, de petite emprise, sujettes à des zones de non-traitement, donc à la productivité contestable et à l'exploitation difficile.</p>
<p><b>AGENCE REGIONALE DE SANTE</b></p>	<p>La zone 2AU, de 6.51 hectares créés dans l'attente d'un projet de qualité pour la réhabilitation du château de Peyrieu et son parc, comprend au sud du château une surface de plus de 1.4 hectare exploitée en 2022 comme prairie permanente. L'INAO demande que la partie concernée de la parcelle OF603 soit retirée de la zone 2AU et soit classée en zone A.</p>	<p>Vu plus haut, la zone 2AU est supprimée.</p>
<p><b>AGENCE REGIONALE DE SANTE</b></p>	<p><u>Courrier en date du 16/11/2023 – avis favorable avec des remarques</u></p>	

  
 M. Bouchard, Ingénieur d'Etat  
 13

	<p><b>Eau potable :</b></p> <p>A la page 167 du RP, il est fait mention de l'alimentation du hameau de Fay par la source de Fay. Par ailleurs, des erreurs de recopiage se sont glissées : Touasse / Touasse.</p> <p>Le plan des réseaux AEP date de 2003. Si des évolutions ont eu lieu, cette pièce pourra être mise à jour.</p> <p>Il est attendu une démonstration de l'adéquation entre les accroissements de populations prévus sur la commune et les besoins en eaux qui en découlent avec les capacités de ressource en eau.</p> <p>Le règlement des zones U et AU stipulent qu'un raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire. Cependant, en zone A et N, cette obligation porte aussi si création d'établissements de type gîte, ou autre ERP. Cette obligation doit être précisée</p> <p>La protection du réseau public contre les retours d'eau n'est évoquée que dans la zone UI. Cette mesure doit s'appliquer partout.</p> <p>Le projet de PLU pourrait inciter à réduire les consommations en eau potable</p>	<p>Ces éléments seront corrigés</p> <p>Pas de mise à jour du plan des réseaux AEP validés actuellement. Ces éléments seront discutés avec les PPA. Si nécessité d'annexer des plans plus récents mais non validés par un dossier officiel, ce sera en accord avec les différents services présents lors de la réunion (ARS, CCBS, DDT notamment).</p> <p>Ces éléments seront précisés au travers d'une annexe sanitaire.</p> <p>Ces éléments seront repris dans le règlement écrit.</p> <p>Le règlement sera complété dans un souci de cohérence.</p> <p>Ces éléments seront discutés avec la municipalité. Possibilité d'inciter les usagers à récupérer les eaux de pluie pour des usages domestiques.</p>
<p><b>Vu lors de la réunion :</b></p> <p>Comme effectué précédemment avec d'autres PLU en cours d'arrêt sur le périmètre de la CC Bugey Sud, il est possible d'annexer les plans les plus à jours. Il conviendra néanmoins de stipuler sur le plan qu'il s'agit de données de la CCBS et non issues d'études récentes spécifiques à la gestion de l'eau potable.</p>		

*Zhr*

Agence 2BR Architectes Urbanistes Paysagistes  
587 Allée de la Saugère - 69009 LYON  
TEL: 07 78 90 87 - FAX: 04 78 90 87 - EMAIL: AGENCIE@2BR.FR

	<p><b>Eaux usées :</b> Le dossier ne démontre pas clairement que les différentes stations de traitement sont en capacité d'accueillir le développement prévu : il était évoqué lors d'une réunion avec les PPA que la STEP du centre bourg n'était pas aux normes et que des travaux de mise en séparatif sont prévus. Nécessité de le justifier avec données plus récentes que 2014.</p> <p>En matière d'ANC, les zones destinées à être desservies par l'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une évaluation de capacité de traitement des sols et des systèmes de traitement adaptés, et le cas échéant la détermination des milieux potentiellement récepteurs d'effluents traités.</p> <p>D'après la carte du zonage d'assainissement, le hameau de Chêne est en ANC, or le PLU l'a listé comme second pôle de développement de l'urbanisation. La densification est à prévoir sur une zone en assainissement collectif.</p> <p><b>Vu lors de la réunion :</b> Le zonage d'assainissement commandité par la commune en 2017 mais non approuvé sera annexé au PLU. Le calendrier prévisionnel des travaux de mise aux normes du réseau ne pouvant être affirmé en l'absence de schéma directeur intercommunal approuvé, il conviendra d'ajouter que dans les secteurs d'assainissement collectifs concernés par le « problème de trop plein », le règlement devra conditionner la constructibilité à la mise aux normes du réseau. Pour information, la préfecture de l'Ain est très attentive à la question de l'assainissement.</p>	<p>Ces éléments doivent être précisés avec des données plus récentes, mais ne pas oublier que c'est aussi l'objet du schéma d'assainissement de planifier les travaux prévus en la matière. En l'état, ce document n'est toujours pas approuvé.</p> <p>D'où l'enjeu de monter en parallèle un Schéma d'Assainissement et d'eaux pluviales. Lorsque ce document sera finalisé, et nous prévoyons de l'annexer au PLU pour son approbation, il précisera l'ensemble de ces éléments.</p> <p>La réglementation n'interdit pas le classement en zone urbaine de secteurs non dotés de réseaux d'assainissement collectif. Le zonage correspond aux qualités et caractéristiques du tissu bâti, et non à la fonctionnalité des réseaux.</p>
	<p><b>Eaux pluviales :</b> Il est rappelé, dans le cas de dispositifs de réutilisation des eaux de pluie, que l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie, prévoit la protection des réseaux d'eau potable par la mise en place de systèmes de disconnexion totale et adaptée.</p> <p>Le règlement pourrait aborder la problématique du moustique tigre et intégrer les techniques de lutte contre le développement larvaire</p>	<p>Des paragraphes dédiés à cette question pourraient être ajoutés dans le règlement écrit, dans les OAP et notamment l'OAP TVB.</p>
	<p>Le PLU adaptera son règlement à ses préconisations si nécessaire.</p>	<p>Des paragraphes dédiés à cette question pourraient être ajoutés dans le règlement écrit, dans les OAP et notamment l'OAP TVB.</p>

*Zbr*  
 M. le Maire  
 M. le Président du Bureau  
 M. le Vice-Président  
 M. le Secrétaire  
 M. le Trésorier

	<p><b>Nuisances :</b></p> <p>Le règlement des zones UA et UB autorise sous condition l'artisanat et les industries sous condition de ne pas générer de nuisances sur le voisinage. Il est peu pertinent de les admettre en tissu urbain résidentiel.</p> <p>Le service attire également l'attention sur les constructions autorisées en limites séparatives. Certains bâtiment annexes peuvent être source de nuisance sonore. Le PLU pourrait conditionner l'installation de ces appareils au fait qu'ils ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.</p> <p>L'OAP rue des écoles prévoit 10 à 15 logements à proximité du city-stade. Cette proximité est source cohésion sociale mais aussi de nuisances.</p>	<p>L'orientation 2.1.9 du SCOT du Bugey prescrit de favoriser dans l'espace urbain le développement de la mixité fonctionnelle, et notamment les services aux entreprises et aux personnes. A ce titre, le SCOT demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'identifier les secteurs urbains qui permettent de développer ces activités, soit en pied d'immeuble, soit par mutation de bâtiments, soit par la création de locaux</li> <li>- Encourager le télétravail, le coworking, les activités micro tertiaires et artisanales par le soutien de la couverture THD, 4 et 5G</li> <li>- Favoriser l'adjonction de bureaux à l'habitat</li> <li>- Développer des aménagements favorables à la mixité fonctionnelle dans les règlements, afin de permettre la création d'activités non nuisantes (bruits, odeurs notamment) dans les espaces résidentiels. Identifier les secteurs les plus appropriés pour la réalisation de cette mixité en distinguant le cas échéant, les activités (bureau, artisanat) et leur taille.</li> </ul> <p>L'artisanat et le commerce de détail, les bureaux, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés en zone U et UB, notamment pour répondre à cette prescription. Effectivement, le SCOT ne semble pas promouvoir l'installation d'industries, même de petite taille dans ces zones.</p> <p>Il est possible d'ajouter au règlement que les annexes sont soumises à la nécessité de n'entraîner aucune nuisance, et dans les mêmes conditions que les bâtiments principaux. Ces éléments seront discutés avec la municipalité.</p> <p>Mais en principe, le PLU ne peut pas interdire tel ou tel type d'usage dans une annexe, et ne peut le contrôler. Seul le maire peut user de son droit de police sur ce point.</p> <p>Au vu du gabarit de cet équipement et de sa fréquentation (900 habitants sur la commune au total), les nuisances sembleraient minimes.</p>
	<p><b>Lutte contre le développement des moustiques vecteurs de maladie</b></p> <p>Cette problématique n'est pas abordée dans les documents. Les opérateurs doivent prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes larvaires et / ou les supprimer. Cette thématique pourrait être abordée dans le règlement ainsi que dans les OAP sur les paragraphes traitant des eaux pluviales ou les toitures végétalisées. Le règlement pourrait interdire les terrasses sur plot ou imposer une pente minimale pour l'écoulement des eaux. Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la stagnation d'eau.</p> <p>Ambroisie / allergènes :          Cette thématique aurait pu être développée davantage. L'OAP TVB devrait mentionner l'aspect allergène de certaines espèces ainsi que les espèces favorables au développement des chenilles processionnaires.</p>	<p>Le PLU n'a pas de pouvoir réglementaire spécifique à proposer. Néanmoins, il est possible de sensibiliser les requérants sur ces questions au travers de recommandations à annexer au règlement, ou dans les OAP.</p> <p>La liste des espèces végétales préconisées pourra être retravaillée afin de s'assurer de ne pas promouvoir la plantation d'essences allergènes.</p>

*Zbr*  
 52 allée de la Sauvegarde - 69009 Lyon  
 Tél : 04 78 99 60 67 - Fax : 04 78 99 60 67 - Email : agenc@zbr.fr



<p><b>COMPAGNIE NATIONALE DU RHONE AVIATION CIVILE</b></p>	<p><u><i>Pas de réponse à date du 25/01/2024 – Avis favorable tacitement</i></u></p>
<p><b>GRT GAZ</b></p>	<p><u><i>Pas de réponse à date du 25/01/2024 – Avis favorable tacitement</i></u></p>
	<p><u><i>Courrier en date du 05/01/2024 – avis favorable avec des remarques</i></u></p> <p><b>Rapport de présentation :</b> Page 24 du Diagnostic, page 47 de l'Etat Initial de l'environnement, et page 47 des justifications : il est bien indiqué dans les risques industriels et technologiques que la commune est impactée par le risque de transports de matières dangereuses dont une canalisation de gaz. D'autres ouvrages sont présents sur le territoire. Il serait utile de mettre à jour la servitude IE et ajouter la servitude I1. Sur la figure 9 à la page 47 du rapport justification, il manque la représentation de l'installation annexe et de son alimentation. Et l'adresse de GRT Gaz mentionnée en page 24 est erronée.</p>
	<p>Ces éléments seront repris dans le PLU.</p>

*Zbr*  
17

Ces éléments pourront être repris dans le règlement écrit.

	<p><b>Règlement :</b>                  La présence des ouvrages GRT Gaz doit être signalée dans les dispositions générales et / ou dans chaque zone concernée en précisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude I3</li> <li>- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude I1</li> <li>- L'obligation d'informer GRT Gaz de toute demande d'urbanisme concernée par l'une des zones précitées.</li> <li>- La réglementation anti-dédommagement en rappelant le site internet du guichet unique des réseaux pour les déclarations de travaux et DICT.</li> </ul> <p>Il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU la mention suivante :</p> <p>« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »</p> <p>De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage GRT Gaz, il est nécessaire que soient autorisés les équipements d'intérêt collectifs et services publics.</p>
	<p><b>Zonage :</b>                  Les SUP liées à tous les ouvrages GRTGaz doivent être mentionnées dans les documents graphiques en application de l'article R.151-34du CU.</p>
	<p><b>Changements de destination :</b>                  Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installation annexes de GRTGaz.                  Il convient d'éviter la création de zone urbaine ou à urbaniser dans les SUP et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.</p>

Ces éléments pourront être repris dans le plan de zonage.

Ces éléments sont retenus dans le règlement écrit notamment. Le PLU ne peut se substituer aux règles induites par les SUP.

*Zbr*  
 18

	<p><b>OAP :</b> L'OAP thématique Trame Verte et Bleue est impactée par la sup I3. La présence des canalisations et leurs bandes de servitudes d'implantation ne sont pas compatibles avec un EBC, haie ou élément végétal protégé. Il s'agit de bande « non aedificandi » et « non sylvandi ». Les constructions, modifications du profil du terrain, les plantations d'arbres de plus de 2.7 m de hauteur et toute pratique culturale dépassant 0.6m de profondeur est interdite.</p> <p><b>Plan des Servitudes d'Utilité Publique :</b> La représentation des SUP de tous les ouvrages doit être matérialisée sur un plan. La représentation de la servitude I1 de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.</p>	<p>Les haies, arbres remarquables et boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme peuvent être supprimés aux abords de la canalisation I3. Les règles liées à la présence de cette servitude peuvent aussi être reprises dans l'OAP TVB.</p>
	<p><b>Liste des Servitudes d'Utilité Publique :</b> La mise à jour des standards CNIG SUP nécessite de mettre à jour la liste des SUP. La servitude I1 doit être rajoutée sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte de l'arrêté préfectoral N0°16135 du 14/11/2016. Les fiches GRTR Gaz jointes en annexes peuvent remplacer les fiches de votre liste.</p>	<p>Ces servitudes peuvent apparaître pour information sur le plan de zonage. Le Plan des SUP n'est plus une annexe obligatoire. Ce qui est important, c'est la liste des SUP. Cette dernière doit être complète.</p>
<p><b>SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS</b></p>	<p>L'adresse du service responsable des servitudes et travaux est à modifier.</p> <p><b>Courrier en date du 12/10/2023 – avis favorable avec des remarques</b></p>	<p>Ces éléments pourront être ajoutés à la liste des SUP.</p>
	<p>Servitudes d'Utilité Publique – T1 relative aux chemins de fer :</p> <p>Les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par ordonnance du 14 Avril 2021 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vérifier que la servitude T1 est illustrée sur le plan des SUP et légendée de la manière suivante : « emprises ferroviaires en bordures desquelles peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer » et annexer la notice jointe par la SNCF à la liste des SUP.</li> <li>- Modifier les coordonnées du service gestionnaire des servitudes, comme indiqué dans le courrier.</li> </ul>	<p>Ces éléments seront repris dans le PLU.</p>

  
 19  
144, Boulevard de la République  
42000 Saint-Etienne  
France

	<p><b>Classement du foncier ferroviaire</b>                  Le zonage choisi pour accueillir les infrastructures ferroviaires devra autoriser les équipements d'intérêt collectifs et services publics, notamment les « locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés », ainsi que les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ». Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place pour prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires.</p> <p>Les talus et remblais ferroviaires ne doivent pas être classés en Espaces Boisés Classés, ni au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en site Natura 2000, ou en ZNIEFF.</p>	<p>Le règlement de la Zone N attribué sur l'emprise de la voie ferroviaire autorise ce type de sous-destination sans condition d'implantation.</p> <p>Une partie de l'emprise de l'ancienne voie ferroviaire est classée au titre de l'article L.151-19 du CU, considérant que le site est désaffecté. Ces éléments seront donc supprimés.</p>
COMMUNE DE MURS ET GELIGNIEUX	<u>Pas de réponse à date du 25/01/2024 – Avis favorable</u>	
COMMUNE DE BRENS	<u>Pas de réponse à date du 25/01/2024 – Avis favorable</u>	
COMMUNE D'ARBOYS EN BUGEY	<u>Pas de réponse à date du 25/01/2024 – Avis favorable</u>	
COMMUNE DE LA BALME	<u>Pas de réponse à date du 25/01/2024 – Avis favorable</u>	
COMMUNE D'IZIEU	<u>Pas de réponse à date du 25/01/2024 – Avis favorable</u>	
COMMUNE DE PREMEYZEL	<u>Pas de réponse à date du 25/01/2024 – Avis favorable</u>	

*Zbr*  
 100, rue de la République  
 69001 LYON  
 04 78 20 20 20

## 2 – Réponse aux demandes et avis liés à l'enquête publique.

L'enquête publique a permis de récolter 26 contributions.

Ces contributions sont de trois types :

- Des demandes de modification du zonage pour répondre à des demandes particulières
- Des demandes de modification du zonage afin de tenir compte de la disparition de plusieurs éléments paysagers
- Des demandes qui ne relèvent pas du Plan Local d'Urbanisme.

### Les demandes de modification du zonage afin de tenir compte de la disparition de plusieurs éléments paysagers :

Ces demandes émanent de la même personne et concernent des arbres et boisements situés dans le même secteur. M. Guillemain ajoute que des photographies aériennes sont désormais disponibles sur internet. Il a pu vérifier que lesdits arbres, sauf l'un d'eux, et lesdits boisements ont effectivement disparu.

Il ajoute que la photographie aérienne permettrait de mettre à jour l'ensemble du zonage au propos des arbres, haies et boisements protégés par le PLU. Mais il rappelle que le dossier est arrêté, et que si personne n'a demandé de modification sur les autres secteurs de la commune, ces modifications ne sont pas tolérées.

Ainsi, seuls les éléments pointés lors de l'enquête publique, seront modifiés :



**Zbr**  
SARL Bouffier, Ramel et Bernard  
21

AGENCE ZBR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)  
582 ALLÉE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON

TEL : 04 78 83 61 87 - FAX : 04 78 83 61 87 - EMAIL : AGENCE.LYON@ZBR.FR

Les demandes qui ne relèvent pas du Plan Local d'Urbanisme :

Un certain nombre d'interventions du public ne concernent pas le PLU, ni les changements réglementaires qu'il induit. Il est donc décidé de réponse au PV du commissaire enquêteur sur ces sollicitations.


<i>Monsieur projette d'acheter la parcelle 72 à Bovinel. Un PC a été accepté pour 2 maisons sur ce terrain. Il souhaite savoir s'il est possible de déplacer la plus grande des deux maisons afin que le vis-à-vis soit moins important.</i>	La réponse ne relève pas du PLU mais de l'autorisation d'urbanisme qui est déjà accordée sur cette parcelle.
<i>Souhaite faire de la parcelle 682, à Chantemerle un chemin pour accéder à la 599. Souhaite savoir si cela est possible.</i>	Cette question ne relève pas des compétences du PLU
<i>Connaissent des nuisances qu'ils ont déjà dénoncées (entassement de vieux véhicules agricoles, de voitures, de pièces mécaniques, d'huiles moteurs, etc), provenant du voisinage (parcelles 502-193 et 192 classées en zone urbaine de jardin), aimeraient que cette situation soit réglée.</i>	Cette requête ne relève pas du PLU mais du droit de police de Monsieur le Maire.
<i>Conteste la division parcellaire sur la parcelle C176 (aujourd'hui 803-804). Demande le libre accès à la parcelles 178, 177 et 175 pour son fils et elle-même.</i>	Cette requête ne relève pas du PLU mais de la contestation d'une autorisation d'urbanisme déjà accordée.
<i>Propriétaire de la parcelle 650 sur la route de Fay. A remarqué qu'un parking s'était construit en limite de cette parcelle. Souhaite savoir si elle a accès libre à ce parking pour son usage personnel.</i>	Cette requête ne relève pas du PLU mais du droit et de l'usage sur propriété privée.
<i>Propriétaire des parcelles 360-361. L'accès par le « chemin de l'eau » est gêné par de la végétation. Souhaite que ce chemin soit dégagé.</i>	Cette requête ne relève pas du PLU
<i>Souhaite que l'arrêté pris par Mr le maire le 9 Juin 2023 soit appliqué. Cet arrêté concerne une « mise en demeure en sécurité procédure ordinaire » et met en demeure M. Jendoubi Machdi d'effectuer des travaux de démolition et de réparation sous deux mois.</i>	Cette requête ne relève pas du PLU mais du droit de police de Monsieur le Maire.

Les demandes de modification du zonage pour répondre à des demandes particulières :

Ces requêtes particulières peuvent remettre en cause de nombreux objectifs du projet (notamment en matière de consommation d'espace au risque de ne plus suivre les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale et la Loi Climat et Résilience).

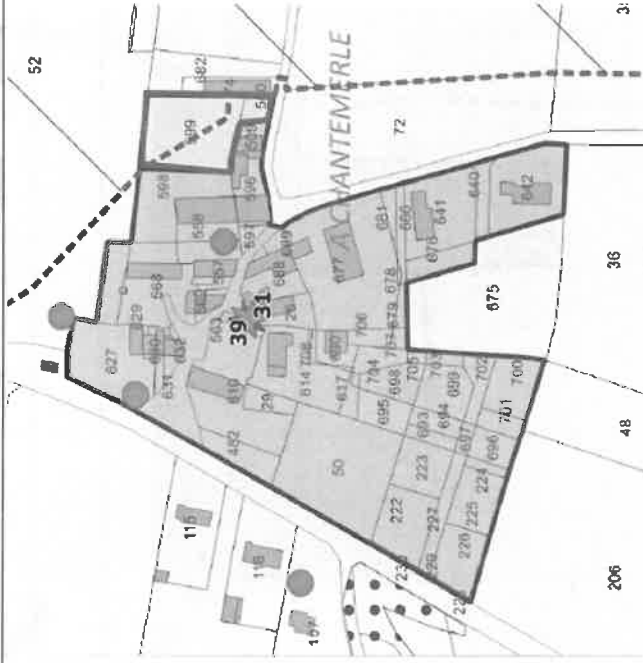
Afin de rester dans le cadre légal, mais aussi dans le but d'assurer que l'intérêt général du projet communal soit respecté, ces demandes ont fait l'objet d'une analyse spécifique et ont été soumises à l'avis des Personnes Publiques Associées.

**Pour chacune de ces sollicitations, la réponse apportée sera concertée avec l'ensemble des personnes présentes (la DDT, la Chambre d'Agriculture et le SCoT notamment).**

Demande	Lieu concerné	Réponse apportée
<p>Propriétaires de la parcelle 656 à Bovinel. Suite au nouveau zonage, une partie de leur parcelle est classée en zone agricole et non plus en zone urbaine de hameau. Ils souhaitent que leur parcelle redevienne entièrement classée en zone urbaine de hameau. Ils précisent par ailleurs que ce nouveau zonage crée, à leurs yeux, une nouvelle dent creuse. Ils précisent qu'ils ont accepté le passage de l'assainissement sur la parcelle 656, ce qui a déjà rendu toute une zone inconstructible.</p>		<p>La parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT et serait considérée comme de l'extension urbaine si elle était reclassée en zone urbaine UH. Dans l'optique de répondre aux objectifs indiqués par la Loi Climat et Résilience, son classement induirait un déséquilibre non justifié dans les chiffres de la consommation foncière induite par le PLU. La Commune n'envisage pas le reclassement de la parcelle en zone UH.</p>

*26*  
 SAS Bouhel, Bouhel et Bouhel  
 Architectes  
 23

Déplore que la parcelle 599 à Chantemerle soit classée Zone Urbaine de jardin puisqu'il avait pour projet la construction de pavillons. Souhaite que cette parcelle entre à nouveau dans la zone urbaine de hameau.



La parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT et serait considérée comme de l'extension urbaine si elle était reclassée en zone urbaine UH.

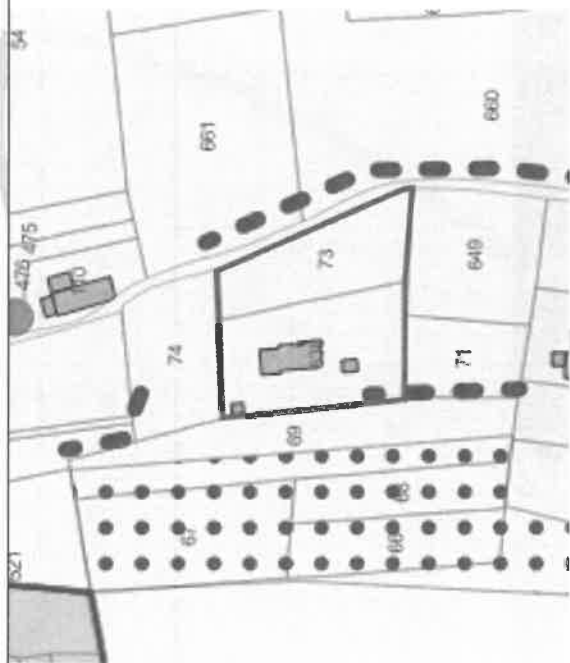
Par ailleurs, le secteur de Chantemerle a fait l'objet de remarques de la part des Personnes Publiques Associées : le zonage UH doit être resserré au plus près du bâti, et le classement de la zone UH ne semble plus pertinente.

La Commune n'envisage pas le reclassement de la parcelle en zone UH. Par ailleurs, le bien fondé des zones UJ a été remise en question. Ladite parcelle est donc reclassée en zone A.

*Zbr*  
SARL Bouffier, Brevet et Bernard  
Urbanistes - 9, rue de la République  
42000 - 24



**Déplore de ne pas avoir été informée des changements de zonage. Propriétaire des parcelles 638 et 73 sont devenues non constructibles. Elle prévoyait d'y construire une maison.**



La parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT et serait considérée comme de l'extension urbaine si elle était reclassée en zone urbaine.

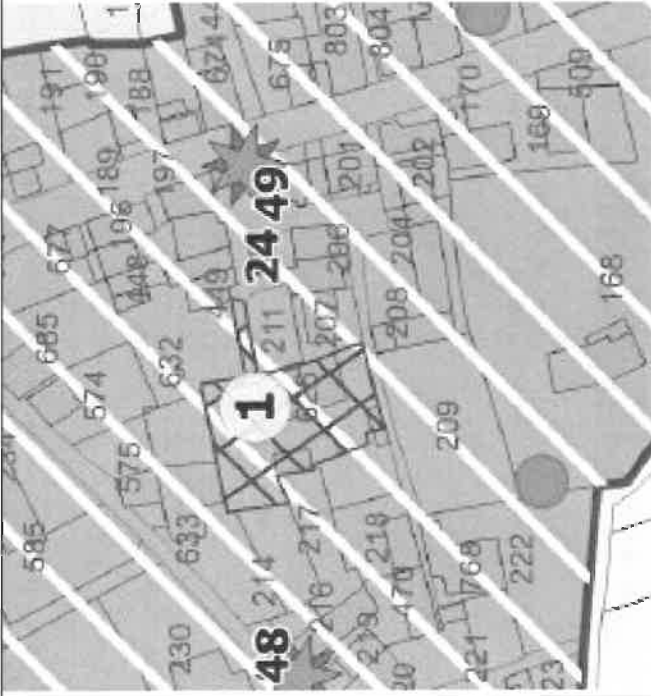
Les densités bâties sont insuffisantes pour justifier la composition d'un hameau. Les constructions diffuses implantées en secteur agricole ne peuvent être reclassées en zone urbaine.

Dans l'optique de répondre aux objectifs indiqués par la Loi Climat et Résilience, son classement induirait un déséquilibre non justifié dans les chiffres de la consommation foncière induite par le PLU.

La Commune n'envisage pas le reclassement de la parcelle en zone constructible. Elle ajoute que le règlement de la zone A permet l'extension de la construction existante.

5491 Boulevard Pierre et Marie Curie  
69632 Lyon Cedex 07  
www.agencelyon.fr  
25

Propriétaires de la parcelle 626 classée  
« emplacement réservé ». Ils sont  
fermement opposés à ce classement et  
souhaitent que ce choix soit justifié.



Vu en présence des Personnes  
Publiques Associées : l'emplacement  
réservé est supprimé.

En complément de l'observation précédente. Précise avoir appris avec stupeur le projet de la commune d'apposer une servitude « emplacement réservé » sur leur parcelle C626 afin d'y aménager une aire de stationnement. Déplorent l'absence d'échange humain en amont. Précisent encore qu'un emplacement réservé a pour finalité la réalisation d'installation d'intérêt général, d'ouvrages publics, or, aucun ouvrage de la sorte n'est proche de l'emplacement.

La propriété en question comporte un hangar et deux dépendances qui sont entretenues et dont les toitures ont été refaites. Ces bâtiments sont indispensables au bon fonctionnement de la fermes isles qui entropose du matériel (cette dernière étant située en zone inondable).

S'opposent avec la plus « grande détermination » à l'instauration de la

*Zbr*  
S.A.S. Bouffard, Piret et Demard  
Architectes  
26

Propriétaires à Bovinel des parcelles 607 et 604. Souhaitent que soit rétabli le classement en UH sur l'intégralité de leurs parcelles. Sans retour positif, souhaitent avoir une justification pour les parcelles 32, 33 et 211.



Les parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT et seraient considérées comme de l'extension urbaine si elles étaient reclassées en zone urbaine UH.

Dans l'optique de répondre aux objectifs indiqués par la Loi Climat et Résilience, leur classement induirait un déséquilibre non justifié dans les chiffres de la consommation foncière induite par le PLU.

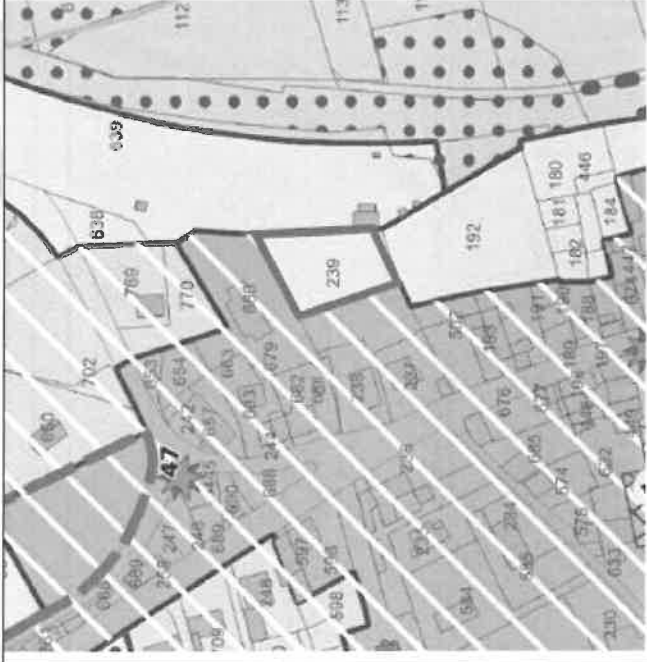
Par ailleurs, certaines parcelles sont situées en zone inondable. La commune ne peut nier l'existence de ce risque et ne peut répondre à la demande de mise en constructibilité, dans l'intérêt de leur propriétaire.

La pertinence d'un classement en zone UJ des parcelles 607 et 604 a également été remise en question par les Personnes Publiques Associées. Lesdites parcelles sont donc reclassées en zone A.

La Commune n'envisage pas le reclassement desdites parcelles en zone constructible UH.

*26*  
SARL Bovinel, Bovinel et Bancelot  
Architectes et Urbanistes  
27

Souhaitent que leur soit justifié le choix de classer la parcelle 239 en zone urbaine de jardin alors qu'elle était classée auparavant en zone urbaine de centre ancien. Ils souhaitent faire construire 2 maisons sur cette parcelle.



La parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT et serait considérée comme de l'extension urbaine si elle était reclassée en zone urbaine UA.

Dans l'optique de répondre aux objectifs indiqués par la Loi Climat et Résilience, son classement induirait un déséquilibre non justifié dans les chiffres de la consommation foncière induite par le PLU.

La Commune n'envisage pas le reclassement de la parcelle 239 en zone urbaine de centre ancien. Par ailleurs, le bien fondé des zones UJ a été remise en question. Ladite parcelle est donc reclassée en zone N.

Sarah Bouillon, Maire et Bernard  
adjoints délégués à l'urbanisme  
28

Propriétaire de la parcelle ZB10 à Chantemerle. Souhaite que cette parcelle rédevienne constructible sur la partie qui l'était en 1983 lorsqu'elle a hérité de ses parents. Un permis de construire avait été refusé en 1999 par le tribunal administratif qui évoquait des problèmes de sécurité. Or ce problème avait été levé par un huissier de justice le 22 octobre 1983. Cette attestation n'avait pas été donnée au TA. Madame Singre souhaite que cela soit révisé puisqu'elle souhaiterait pouvoir construire sur ce terrain.



La parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT et serait considérée comme de l'extension urbaine si elle était reclassée en zone urbaine.

Les densités bâties sont insuffisantes pour justifier la composition d'un hameau. Les constructions diffuses implantées en secteur agricole ne peuvent être reclassées en zone urbaine.

Dans l'optique de répondre aux objectifs indiqués par la Loi Climat et Résilience, son classement induirait un déséquilibre non justifié dans les chiffres de la consommation foncière induite par le PLU.

La Commune n'envisage pas le reclassement de la parcelle en zone constructible.

*Zbr*  
SARL Bouffon, Rameil et Bernacca  
Architectes  
29

**Demande que soit justifié le classement en zone urbaine de jardin sa parcelle 228 En Surjoux. Souhaiterait que cette dernière soit classée en zone urbaine de hameau comme la 226 et 224 qui lui appartienent aussi.**

**Souhaiterait pouvoir créer un accès sur le nord de la parcelle 228 et demande si cela est possible.**



La demande a fait l'objet d'un débat avec les Personnes Publiques Associées :

Le classement partiel de ces parcelles en zone UJ constitue une erreur d'appréciation. La limite de la zone UB doit être matérialisée par la voirie située au droit des dites parcelles.

La Commune envisage le reclassement de ces morceaux de parcelle en zone UB.

*Zbr*

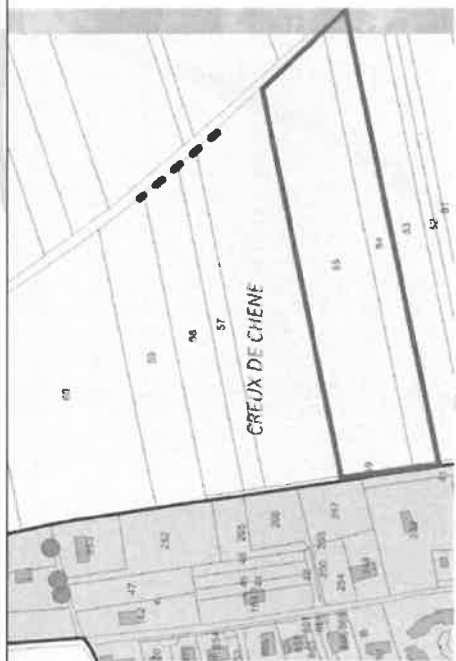
SARL Bouffier, Denis et Olivier  
Architectes  
30

AGENCE ZBR ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES  
582, ALLEE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON  
TEL : 0478836187 - FAX : 0478836187 - EMAIL : AGENCELYON@ZBR.FR

Propriétaire des parcelles 54 et 55 à Creux de Chêne, s'étonne que le PLU ne prévoit pas la possibilité de réserver une partie de la zone agricole dans ce lieu pour une extension éventuelle qui aurait aussi l'avantage de resserrer le développement actuel du village qui se fait principalement le long de la route départementale. Cette zone agricole jouxte une partie qui est construite avec le tout à l'égout à côté. D'autant que les terrains sont très peu cultivés.

En complément de la remarque précédente. Le développement de Peyrieu

se fait le long de la départementale qui va de Belley à Surjoux. Les terres encadrées par ces développements ne sont guère cultivées et utilisées pour de l'herbe. Réserver ces terrains pour notamment du social est possible et ménagerait l'avenir. Y implanter par exemple une résidence pour personnes âgées financée par l'organisme choisi, un lotissement pour la taxe d'équipement, des logements sociaux, un mini parc pour enfants, etc, redonnerait vie à Peyrieu et aussi réunirait les deux axes de développement quasiment à angle droit pour avoir une unité et une centralité à la commune.



Les parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT et seraient considérées comme de l'extension urbaine si elles étaient reclassées en zone urbaine.

Il n'existe aucune construction sur ce secteur, et son urbanisation paraît injustifiable.

Dans l'optique de répondre aux objectifs indiqués par la Loi Climat et Résilience, leur classement induirait un déséquilibre non justifié dans les chiffres de la consommation foncière induite par le PLU.

La Commune n'envisage pas le reclassement de ces parcelles en zone constructible.

*Zbr*  
 SARL Bachelot Bachelot & Bachelot  
 Architectes  
 31

Propriétaire de la parcelle A 110 située à  
Devant Chêne est surpris que cette parcelle  
soit aujourd'hui classée en zone agricole  
alors qu'elle pourrait recevoir plusieurs  
habitations. Cette parcelle semble former  
une dent creusée.



La parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT et serait considérée comme de l'extension urbaine si elle était reclassée en zone urbaine.

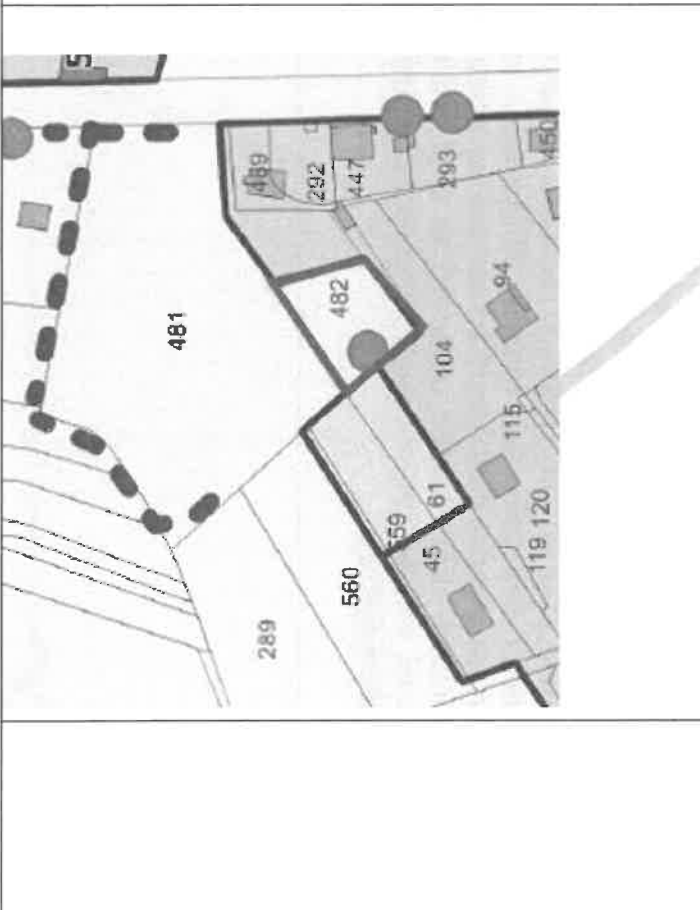
Dans l'optique de répondre aux objectifs indiqués par la Loi Climat et Résilience, son classement induirait un déséquilibre non justifié dans les chiffres de la consommation foncière induite par le PLU.

La Commune n'envisage pas le reclassement de la parcelle en zone constructible.

SARAH BOUHOUL, Maire et Bernad  
Andréon 37

AGENCE BRB ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)  
582, ALLEE DE LA SAUVIEGARDE - 69009 LYON  
TEL : 0478836187 - FAX : 0478836187 - EMAIL : AGENCELYON@BRBFR



<p>Le nouveau zonage classe une partie de leur parcelle (située à Chêne) n° F482 en zone agricole. Ils demandent à ce que la totalité de leur parcelle soit classée en zone urbaine pavillonnaire.</p> <p>Pour cela ils avancent plusieurs arguments et s'appuient sur les diverses orientations du PADD. Affirment que leur parcelle répond aux critères listés dans l'orientation n°1 du PADD car un aménagement sur cette parcelle ne causerait aucun impact sur les exploitations agricoles. Cette dernière n'étant ni un « espace agricole productif », ni « un espace exploité intégré au cycle de l'exploitation d'un agriculteur ». Ils demandent de justifier la non prise en compte du potentiel de densification urbaine que représente leur parcelle. Quant à l'orientation n°2, ils déclarent qu'un classement en zone A, les priverait de développer une activité au fond de leur parcelle. Orientation n° 3 : Une éventuelle habitation au fond de leur jardin ne subirait</p>		<p>La demande a fait l'objet d'un débat avec les Personnes Publiques Associées :</p> <p>Ladite parcelle dispose d'espace nécessaire pour construire une habitation.</p> <p>Par ailleurs, la pertinence du classement des parcelles voisines F 559 et ZI 45 en zone UJ a également été remise en question par les Personnes Publiques Associées.</p> <p>La Commune n'envisage pas le reclassement de la totalité de la parcelle en zone constructible. Par ailleurs, le bien fondé des zones UJ a été remis en question. Ladite parcelle est donc maintenue en zone A.</p>
<p>pas les nuisances de la RD 992 puisqu'elle serait située en arrière lot. Déclarent en outre qu'une nouvelle habitation ou extension ne nuirait pas au noyer dorénavant protégé. Enfin, ils font remarquer que leur parcelle est classée comme étant totalement constructible d'après la carte communale de 2006 et qu'elle est insérée dans la zone prévue pour « privilégier l'accueil de nouveaux habitants dans le bourg de Peyrieu et le hameau de Chêne formant une seule entité urbaine ».</p>		

*Zbr*

Réponse aux questions posées directement par le commissaire-enquêteur :

Question du commissaire enquêteur	Réponse de la municipalité
<p>Comment le maître d'ouvrage entend répondre aux questions concernant la consommation d'espace (DDT et MRAE) qui est supérieure aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience ?</p>	<p>Les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, définis par la loi Climat et Résilience doivent être respectés moyennant la prise en compte de la circulaire n°6323 SG du 7 janvier 2022 au sujet de la mise en œuvre opérationnelle de la loi, signée par l'ancien premier ministre M. Castex.</p> <p>Ladite circulaire, distribuée à l'ensemble des préfets du département et à l'ensemble des préfets de région, rappelle ceci :</p> <p><b>La réduction du rythme de la consommation d'espaces doit être déclinée à l'échelle régionale, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale<sup>4</sup>, puis au niveau du bloc local, dans les documents d'urbanisme locaux<sup>5</sup>. La territorialisation des objectifs est indispensable, pour adapter l'effort de réduction du rythme de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols aux réalités différenciées que rencontrent les territoires. Cette territorialisation prendra notamment en compte les enjeux et besoins du territoire, les efforts de sobriété foncière déjà réalisés et le foncier déjà artificialisé mobilisable pour répondre aux besoins. Ainsi, elle ne consiste pas en une réduction uniforme de l'artificialisation par rapport à l'artificialisation passée.</b></p>

*Zbr*  
 S.A.R.L. Bouchard, Pons et Bismas  
 Architectes  
 34

AGENCE ZBR ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)  
 582, ALLEE DE LA SAUVEGARDE - 69009 LYON  
 TEL : 04 78 83 61 87 - FAX : 04 78 83 61 87 - EMAIL : AGENCIELYON@ZBR.FR

Ainsi, les objectifs de division par deux de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ne s'imposent pas directement aux communes dotées d'un document de planification. Ces objectifs doivent d'abord être traduits dans le SRADDET, puis au travers du Schéma de Cohérence Territoriale, qui appliquera, justifications à l'appui, sa territorialisation et sa répartition de ces objectifs avant 2027. Il ne faut pas omettre que la commune de Peyrieu est classée en « pôle-relais » dans la classification territoriale du SCOT et qu'à ce titre, les objectifs en matière de développement résidentiel et économique sera différent de ceux des autres communes du Bugey.

Appliquer de manière « stricte » la règle de division par deux, sans tenir compte des spécificités territoriales que le SCOT devra assurer, paraît aujourd'hui hasardeuse. Le SCOT n'a émis aucun avis sur cet objectif. Un respect de cette règle de manière empirique, n'est aujourd'hui donc pas à respecter.

Afin de répondre aux questions posées par la DDT et la MRAE, le calcul des consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers a été néanmoins repris. En effet, l'étude de densification n'avait pas compris les tènements disponibles pour une vocation économique.

La méthodologie et l'exhaustivité des calculs sont disponibles dans la lettre de réponse à la MRAE.

Les chiffres retenus sont donc les suivants :

Entre le 1<sup>er</sup> Janvier 2011 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021 : 5.64 hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers ont été consommés, toute vocation confondue.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit la mobilisation de 3.02 hectares, toute vocation comprise. Il est important d'ajouter qu'en vue de lever plusieurs réserves de la DDT, de la MRAE et de la Chambre d'Agriculture, la zone 2AU du château, d'une superficie de 6.51 hectares, sera reclassée en zone N, et ne constituera donc plus un potentiel espace consommé.

**Ce qui représente une diminution de consommation de 46.5% par rapport à la décennie précédente.**



<p>Sachant que le taux de logements locatifs sociaux est fixé à 12% par le SCOT, comment le maître d’ouvrage compte t’il atteindre un tel chiffre sachant qu’aujourd’hui, seulement 6% des résidences principales sont des LLS dans la commune ?</p>	<p>Vu notamment en présence des Personnes Publiques Associées, plusieurs outils spécifiques seront utilisés pour renforcer la mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place d’une trame au titre de l’article L.151-15 du Code de l’Urbanisme sur la zone UA du bourg de Peyrieu.</li> <li>- Le renforcement de la part de LLS dans l’OAP Rue des Ecoles</li> </ul> <p>A titre d’information, l’objectif d’atteindre 112% de LLS revient à trouver 50 logements conventionnés. Le SCOT indique un objectif de « tendre vers » cet objectif et non de trouver moyen de le mettre en application à la lettre.</p>
<p>Comment le maître d’ouvrage va répondre à l’ARS au sujet de l’assainissement non collectif encore très présent dans le hameau de Chêne ?</p>	<p>La législation n’interdit pas le classement de zones urbaines en secteur d’assainissement autonome.</p> <p>Le zonage ne tient compte que des constructions existantes et des permis de construire validés jusqu’à la date de l’arrêt du PLU. Il n’est pas pensable de classer le hameau de Chêne en zone spécifique du fait de l’absence d’un réseau d’assainissement collectif. Aucun développement complémentaire n’est envisagé sur ce secteur.</p> <p>Il s’agit là d’un parti-pris de la commune en la matière. L’absence de réseau induit l’interdiction d’un développement urbain préférentiel dans ces tissus. Le PLU aucun développement nouveau à cet endroit.</p>

*Zbr*

SARL Bouhoul, Ramel et Biernac  
Architectes  
36

AGENCE ZBR ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)  
582 ALLEE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON  
TEL. : 0478836187 - FAX : 0478836187 - EMAIL : AGENCIELYON@ZBRFR

<p>Qu'est ce qui justifie l'absence du schéma directeur d'assainissement dans le dossier d'enquête publique ?</p>	<p>La question du Schéma Directeur d'Assainissement est délicate dans le sens où la compétence de cette mission a changé de main.</p> <p>Depuis 2017, la commune avait bien avancé dans l'élaboration de son zonage d'assainissement, mais la compétence est passée entre les mains de l'intercommunalité en 2019.</p> <p>Ce zonage communal n'a pas été arrêté et son contenu a été remis entre les mains de la CCBS, qui élabore actuellement son schéma directeur d'assainissement à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité. Si bien qu'aujourd'hui, aucun schéma directeur d'assainissement n'est arrêté et opposable.</p> <p>Ainsi donc, nous avons choisi de ne pas glisser le zonage d'assainissement communal. Quant au schéma directeur intercommunal, son avancement n'est pas suffisamment avancé et nous n'avons pas d'éléments validés à mettre à la disposition du public.</p> <p>Vu avec les Personnes Publiques Associées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le zonage d'assainissement communal, bien que non approuvé par la municipalité, sera annexé pour information au PLU.</li> <li>- La constructibilité dans certaines zones sera soumise à la mise aux normes du réseau d'assainissement.</li> </ul>
---	---

*Zbr*

M. H. Bouabd, Maire de Bernand  
4 Avenue 37

### 3 – Suite et fin de la procédure

Les corrections demandées sont amendées et le projet de Plan Local d'Urbanisme sera repris en cohérences avec ces dernières.

Un point en visio sera organisé avec la commune, notamment pour exposer les propositions faites au cas par cas sur les zones UJ.

L'approbation du PLU est prévue pour le conseil municipal de fin juillet 2024.



AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)  
582 ALLÉE DE LA SAUVEGARDE - 69009 LYON

TEL : 04 78 83 61 87 - FAX : 04 78 83 61 87 - EMAIL : AGENCE.LYON@2BR.FR

SARL Bouhoul, Kamej et Benara  
certifié par le gouvernement