

# **COMMUNE DE CHAZEY-BONS**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **TABLE DES MATIÈRES**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 – GÉNÉRALITÉS .....</b>   | <b>2</b>  |
| 1-1 Généralités sur la législation.....  | 2         |
| <b>LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, SON RAPPORT, SES CONCLUSIONS ET SON AVIS :.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>LE PLAN LOCAL D'URBANISME – DÉFINITION : .....</b>  | <b>6</b>  |
| 1-2 Préambule .....  | 7         |
| 1-3 Contexte .....   | 8         |
| 1-4 Objets de l'enquête – Cadre Réglementaire et Technique.....  | 10        |
| 1-5 Évaluation environnementale du PLU .....   | 16        |
| 1-6 Justification des choix d'Aménagement et de Développement.....   | 20        |
| 1-7 Mise à Jour du Zonage d'Assainissement.....  | 24        |
| <b>2 – CADRE DE L'ENQUÊTE .....</b>  | <b>25</b> |
| 2-1 Contexte Juridique « Élaboration du PLU, Abrogation de la carte Communale et<br>« Modification du Zonage d'Assainissement »..... | 26        |
| 2-2 Cadre Juridique « Élaboration du PLU, Abrogation de la carte Communale et Modification<br>du Zonage d'Assainissement » .....     | 26        |
| 2-3 Composition du dossier.....  | 27        |
| <b>3 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....</b>  | <b>27</b> |
| 3-1 Commissaire Enquêteur .....  | 27        |
| 3-2 Ouverture .....  | 27        |
| 3-3 Publicité et information du public.....  | 28        |
| 3-4 Permanences .....  | 29        |
| 3-5 Déroulement et clôture de l'enquête .....  | 29        |
| 3-6 Dossier relatif à l'enquête publique .....   | 29        |
| <b>4 – LES OBSERVATIONS RECUEILLIES DU PUBLIC.....</b>   | <b>30</b> |
| <b>5 – LES OBSERVATIONS ÉMANANT DES PERSONNES PUBLIQUES<br/>ASSOCIÉES : .....</b>  | <b>56</b> |
| <b>6 – LES OBSERVATIONS ÉMANANT DES PERSONNES PUBLIQUES<br/>CONCERNÉES : .....</b>   | <b>68</b> |

**En annexe : CONCLUSIONS & AVIS comprenant 13 pages numérotées.**

# **COMMUNE DE CHAZEY-BONS**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **RELATIVE À L'ÉLABORATION DU PLU – PLAN LOCAL D'URBANISME, D'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE SUR PUGIEU ET DE MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE DE CHAZEY-BONS.**

**ART. L. 2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES  
ART. L.123-1 À L.123-19 ET R.123-1 À R.123-27 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT  
ART. L.153-19 DU CODE DE L'URBANISME  
ARRONDISSEMENT DE BELLEY – CANTON DE BELLEY  
DÉPARTEMENT DE L'AIN**



## **RAPPORT ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

### **1 – Généralités**

#### **1-1 Généralités sur la législation**

***AFIN QUE TOUTE PERSONNE QUI CONSULTERA LE PRÉSENT RAPPORT, PUISSE TROUVER TOUS RENSEIGNEMENTS UTILES SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE, SUR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, SUR L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.), IL EST ICI INSÉRÉ DIFFÉRENTES INFORMATIONS :***

#### **DÉFINITION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

La définition de l'enquête publique est donnée par la loi Grenelle 2 N° 2010-788 du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement (article L.123-1 du Code de l'environnement).

Cet article précise que "l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2".

Cette importante procédure est préalable à la prise de certaines décisions administratives susceptibles de porter atteinte à une liberté ou à un droit fondamental.

L'omission de la procédure d'enquête entache de nullité la décision finale.

## **LES GRANDES CATÉGORIES D'ENQUÊTES PUBLIQUES**

L'enquête publique avait, à l'origine, pour objectif d'adapter la décision administrative à la protection de la propriété. Elle précédait la déclaration d'utilité publique d'un projet. Mais depuis les années quatre-vingt puis entre 2005 et 2007, les catégories d'enquête publique se sont accumulées au fil des lois successives et sectorielles, sans que les différences soient toujours justifiées.

La Loi ENE Engagement National pour l'Environnement du 12/07/2010 a eu pour objectif de fondre ces régimes disparates en deux grandes catégories ; l'Ordonnance n° 2015-1341 du 23/10/2015 instaurant un Code des relations entre le public, les agents publics et l'administration a indiqué les enquêtes relevant de ce nouveau code en créant une troisième catégorie d'enquêtes :

- **LA PREMIÈRE**, régie par le chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants), s'appliquera à l'ensemble des enquêtes publiques dont l'objet est d'informer et de faire participer les citoyens aux décisions prises en matière d'environnement.

Ces enquêtes dites « environnementales » découlent directement de l'enquête publique créée en 1983 par la loi Bouchardeau en matière d'atteintes à l'environnement qui était devenue la principale procédure, plus des deux tiers des enquêtes publiques conduites chaque année relèvent de ce type d'enquêtes régies par le Code de l'environnement.

Cette procédure est en effet la plus formaliste et apporte plus de garanties pour les citoyens. Son but est d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement, mentionnées à l'article L.123-2.

La loi prescrit d'informer à l'avance de l'organisation de l'enquête, et définit un contenu minimum du dossier d'enquête. Elle prévoit la possibilité d'organiser des réunions publiques et la communicabilité du dossier d'enquête. Sa durée ne peut être inférieure à un mois. Le commissaire enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont nommés par le président du tribunal administratif, et non par le préfet comme pour la plupart des autres procédures d'enquête publique.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. Enfin, si le commissaire enquêteur émet un avis défavorable, la décision administrative prise à l'issue de l'enquête peut être suspendue par le juge administratif des référés dans des cas précis.

Les principales garanties inhérentes à cette procédure sont fixées par la loi, à la différence des autres types d'enquête publique dont le régime était défini par voie réglementaire. Le législateur considérait que l'enquête publique environnementale permettait l'exercice d'une liberté publique, qui ne peut être définie que par la loi ; cette analyse étant désormais confortée par la consécration au niveau constitutionnel du droit de participation des citoyens à la prise de décision en matière environnementale.

Bien que largement majoritaires (près de 90 % des enquêtes publiques étaient déjà organisées selon cette procédure) **la Loi du 12/07/2010 a encore étendu le champ d'application des enquêtes environnementales.**

La désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête relèvera, pour toutes les enquêtes soumises, directement ou par référence, au Chapitre III du

## Titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement, de la seule compétence du **Président du Tribunal Administratif**.

- **LA SECONDE**, régie par l'article L.110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, est une procédure qui a pour vocation de garantir le droit de propriété et les droits réels ; elle n'est donc pas applicable aux opérations ayant des incidences sur l'environnement. C'est une procédure contradictoire réservée en principe aux seules décisions n'ayant pas d'incidences sur l'environnement ; qualifiée d'enquête relevant du Code de l'expropriation, définie par les articles R.11-3 à R.11-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Mais elle s'applique également à une série d'enquêtes qui ne concernent pas une déclaration d'utilité publique.

Cette procédure suppose notamment la désignation du commissaire enquêteur par le préfet et une durée minimale d'enquête de 15 jours.

Ainsi, s'agissant de la désignation du commissaire enquêteur, le préfet ne demeurera compétent que pour les enquêtes publiques relevant de l'Art. L.11-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, étant précisé que l'Art. 242 de la Loi du 12/07/2010 vise la série de dispositions spéciales qui font référence à ce régime.

- **LA TROISIÈME**, relevant du CRPA Code des relations entre le public et l'administration, a repris quelques enquêtes publiques ne se rattachant ni à la première, ni à la seconde des catégories des deux troncs communs ci-avant.

Pour certaines d'entre elles, leur régime juridique public est défini par un texte réglementaire spécifique ou par référence à un régime très ancien appelé « enquête de commodo et incommodo ».

Cette troisième catégorie d'enquête traite donc des opérations ne relevant ni du Code de l'environnement ni du Code de l'expropriation (classement et déclassement des voies communales, aliénation des chemins ruraux, classement des voies entre l'État et les collectivités).

Certains textes de loi se limitent toutefois à prévoir l'obligation de réaliser une enquête publique, sans préciser sous quelle forme. Dès lors qu'aucun texte réglementaire n'impose des formes particulières, l'administration est libre de mener l'enquête publique comme elle le souhaite ; sous réserve que les modalités choisies ne soient pas : « de nature à empêcher {le public} de prendre une connaissance suffisamment précise du projet ».

### **LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, SON RAPPORT, SES CONCLUSIONS ET SON AVIS :**

#### **Rôle du Commissaire Enquêteur**

Le commissaire enquêteur est une personne désignée par le Préfet du département, le Maire et, pour la plupart des cas, par le **Président du tribunal administratif** dans le ressort duquel se situe le territoire concerné par le projet soumis à enquête.

Sa mission est de diriger l'enquête c'est à dire d'assurer les tâches d'information et de réception du public, de rédiger un rapport d'enquête qui relate son déroulement.

Il analyse les avis du public et des associations, les observations des collectivités, des personnes publiques associées ou concernées : oraux, écrits ou par lettres ; couchés ou joints au « Registre des observations » et émet un avis personnel sur le projet dans des conclusions séparées du rapport : le « Procès-verbal des observations ».

- Le commissaire enquêteur remplit son rôle dans l'intérêt général avec équité, loyauté,

intégrité, dignité et impartialité. C'est une personne indépendante vis-à-vis des diverses parties intéressées au projet. Il est neutre et habituellement retenu pour son expérience, ses compétences et sa rigueur.

### **Contenu du rapport**

Le rapport et les conclusions comprenant l'avis du commissaire enquêteur sont regroupés en un même document intitulé « **Rapport et Avis du Commissaire Enquêteur** » mais doivent être distincts.

1- Le rapport reprend **des informations concises sur la législation**, relatives à la commune, le projet soumis à enquête, ainsi que des éléments concernant **l'organisation de l'enquête et son déroulement**.

Il incorpore l'analyse de **toutes les observations recueillies**, individuellement ou regroupées par thèmes spécifiques : du public, des associations, des collectivités, des personnes publiques associées ou concernées ainsi que les commentaires du commissaire enquêteur sur les dites observations.

2- Les conclusions motivées sont contenues dans un document dans lequel le commissaire enquêteur formule **son avis personnel sur la globalité du projet soumis à l'enquête**.

Cette étape nécessite de la vaillance, des valeurs d'intégrité et le sens des responsabilités de la part du commissaire enquêteur. Elle est très importante car **elle a des conséquences administratives et juridiques** quant à la suite qui peut être donnée au projet.

### **La motivation de l'avis est obligatoire.**

Il s'agit pour le commissaire enquêteur de développer, en conscience et en toute impartialité, les arguments relatifs aux avantages (éléments pour) et aux inconvénients (éléments contre) **qu'il retient du projet pris dans sa globalité** {théorie du bilan}.

Son avis découlera directement de ce constat.

Le commissaire enquêteur n'ayant pas à dire le droit, il s'attachera davantage aux considérations de faits qui constituent le fondement de sa décision.

### **L'Avis**

L'avis du commissaire enquêteur peut être différent de celui exprimé par le public, une jurisprudence constante le précise et, en ne formulant pas d'avis, il contrevient à ses obligations.

Selon l'article R.123-19 du Code de l'environnement, cet avis peut être décliné sous trois formes distinctes :

« **Avis favorable** ». Le commissaire enquêteur approuve sans réserve le projet, plan ou programme. Toutefois, tout en approuvant le dossier soumis à enquête publique, il peut assortir son avis favorable de « Recommandations » qui lui semblent pertinentes ou de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à son économie générale.

L'autorité compétente en tient compte ou pas mais l'avis demeure « favorable ».

« **Avis favorable sous réserves** ». Le commissaire enquêteur pose des conditions à son avis favorable. Celles-ci doivent être toutes acceptées par le maître d'ouvrage, sinon l'avis du commissaire enquêteur sera considéré comme étant « défavorable ».

Cela implique que ces conditions « Réserves » soient :

- réalisables (qu'elles puissent être levées par le maître d'ouvrage),
- exprimées avec clarté et précision afin de ne laisser aucune ambiguïté.

« **Avis défavorable** ». Le commissaire enquêteur désapprouve le projet, plan ou programme. Dans ce dernier cas l'avis entraîne **des conséquences administratives et juridiques** quant à la suite qui peut être donnée au projet.

En effet, lorsque l'avis est « défavorable », tout requérant peut saisir le juge administratif des référés en vue d'obtenir la suspension de la décision prise par l'autorité compétente. Il est fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci. Par ailleurs, tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée (Cf. art. L.123-16 du Code de l'environnement).

**En conclusion** La décision administrative prise à l'issue de l'enquête peut être suspendue par le juge administratif des référés dans le cadre de conditions précises et, les principales garanties inhérentes à cette procédure, sont fixées par la **Loi du 12/07/2010 qui a étendu le champ d'application des enquêtes « environnementales »**.

En effet, le législateur a considéré que l'enquête publique « environnementale » permet l'exercice d'une liberté publique désormais confortée par la consécration au niveau constitutionnel **du droit de participation des citoyens à la prise de décision en matière environnementale**.

Récemment, **L'Ordonnance 2016-1060 du 03/08/2016** a introduit diverses nouveautés en matière de concertation préalable relative à la démocratisation du dialogue environnemental **à effet au 01/01/2017**.

**Le décret n° 2017-626 paru au JO le 27/04/2017** prévoit les mesures réglementaires d'application de l'**Ordonnance n° 2016-1060 du 03/08/2016** portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

**Ce Décret** modifie diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ainsi que diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale ou à la participation du public au sein de différents codes Urbanisme et Environnement).

Il vise notamment à **moderniser la procédure d'enquête publique en ayant davantage recours à la voie électronique**.

#### **LE PLAN LOCAL D'URBANISME – DÉFINITION :**

**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de favoriser le renouvellement et développement urbain ; de préserver le caractère urbain et environnemental en déterminant les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable ; en vue d'atteindre les objectifs définis à l'Art. L.121-1 du Code de l'Environnement.

**L'Art. L.121-1 du Code de l'Environnement** fixe, dans le cadre d'un PLU, les règles en vue de veiller au respect de la participation du public au processus d'élaboration des projets d'aménagement ou d'équipement, dès lors qu'ils présentent de forts enjeux socio-économiques et ont des impacts significatifs sur l'environnement ou l'aménagement du territoire.

La participation du public est assurée pendant toute la phase d'élaboration du projet, depuis l'engagement des études préliminaires jusqu'à la clôture de l'enquête publique.

**Le PLU – Plan Local d'Urbanisme est le document** qui définit l'organisation des sols et de l'espace à l'échelle d'une Commune ou d'un Groupement de Communes (PLUi) en accordant à la Collectivité : la gestion, la valorisation, la préservation du développement durable ainsi que la vocation de leur territoire ; il prend en compte les règles d'urbanisme, d'aménagement du



territoire et d'environnement de documents dit supérieurs qui lui sont opposables comme par exemple le SCOT- Schéma de Cohérence Territorial.

Le PLU fixe les règles générales d'utilisations du sol, définit les orientations en matière de déplacements, de protection des milieux naturels, de logement...

Le PLU ordonne des objectifs fondamentaux d'harmonisation à court, moyen et long terme, pour le développement et le renouvellement urbain et rural, la préservation des paysages et des espaces agricoles ou naturels ; la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat. Il garantit la préservation de l'environnement en assurant l'utilisation modérée de l'espace, des milieux naturels, du patrimoine bâti et paysager.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 entré en vigueur le 01/01/2016 relatif à la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme porte sur la modernisation du contenu des PLU - Plans Locaux d'Urbanisme.

Il a pour objet principal les parties réglementaires du PLU : orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et règlement écrit et graphique afin de répondre aux enjeux actuels d'aménagement des territoires, de planification et d'urbanisme. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les PLU intégreront désormais les évolutions dans le temps des territoires, ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée permettant de redonner du sens au règlement du PLU et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

Le règlement du PLU est structuré autour de trois grands axes pour mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables. Il est désormais structuré en 3 chapitres :

- l'affectation des zones et la destination des constructions,
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- les équipements et les réseaux.

## **1-2 Préambule**

Par décision n° E19000235 /69 en date du 12/09/2019, M. le Président du Tribunal Administratif de Lyon nous a désigné en qualité de commissaire enquêteur et, par arrêté n° 58/2019 du 18/11/2019, M. le Maire de CHAZEY-BONS a prescrit, au titre des ARTS. L.2224-10 DU CODE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ; L.123-1 À L.123-19 ET R.123-1 À R.123-27 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT et L.153-19 DU CODE DE L'URBANISME, l'ouverture d'une enquête publique, permettant la participation du public notamment par voie électronique, relative aux projets d'Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme, d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de Modification du zonage d'assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, lors de la réunion de travail du 26/11/2019, M. le Maire de CHAZEY-BONS nous a présenté le projet d'Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme, d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de Modification du zonage

d'assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS et nous a remis les exemplaires du dossier soumis à enquête publique.

Nous avons veillé à la bonne organisation de l'enquête publique ainsi qu'à la complétude des dossiers, conformément aux instructions de l'Arrêté n° 58/2019 du 18/11/2019 de M. le Maire de CHAZEY-BONS.

Lors de la rencontre du 26/11/2019, M. le Maire de CHAZEY-BONS et M. le Maire-Adjoint à l'Urbanisme nous ont présenté l'historique du regroupement des Communes de PUGIEU et de CHAZEY-BONS, la nécessité de la démarche en vue d'être en cohérence avec les directives du SCOT du BUGEY ainsi que les dispositions techniques des éléments portant sur les projets d'Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHAZEY-BONS ; d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de Modification du zonage d'assainissement permettant, (tout en répondant à la législation en vigueur et notamment le Code Général des Collectivités Territoriales et les Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme), la création d'un document d'urbanisme unique à partir des deux documents existants : PLU de Chazey-Bons, Carte Communale de Pugieu compatible avec les objectifs du SCoT du Bugey.

À l'issue de la séance de travail du 26/11/2019, à notre demande, M. le Maire-Adjoint à l'Urbanisme nous a fait visiter la commune dans son ensemble en s'arrêtant aux différents sites concernés par la spécificité des OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Commune de CHAZEY-BONS : OAP Centre Bourg « CB1 – CB2 et CB3 » ; Cressieu « AUc1 et AUc2 » ; Pugieu « AUa »

Cette visite nous ont permis de bien appréhender la redéfinition des différentes zones urbaines permettant d'améliorer le fonctionnement urbain ; mais également la modification du Zonage d'Assainissement prenant en compte la redéfinition des zones urbaines.

Le 26/11/2019, l'affichage, réalisé le 22/11/2019, portant sur le projet d'Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHAZEY-BONS, d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de Modification du zonage d'assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS, a été constaté, sur le panneau officiel de la Mairie et notamment sur les sites concernés par les OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le 09/12/2019, lors de l'ouverture de l'enquête publique, à 09h00, suite à la consultation que nous avons effectuée sur le site internet de la Commune de CHAZEY-BONS à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1789> nous avons pu constater que les différentes pièces du dossier d'enquête publique dématérialisé pouvaient être consultées et téléchargées.

À partir de ce même jour, suite aux tests que nous avons réalisés, le public peut également transmettre ses observations par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1789> qui permet la dématérialisation du registre des observations et recommandations du public ; nous avons pu déposer, par voie électronique, une recommandation et sa pièce jointe.

La dématérialisation du dossier et du registre des observations a été ouverte au public conformément à l'Arrêté de M. le Maire de CHAZEY-BONS.

### **1-3 Contexte**

#### ***Situation administrative - Intercommunalité***

Les 26/05/2016 et 01/06/2016, les Conseils Municipaux des Communes de Chazey-Bons et Pugieu ont sollicité la création et adopté les modalités liées au fonctionnement d'une commune nouvelle au 01/01/2017.



Compte-tenu de l'Arrêté Préfectoral du 30/06/2016, portant sur la constitution au lieu et place des Communes de Chazey-Bons et Pugieu ; la commune nouvelle ainsi créée a pris le nom de l'ancienne Commune de CHAZEY-BONS depuis le 01/01/2017,

Le chef-lieu de la nouvelle commune est fixé à la mairie de CHAZEY-BONS.

La Commune de CHAZEY-BONS, située dans le Département de l'Ain – Arrondissement et Canton de BELLEY, est membre de la Communauté de Communes BUGEY SUD.

La Commune de CHAZEY-BONS dite commune rurale est localisée sur l'axe allant de BOURG-EN-BRESSE - AMBERIEU-EN-BUGEY – BELLEY – CHAMBÉRY ; elle est située à environ 79 km de Bourg-en-Bresse, 44 km d'Ambérieu-en-Bugey, 2 km de Belley et 40 km de Chambéry

Elle est constituée d'un centre bourg le long de la RD 1504 qui concentre près de 40% de la population et de différents hameaux : Pugieu, Isernans, Chavillieu, Cressieu, Montchoisi, Penaye, Chazey, Rothonod ainsi que deux zones d'activités situées au Nord du Centre-Bourg, et au secteur de Penaye au Sud de la commune.

La Commune de CHAZEY-BONS est entourée par les communes de Cheigneux-la-Balme, Virieu-Le-Grand, Cuzieu, Marignieu, Saint-Champ, Magnieu, Belley, Andert-et-Coudon, Contrevoz et est traversée du Nord au Sud par la rivière le Furans.

La Commune de CHAZEY-BONS a une superficie de 1540 ha soit 15,4 km<sup>2</sup>.

Elle est partie prenante du SCoT du Bugey porté par la Communauté de Communes Bugey Sud approuvé le 26/09/2017 et exécutoire depuis le 04/01/2018 ; elle est identifiée comme pôle relais répondant aux besoins quotidiens et de proximité des populations.

Toutefois, si la Communauté de Communes Bugey Sud compétente pour le SCOT – Schéma de Cohérence Territoriale du Bugey fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement durable des communes membres, la Commune de CHAZEY-BONS est restée compétente en matière d'urbanisme.

### **Population**

La Commune de CHAZEY-BONS comptait 1079 habitants en 2018 (Source INSEE : RP 2016), pour une superficie de 15,4 km<sup>2</sup> ; sa densité est donc de 70 habitants au km<sup>2</sup>.

Le Taux de variation annuel, est redevenu positif depuis les années 2000, avec des valeurs flirtant les 3%/an sur les dernières années.

En 2019 la taille des ménages est de 2,43 habitants/foyer soit un niveau relativement élevé, témoignant de l'arrivée récente de nombreuses familles.

Malgré son cadre rural qui favorise l'arrivée de nouvelle population, son essor se veut maîtriser afin de privilégier une qualité de vie collective, l'intergénérationnel, la mixité sociale tout en préservant une forte activité agricole.

### **Logements – Constructions**

En 2016, la Commune de CHAZEY-BONS comptait un parc de 524 logements\* réparti en 443 résidences principales, 37 résidences secondaires ou logements occasionnels et 44 logements vacants représentant 8,4 % du parc ; constitué de 477 maisons individuelles et de 47 appartements (\*Sources : Insee, RP2016).

En 2019 le taux de logement locatifs sociaux est estimé entre 6 à 7% du parc global des résidences principales.

Le parc de logements est relativement ancien et ne va pas dans le sens d'une diversification ; même s'il reste quelques possibilités de réutilisation du bâti existant.

La structure urbaine de la Commune de CHAZEY-BONS présente deux paysages bien distincts, issus de la topographie de la commune, structurée en deux grandes composantes :

- Naturelles et agricoles, organisées dans la plaine le long du Furans et autour des différents hameaux ;
- Urbaines regroupant les structures viaires, l'évolution du tissu bâti et des activités agricoles.

Ces deux composantes, naturelle et urbaine, organisent la vie économique de la commune et en façonnent l'identité dite rurale.

### ***Emplois – Chômage – Actif et Inactif***

En 2016, la Commune de CHAZEY-BONS comptait 641 personnes entre 15 et 64 ans dont 68,2 % avec un emploi, 9,7 % au chômage et 22,1 % inactifs (étudiants, retraités, autres inactifs) ; le nombre d'emplois dans la zone était de 436 ; la population active était composée à 85,3 % de salariés : cadres, professions intermédiaires, employés et ouvriers et à 14,7 % de non-salariés : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise. (Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales lieu de travail, géographie au 01/01/2019).

### ***Activités Économiques***

La Commune de CHAZEY-BONS dispose de deux zones d'activités : Chazey-Bons Nord et Penaye. Au 31/12/2019, le tissu économique de la Commune de CHAZEY-BONS est composée de 113 Établissements de différents secteurs d'activités\* : 9 Agriculture – Sylviculture et pêche, 15 Industries, 19 Construction, 64 Commerce – Transport – Services Divers (dont 24 commerce et réparation automobile), 6 Administration publique, enseignement, santé, action sociale.

Sur la Commune de CHAZEY-BONS, en 2019, l'activité agricole est très présente avec neuf exploitations implantées sur la commune et une dizaine d'exploitation agricoles extérieures travaillant sur le territoire de la commune ; ce qui représente 536,78 ha, soit 35 % de la superficie communale. La taille moyenne d'une exploitation est d'environ 57 ha.

La Commune de CHAZEY-BONS est située dans les aires géographiques des AOP viticoles (Appellation d'Origine Protégée) « Bugey » et « Roussette du Bugey » et appartient également aux aires de production des IGP (Indication Géographique Protégée) agroalimentaires « Emmental français Est-Central », « Gruyère » et « volaille de l'Ain » ainsi qu'à celle de l'IGP viticole « Coteaux de l'Ain » représentant 132,47 ha.

## **1-4 Objets de l'enquête – Cadre Réglementaire et Technique**

### **Révision du PLU – Plan Local d'Urbanisme :**

Les documents actuels d'urbanisme de la Commune de CHAZEY-BONS résultent de la fusion de CHAZEY-BONS et de PUGIEU au 01/01/2017. Historiquement, chaque ancienne commune disposait d'un document d'urbanisme : un PLU - Plan Local d'Urbanisme pour le territoire de Chazey-Bons et une Carte Communale pour le territoire de Pugieu.

Le 29/01/2018, le Conseil Municipal de la Commune de CHAZEY-BONS, ayant compétence en matière d'urbanisme, a prescrit par délibération la révision de ses documents d'urbanisme en vue de l'élaboration d'un PLU – Plan Local d'Urbanisme à l'ensemble de la commune nouvelle de CHAZEY-BONS ainsi que la modification de son zonage d'assainissement.

Ce document d'urbanisme unique à partir des deux documents existants compatible avec les objectifs du SCoT du Bugey et en adéquation avec les réseaux. Ce document d'urbanisme implique aussi :

- la diversification de l'offre de logements en favorisant la mixité sociale ;
- le développement des modes de circulation de transports doux en prévoyant les espaces nécessaires aux services de transports en commun ;
- la prévision de zones de stationnement afin de faciliter les flux sur la commune ;

- le développement économique des zones d'activités au Nord et au Sud notamment la zone intercommunale du Penaye ;
- la modération de la consommation de l'espace et la limitation de l'étalement urbain au profit de l'agriculture ;
- le maintien et le développement de l'implantation d'exploitations agricoles ;
- l'anticipation des besoins d'extension des cimetières ;
- le recensement et la valorisation du patrimoine vernaculaire présent sur la commune ;
- le maintien du site d'aquaculture de la commune et la prévision de son extension ;
- l'anticipation du développement touristique aux abords du lac de Virieu le Grand ;
- la protection et la préservation des zones de fonctionnement des cours d'eau et des marais ainsi que les zones de captage d'eau potable ;
- la préservation et la valorisation des zones à forts enjeux environnementaux ;
- la conservation des espaces boisés situés au Nord et à l'Est du territoire communal ;
- la protection de la population face aux risques recensés sur la commune ;
- la modification du zonage d'assainissement.

Lors de cette même séance, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ont été définis et les actions suivantes effectuées :

- l'affichage en Mairie de la délibération de prescription du PLU tout au long de la procédure ;
- la mise à disposition d'un registre destiné aux observations du public conformément aux Art. L. 103-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des publications d'articles dans la presse locale et dans le bulletin municipal ;
- l'envoi de courrier à M. le Maire de la Commune de CHAZEY-BONS ;
- la mise à disposition en mairie et sur le site internet des documents validés ;
- l'organisation de réunions publiques en vue de concertation avec la population ;
- la publication des comptes-rendus de réunions publiques sur le site internet de la mairie.

Le 14/01/2019, le Conseil Municipal de la Commune de CHAZEY-BONS, a délibéré, prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable conformément à l'Art. L. 153-12 du Code de l'Urbanisme.

Le 24/06/2019, le Conseil Municipal de la Commune de CHAZEY-BONS, a délibéré, sur l'arrêt des études du projet d'élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme et du bilan de la concertation.

#### **- Contexte du « Résumé non Technique » du PLU – Plan Local d'Urbanisme :**

L'élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme de CHAZEY-BONS engendre un outil de planification urbaine et rurale. Conformément à l'Art. R123-2-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport environnemental reprend les principales conclusions de l'évaluation qui ont conduit à définir :

- L'état initial de l'environnement et les enjeux qui en découlent au regard de la sensibilité des thématiques environnementales ;
- Le diagnostic des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU (évaluation environnementale du PADD, du zonage, du règlement et des OAP) ;
- Les incidences du PLU relatives aux impacts positifs et négatifs sur l'environnement ;
- Les mesures à prendre pour éviter, réduire ou compenser les incidences du PLU sur le ou les sites Natura 2000 ;
- Les indicateurs de suivi environnemental du PLU.

#### **- Présentation du « projet » du PLU – Plan Local d'Urbanisme :**

Le projet d'élaboration du PLU, d'abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de Modification du Zonage d'Assainissement est en cohérence avec le projet du PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable de CHAZEY-BONS. Il constitue le projet politique de la commune et est décliné en six grandes orientations qui s'appuient sur les principaux enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (composante de l'évaluation environnementale).

*ORIENTATION n° 1 : PRÉSERVER LE CADRE PAYSAGER ET RURAL DU TERRITOIRE*

- Préserver la silhouette des espaces bâtis. Un objectif qui doit permettre de conserver le cadre de vie apprécié par les habitants de chacun des lieux-dits composant le territoire communal.

- Retranscrire dans le PLU, des ouvertures paysagères structurantes pour le cadre de vie local, de manière directe par la protection explicite des espaces les plus sensibles et, de manière indirecte, faciliter l'activité agricole, qui participe à la préservation des milieux ouverts et structure la trame boisée existante.

- Intégrer les futurs projets de construction ou de rénovation et la préservation des éléments existants constitutifs du paysage local ainsi que la formalisation de règles de volumétrie et d'aspect architectural compatibles avec l'existant permettant de valoriser l'ambiance rurale de la commune.

- Préserver le patrimoine bâti particulier, aussi bien les bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques que d'autres bâtiments, dès lors qu'ils sont considérés par la commune comme revêtant un enjeu patrimonial particulier.

- Préserver un équilibre dans les espaces bâtis et les espaces libres au sein des villages. Il s'agit d'adapter les densités visées à la localisation de chaque unité foncière ou d'OAP et de veiller à ce que le règlement du futur PLU intègre des dispositions de préservation d'une végétation revêtant un minimum d'intérêt environnemental. L'identification d'espaces verts à protéger en cœur de hameaux est présentée comme un autre outil participant logiquement à la satisfaction de cet objectif. Cela permet de veiller à ce que des espaces revêtant une certaine dimension qualitative soient quoiqu'il arrive préservés, en complément des objectifs visés de densification des enveloppes bâties existantes.

*- ORIENTATION n° 2 : MAÎTRISER LE PARC DE LOGEMENTS ET MODÉRER SA CONSOMMATION D'ESPACE*

Cette orientation vise à définir les modalités d'accueil de nouvelles populations sur le territoire de Chazey-Bons. Les objectifs doivent être compatibles avec les préconisations du SCoT du Bugey.

Les prévisions d'accueil d'environ 135 habitants sont fixées pour une période de 10 ans. Sur la base d'environ 2,3 personnes/foyer, le besoin est estimé à 70 logements.

Le potentiel réhabilitable dans le parc de logements existants, issu de deux principaux critères : l'inventaire des logements et autres bâtiments vacants d'une part, et le rythme de réhabilitations et changements de destinations constatés ces dernières années d'autre part est estimé à 10 logements.

La rétention foncière est le phénomène qui implique que des terrains constructibles ne seront pas mobilisés au terme de la vie d'un PLU. Le coefficient de rétention foncière a donc pour but de prendre acte de cet état de fait et de prévoir une surface plus importante pour atteindre l'objectif de 60 logements neufs d'ici 2029.

Le PLU induit également un objectif de diversification du parc de logements issu des préconisations du SCoT se basant sur la nécessité d'adapter l'offre à une demande plus diversifiée :

- minimum 30% de logements d'une autre forme qu'individuel pur ;
- 10 à 20 logements locatifs sociaux à produire de préférence en réhabilitation et en centre-bourg.

Enfin, il implique un effort de densification en particulier sur les espaces non inclus dans l'enveloppe bâtie telle que définie par le SCoT notamment le « centre-bourg 1 ». Le besoin en consommation foncière qui en découle est de 6,3 ha.

### ORIENTATION n° 3 : DÉFINIR LE CENTRE-BOURG DE CHAZEY-BONS COMME POLE PRINCIPAL DU TERRITOIRE

- Hiérarchiser le développement du territoire :

La commune choisit de structurer cette urbanisation autour d'un secteur préférentiel de développement « bourg de Chazey-Bons » qui devra accueillir une proportion significative de nouveaux habitants. Un effort de densité supplémentaire devra également être prévu dans les « hameaux à densifier » pour l'accueil de nouveaux logements au sein de l'enveloppe bâtie existante sans extension possible des hameaux. Les autres hameaux n'auront pas de possibilité d'accueillir de nouvelles constructions, hormis les extensions, les annexes et les constructions à vocation agricole.

Cette orientation vise à s'inscrire en compatibilité avec le SCoT et plus globalement avec le code de l'urbanisme. A cet effet, accentuer le développement sur le centre-bourg permet de préserver, voire de renforcer la centralité et les équipements existants.

- Structurer l'offre en logements du centre-bourg :

Parce qu'elles sont à l'entrée du bourg et qu'elles sont d'une taille significative, ces dents-creuses impliquent une vigilance particulière dans le choix des règles et des éventuelles orientations d'aménagement et de programmation.

### ORIENTATION 4 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

- Garantir la préservation des milieux naturels

Dans cet axe il s'agit d'afficher la nécessité de protéger les espaces les plus sensibles du point de vue du fonctionnement écologique. Sur ces espaces, les constructions devront être encadrées, voire parfois interdites.

Cet axe énonce aussi la nécessité de préserver d'autres éléments comme les haies, boisement d'intérêt ou des éléments boisés ainsi que les espaces verts le long du Furans

- Mesures de restauration

Dans un esprit manifeste de gestion des risques et de protection des continuités écologiques, le PLU ne devra pas perturber les mesures de restaurations engagées aux abords du cours d'eau du Furans et à proximité de la pisciculture.

- Limiter le risque d'impact sur les secteurs sensibles aux risques d'inondation

Cette disposition implique la prise en compte des risques existants en intégrant au PLU l'obligation de respecter certaines mesures préventives.

- Préserver les 2 captages d'eau potable du territoire

Cet objectif ambitionne de renforcer les mesures inhérentes à la DUP en garantissant l'objectif de ne pas permettre, sur les secteurs concernés, des constructions non compatibles avec la préservation de la ressource en eau.

### ORIENTATION 5 : ACCUEILLIR LA POPULATION DANS DE BONNES CONDITIONS

La commune reste vigilante sur la capacité du territoire à accueillir les nouveaux habitants.

- Les équipements publics et les déplacements



Le PADD prévoit une extension du groupe scolaire ainsi qu'une amélioration des déplacements doux, de la gestion du stationnement et un accompagnement du projet d'amélioration de la traversée piétonne du centre-bourg. La mobilité étant la colonne vertébrale du fonctionnement urbain, il est logique de les intégrer au sein du PLU.

- La gestion de l'eau

L'objectif lié à la gestion de l'eau concerne l'assainissement et les eaux pluviales. Toute construction nouvelle située en zone urbaine ou à urbaniser devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les constructions existantes, non desservies par le réseau d'assainissement collectif devront être accompagnées de l'aménagement ou de la rénovation d'un système d'assainissement autonome conforme à la nature des sols et la législation en vigueur.

L'évolution des capacités d'accueil de chaque lieu-dit devra être anticipée et cadrée en cohérence avec les capacités d'accueil des STEP, et notamment de la STEP de Chavillieu.

- La couverture numérique

L'objectif est d'anticiper sur une desserte en réseaux de meilleure qualité (type fibre optique) dans les futurs aménagements et constructions.

**- Les performances énergétiques et environnementales**

Des dispositifs incitatifs, des orientations et des règles doivent être prévus pour améliorer la compatibilité de l'urbanisation avec les enjeux environnementaux. Cela concerne à la fois les constructions en elles-mêmes et le traitement des espaces libres ainsi que la préservation de toute urbanisation de certains secteurs jugés sensibles ou stratégiques.

#### **ORIENTATION 6 : ACCOMPAGNER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AGRICOLES DU TERRITOIRE**

- Les activités agricoles

L'agriculture revêt une valeur paysagère, écologique, nourricière mais aussi économique. Cet enjeu de l'économie locale doit être maintenu mais aussi pouvoir évoluer en fonction des besoins identifiés.

Le développement urbain est également un enjeu fort, c'est pourquoi le PADD précise de veiller à la préservation des périmètres de réciprocité en zone agricole, ou encore de travailler sur la qualité des accès.

- Les zones d'activités du territoire

Le PADD précise que les deux zones d'activités de Penaye et de centre-bourg nord doivent être maintenues et développées. La vocation mixte de Penaye est confirmée tandis que celle de centre-bourg nord est revendiquée comme étant exclusivement industrielle. C'est bien le développement économique qui est revendiqué en compatibilité avec les orientations du SCOT du Bugey. Cette orientation permet de préciser les conditions et modalités d'extension et les modalités de cohabitation avec les zones habitées proches.

- Les activités dans les secteurs bâtis (à vocation d'habitat)

Le principe de mixité des fonctions urbaines est un enjeu de qualité incontournable. La proximité de commerces et services est un atout fort pour la qualité de vie et ce principe permet de réduire les déplacements motorisés et de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

#### **LA RÉPARTITION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

La Commune de CHAZEY-BONS comprend différents types de zones. Elle est divisée en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.



Conformément au code de l'urbanisme, la Commune de CHAZEY-BONS est couverte par quatre types de zones : U, AU, A, N.

- *Zones U – Zones urbanisées vouées à se densifier :*

Secteurs Ua : secteurs urbains anciens et denses ;

Secteurs Ub : secteurs d'extension des tissus anciens ;

Secteurs Ue : secteurs à vocation d'équipements publics (Ue1 : groupe scolaire – Ue2 : terrain de sport) ;

Secteurs Ux : secteurs d'activités économiques (Ux1 : secteurs d'activités mixtes et commerciales – Ux2 : secteurs d'activités industrielles).

- *Zones AU – Zones à urbaniser concernées par des OAP :*

Secteur 1AUa : OAP de Pugieu ;

Secteur 1AUb : OAP 1 – 2 et 3 du Centre-Bourg ;

Secteur 1AUc : OAP 1 et 2 de Cressieu.

Les zones AU sont des zones urbanisables immédiatement sous réserve de respecter le règlement de chaque OAP qui s'y applique. Il s'agit en pratique de secteurs qui, par leur emprise voire leur localisation, revêtent un enjeu d'urbanisme fort qui nécessite une attention particulière.

- *Zones A – Zones à vocation agricole :*

Secteurs A : secteurs à vocation principale d'activité agricole ;

Secteurs Ae : secteurs à vocation agricole identifiés comme ayant un intérêt écologique ;

Secteurs Ap : secteurs à vocation agricole présentant une sensibilité paysagère ;

Secteurs Aco : secteurs à vocation agricole identifiés comme corridor écologique.

- *Zones N – Zones à vocation naturelle et forestière :*

Secteurs N : secteurs à vocation naturelle et forestière ;

Secteurs Ne : secteurs à vocation naturelle et forestière identifiés comme ayant un intérêt écologique ;

Secteurs : Nco : secteurs à vocation naturelle identifiés comme corridor écologique.

Il faut retenir que les zones A et N ne sont pas nécessairement dénuées de toute urbanisation. Le classement doit être compris comme un outil permettant de contenir l'étalement urbain (objectifs chiffrés du PADD) et de protéger de toute urbanisation nouvelle des espaces qui, dans leurs caractéristiques générales, revêtent encore un intérêt du point de vue de l'agriculture ou de la préservation des espaces naturels et forestiers. Les secteurs Ae – Ap – Aco ; Ne et Nco interdisent toute construction nouvelle dans l'optique de préserver les espaces les plus sensibles du point de vue paysager ou du fonctionnement écologique.

### **LES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE :**

Outre la répartition du territoire en zones, le règlement graphique ou zonage fait également apparaître d'autres dispositions applicables qui permettent d'identifier les possibilités de construction ou d'aménagement en fonction de la localisation du foncier concernée :

- des règles complémentaires (Espaces boisés classés, espaces verts, zone inondable du Furans, possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles) ;

- des emplacements réservés (servitudes imposées par le PLU) ;

- des servitudes imposées par d'autres législations (périmètres de réciprocité, captages).

### **LES OAP – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

À CHAZEY-BONS les OAP sont sectorielles et sont complétées par les règles de la zone AU. Le document OAP se découpe en deux parties : les dispositions opposables et les

illustrations. Les dispositions opposables (qui s'appliquent légalement aux autorisations d'urbanisme) constituent un guide, une proposition faite par la commune aux pétitionnaires pour respecter les orientations préconisées.

Les dispositions opposables se composent de deux sous-parties : les dispositions communes d'une part et les dispositions spécifiques à chaque secteur d'autre part.

Les dispositions communes énoncent trois principes à intégrer dans chaque projet d'aménagement envisagé sur les sites d'OAP : adapter le projet au site et non l'inverse ; rechercher une harmonie dans chaque projet d'ensemble ; lutter contre la monotonie architecturale et urbaine.

Les dispositions spécifiques à chaque site permettent de travailler des orientations adaptées à la réalité et aux enjeux de terrain.

Le projet d'élaboration du PLU et d'abrogation de la Carte Communale de CHAZEY-BONS prévoit six sites d'OAP répartis sur trois lieux-dits, dédiés principalement à l'habitat et compatibles avec les orientations 4 et 6 du PADD – Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

- OAP « CENTRE BOURG » : CB1 (zone AUb1) - CB2 (zone AUb2) et CB3 (zone AUb3) située le long de la RD 1504 ; ces trois OAP, dédiées principalement à des constructions d'habitations, ont pour objectif de définir le Centre-Bourg de Chazey-Bons comme pôle principal du territoire et concernent un des pôles préférentiels de développement de la commune.

- OAP « PUGIEU » : (zone AUa) cette OAP avec ses 14 logements participent pleinement à l'accueil de constructions d'habitations. Le Hameau de Pugieu constitue le 2<sup>ème</sup> pôle de développement de la commune.

- OAP « CRESSIEU » : Cressieu Nord (zone AUc1) et Cressieu Sud (AUc2) ; c'est deux OAP avec leur 12 logements participent également à l'accueil de constructions d'habitations. Le Hameau de Cressieu constitue le 3<sup>ème</sup> pôle de développement de la commune. Le site de Cressieu a lui aussi été divisé en deux afin de maximiser les chances d'ouverture à l'urbanisation.

La densité de l'ensemble des sites d'OAP, avec environ 63 logements projetés sur 3,08 ha, donne une moyenne pour l'ensemble des OAP de 13 logements à l'hectare.

### **COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD**

L'ensemble des sites d'OAP est soumis à des objectifs d'intégration paysagère et architecturale de plusieurs ordres.

Les dispositions communes posent les bases d'une intégration réussie autour de six orientations :

- Orientation n° 1 : préserver le cadre paysager et rural du territoire, mieux intégrer les futurs projets de construction et de rénovation ;

- Orientation n° 2 : maîtriser le rythme de création de logements et sa consommation d'espaces ;

- Orientation n° 3 : définir le Centre-Bourg comme secteur principal de développement urbain ;

- Orientation n° 4 : - préserver les espaces naturels et sensibles ;

- Orientation n° 5 : accueillir les habitants dans de bonnes conditions ;

- Orientation n° 6 : accompagner les activités économiques et agricoles.

### **1-5 Évaluation environnementale du PLU**

#### **- Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Les orientations du PADD doivent être en adéquation avec les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic initial grâce à une démarche itérative. Des points de vigilance ont été abordés concernant la biodiversité (maintien des ZNIEFF, Natura 2000), les zones inondables liées au Furans, les corridors écologiques, les problèmes de pollution potentielle de la ressource en eau. Différentes versions ont été réalisées pour aboutir, à travers les grands enjeux environnementaux identifiés, à six orientations :

- 1 préserver le cadre paysager et rural du territoire
  - 2 Maitriser le rythme de création de logements et sa consommation d'espaces
  - 3 Définir le centre-bourg de Chazey-Bons comme pôle principal du territoire
  - 4 Préserver les espaces naturels et sensibles
  - 5 Accueillir les habitants dans de bonnes conditions
  - 6 Accompagner les activités économiques et agricoles
- *Évaluation des incidences du PADD : Biodiversité et contexte écologique*

Ce point est pris en compte dans l'orientation 4 « Préserver les espaces naturels et sensibles » en particulier avec l'objectif de « garantir la protection des espaces à enjeux écologiques : réservoir de biodiversité.

L'orientation 3 « définir le centre-bourg de Chazey-Bons comme pôle principal du territoire » avec l'objectif de densification des hameaux de Rotherod, Chazey, Cressieu, Chavillieu et Pugieu sans extension de l'urbanisation et en limitant la consommation d'espace.

L'orientation 5 « accueillir les habitants dans de bonnes conditions » avec l'objectif de promouvoir la biodiversité en milieu urbanisé : végétalisation des espaces public, préservation des espaces le long du Furans et intégration dans les projets d'aménagement.

- *Eau et zones humides, risque inondation*

Ce point est pris en compte dans l'orientation 4 « Préserver les espaces naturels et sensibles » en particulier avec l'objectif de limiter l'impact sur les secteurs sensibles aux risques d'inondations : intégration de la carte des aléas des zones inondables » et maintien d'un recul dans l'évolution des constructions par rapport aux berges des axes hydrauliques. Sont également prises en compte, la poursuite des mesures de restauration du Furans, les zones humides à travers l'objectif de « garantir la protection des espaces à enjeux écologiques », la limitation de l'imperméabilisation des zones constructibles (définie dans l'orientation 5).

- *Eau potable et assainissement*

Eau potable : ce point est pris en compte dans l'orientation 4 « Préserver les espaces naturels et sensibles » avec l'objectif de « protéger la ressource en eau issue des 2 captages de Chazey-Bons et Pugieu par l'application des règles liées aux périmètres de protection définies avec les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) » et de « préserver les secteurs concernés par un périmètre de captage de toutes constructions non compatibles avec la préservation de la ressource en eau ».

Assainissement : l'orientation 5 « accueillir les habitants dans de bonnes conditions » avec l'objectif de possibilité d'agrandissement de la capacité de la STEP de Chavillieu et de prévoir des logements sur des terrains à bâtir exclusivement prévus sur les secteurs raccordés à l'assainissement collectif. De plus, l'objectif de « faciliter la réhabilitation/création de systèmes d'assainissement autonome dans les bâtis existants et non desservis par le réseau collectif ».

- *Occupation des sols (limiter l'étalement urbain)*

La limitation de l'étalement urbain est prise en compte dans l'orientation 3 « définir le centre-bourg de Chazey-Bons comme pôle principal du territoire » avec l'objectif de densification des hameaux de Rotherod, Chazey, Cressieu, Chavillieu et Pugieu sans extension de l'urbanisation. L'orientation 2 « maitriser le rythme de création de logements et sa

consommation d'espaces » permet également de limiter la consommation d'espaces en « s'appuyant sur les possibilités du bâti existant ».

*- Nuisances sonores*

Les nuisances sonores sont prises en compte dans l'orientation 5 « accueillir les habitants dans de bonnes conditions » à travers la « prise en compte du classement sonore de la commune par rapport à la présence de tronçon de voie ferrée ».

*- Conclusion*

Le bilan du PADD est globalement positif. Les orientations prises dans le PADD prennent en compte les enjeux communaux au vu du caractère très contraint : présence de nombreux zonages sur la vallée du Furans, à proximité des hameaux (Cressieu) et du secteur de Pugieu.

**- Règlement et zonage**

*- Analyse du Zonage et Incidences du règlement*

L'analyse du zonage se fait en croisant le zonage avec les différentes contraintes identifiées dans l'état initial. Des points négatifs ont été soulevés lors de l'examen du zonage. Ils doivent être traités dans le règlement.

*- Les zones urbaines (zones U)*

Des zones Ub et Ux impactent des continuités de zones humides. Aucune disposition n'étant prise dans le règlement, il convient de faire réaliser une étude de délimitation des zones humides sur ces parcelles en particulier sur les secteurs Ux. Les zones humides qui seraient identifiées doivent alors être compensées avec des facteurs de compensation ainsi que des mesures compatibles avec le SDAGE en vigueur.

Des zones Ub, Ux sont en zones inondables avec possible urbanisation. Ce point est traité dans le règlement : un recul « non aedificandi » de 10 m minimum devra être fixé de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant transiter un débit de crue suite à un épisode orageux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux, quels que soient les reculs indiqués précédemment. Elle peut être réduite à 4 m pour certains cas particuliers où une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement. De plus, sur les documents graphiques (zonage), en superposition des limites de zones, des dispositions particulières s'appliquent au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme : POUR LES SECTEURS CONCERNÉS PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU FURANS et POUR LES PÉRIMÈTRES DE CAPTAGES.

*- Les zones agricoles*

Certains secteurs considérés comme agricoles stricts (zone A) sont en zone inondable, des mesures sont prévues dans le règlement : un recul « non aedificandi » de 10 m minimum devra être fixé de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant transiter un débit de crue suite à un épisode orageux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux, et quels que soient les reculs indiqués précédemment. Elle peut être réduite à 4 m pour certains cas particuliers où une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement. De plus, sur les documents graphiques (zonage), en superposition des limites de zones, des dispositions particulières s'appliquent au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme : POUR LES SECTEURS CONCERNÉS PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU FURANS et POUR LES PÉRIMÈTRES DE CAPTAGES.

*- Les zones naturelles (zones N)*

Concernant le règlement lui-même, les sous-secteurs Ne et Nco sont assez restrictifs et ne permettent pas de constructions. Concernant les équipements collectifs et services publics, les constructions sont autorisées uniquement lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour le sous zonage Ne, secteurs identifiés comme étant les plus sensibles écologiquement parlant, tout aménagement pourrait porter atteinte à « la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». De fait, avant tout équipement, il convient de réaliser une étude faune et flore au moins sur la période février-juillet afin d'identifier les enjeux écologiques de la zone.

### **- Les OAP – Opérations d'Aménagement et de Programmation**

#### *- OAP Centre Bourg*

Les parcelles concernées sont des cultures intensives à intérêt écologique très faible. Les zonages ZNIEFF 1 et zones inondables impactent très légèrement une part des parcelles au nord (des mesures sont prévues dans le règlement concernant les zones inondables). Concernant les ZNIEFF, le zonage est à revoir, car l'intérêt écologique des parcelles est nul.

#### *- OAP Cressieu*

Ce secteur est sans zonage biodiversité, avec assainissement possible, en dehors des zones inondables. L'OAP n'aura donc pas d'incidence négative sur l'environnement sauf sur la consommation d'espace agricole. Les milieux présents sont des prairies relativement dégradées. L'incidence sur la biodiversité n'est pas notable en regard des milieux présents sur la commune.

#### *- OAP Pugieu*

Ce secteur est sans zonage biodiversité, avec assainissement possible, en dehors des zones inondables. L'OAP n'aura donc pas d'incidence négative sur l'environnement sauf sur la consommation d'espace agricole. Le milieu est actuellement de la prairie pâturée en bon état de conservation. L'OAP n'aura donc pas d'incidence sur des milieux remarquables de la commune.

### **- Évaluation et analyse des incidences du PLU sur le site Natura 2000**

#### *- Évaluation du réseau Natura 2000 sur la commune*

Une ZSC est située en partie sur la commune de Chazey-sur-Ain : « Milieux remarquables du Bas-Bugey ». Le massif du Bas-Bugey est un massif calcaire, qui s'élève par paliers jusqu'à plus de 1200 mètres d'altitude. En dépit de la proximité de la vallée du Rhône et de l'agglomération lyonnaise, ce massif reste faiblement peuplé ; il conserve des paysages globalement très bien préservés.

#### *- Analyse des incidences du PLU sur le site Natura 2000*

Plusieurs secteurs communaux sont concernés par des zonages Natura 2000, la grande majorité est en zone Ne ou Ae et concerne des secteurs de cladiaie, de pelouse sèche, du Furans et ses milieux associés (ripisylves, marais). Les secteurs Ae sont des secteurs agricoles, en particulier des pelouses sèches ou des prairies de fauche qui ont donc vocation à être géré par une agriculture extensive. Des mesures particulières sont prévues dans le règlement sur les zones Ae en vue de préserver la biodiversité. Concernant les exploitations agricoles et forestières et l'habitat, seules sont autorisées les clôtures agricoles en zones Ae.

Ainsi l'incidence du PLU sur Natura 2000 est considérée comme non notable sur les secteurs Ne et Ae car le PLU ne remet pas en cause les habitats présents ainsi que les espèces sur les secteurs Ne et Ae.

Deux secteurs sont dans la trame urbaine mais c'est soit lié à un problème de zonage de la zone Natura 2000 au niveau de l'école (décalage par rapport au Furans et zone Natura sur le parking !) soit car le zonage Natura concerne un bâtiment pour les chiroptères.

#### **- Évaluation des incidences résiduelles**

Le PLU intègre donc parfaitement la problématique Natura 2000 de la commune. Ainsi il n'y a aucune incidence résiduelle notable.

#### **- Indicateurs de suivi**

| <b>Impact suivi</b>                               | <b>Indicateur</b>  | <b>Périodicité</b> |
|---|--|--------------------|
| Évolution de la qualité des rejets de la STEP     | Capacité de la STEP<br>Nombre d'abonnés raccordés<br>Résultat des contrôles  | Annuelle           |
| Évolution de l'assainissement non collectif (ANC) | Nombre d'installations d'ANC présentes sur le territoire<br>Nombre d'installations contrôlées                                | Annuelle           |
| Évolution de la qualité de l'eau distribuée       | Qualité de l'eau distribuée État du captage<br>Événement de restriction d'eau pour des raisons sanitaires                    | Annuelle           |
| Évolution de la consommation en eau               | Quantité d'eau potable consommée<br>Nombre de clients desservis<br>Événement de restriction d'eau pour des raisons de manque | Annuelle           |
| Évolution de la consommation d'espace             | Nombre de logements construits<br>Surfaces consommées<br>Densité logements/ha  | Annuelle           |
| Évolution de la surface agricole utile            | Ha de surface agricole exploitée   | Tous les 2 ans     |

#### **EN CONCLUSION,**

Le PLU fera l'objet d'un suivi pour vérifier si les objectifs environnementaux fixés sont effectivement atteints et pour quantifier l'évolution de leur état ; s'assurer que l'environnement ne connaît pas une dégradation de son état. Pour mettre en place ce suivi, des indicateurs ont été définis (voir tableau « indicateurs de Suivi » ci-dessus).

Leur suivi dans le temps permettra, selon leur périodicité, de prolonger et vérifier à plus long terme les effets du PLU.

### **1-6 Justification des choix d'Aménagement et de Développement**

#### *Orientation N° 1 – Préserver le cadre paysager et rural du territoire*

Le rapport de présentation des espaces bâtis a mis en évidence le risque lié au mitage et à l'étalement urbain. La dynamique de périurbanisation, la proximité de pôles d'emplois... caractérisent le territoire et le rendent vulnérable à une urbanisation déstructurée et non maîtrisée. Une urbanisation située hors de l'enveloppe bâtie existante expose à un manque de



lisibilité et d'identification des hameaux et contredit la vocation agricole de certains espaces non bâtis.

La préservation de la silhouette des espaces bâtis est un objectif qui permet de conserver le cadre de vie de chacun des lieux-dits qui composent le territoire communal.

Maintenir les ouvertures paysagères considérées comme étant structurantes pour le cadre de vie local : le PLU doit donc retranscrire cet objectif par la protection explicite des espaces les plus sensibles en facilitant l'activité agricole qui participe à la préservation des milieux ouverts et structure la trame boisée existante.

Mieux intégrer les futurs projets de construction et de rénovation : l'intégration des futurs projets de construction et de rénovation est complémentaire avec la préservation des espaces bâtis. La préservation des éléments existants constitutifs du paysage local et la formalisation de règles de volumétrie et d'aspect architectural doivent permettre de valoriser l'ambiance rurale de la commune.

Préserver le patrimoine bâti particulier : cette disposition démontre la spécificité et l'intérêt des bâtiments dans l'optique d'une préservation du cadre paysager et rural du territoire. Elle concerne aussi bien les bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques que d'autres bâtiments considérés comme revêtant un enjeu patrimonial particulier.

Préserver un équilibre dans les espaces bâtis et les espaces libres au sein des villages : pour maintenir une bonne harmonie, traiter les espaces interstitiels des constructions constitutifs d'un cadre de vie de qualité. Le gabarit des constructions ainsi que l'aspect des espaces libres propres à chaque unité foncière sera réglementé, permettant d'adapter les densités des unités foncières ou des OAP et de préserver la végétation revêtant un minimum d'intérêt environnemental.

L'identification d'espaces verts à protéger en cœur de hameaux sera un outil participant à la satisfaction de cet objectif, permettant de veiller à ce que des espaces, revêtant une certaine dimension qualitative, soient préservés, en complément des objectifs visés de densification des enveloppes bâties existantes.

#### *Orientation N° 2 – Maîtriser le parc de logements et modérer sa consommation d'espace.*

Cette orientation vise à définir les modalités d'accueil de nouvelles populations sur le territoire de Chazey-Bons. Les objectifs qui en découlent sont très directement liés au contenu du SCoT du Bugey avec lequel le PLU entretient une relation de compatibilité.

L'enjeu est de favoriser un équilibre intergénérationnel dans l'accueil de nouvelles populations, notamment des jeunes foyers mais les potentialités issues du bâti existant ne suffisent pas. Le maintien de l'équilibre démographique implique donc la création de nouveaux logements. Les prévisions d'accueil sont fixées pour une période de 10 ans.

Le potentiel réhabilitable dans le parc de logements existants est une estimation du nombre de logements qui peuvent potentiellement être créés à partir de constructions existantes. Pour les dix prochaines années, le potentiel est estimé à 10 logements.

La rétention foncière est le phénomène qui implique que des terrains constructibles ne seront pas mobilisés au terme de la vie d'un PLU. La commune considère qu'à l'horizon du PLU, 50% des surfaces classées constructibles ne seront pas mobilisées en vue de construire. Le coefficient de rétention foncière a donc pour but de prévoir une surface plus importante pour atteindre l'objectif de 60 logements neufs d'ici 2029.

Le PLU induit également un objectif de diversification du parc de logements :

- minimum 30% de logements d'une autre forme qu'individuel pur
- 10 à 20 logements locatifs sociaux à produire de préférence en réhabilitation et en centre-bourg.

Ces objectifs sont issus du SCoT. Ils traduisent un constat plus général de la nécessité d'adapter l'offre à une demande de plus en plus diversifiée. Il implique également un effort de densification, qui sera plus important en particulier sur les espaces non inclus dans l'enveloppe bâtie telle que définie par le SCoT.

*Orientation N° 3 – Définir le CENTRE-BOURG de CHAZEY-BONS comme pôle principal du territoire.*

Hiérarchiser le développement du territoire : la commune choisit de structurer cette urbanisation autour d'un secteur préférentiel de développement (le bourg de Chazey-Bons). Celui-ci devra accueillir une proportion significative de nouveaux habitants. Les secteurs désignés comme «hameaux à densifier» sont réservés à l'accueil de nouveaux logements au sein de l'enveloppe bâtie existante. Les autres hameaux n'auront pas de possibilité d'accueillir de nouvelles constructions, hormis, éventuellement, les extensions, les annexes et les constructions à vocation agricole.

Accentuer le développement sur le centre-bourg permet de maximiser les chances de préserver, voire de renforcer, la centralité et les équipements existants au centre-bourg.

La commune n'a pas jugé stratégique de proposer deux secteurs préférentiels de développement, comme cela était rendu possible par le SCoT.

Structurer l'offre en logements du centre-bourg : parce que les dents creuses sont à l'entrée du bourg ou qu'elles disposent d'une taille significative, elles devront faire l'objet d'une importance particulière. Cet objectif implique une vigilance particulière dans le choix des règles et des éventuelles orientations d'aménagement et de programmation applicables sur ces secteurs.

*Orientation N° 4 – Préserver les espaces naturels et sensibles.*

La préservation des espaces naturels et sensibles est l'un des objectifs forts du PLU.

Garantir la préservation des milieux naturels : cet axe revendique de la nécessité de protéger les espaces les plus sensibles du point de vue du fonctionnement écologique. Sur ces espaces, les constructions devront être encadrées, voire parfois interdites. Cet axe rappelle la nécessité de préserver d'autres éléments de type haies, boisement d'intérêt, etc., ou les éléments boisés et les espaces verts le long du Furans.

Mesures de restauration : le PLU ne devra pas gêner les mesures de restaurations engagées aux abords du cours d'eau du Furans et à proximité de la pisciculture, dans une optique évidente de gestion des risques et de protection des continuités écologiques.

Limiter le risque d'impact sur les secteurs sensibles aux risques d'inondation : cette disposition implique la prise en compte des risques existants en intégrant au PLU l'obligation de respecter certaines mesures préventives.

Préserver les 2 captages d'eau potable du territoire : cet objectif vise à renforcer les mesures inhérentes à la DUP en confirmant l'objectif de ne pas permettre, sur les secteurs concernés, des constructions non compatibles avec la préservation de la ressource en eau.

*Orientation N° 5 – Accueillir la population dans de bonnes conditions.*

La commune reste vigilante sur la capacité du territoire à accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions (équipements, déplacements et qualité de vie).

Les équipements publics de superstructure et les déplacements : le PADD prévoit une extension du groupe scolaire ainsi qu'une amélioration des déplacements doux, de la gestion du stationnement et un accompagnement du projet d'amélioration de la traversée piétonne du centre-bourg. Ces travaux d'amélioration impacteront, de manière directe et indirecte, la qualité des futurs projets d'urbanisme. Concernant l'école, la venue de nouveaux habitants implique un accroissement de la demande de scolarisation.

La gestion de l'eau : l'objectif lié à la gestion de l'eau concerne l'assainissement et les eaux pluviales. Un positionnement environnemental fort impose que toute construction nouvelle située en zone urbaine ou à urbaniser devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les constructions existantes non desservies par le réseau d'assainissement collectif devront être accompagnées de l'aménagement ou de la rénovation d'un système d'assainissement autonome. L'évolution des capacités d'accueil de chaque lieu-dit devra être anticipée et cadrée en cohérence avec la capacité d'accueil des STEP, et notamment de la STEP de Chavillieu.

La couverture numérique : l'objectif est d'anticiper sur une potentielle desserte en réseaux de meilleure qualité dans les futurs aménagements et constructions.

Les performances énergétiques et environnementales : des dispositifs incitatifs, des recommandations, des orientations et des règles doivent être prévus pour améliorer la compatibilité de l'urbanisation avec les enjeux environnementaux. Cela concerne la construction en elle-même ainsi que le traitement des espaces libres ou la possibilité de préserver de toute urbanisation certains secteurs jugés sensibles ou stratégiques.

*Orientation N° 6 – Accompagner les activités économiques et agricoles du territoire.*

Les activités agricoles : l'agriculture revêt une valeur paysagère, écologique, nourricière mais aussi économique. L'un des principaux piliers de l'économie locale doit nécessairement être maintenu mais aussi pouvoir évoluer en fonction des besoins identifiés. Le PADD rappelle la nécessité de bien préserver les périmètres de réciprocité en zone agricole, ou encore de travailler sur la qualité des accès.

Les zones d'activités : le PADD porte l'idée que les deux zones d'activités de Penaye et de centre-bourg nord doivent être maintenues et développées. La vocation mixte de Penaye est confirmée tandis que celle de centre-bourg nord est revendiquée comme étant exclusivement industrielle. Cette orientation est l'occasion de préciser les conditions et modalités d'extension, de cohabitation avec les zones habitées proches.

Les activités dans les secteurs bâtis (à vocation d'habitat) : le principe de mixité des fonctions urbaines est un enjeu de qualité urbaine incontournable ; la proximité de commerces et services est un atout fort en terme de qualité de vie. Elle permet de diminuer les besoins en déplacements.

***La prise en compte des Servitudes d'Utilité Publique***

La Commune de CHAZEY-BONS est concernée par différentes servitudes :

Le dossier de PLU comprend des annexes, qui fournissent à titre informatif, les dispositions résultant d'autres législations prises en compte dans l'établissement du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, d'abrogation de la carte communale sur Pugieu et de modification du zonage d'assainissement.

***LA RÉPARTITION DE TERRITOIRE EN ZONES***

*Conformément au Code de l'Urbanisme, les quatre grands types de zones couvrent la commune dans son intégralité ; ces règles constituent le socle et une proportion significative de l'ensemble des dispositions inscrites au règlement.*

***Les zones urbaines vouées à se densifier***

Secteurs Ua : secteurs urbains anciens et denses,

Secteurs Ub : secteurs d'extension des tissus anciens,

Secteurs Ue : secteurs à vocation d'équipements publics (Ue1: groupe scolaire et Ue2: terrain de sport),

Secteurs Ux : secteurs d'activités économiques (Ux1 : secteurs d'activité mixtes et commerciales et Ux2 : secteurs d'activités industrielles).

***Les zones à urbaniser concernées par des OAP***

Secteurs 1AUa : OAP de Pugieu,  
Secteurs 1AUb : OAP 1, 2 et 3 du Centre-Bourg,  
Secteurs 1AUc : OAP 1 et 2 de Cressieu.

Le zonage démontre en un coup d'œil les principales caractéristiques des espaces auxquels chaque zone se rattache. Les zones AU sont des zones urbanisables immédiatement sous réserve de respecter, outre le règlement, chaque OAP qui s'y applique. Il s'agit en pratique de secteurs qui, par leur emprise ou leur localisation, revêtent un enjeu d'urbanisme fort nécessitant une attention particulière.

***Les zones à vocation agricole***

Secteurs A : secteurs à vocation principale d'activité agricole,  
Secteurs Ae : secteurs à vocation agricole identifiés comme ayant un intérêt écologique,  
Secteurs Ap : secteurs à vocation agricole présentant une sensibilité paysagère,  
Secteurs Aco : secteurs à vocation agricole identifiés comme corridor écologique.

***Les zones à vocation naturelle et forestière***

Secteurs N : secteurs à vocation naturelle et forestière,  
Secteurs Ne : secteurs à vocation naturelle et forestière identifiés comme ayant un intérêt écologique,

Secteurs Nco : secteurs à vocation naturelle identifiés comme corridor écologique.

Les zones A et N ne sont pas dénuées de toute urbanisation. Ce classement doit être compris comme un outil permettant de contenir l'étalement urbain et de protéger de toute urbanisation nouvelle des espaces qui, dans leurs caractéristiques générales, revêtent encore un intérêt du point de vue de l'agriculture ou de la préservation des espaces naturels et forestiers. En outre, des secteurs Ae, Ap, Aco et Ne et Nco interdisent toute construction nouvelle dans l'optique de préserver les espaces les plus sensibles du point de vue paysager ou du fonctionnement écologique.

***LES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT***

Outre la répartition du territoire en zones, le règlement graphique ou zonage fait également apparaître d'autres dispositions applicables :

- des règles complémentaires (Espaces boisés classés, espaces verts, zone inondable du Furans, possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles),
- des emplacements réservés (servitudes imposées par le PLU),
- des servitudes imposées par d'autres législations (périmètres de réciprocité, captages).

C'est l'ensemble de ces dispositions qui permet de saisir ce qu'il est possible de construire ou d'aménager selon la localisation de l'unité foncière concernée.

Pour les autres éléments d'information du zonage : en plus des servitudes imposées par d'autres législations, les bâtiments agricoles sont indiqués au zonage à titre purement informatif. En outre, d'un point de vue formel, les secteurs de la zone AU mentionnent explicitement le nom de l'OAP à laquelle chacun se rattache, ce qui facilite l'information du pétitionnaire et satisfait aux exigences de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme.

**1-7 Mise à Jour du Zonage d'Assainissement**

**Assainissement Collectif**

La Commune de CHAZEY-BONS est équipée de 5 stations d'épuration et d'un réseau d'assainissement de type pseudo-séparatif. Les réseaux les plus récents sont en séparatif, mais il subsiste encore des réseaux unitaires.

Le village de CHAZEY-BONS est équipé d'un réseau unitaire et d'un réseau d'eaux usées ; à l'Abbaye, le réseau est unitaire et ancien ; le hameau de Chazey est de type unitaire ; le hameau de Cressieu est de type unitaire ancien, avec une partie de réseau d'eaux usées plus récent ; le hameau de Rothernod est de type unitaire.

Les effluents de la zone industrielle et de Chazey sont collectés par un réseau unitaire et refoulés jusqu'au bourg de CHAZEY-BONS pour être traités sur une station située en rive droite du Furans, avec les effluents du Bourg. Le fonctionnement de l'unité de traitement est satisfaisant et la capacité de traitement de cette unité construite en 1986 est de 1200 équivalents-habitants.

Les effluents du hameau de Cressieu sont collectés par un réseau mixte (unitaire ancien et eaux usées récent) puis traités sur la station d'épuration communale de Cressieu de type Filtre plantés de roseaux, d'une capacité de 250 Eq/h ; recevant une pollution estimée en 2016 à 91 Eq/h. Cette station d'épuration a été mise en service le 01/01/2013.

Les effluents du hameau de Rothernod sont traités sur une station implantée en rive gauche du Furans, construite en 2002 ; son fonctionnement est très satisfaisant et sa capacité de traitement est de 190 équivalents-habitants.

Lors de l'étude du Schéma Directeur d'Assainissement, le zonage, qui a été approuvé, nécessite la rénovation de l'unité de traitement de Chavillieu et la mise en place de réseaux de collecte des effluents dans les secteurs de Choisi, la Colombière et l'Abbaye.

### **Assainissement Non Collectif**

Les écarts et maisons isolés de la Commune de CHAZEY-BONS ainsi que plusieurs lieux - dits sont traités en assainissement individuel. Une cinquantaine d'habitations ne sont pas raccordées à un système d'assainissement collectif.

### **Faisabilité de l'assainissement individuel**

Le schéma directeur d'assainissement précise les filières d'assainissement individuel à mettre en œuvre. Une carte d'aptitude des sols a été élaborée sur la commune sur les secteurs actuellement non desservis.

## **DISPOSITIONS PROJETÉES DANS L'HYPOTHÈSE D'URBANISATION DU PLU**

L'objectif lié à la gestion de l'eau concerne l'assainissement et les eaux pluviales.

Toute construction nouvelle située en zone urbaine ou à urbaniser devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les constructions existantes, non desservies par le réseau d'assainissement collectif devront être accompagnées de l'aménagement ou de la rénovation d'un système d'assainissement autonome conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

La capacité d'accueil du zonage se situe dans des secteurs soit raccordés au réseau existant (zones U) ; soit raccordables (zone 1AU) ou dans des zones soumises à l'obligation de la réalisation préalable du réseau d'assainissement collectif ou de l'amélioration du fonctionnement du réseau collectif actuel (AU) ; soit non raccordables, pour une vingtaine de constructions nouvelles.

L'évolution des capacités d'accueil de chaque lieu-dit devra être anticipée et cadrée en cohérence avec la capacité d'accueil des STEP, et notamment de la STEP de Chavillieu.

## **2 – Cadre de l'enquête**



## **2-1 Contexte Juridique « Élaboration du PLU, Abrogation de la carte Communale et Modification du Zonage d'Assainissement »**

La nouvelle Commune de CHAZEY-BONS suite au regroupement des Communes de PUGIEU et CHAZEY-BONS au 01/01/2017 est actuellement en possession de documents d'urbanisme de chaque ancienne commune. Pour la Commune de CHAZEY-BONS une Carte Communale et pour CHAZEY-BONS d'un PLU - Plan Local d'Urbanisme.

Le 29/01/2018, la Commune de CHAZEY-BONS a perçu la nécessité de prescrire la révision de ses documents d'urbanisme en vue de l'élaboration d'un PLU – Plan Local d'Urbanisme à l'ensemble de la commune nouvelle de CHAZEY-BONS ainsi que la modification de son Zonage d'Assainissement en vue de répondre à la législation en vigueur ; de pourvoir à la création d'un document d'urbanisme unique à partir des deux documents existants et ce, en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Bugey. Le projet de document d'urbanisme unique implique :

- la diversification de l'offre de logements en favorisant la mixité sociale ;
- le développement des modes de circulation de transports doux en prévoyant les espaces nécessaires aux services de transports en commun ;
- la prévision de zones de stationnement afin de faciliter les flux sur la commune ;
- le développement économique des zones d'activités au Nord et au Sud notamment la zone intercommunale du Penaye ;
- la modération de la consommation de l'espace et la limitation de l'étalement urbain au profit de l'agriculture ;
- le maintien et le développement de l'implantation d'exploitations agricoles ;
- l'anticipation des besoins d'extension des cimetières ;
- le recensement et la valorisation du patrimoine vernaculaire présent sur la commune ;
- le maintien du site d'aquaculture de la commune et la prévision de son extension ;
- l'anticipation du développement touristique aux abords du lac de Virieu le Grand ;
- la protection et la préservation des zones de fonctionnement des cours d'eau et des marais ainsi que les zones de captage d'eau potable ;
- la préservation et la valorisation des zones à forts enjeux environnementaux ;
- la conservation des espaces boisés situés au Nord et à l'Est du territoire communal ;
- la protection de la population face aux risques recensés sur la commune ;
- la modification du zonage d'assainissement.

Le 14/01/2019, la Commune de CHAZEY-BONS, a délibéré, prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durables conformément à l'Art. L. 153-12 du Code de l'Urbanisme.

Le 24/06/2019, la Commune de CHAZEY-BONS, a délibéré, sur l'arrêt des études du projet d'élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme, de l'abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de la Modification du Zonage d'Assainissement.

## **2-2 Cadre Juridique « Élaboration du PLU, Abrogation de la carte Communale et Modification du Zonage d'Assainissement »**

Par courrier en date du 05/09/2019, M. le Maire de CHAZEY-BONS, vu les Art. L. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet d'Élaboration du PLU, d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de Modification du Zonage d'Assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS.



M. le Maire de CHAZEY-BONS par arrêté n° 58/2019 18/11/2019 a prescrit, au titre des Art. L.123-1 À L.123-19 ET R.123-1 À R.123-27 du Code de l'Environnement et de l'Art. L.153-19 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture d'une enquête publique, relative aux projets d'élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme, de l'abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de la Modification du Zonage d'Assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS.

### **2-3 Composition du dossier**

La Commune de CHAZEY-BONS m'a remis le 26/11/2018 l'exemplaire complet du dossier soumis à enquête. Le dossier a été étudié et mis au point par la Commune de CHAZEY-BONS avec le concours du bureau d'étude « Atelier BDa ».

Il est composé :

- ❖ Des actes de Procédures :
  - 1 : Délibération prescrivant le PLU ;
  - 2 : Délibération de prise d'acte du débat sur le PADD ;
  - 3 : Délibération prescrivant l'arrêt du PLU et tirant le bilan de la concertation ;
  - 3b : Annexe-Bilan de la concertation
- ❖ Des pièces du Plan Local d'Urbanisme :
  - 1 : Rapport de présentation ;
  - 1a : TOME A – Diagnostic-et-justifications ;
  - 1b : TOME B - Évaluation-environnementale et études liées ;
  - 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
  - 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
  - 4 : Document graphique ;
  - 5 : Règlement.
- ❖ Des annexes du PLU :
  - 1 : Servitudes d'Utilité Publique ;
  - 2 : Annexes Sanitaires ;
  - 3 : Annexes à titre d'information.

## **3 – Organisation et déroulement de l'enquête**

### **3-1 Commissaire Enquêteur**

Par décision de M. le Maire de CHAZEY-BONS suivant Arrêté n° 58/20191 du 18/11/2019, M. Bernard PAVIER – Conseil en Développement Territorial (retraité) est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique, concernant le projet d'Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme, d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de Modification du Zonage d'Assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS, au titre des Art. L.123-1 à 123-19 et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement et l'Art. L. 153-19 du Code de l'Urbanisme, avant approbation par le Conseil Municipal.

### **3-2 Ouverture**

Conformément aux dispositions de l'Arrêté de M. le Maire de CHAZEY-BONS n° 58/2019 du 18/11/2019, le registre et le dossier afférents au projet, portant sur l'Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme, d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de Modification du Zonage d'Assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS, ont été mis à disposition du public, du Lundi 06 Décembre 2019 au Mardi 07 Janvier 2020, à la Mairie de CHAZEY-BONS aux jours et heures d'ouverture au public.

Cet arrêté précisait notamment que, pendant toute la durée de l'enquête :

- Le dossier d'enquête publique constitué du projet d'Élaboration du PLU - Plan Local d'Urbanisme, d'Abrogation de la Carte Communale et de Modification du Zonage d'Assainissement ; accompagné du rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, la décision d'examen de l'autorité environnementale réputée sans observations pour l'Élaboration du PLU, la décision d'examen de l'autorité environnementale concluant que la Modification du Zonage d'Assainissement n'est pas soumise à évaluation environnementale, l'avis favorable de la CDPENAF – Commission Départementale de Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, les Avis des PPA et PPC – Personnes Publiques Associées et Concernées recueillis ainsi que le bilan de la concertation ; peut être consulté sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/1789>;

- Toute correspondance postale relative à l'enquête publique peut être adressée à M. le Commissaire Enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête : Mairie de CHAZEY-BONS – Place de la Mairie 01300 CHAZEY-BONS ;

- Le public peut également transmettre ses observations par voie électronique sur le registre ouvert à cet effet à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1789>;

- Il sera également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie de CHAZEY-BONS ;

- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sera déposé à la mairie de CHAZEY-BONS pendant 30 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture, du Lundi 09 Décembre 2019 au Mardi 07 Janvier 202 ;

- Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur place, et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête, ou les adresser à M. le Commissaire Enquêteur ;

- Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public peuvent être consultées et communiquées aux frais de la personne qui en fait la demande ;

- Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public, communiquera toutes informations utiles sur le dossier et les registres d'enquête au cours de ses permanences à la Mairie de la Commune de CHAZEY-BONS.

### **3-3 Publicité et information du public**

Les formalités de publicité légale sur le projet d'Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme, d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de Modification du Zonage d'Assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS, ont fait l'objet :

- d'un Bilan de la Concertation en date du 24/06/2019, reprenant les moyens d'information utilisés et offerts au public pour s'exprimer et engager le débat.

- d'un avis dans les journaux habilités à publier les annonces légales : Le Progrès et la Voix de l'Ain en dates des 22/11/2019 et 13/12/2019.

Un avis d'enquête, destiné à annoncer au public l'ouverture de l'enquête, a été publié par voie d'affiches dès le 22/11/2019 sur les différents panneaux officiels à la Mairie de la Commune de CHAZEY-BONS, sur les différents hameaux et sites faisant l'objet d'une OAP (Pugieu, Chavillieu, Cressieu, Chazey, Rothod, Centre-Bourg).

L'affichage a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête publique, par les soins de la Mairie de la Commune de CHAZEY-BONS.

Au-delà de la publicité légale, l'information sur le projet d'Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme, d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de Modification du Zonage d'Assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS, a fait l'objet : d'un Arrêté de M. le Maire

de CHAZEY-BONS le 18/11/2019 ; de reprises dans les comptes rendus des conseils municipaux de la Commune de CRESSIN-ROCHEFORT des 19/10/2017, 29/01/2018, 14/01/2019, 24/06/2019 ; de parutions dans le Journal d'Informations Municipales de Janvier 2018 et Janvier 2019 et de différentes publications que l'on retrouve listées dans le Bilan de la Concertation annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24/19/2019 et joint au dossier d'enquête publique.

### **3-4 Permanences**

Le commissaire enquêteur, désigné à l'Art. 3 de l'Arrêté de M. le Maire de CHAZEY-BONS n° 58/2019 du 18/11/2019, a assuré les permanences à la Mairie CHAZEY-BONS et s'est tenu à la disposition du public pour l'informer et recevoir ses observations aux dates suivantes :

- Lundi 09/12/2019 de 09h00 à 12h00,
- Samedi 21/12/2019 de 09h00 à 12h00,
- Vendredi 27/12/2019 de 15h00 à 18h00,
- Mardi 07/01/2020 de 15h00 à 18h00

### **3-5 Déroulement et clôture de l'enquête**

Nous avons pu constater que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Elle a permis un accès facile et pratique du public au dossier d'enquête et à sa complétude.

- Lors de chacun de nos déplacements, dans la Commune de CHAZEY-BONS nous avons pu noter la mise à la disposition du public d'un point d'accueil pour la consultation du registre et du dossier d'enquête en format papier mais également d'un accès libre à internet par la mise à disposition d'un poste informatique dans le secrétariat de la Mairie.

- Nous avons pu également observer le maintien de l'affichage sur les tableaux officiels de la Commune de CHAZEY-BONS ainsi que sur les sites faisant l'objet d'une OAP.

- La consultation dématérialisée du dossier sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/1789> et la mise en service du registre électronique : <https://www.registre-dematerialise.fr/1789> ont été respectées.

- Les moyens et les informations mis à la disposition du commissaire enquêteur durant l'enquête nous ont permis de réaliser la mission dans de bonnes conditions.

Au terme de la dernière permanence, le Mardi 07/01/2020 à 18h00, à la Mairie de CHAZEY-BONS, correspondant à la fin de la durée d'enquête, M. le Maire de CHAZEY-BONS nous a remis le dossier et le registre d'enquête concernant le projet d'Élaboration du PLU - Plan Local d'Urbanisme, d'Abrogation de la Carte Communale et de Modification du Zonage d'Assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS.

Nous avons pu ainsi clore et enlever le registre d'enquête concernant le projet d'Élaboration du PLU - Plan Local d'Urbanisme, d'Abrogation de la Carte Communale et de Modification du Zonage d'Assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS.

Il a également été procédé à la clôture du registre dématérialisé par la Commune de CHAZEY-BONS.

### **3-6 Dossier relatif à l'enquête publique**

**Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme - Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et Modification du Zonage d'Assainissement :**

- ❖ Cote 1 : Les actes de la Procédure,

- 1.1 : Délibération du 16/10/2018 prescrivant la convention pour mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration du PLU ;
- 1.2 : Délibération du 29/01/2018 prescrivant l'élaboration du PLU de la commune nouvelle de CHAZEY-BONS ;
- 1.3 : Délibération du 14/01/2019 prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- 1.4 : Délibération du 24/06/2019 prenant acte de l'arrêt des études du projet d'élaboration du PLU et du bilan de la concertation ;
- 1.4 : Arrêté de M. le Maire de CHAZEY-BONS n° 58/2019 du 18/11/2019 ; ordonnant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique ;
  - ❖ Cote 2 : Bilan de la Concertation ;
  - ❖ Cote 3 : Avis de la CDPENAF et de l'Autorité Environnementale ;
  - ❖ Cote 4 : Le résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
  - ❖ Cote 5 : les pièces du Plan Local d'Urbanisme,
    - 5.1a : TOME A – Diagnostic-et-justifications ;
    - 5.1b : TOME B - Évaluation-environnementale et études liées ;
    - 5.2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
    - 5.3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
    - 5.4 : Document graphique (plan de zonage global) ;
    - 5.5 : Règlement.
  - ❖ Cote 6 : les Annexes du Plan Local d'Urbanisme
    - 6.1 : Servitudes d'Utilité Publique ;
    - 6.2 : Annexes Sanitaires ;
    - 6.3 : Annexes à titre d'information.
  - ❖ Cote 7 : Avis des PPA et PPC – Personnes Publiques Associées ou Concernées.
  - ❖ Cote 8 : Registres d'enquête publique pour le projet d'Élaboration du PLU, d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de Modification du Zonage d'Assainissement ainsi que les pièces annexées.

#### ➤ **Remarques**

Lors des quatre permanences nous avons apprécié l'accueil de M. le Maire, M. le Maire-Adjoint à l'Urbanisme et de leur Secrétariat qui étaient constamment disponibles.

Pour assurer ces permanences, M. le Maire a mis à la disposition du Commissaire Enquêteur la Salle du Conseil Municipal accessible à tous publics.

Le public pouvait consulter le dossier et ensuite nous questionner et/ou consigner ses observations sur les registres d'enquête en toute confidentialité.

À l'issue de l'enquête, nous avons clos les registres d'enquête publique de la Mairie de CHAZEY-BONS et il a été procédé à la fermeture du registre électronique : <https://www.registre-dematerialise.fr/1789>

## **4 – Les observations recueillies du Public**

À l'issue de l'enquête publique portant sur l'Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme, d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu nous avons comptabilisé : dix-neuf observations, accompagnées de cinq annexes, qui ont été consignées sur le registre d'enquête de la Mairie de CHAZEY-BONS, quatre courriers adressés à la Mairie de CHAZEY-BONS (siège de l'enquête public) et annexés au registre d'enquête de la Mairie de CHAZEY-BONS ; dix-sept

observations transmises par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse : [enquete-publique-1789@registredematerialise.fr](mailto:enquete-publique-1789@registredematerialise.fr)

Lors des quatre permanences des Lundi 09 Décembre 2019, Samedi 21 Décembre 2019 de 09h00 à 12h00, Vendredi 27 Décembre 2019 et Mardi 07 Janvier 2020 de 15h00 à 18h00 à la Mairie de CHAZEY-BONS ; concernant le projet d'Élaboration du Plan Local d'Urbanisme et d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu, nous avons reçu dix-neuf personnes pour des renseignements avec observations portées sur le registre d'enquête. Concernant la Modification du Zonage d'Assainissement, aucune personne ne s'est présentée.

### **Analyse des observations consignées sur le Registre d'Enquête « Format Papier » :**

**Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme – Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu :**

➤ **N° 1 : M. GOEDERT Alain – 75 route de Condon Chavillieu 01510 CHAZEY-BONS ;** a consulté le projet de plan de zonage pour sa parcelle n° 188 en vue d'un projet de construction.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** le zonage avait pris en compte le projet de construction de cette personne (même si sa parcelle n'est pas totalement en zone constructible, le zonage permettra la réalisation du projet).

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons.

➤ **N° 2 : Mme et M. PELUSO Jean – 34, rue des Pervenches 73100 GRÉSY-SUR-AIX ;** indique que, compte-tenu qu'il a cédé une partie de sa parcelle (Pré de Cessieu n° AD 93) à la commune pour la réalisation de la STEP ; que d'autre part l'ensemble des réseaux (eau, électricité, assainissement) se trouvent en limite de parcelle ; il demande que celle-ci soit placée en secteur urbanisable.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** pas de modification du zonage prévue terrain N2 car il n'est pas en dent creuse, mais en extension d'un hameau (contraire au PADD qui demande à rester dans l'enveloppe urbaine).

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons.

➤ **N° 3 : M. PLOTTIN René – 01510 PUGIEU ;** demande le reclassement de son terrain (parcelle n° 105) situé entre un bâtiment appartenant à la Commune de Pugieu et le bâtiment de M. Roger GUIGARD en terrain constructible (ce terrain ne le pouvant être à ce jour, étant classé inondable) ? M. PLOTTIN déclare ne jamais avoir vu d'eau sur ce terrain.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** terrain en zone inondable sans assainissement collectif mais cette parcelle reste en Ub donc constructible en partie (hors ER12 et selon les règles de surélévation de 1 m).

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 4 : M. et Mme GRISOTTO Joseph – Le Bac 321 Impasse du bac 01300 CHAZEY-BONS ;** indiquent que sur la parcelle 673 de 6740 m<sup>2</sup> est présente une bâtisse de 40 m<sup>2</sup>. Il demande de pouvoir agrandir de 70 m<sup>2</sup> à usage de construction habitable (35 m<sup>2</sup> minimum souhaitable) sur 500 m<sup>2</sup> de foncier (éventuellement 250 m<sup>2</sup>). Si pas de possibilité en habitable, demande en construction agricole. (Voir extrait de cadastre joint en annexe n° 1).

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** ce terrain restera en zone N car il se trouve à l'écart d'un hameau ou d'une zone urbanisée, il ne s'agit pas d'une dent creuse et il n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif.



**Notre commentaire :** Nous prenons acte du refus de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 5 : M. et Mme GRISOTTO Joseph – Le Bac 321 Impasse du bac 01300 CHAZEY-BONS ;** indiquent posséder une parcelle C 48 section Feuille 2 de 2525 m<sup>2</sup> qui était en zone UX1 et demande que cette parcelle reste en zone UX1. Ils se déclarent vendeur et avoir quelques acheteurs intéressés par cette parcelle. (Voir extrait du cadastre joint en annexe n° 2).

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** la demande sera refusée car la parcelle se trouve, en extension et en linéaire, dans le corridor écologique.

**Notre commentaire :** Nous prenons acte du refus de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 6 : M. BOUVET Thomas – 336 route de Bouvier 01300 CHAZEY-BONS;** demande des renseignements concernant le Domaine de la Bâtie en Zone N et soumet une demande de modification de classement du site en ZPPA. Il indique que ce site est actuellement classé en ZPPA et inscrit sur la carte des sites archéologiques nationaux

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** le rapport de présentation sera complété pour indiquer cette ZPPA en plus du périmètre de protection des 500 m des Monuments historiques, officiellement sur Belley. Les parcelles concernées pourraient être indiquées dans le rapport de présentation comme un projet de mise à jour ou extension de cette zone de ZPPA (arrêté préfectoral).

**Notre commentaire :** Nous demandons que le rapport de présentation soit complété pour identifier le périmètre étendu de la ZPPA avec l'intégration des parcelles concernées.

➤ **N° 7 : M. DUMAS Marc – Président de la Sté DUMAS TP à Penaye 01300 CHAZEY-BONS;** s'interroge sur le classement des parcelles n° 614 – 135 – 612 – 616 – 489 – et 137 (en partie) dans le nouveau PLU. Effectivement, ces parcelles sont actuellement classées en Zone UXpe au POS. Il souhaite qu'elles soient maintenues dans le schéma à venir en zone Ux1. M. DUMAS indique qu'il fera part de ses observations et de plans complémentaires sur le registre dématérialisé à sa disposition. (Voir extrait du PLU actuel Zone UXpe et extrait du projet de PLU Zone A annexes 3 et 4).

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** ces parcelles sont situées dans le périmètre éloigné du puits de captage. Cette demande sera refusée car un classement urbanisable serait non conforme aux prescriptions du SCOT (voir commentaires n° 9 du registre dématérialisé).

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 8 : PIJOURLET Gérard – Les Jonquières Bât. B2 - 6 rue de Boyer 69160 TASSIN LA DEMI-LUNE ;** demande des renseignements concernant le classement de sa parcelle n° 90 en Zone UA et les autres parcelles en Zone N.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** la parcelle 90 est classée en partie en Ua et en N comme dans le précédent document d'urbanisme. La partie en Ua est constructible.

**Notre commentaire :** Nous notons la réponse de la Commune de Chazey-Bons qui stipule la constructibilité en partie de la parcelle.

➤ **N° 9 : M. GALLET Fabrice – 711 route de Belley 01300 CHAZEY-BONS ;** demande des renseignements et envisage de formuler ses observations et suggestions par courrier ou en utilisant le registre dématérialisé.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** voir réponse apportée au courrier de M. GALLET annexé au Registre d'Enquête (courrier N° 3)

**Notre commentaire :** Se reporter à la réponse apportée au courrier de M. GALLET.



➤ **N° 10 : Mme GUÉRIN Monique – 178 rue du Bourg de Rathonod 01300 CHAZEY-BONS** ; demande, suite à l'envoi de son courrier en date du 21/12/2019, par l'intermédiaire du registre dématérialisé, les motifs du déclassement de sa parcelle n° 852 en zone N et souhaite que cette parcelle soit maintenue en zone UA ou UB.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS** : la commune propose d'échanger le classement des parcelles concernées entre : les parcelles bâties 236 et 237 qui seraient en protection pour le patrimoine bâti (jardin) qui met en valeur la construction existante et le classement d'une partie de la parcelle 852 en Ub (moins de 1000 m<sup>2</sup> constructible pour permettre une construction dans ce périmètre). Cet échange de parcelle résulte d'un compromis trouvé par les élus afin de satisfaire les obligations réglementaires (SCoT et DDT) notamment pour justifier le calibrage du PLU (observation correspondant au courrier n°1).

**Notre commentaire** : Nous partageons la réponse de la Commune qui consiste à proposer un changement de classement pour une partie de la parcelle 852 qui serait classée en Ub (moins de 1000 m<sup>2</sup> constructibles pour permettre une construction dans ce périmètre) et les parcelles bâties 236 et 237 seraient en protection pour le patrimoine actuel (jardin) qui met en valeur la construction existante. Nous prenons acte que ce changement résulte d'un compromis trouvé par la commune.

➤ **N° 11 : M. COCHET Jean-Pierre – Chazey 01300 CHAZEY-BONS** ; a fait part de différentes remarques et a demandé des renseignements sur le déroulement de la procédure d'enquête publique. Il a annoncé avoir déposé, le matin même, une observation sur le registre des observations dématérialisé (voir observation n° 5 du Registre Dématérialisé).

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS** : voir réponse apportée à l'observation N° 5 du registre dématérialisé.

**Notre commentaire** : Se reporter à la réponse apportée par la commune à l'observation n° 5 de M. COCHET.

➤ **N° 12 : M. et Mme Gil et Chantal BOULENGER – 01510 CHAVILLIEU** ; ont demandé des renseignements sur le classement de leurs parcelles à Chavillieu (classées UA et UB).

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS** : le projet de PLU répond favorablement à la demande car ces parcelles sont constructibles. Toutefois, la parcelle C 36 sera déclassée en zone A pour prendre en compte la demande des Personnes Publiques Associées de préserver les périmètres en AOC.

**Notre commentaire** : Nous notons la réponse de la Commune de Chazey-Bons tenant compte notamment de l'avis de l'INAO.

➤ **N° 13 : M. DEMUR Camille – Cressieu 01300 CHAZEY-BONS** ; agissant pour le compte de son fils DEMUR Jonathan, demande que la partie de la parcelle n° 306 actuellement constructible et qui a été classée en partie en zone agricole reste en zone constructible Ub.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS** : cette parcelle se situe en extension du hameau de Cressieu. Or, il n'est pas prévu dans le PADD du futur PLU que ce hameau fasse l'objet d'extension urbaine mais uniquement du comblement des espaces interstitiels existants. Cette parcelle ne sera pas constructible.

**Notre commentaire** : Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 14 : M. DEMUR Camille – Cressieu 01300 CHAZEY-BONS** ; agissant pour le compte de Mme LEGENDRE Isabelle (future propriétaire) domiciliée : La Burbanne, Rte des Ecussaz à Belley, demande que la parcelle n° 110 constructible auparavant le reste. Une déclaration préalable avait été accordée. Tous les réseaux sont à proximité.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** la parcelle 110 ne peut pas être constructible car elle est située dans le périmètre de l'AOP viticole vin du Bugey. L'objectif du PLU est aussi de préserver les terres agricoles et viticoles. Cette parcelle ne sera pas constructible. Si déclaration préalable accordée, la parcelle garde ses droits à construire pendant le temps de la procédure, malgré le nouveau classement du PLU.

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons prenant en compte l'avis de l'INAO en notant toutefois que la parcelle garde ses droits à construire jusqu'à l'approbation du nouveau PLU par le conseil municipal.

➤ **N° 15 : M. MARTIN François – 61 rue Victor Hugo 69002 LYON ;** propriétaire des parcelles n° 991 et 992 au lieu-dit Les Petites Fougères qui forment un ensemble d'environ 2000 m<sup>2</sup> par suite d'un échange avec division fait il y a une vingtaine d'années à la demande de son voisin M. DUMOLLARD Jean-Marc afin de lui permettre de construire un hangar agricole ; demande que ces parcelles soient considérées comme constructibles, étant donné qu'elles sont en bordure de la voie publique, en face des maisons du lotissement de Rathonod, à proximité immédiate de tous les réseaux, du tout-à-l'égout, d'une borne d'incendie et compte-tenu de l'environnement (voir annexe n° 5 extrait du cadastre).

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** ces parcelles ne peuvent pas être constructibles dans la mesure où il y a une exploitation agricole. Enfin, ces parcelles sont déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC) illustrant leur utilité agricole et non la possibilité de s'urbaniser. Ces parcelles ne seront pas constructibles.

**Notre commentaire :** Nous notons les motifs ne permettant pas de rendre constructibles ces deux parcelles par la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 16 : M. VOISIN Roch – 2660 La Cravanche 01260 BELMONT LUTHEZIEU ;** propriétaire de la parcelle B 899 Lieu-dit Grande Gouverne classée actuellement en zone Ape d'une surface de 64,25 ares, demande qu'elle soit classée en zone UX1.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** l'ARS – Agence Régionale de Santé a été claire avec la commune. La zone d'activités de Penaye ne peut pas s'étendre dans la mesure où il y a un puits de captage à proximité. La demande est rejetée au motif qu'il faut préserver la ressource en eau potable. Cette parcelle ne sera pas constructible.

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 17 : Mme DELBE Fernande – 27 rue du Vieux Château à Cressieu 01300 CHAZEY-BONS ;** demande que sa parcelle section D n° 802 de 30 ares 10 en bordure de la RD 107 soit entièrement constructible. À l'ancien PLU le terrain a été partagé en diagonale avec 1/2 partie constructible et 1/2 partie agricole. Elle précise que M. le Maire, en début de mandat lorsqu'il a appris cette chose a trouvé que c'était une hérésie de l'ancien Maire M. VERARD et il m'a promis que ce terrain deviendrait constructible, que tout ceci serait modifié au prochain PLU et il me semble que c'est l'inverse qui se produit actuellement.

Mme DELBE évoque également son terrain vers la Chapelle, section D 426 Cressieu code voirie B 45 de 19 ares 38. Cette parcelle fait partie du lotissement et tout est construit sauf cette parcelle qui est constructible en totalité. Son ouverture est sur la place du village depuis plus de 100 ans. Elle demande que cette parcelle reste entièrement constructible comme cela l'est aujourd'hui avec l'ouverture au même endroit.

Mme DELBE remémore ensuite sa parcelle de la Chanaz, C 294 de 30 ares 27, qu'elle a demandée constructible à l'ancien PLU. Toutes les parcelles ont été constructibles jusqu'à ma clôture et la mienne est restée agricole. L'ancien Maire, n'avait pas vu ma demande... C'est vraiment dommage. Elle demande que cette fois-ci sa parcelle devienne constructible.

Mme DELBE évoque aussi sa parcelle (en Parnel ou Pernel) en bordure de la RD d'une superficie de 1 ha 14 anciennement D 347. Elle demande que cette petite parcelle de 2000 m<sup>2</sup> en bordure de la route soit reconnue constructible.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** cette parcelle se situe en extension du hameau de Cressieu. Or, il n'est pas prévu dans le PADD du futur PLU que ce hameau fasse l'objet d'extension urbaine mais uniquement du comblement des espaces interstitiels existants. Cette parcelle ne sera pas constructible. Contraintes de la réglementation loi ENE-ALUR ou parcelles déjà en zone naturelle. Maintien en A de ces parcelles en extension de Cressieu (hameau à densifier au PADD).

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse et des justifications apportées par la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 18 : M. & Mme BOUIX Claude – 1400 Rte de Montchoisi 01300 CHAZEY-BONS ;** demandent que la parcelle n° 393 achetée en 2004 comme terrain constructible le reste et ne soit plus classée en zone agricole (A).

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** la parcelle est située dans le hameau de Montchoisi. Ce hameau n'a pas fait l'objet d'un choix de développement afin de se conformer au SCoT, qui précise qu'il faut d'abord développer les centres villes plutôt que les hameaux. Cette volonté s'est traduite dans le PADD et sur le plan de zonage par l'absence d'extension du hameau de Montchoisi. De plus, le hameau est en assainissement non collectif. Cette parcelle ne sera pas constructible.

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 19 : M. DEMUR Camille – Cressieu 01300 CHAZEY-BONS ;** demande que les parcelles n° 97 et 98 en Benoliot, soient classées en Ua ou Ub sachant qu'un bâtiment ancien existe sur ces parcelles (ancienne usine à chaux, ex. Comptoir du Bâtiment).

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** Ce terrain est boisé, situé en extension et en linéaire. Il s'agit donc d'une zone naturelle qui restera en zone N

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

### **Analyse des courriers annexés sur le Registre d'Enquête :**

**- COURRIERS : de demandes d'informations et/ou observations concernant la « L'élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme et d'abrogation de la Carte communale sur Pugieu » :**

➤ **N° 1 : Mme GUÉRIN Monique 178, rue du Bourg de Rathonod 01300 CHAZEY-BONS ;** Par ce courrier R-AR en date du 14/12/2019 auquel sont jointes huit pièces valant argumentaire, Mme GUÉRIN demande de ne pas transformer (déclasser) la parcelle n° B 852 en Zone NC située dans le Hameau de Rathonod et précise en avoir discuté avec M. le Maire et M. le Maire-Adjoint à l'Urbanisme qui connaissent son argumentation :

« Mme GUÉRIN indique être propriétaire de la parcelle cadastrée B 852 située dans le Hameau de Rathonod (Pièce 2 – Cf. extrait plan cadastral). Dans le projet de PLU soumis à enquête, cette parcelle, constructible dans le PLU actuel, devrait être classée en zone naturelle (Pièce 3 – Cf. extrait du projet de PLU).

Elle précise qu'en premier lieu, le hameau de Rathonod est un hameau à densifier, à accueillir du terrain à bâtir aux termes mêmes du projet de PLU (Pièce 3 - Cf. le rapport de présentation du projet de PLU – Page 112). Ce hameau est en effet très urbanisé, notamment du fait de la réalisation de lotissements récents, et dispose d'une bonne desserte, par tous les équipements,

ce qui explique notamment le choix de densifier (Pièce 4 – Cf. les extraits du tome 2 du rapport de présentation, Pages 8 et 119). La parcelle n'est ensuite pas en extension : elle est comprise dans le tissu bâti, comme le montre le rapport de présentation, Page 69. La carte donne une bonne idée de l'inclusion de la parcelle dans l'enveloppe bâtie, sans extension urbaine (Pièce 5 – Cf. DOO du SCOT Pages 47 et 48).

Or, précisément, cette parcelle ne présente aucun enjeu spécifique. Elle constitue une dépendance de sa propriété. Elle est même isolée et coupée de la zone inconstructible voisine, par la végétation (Pièce 7 - Cf. photo aérienne). Elle n'a donc pas à être classée en zone naturelle. La seule justification du classement discriminatoire en zone N semble être l'existence d'une « rétention foncière (Pièce 7 – Cf. rapport de présentation Page 88).

Or, d'une part, la rétention foncière ne peut pas être motif de classement en zone N et d'autre part, rien n'empêche de construire sur un terrain dont on reste propriétaire (ce qui explique que mon autre parcelle n° 236 soit classée en zone U). Il semble que l'application injustifiée d'une prétendue rétention foncière ne soit pas isolée : d'autres dents creuses ont été classées en zone inconstructible pour le même motif, sans doute pour justifier le classement en zone constructible de parcelles plus éloignées.

Enfin, si je ne peux pas vendre cette parcelle ou construire, il faut savoir que c'est le devenir de ma maison principale qui est en jeu. Il ne s'agit pas uniquement d'intérêts privés : cette maison date du XVIIIème Siècle et fait partie du patrimoine architectural de la Commune (Pièce 8 – Cf. l'extrait du site internet de la mairie). E

En tout état de cause, le classement de ma parcelle en zone N est illogique compte-tenu de ses caractéristiques et des options du PLU et du SCOT. Mme GUÉRIN demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable sur ce classement et de proposer un classement en zone U ».

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** la commune proposera d'« échanger » la constructibilité des 2 tenements de la propriété (voir observation n° 10 précédemment).

**Notre commentaire :** se reporter au chapitre « Analyse des observations consignées sur le Registre d'Enquête « Format Papier » - Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme – Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu : observation n° 10 (*nous partageons la réponse de la Commune qui consiste à proposer un changement de classement pour une partie de la parcelle 852 qui serait classée en Ub (moins de 1000 m<sup>2</sup> constructibles pour permettre une construction dans ce périmètre) et les parcelles bâties 236 et 237 seraient en protection pour le patrimoine actuel (jardin) qui met en valeur la construction existante. Nous prenons acte que ce changement résulte d'un compromis trouvé par la commune*).

➤ **N° 2 : Mme PASCAL Marie-Louise – 2 Allée de la Petite Reyssouze 01000 BOURG-EN-BRESSE et Mme RASCLE Marie-Josèphe 36 Impasse des 2 noyers 73100 MOUXY** ; indiquent que compte-tenu des aménagements et des dispositions du projet de PLU, elles souhaitent faire la modification suivante : retirer les parcelles n° 812 – 815 et 828 de la zone AUc1, M. COLOMB Jean-Marc n'étant pas vendeur dans l'immédiat. Elles précisent qu'une partie AUc1, soit les parcelles n° 816 – 827 et 813, propriétaire RASCLE Marie-Josèphe, sont à regrouper avec la parcelle AUc2 n° 829, propriété de Mme PASCAL Marie-Louise ainsi que les parcelles en indivision n° 718 – 814 et 830 pour former un projet commun (Cressieu Sud). Il nous a été remis un courrier auquel étaient jointes deux pièces (documents annexés au registre des observations).

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** les différents avis des Personnes Publiques Associées concernent les OAP de Cressieu. Certains demandent de justifier davantage la

position en « densification » de cette zone pour être conforme au PADD. L'État demande à déclasser ces zones AU de Cressieu considérant que le potentiel en logements du PLU doit être diminué et reproche également la faible densité prévue (engendrant donc une trop grande consommation d'espace). Ces personnes demandent en outre de modifier le zonage en proposant le maintien de la zone Sud en zone à urbaniser. En déclassant le Nord, ce tènement deviendrait clairement en extension, incompatible avec tous les avis des PPA. C'est pourquoi la commune choisit de supprimer ces deux zones AUC1 et AUC2.

**Notre commentaire :** Nous partageons la réponse de la Commune de Chazey-Bons.

➤ **N° 3 : M. GALLET Fabrice – 711 route de Belley 01300 CHAZEY-BONS ;** développe, dans son rapport (11 pages), différents points :

*Cohérence avec le SCOT*

Le PLU proposé fait référence au SCOT du Bugey.

Lors de son établissement, en 2015, le SCOT du Bugey comprenait 3 intercommunalités. Depuis, la CC du Valromey par décision préfectorale a été contrainte de rejoindre la CC Bugey-Sud. Et par ailleurs la CC du Plateau d'Hauteville, devenue commune du plateau d'Hauteville, a rejoint la communauté d'agglomération du Haut Bugey (HBA). La CC du plateau d'Hauteville représentait en surface 15% du territoire du Bugey.

*Le rattachement de la commune plateau d'Hauteville à HBA ne remet-il pas en cause le SCOT du Bugey. Le SCOT du Bugey est-il encore pertinent? Peut-on y faire référence ?*

Les tâches urbaines de la CC du Bugey représentaient en 2015, 6,5% de la surface. Les tâches urbaines de Chazey-Bons occupent 7,9% de la surface de la commune (hors Pugieu) ce qui est plus que la moyenne.

De 2005 à 2015, les tâches urbaines ont augmenté de 454 ha (+15,3%)

« Sur la période 2010-2016; il est raisonnable de penser que la croissance moyenne annuelle pourrait être comprise entre 0,8 et 1 %. Sur une période de long terme alternant phase d'expansion et de baisse, une projection permet d'afficher une croissance comprise entre 1 et 1,3 % l'an entre 2015 et 2036 ce qui nous amène à une consommation annuelle comprise entre 36 et 39 ha par an. »

Le SCOT du BUGEY prévoit d'artificialiser encore 372 ha à l'horizon 2036 (+11 % en 20 ans ou 0,55% par an). 255 ha de développement résidentiel et 117 ha pour les parcs d'activités économiques et commerciaux. Les Zones Humides dans le secteur de Belley ont déjà payé un lourd tribut (ZA OUSSON, ZA MAGNIEU, ZA PENAYE, ZA PELISSIERE).

La croissance urbaine n'est pas inéluctable. C'est un choix délibéré des élus du territoire. Excepté le pic de 2009, le taux d'évolution ne cesse de baisser et il est désormais inférieur à 1%.

*Le SCOT du Bugey identifie Chazey-Bons comme un pôle-relais et impose un taux de croissance de 1,1%. N'est-ce pas excessif par rapport à la moyenne de 0,55% par an ?*

La stratégie nationale bas carbone (2015) vise un arrêt à terme de la consommation des terres agricoles et naturelles, avec une forte réduction à l'horizon 2035. La commune a réduit drastiquement les surfaces constructibles (de 30 ha à 6 ha) mais est-il vraiment nécessaire de sacrifier encore 6 ha de terres cultivables ?

Comme l'indique le SCOT, le Bugey est encore préservé et il serait bien qu'il le reste. Nous avons les inconvénients de la campagne, il ne faudrait pas avoir en plus les inconvénients de la ville.

*Le Plan Biodiversité présenté par le Gouvernement le 4 juillet 2018 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette ». La commune de Chazey-Bons pourrait sans attendre mettre en œuvre cet objectif.*



### *PADD*

6 orientations ont été définies dans le PADD : 1. préserver le cadre paysager et rural du territoire ; 2. Maitriser le rythme de création de logements et sa consommation d'espaces ; 3. Définir le centre-bourg de Chazey-Bons comme pôle principal du territoire ; 4 Préserver les espaces naturels et sensibles ; 5. Accueillir les habitants dans de bonnes conditions ; 6. accompagner les activités économiques et agricoles.

*Il en manque une: améliorer les conditions de vie des habitants actuels. Avant de vouloir augmenter la population, il faut s'assurer du bien-être de ceux qui y vivent déjà.*

Axes de progrès proposés :

1. La départementale 1504 est très circulante et rien n'a été fait pour atténuer les nuisances sonores (baisse de la vitesse, revêtement spécifique pour absorber le bruit, chicanes, etc.)

2. Il est très dangereux de circuler à vélo. Le PLU évoque la transformation de la voie ferrée en voie verte mais, sans maîtrise foncière et volonté politique, rien ne se fera. Pourquoi ne pas activer le droit de préemption urbain et le mentionner dans le PLU.

L'objectif 3.3.3 du SCOT: Le Bugey, un territoire de vélo. Ah oui ?

Une des recommandations du SCOT est la suivante : « 3. Le SCOT se mobilise pour l'utilisation et le maintien de la ligne de fret Pressins-Peyrieu-Virieu-le-Grand-Belley de manière à conforter certaines activités sur le territoire (agroalimentaire, extractions de matières minérales...) et permettant de minimiser le recours au trafic routier », Cette recommandation va à l'encontre du projet de voie verte.

Malgré la « mobilisation du SCOT » et des 9 millions d'euros pour réhabiliter la ligne, les trains ne passent plus depuis au moins 2 ans.

3. La connexion internet s'est dégradée depuis 20 ans malgré les évolutions technologiques (l'augmentation de la population a-t-elle eu une incidence ?). L'installation de la fibre optique a pris du retard. Pourquoi? Prévues en 2013, elle ne se fera qu'en 2020 d'après le compte-rendu du CM du 16 décembre 2019 si ce n'est pas une fois de plus repoussé.

4. Les arrivées sud et nord du village de Bons mériteraient d'être améliorées d'un point de vue paysager. Rien n'est prévu dans le PLU.

*Orientation n° 2 du PADD (maîtriser le rythme de création de logement)*

Il est prévu 19 logements / ha ce qui fait 526 m<sup>2</sup>/logement et non 700 m<sup>2</sup> comme indiqué.

Évolution de la population

De 800 en 2000 à 1143 en 2018 soit +343 habitants (+42%). N'est-ce pas suffisant ?

L'augmentation de la population va nécessiter d'agrandir l'école qui se trouve en zone inondable. La cour de récréation va être amputée d'autant.

Zones à urbaniser sur Chazey-Bons

AUb1 et b2 : 1 ha, 22 logements (454 m<sup>2</sup> par logement y compris les 2 places de parking par logement plus une place de parking visiteur pour 2 logements soit 55 places de parking au total et toute la voirie associée ! Nos campagnes doivent-elles vraiment ressembler aux villes (mais sans les commodités) ? Belley dispose d'une belle friche au sud d'Ayme pneu pour accueillir des R+2 et l'actuel hôpital qui sera certainement détruit va libérer de précieux m<sup>2</sup>.

AUb3 : 0,46 ha, 8 logements (575 m<sup>2</sup> par logement)

Parcelle OD 274 : 0,20 ha (non citée dans les OAP mais mentionnée dans orientation n° 3 du PADD). PADD et OAP à mettre en cohérence.

AUc1 et AUc2 : 1,13 ha, 11 à 13 logements (870 à 1027 m<sup>2</sup> par logement)

Pugieu: AUa : 0,57 ha, 8 logements (712 m<sup>2</sup> par logement)



Nord Bons: 2,75 ha

Penaye : 0,21 ha

Soit un total de 6,32 ha (47% pour les activités économiques et 53% pour les logements).

Le coefficient de rétention foncière (pour prendre en compte les situations de blocage) a été fixé à 1,5. Le CERF ( <http://www.cerfra.org> ) évoque le chiffre de 1,2. N'est-ce pas suffisant ?

La commune peut activer des mesures coercitives pour favoriser les constructions. La densification est le maître-mot de la loi SRU. Pourquoi ne densifier que les OAP AUB1 et AUB2 ? Pourquoi ne pas faire des logements collectifs à Pugieu ou Cressieu ?

Pour la mixité des populations, il est préférable de ne pas concentrer tous les logements à caractère social au même endroit.

Le PLU présenté donne le sentiment de concentrer les collectifs sur le village de Bons afin de préserver le cadre de vie des autres hameaux (zones résidentielles avec des parcelles plus grandes. Les habitants moins aisés ont aussi le droit à un meilleur cadre de vie.

Pour le bien-être des futurs habitants, il est préférable qu'ils habitent loin de la RD 1504 (Rothonod, Cressieu, Chavillieu) car cette route génère des nuisances sonores bien que la carte du bruit (arrêté préfectoral du 9/9/2016) ne l'indique pas. Qui, mieux que les habitants, peut dire s'il y a nuisance ou pas. Les bureaux d'études ont-ils sollicité les habitants pour établir cette carte ?

#### *Évolution des zones urbanisées*

De 2003 à 2017, la surface urbanisée est passée de 86 ha à 118 ha soit + 37% en 14 ans.

Lors de la mandature 2008-2014, en plus des permis de construire, 4 lotissements ont été programmés. 2 à Bons, 2 à Rothonod. Il reste des parcelles libres dans le lotissement de la Madone et le lotissement du château à Rothonod n'est toujours pas sorti de terre. Le certificat d'urbanisme émis en 2012 est-il toujours valable ?

Le nombre de logements issus de réhabilitation est trop faible par rapport aux créations (7 sur 114 voir rapport de présentation tome A page 23). Il faut inciter à la réhabilitation du bâti existant et définir des règles dans le PLU (par exemple, interdire des « rustines » en parpaings au sein de murs en pierres) et assurer une certaine harmonie entre les anciennes et les nouvelles habitations. Cela contribuerait également à préserver et à mettre en valeur l'architecture bugiste.

*Avant de vouloir détruire de nouvelles terres cultivées, il convient de terminer ce qui a été commencé...*

#### *Extension de la zone d'activité au nord du village de Bons*

La majeure partie des 2,75 ha se situe en zone inondable (voir extrait de carte avec la mention Zone prévue pour être artificialisée).

*Dans l'intérêt général, par application du principe de précaution contenu dans notre Constitution, il convient de préserver au maximum les zones d'expansion des crues en amont du village.*

#### *Zones AUB1, AUB2 et AUB3*

Ces zones sont identifiées comme des « dents creuses ». Ce jargon urbanistique est peu flatteur pour décrire des champs cultivés.

Par ailleurs, elles se trouvent dans le lit majeur du Furans, en fond de vallon comme une bonne partie du village de Bons d'ailleurs. Ce sont des terres riches. La végétation qui pousse dans notre jardin (prêle, carex) indique qu'il s'agit bien de zones hygrophiles (voir coupe vallée du Furans).

*Dans l'intérêt général, toute construction dans le lit majeur du Furans devrait être proscrite.*

Conserver des terres cultivables à proximité du village de Bons peut être utile pour le futur (vergers, jardins potagers). Il faut anticiper l'augmentation inéluctable du prix du carburant qui limitera les déplacements. Les circuits courts doivent être développés.

Par ailleurs, d'un point de vue paysager et pour le cadre de vie des habitants actuels, ce serait toujours mieux que des R+2.

*S'il s'avère indispensable d'urbaniser, il serait mieux de sacrifier des terres peu productives, en préservant les réservoirs de biodiversité et les nappes alluviales (lit majeur des cours d'eau).*

*Au sujet des « dents creuses »*

(Voir photo aérienne du Centre-Bourg de Chazey-Bons et annotation au niveau des cercles rouges : zones d'urbanisation possibles en plein cœur du village).

C'est là qu'il faut densifier, pas à 500 m au sud !

Dans le PLU précédent les 2 OAP AUB1 et AUB2 étaient regroupées. Or cette zone à urbaniser est bloquée par l'un des propriétaires qui ne souhaite pas vendre. La stratégie du Conseil Municipal actuel a été de scinder l'espace en 2 zones distinctes pour qu'un des projets ait la chance de voir le jour.

Cette méthode n'est pas sans conséquence, Elle entraîne de fait une augmentation de la voirie avec 2 sorties sur une route très circulante.

*« Dents creuses » de Cressieu*

(Voir photo aérienne de Cressieu et annotation au niveau des cercles rouges).

Pourquoi ne pas rendre constructibles ces dents creuses au cœur du village de Cressieu ?

*Zone d'activité de Penaye*

Le PLU prévoit une extension de 0,21 ha de cette zone au-dessus de l'entreprise DUMAS. La surface affectée à l'entreprise DUMAS n'est actuellement pas optimisée. L'extension est prévue dans le périmètre Ap (secteur à vocation agricole présentant une sensibilité paysagère).

*Zone de stockage de matériau à proximité du périmètre immédiat du captage.*

(Voir photo aérienne du captage et de la zone de stockage de matériau)

Dans l'intérêt général, il serait préférable de réhabiliter cette parcelle trop proche du captage de la commune (à négocier avec la société DUMAS) ?

*Carte des zones inondables*

(Voir carte de la zone inondable Bourg de Chazey-Bons avec la mention : notre maison inondée en 1990 (80 cm d'eau au sous-sol).

Comment peut-on considérer cette carte des zones inondables datant de 1996 comme juste alors qu'elle ne prend pas en compte l'inondation de 1990.

Comment imaginer que les eaux puissent tourner à angle droit dans ce secteur parfaitement plat ? C'est faire fi de la topographie des lieux.

Les terrains à l'est de la RD 1504 sont en contrebas de la route qui fait digue. En 1990, Il a fallu utiliser des pompes pour renvoyer l'eau dans le Furans.

Les recommandations de l'évaluation environnementale (page 123) sont scandaleuses : « *Pour les secteurs concernés par l'atlas des zones inondables du Furans, les parties habitables (y compris garages, caves, ..) seront surélevées de 1 m minimum par rapport au terrain naturel* ».

La surélévation a pour conséquence d'autoriser le remblaiement de zones humides (cf. les 2 maisons en cours de construction à quelques mètres du Furans au sud du village de Bons). Dans l'intérêt général, aucune construction en zone inondable ne devrait être autorisée.

Cette carte établie dans les années 2000 ne prend pas en compte les changements climatiques qui peuvent avoir une incidence sur le régime des eaux. L'inondation de 1990 était une

conjonction de la fonte des neiges (redoux) et de pluies. Il convient d'être très prudent et de s'imposer le principe de précaution.

#### *Évaluation environnementale*

Dans le tableau page 12, il est mentionné qu'il n'y a pas d'habitation en zone inondable ce qui est faux. UAb1 et UAb2 sont en zone inondable. Cf. inondation de 1990.

*L'évaluation environnementale devrait mentionner que l'extension de l'urbanisation au nord de Bons réduit d'autant la zone d'expansion des crues.*

Page 124 des mesures contre les risques d'inondation sont prises. Lesquelles ?

En quoi le zonage naturel participe à la lutte contre le changement climatique ?

Le zonage Naturel ne préserve pas le paysage (coupe rase régulière dans les bois privés).

*Pour préserver nos paysages et éviter l'érosion (zones de pente), les coupes rases devraient être réglementées en imposant aux propriétaires une sylviculture plus adaptée (traitement en futaie irrégulière, taillis fureté)*

« Eau potable et assainissement : ressource en eau vulnérable ».

*Poursuivre la rénovation des réseaux car les fuites sont intolérables.*

*Eau, ZH (et risque inondation) => enjeu fort. Donc, il ne faut pas construire en zone inondable.*

« Enjeux mineurs : Lutte contre le changement climatique, paysages, transports, pollution et sites pollués »

Il est vain de penser que l'humanité peut lutter contre les changements climatiques. Nous pourrions au mieux les atténuer.

*Classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'Ain défini par l'arrêté préfectoral du 09/09/2016.*

Il est surprenant que la belle ligne droite au sud du village de Bons ne soit pas considérée comme un secteur affecté. Les accélérations à la sortie du village sont encore trop fréquentes.

#### *Annexe sanitaire*

Les statistiques citées sont anciennes. Ce document est certainement issu du PLU de Chazey-Bons approuvé en mars 2005

#### *Forêt communale de Chazey-Bons*

Le PLU doit normalement faire apparaître dans ses annexes et à titre informatif, les bois et forêts relevant du régime forestier (Art. R. 151-53 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme) ce qui n'est pas le cas. (Voir photo aérienne : Source <https://www.geoportail.gouv.fr> (en marron parcelles forestières Régime Forestier).

### **Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :**

- La cohérence avec le SCOT : Cette question de rattachement à une communauté de communes ne concerne pas l'élaboration du PLU qui doit être réalisé en compatibilité avec le SCOT. Le PLU va diminuer drastiquement son potentiel urbanisable par rapport au PLU actuel. La croissance de 1,1 % demandée pour Chazey-Bons par le SCOT correspond au secteur géographique de Bugey Sud et non du plateau d'Hauteville. Cela correspond donc bien à la réalité et aux tendances de croissance démographique sur chaque territoire (avec davantage de croissance demandée sur les pôles et moins sur les pôles relais comme Chazey-Bons). Les zones constructibles n'empiètent pas sur les zones humides. NB : bien que Pugieu soit inclus dans le secteur de « continuité ou des zones humides », le village ne figure pas dans le périmètre de l'inventaire départemental des zones humides. L'évaluation environnementale ne différencie pas les deux notions (continuité des zones humides et inventaires des zones humides). Le PLU prévoit une urbanisation en densification de l'enveloppe bâtie. Ces dents creuses dans le bourg n'ont pas une vocation agricole, même s'il reste effectivement 2 secteurs encore cultivés. Ce sont les raisons qui ont conduit à sélectionner ces secteurs. Le projet en

cours d'aménagement de la voirie du bourg vise à améliorer et sécuriser l'entrée du bourg pour les riverains. La commune va délibérer afin de bénéficier du DPU - droit de préemption urbain – sur l'ensemble du territoire.

- Le PADD : sur les deux questions de fret et débit Internet, ce n'est pas du ressort du PLU. Le PLU ne prévoit pas de structurer davantage les secteurs d'entrée de ville, les propriétés sont privées et la commune ne peut intervenir sur l'existant. La densité attendue au PADD puis traduite dans le zonage et les OAP se décline dans les dents creuses (peu de densité) et dans les OAP (plus denses), pour arriver sur l'ensemble du territoire communal à une densité moyenne de 700 m<sup>2</sup>/logement.

- L'Orientation n° 2 du PADD : les modifications qui seront apportées au PLU, suite aux avis des PPA, nécessiteront éventuellement de réactualiser ces chiffres. Le projet d'extension de l'école intégrera les risques d'inondation. La commune a acté dans le règlement le fait, qu'en zone rurale, les habitants sont contraints de se déplacer en voiture. Les aires de stationnement nécessaires ont donc été prises en compte. Les OAP définissent les surfaces qui doivent être affectées au stationnement en fonction du nombre de logements de la construction, en permettant de préserver des espaces libres végétalisés. Le PLU tiendra compte des avis de l'État sur le nombre de logements potentiels, ce qui devrait conduire à une diminution du coefficient de rétention foncière. Le SCOT impose aux OAP une densité d'environ 500 m<sup>2</sup>/logement. Il ne s'agit pas de concentrer, mais de réaliser 20 % de logements sociaux par opération. Il ne s'agit pas uniquement de logements collectifs mais également de maisons jumelées voire de constructions pouvant aller jusqu'à 4 à 6 logements. L'objectif est de recentrer l'urbanisation sur le bourg de Bons (voir OAP) afin de limiter l'usage de la voiture en permettant notamment aux enfants de se rendre l'école à pied mais aussi de d'inciter au co-voiturage.

- L'évolution des zones urbanisées : Les éléments de réponses figurent dans la rubrique réservée aux PPA.

- L'extension de la zone d'activité au nord du village de Bons : le plan de zonage indique les zones inondables dans lesquelles il existe déjà des constructions. Les éventuelles constructions nouvelles, comme les extensions ou annexes, devront respecter le règlement associé.

- Les zones AUB1, AUB2 et AUB3 : le PLU essaie de trouver, par les règles, les bons équilibres entre hauteur, densité et paysage pour respecter le cadre de chaque secteur de la commune.

- Le sujet des « dents creuses » : la commune répondra aux attentes du gestionnaire de la voirie.

- « Dents creuses » de Cressieu : à Cressieu, la parcelle est encore cultivée (et d'une grande surface), déclarée à la PAC.

- La zone d'activité de Penaye : voir réponse aux PPA.

- La zone de stockage de matériau à proximité du périmètre immédiat du captage : voir réponse aux PPA.

- La carte des zones inondables : la commune va prendre en compte cette observation dans l'OAP qui sera complétée sur cette question (évacuation des eaux pluviales de ce secteur qui reçoit les eaux du versant).

- L'évaluation environnementale : voir réponse précédente sur le très faible potentiel des zones urbanisables en zone inondable. Les coupes sont régies par le Code Forestier. La gestion de l'eau potable fait l'objet de programmations pluriannuelles de travaux de rénovation et d'amélioration de son réseau depuis 10 ans.

- Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'Ain défini par l'arrêté préfectoral du 09/09/2016 : le classement de niveau sonore important ne concerne pas le bourg car les vitesses sont limitées en agglomération, réduisant les niveaux sonores moyens.
- L'annexe sanitaire : le zonage d'assainissement sur Pugieu a été mis à jour.
- La forêt communale de Chazey-Bons : voir réponse aux PPA. Le PLU sera complété.

**Notre commentaire :** Nous prenons acte des différentes réponses apportées par la Commune de Chazey-Bons sur la cohérence avec le SCOT, le PADD ; l'Orientation n° 2 du PADD ; l'évolution des zones urbanisées ; l'extension de la zone d'activité au nord du village de Bons ; les zones AUB1, AUB2 et AUB3 ; le sujet des « dents creuses » et particulièrement du hameau de Cressieu ; la zone d'activité de Penaye ; la zone de stockage de matériau à proximité du périmètre immédiat du captage ; la carte des zones inondables ; l'évaluation environnementale ; le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'Ain défini par l'arrêté préfectoral du 09/09/2016 ; l'annexe sanitaire et la forêt communale de Chazey-Bons. Certaines réponses renvoient à des réponses précédemment développées sur des observations similaires ou de même type ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées ou Concernées.

➤ **N° 4 : M. & Mme COCHET Pierre – 300 Rte de Belley 01300 CHAZEY-BONS ;** indiquent posséder un terrain à l'Abbaye parcelle n° A 195 qui a toujours été constructible et qu'ils ont toujours refusé de vendre, pensant qu'à la retraite, un de leurs enfants voudrait éventuellement construire. Ce terrain se trouve en bordure de chemin sur lequel passent l'eau, l'électricité, l'égout, etc. et demandent qu'il soit laissé constructible au moins une partie (à définir).

Dans la zone AU1, ils se posent la question : pourquoi ne pas autoriser des constructions avec des parcelles plus grandes et un nombre de maisons moindre, comme c'est le cas au Nord et au Sud de cette zone AU1.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** ce terrain est situé en extension de l'enveloppe urbaine. Le PADD répond aux exigences du SCOT et de la loi qui prévoit une urbanisation en densification des espaces déjà urbanisés. D'autre part, les avis des Personnes Publiques Associées demandent à la commune de répondre sur le nombre de logements possibles sur le territoire. Le terrain ne sera donc pas constructible

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

### **Analyse des observations consignées sur le « Registre d'Enquête Dématérialisé » :**

↳ ***Les demandes d'informations et/ou observations portées sur le « Registre Dématérialisé » :***

➤ **N° 1 et 2 : M. le Commissaire Enquêteur** en date des 09/12/2019 et 20/12/2019 a réalisé un test et un essai pour attester de l'ouverture et du bon fonctionnement du Registre Dématérialisé.

➤ **N° 3 : M. Thomas BOUVET - 336 Route de Barvier Montchoisi 01300 Chazey-Bons - [thomasbouvet@europamel.net](mailto:thomasbouvet@europamel.net)** – Déposée le 21 décembre 2019 à 14h54 ; Monsieur le commissaire enquêteur Bernard PAVIER, Monsieur le maire de Chazey-Bons Didier BONNARD, Monsieur le premier adjoint André MASLANKIEWICZ ; je vous contact par cette présente pour vous soumettre mon souhait d'apporter une correction de désignation des parcelles du Domaine



de la Bâtie et autour avant l'entrée en vigueur du nouveau plan local d'urbanisme ; les parcelles concernées en fonction des zones sont les suivantes :

Zone N : 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 332 333 334 337 338 339 340 341 342  
343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 1161 1162 1163 1164 1165

Zone NGO : 472 473 476 477 478 479 480

Zone A : 324 et 1162

Ces parcelles-là sont situées dans la zone de présomption de prescription archéologique n° 221708, visible sur le site internet atlas.patrimoines.culture.fr ; pour le moment la carte du site est en cours de construction et les données concernant la ZPPA 221708 ne sont actualisées que sur la commune de Belley, cependant nous pouvons nous rendre compte que les parcelles citées ci-dessus sont dans le périmètre de cette ZPPA. Le site du Domaine de la Bâtie est répertorié dans sa totalité dans la carte archéologique nationale sous le numéro G 24913 01 098 0011 et le bâtiment carré nommé Vestige du donjon du temple sur la parcelle 1165 est inscrit au monument historique sous l'identifiant IQKCNH, sa fiche dans la base Mérimée est la PA0116375, son périmètre de protection est identifié sous le n° 1906272397.

Je ne remets pas en cause dans le nouveau PLU l'étoile violette inscrite sur le monument historique vestige du donjon du temple autorisant le changement de destination au titre de l'article R151-35 du code de l'urbanisme car celui-ci est déjà protégé au titre des Monuments historiques cependant je souhaite que cette zone archéologique soit inscrite et classée comme zone archéologique dans le nouveau plan local d'urbanisme.

Pour tous renseignements complémentaires, c'est monsieur Jean-Pierre LEGENDRE de la direction régionale des affaires culturelles Auvergne Rhône-Alpes, pôle architecture et patrimoines, conservation régionale des monuments historiques, site de Lyon, qui est en charge du suivi des données archéologiques de la zone de présomption de prescription archéologique n° 221708.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** le rapport de présentation sera complété pour indiquer cette ZPPA en plus du périmètre de protection des 500 m des Monuments historiques, officiellement sur Belley. Le Donjon du Temple de la Bâtie est classée au titre des monuments historiques en 1973. La Zone de présomption et de prescription archéologique n'est pas sur la commune de Chazey Bons mais uniquement sur Belley. Le PLU ne peut pas agir sur cette servitude qui s'impose (c'est-à-dire que la zone de présomption archéologique est supérieure au PLU. Le PLU ne peut pas agir sur la ZPPA.

**Notre commentaire :** Nous approuvons le complément d'information qui sera apporté au rapport de présentation pour préciser le périmètre de la ZPPA - Zone de Présomption de Prescription Archéologique en complément du périmètre de protection des Monuments historiques dont le Donjon du Temple. Nous attestons que la ZPPA est une servitude qui s'impose au PLU.

➤ **N° 4 :** par **ALBERT MIGNOT** – 42 b rue des Collonges, 69230 Saint Genis Laval - [cheneboitel@free.fr](mailto:cheneboitel@free.fr) – Déposée le 22 décembre 2019 à 11h55 ; à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur : Je suis propriétaire d'une parcelle de terrain cadastré n° C 514 de 2344 m<sup>2</sup>, lieu-dit "En Penez" à Chazey Bons. Dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du PLU de la commune. Je sollicite de votre bienveillance le maintien du classement de ma parcelle en zone constructible. En effet, je m'oppose catégoriquement à ce que mon terrain soit dévalorisé en devenant zone agricole et perdre de sa valeur.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** refus car en extension linéaire dans le corridor écologique.



**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 5 : M. COCHET Jean-Pierre – Chazey 01300 CHAZEY-BONS ;** par ce courrier en date du 27/12/2019 comprenant quinze pages auxquelles sont jointes un extrait de la conclusion du rapport hydrogéologique du 29/11/2006 portant sur l'enquête de vulnérabilité sur le captage d'eau de la commune de Chazey-Bons, M. COCHET souhaite nous informer sur les éléments et faits suivants :

*- Motivations d'ordre économique*

En 1999, à l'issue de mon tour de France chez les Compagnons du Devoir où je me suis perfectionné dans mon métier et où j'ai formé de jeunes apprentis, je me suis installé comme serrurier-métallier-ferronnier au cœur du hameau de Chazey sur la commune de Chazey-Bons. Au début mon activité était principalement de la ferronnerie pour des particuliers et de la sous-traitance industrielle pour des sociétés de la région ayant un surcroît de travail. Dans un souci de diversification et d'indépendance, je me suis lancé dans la fabrication de cyclo-draisines. Actuellement, j'ai obtenu l'homologation de deux modèles par le STRMTG (Service Technique des Remontées Mécaniques et des Transports Guidés) - étape obligatoire pour la commercialisation de ce type de véhicule recevant du public. À ce jour, nous ne sommes que quatre constructeurs de cyclo-draisines en France. Hélas, ma structure actuelle m'oblige à refuser la plupart des commandes faute de place pour produire et pour accueillir du personnel.

*- Motivations d'ordre technique :*

Mon bâtiment de production est une ancienne maison d'habitation transformée en atelier. Certes, bien pratique pour débiter, mais à ce jour, il m'est impossible d'installer des instruments de manutention répondant aux normes de sécurité. Je n'ai, également, pas de place pour installer des blocs sanitaires : autant de choses indispensables pour employer des salariés. Il y a vingt ans l'atelier était entouré de granges qui sont pour la plupart en cours de rénovation et deviendront rapidement des maisons d'habitation. Cette évolution ne facilite pas la gestion d'une activité de ferronnerie métallerie :

- problématiques de livraisons et expéditions des marchandises,
- rues étroites rendant difficile voire impossible à certains camions d'accéder à l'atelier,
- stationnement des véhicules d'entreprise, de salariés, de clients sur la voie publique,
- accroissement inévitable de l'activité pouvant incommoder le voisinage.

Il paraît nécessaire de poursuivre le développement de mon activité dans des locaux plus adaptés.

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Bugey a pour objectif : « de renforcer son système économique en s'appuyant sur le pilier Bugiste TPE-TPI/PME-PMI productives [...], et sur les activités artisanales [...] et d'améliorer l'accès à l'emploi par la formation continue sur les métiers artisanaux et industriels. »

*Mon projet est donc compatible avec le SCoT puisque je prévois l'embauche d'apprentis puis de les employer comme salariés s'ils le souhaitent.*

Ma famille possède un terrain dans la ZA (Zone Artisanale) de Penaye, en face d'Intermarché et à côté de la Société Bouvier Motoculture, qui nous a été transmis par mon père décédé le 11 septembre 2018. Terrain pour lequel M. Bonnard, Maire de Chazey-Bons, a délivré un CU (Certificat d'Urbanisme) informatif stipulant que le terrain était constructible en date du 10.11.2018. Terrain, qui commercialement est à un endroit stratégique et *viabilisé (puisque nous avons accepté une servitude pour le passage des réseaux afin que la commune puisse vendre les parcelles où se trouve actuellement la Société Bouvier Motoculture).*

*- Démarches à la mairie*

Voulant déposer un permis de construire au printemps 2019, Monsieur le Maire m'a expliqué qu'il avait fait voter le PADD – Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Ce qui lui permet de bloquer l'instruction et qu'il n'est plus possible de construire. Il a ajouté : « Je ne veux pas être accusé de ne pas respecter mon PADD ». Il s'est justifié en disant que c'est le SCoT qui lui impose le déclassement du terrain notamment pour protéger le captage d'eau potable ; arguant que le puits est vétuste, vulnérable et sujet à de gros risques de pollution. Je le cite « nous avons eu de la chance jusqu'à présent, je ne veux pas prendre de risques ». Il a voté l'arrêt du projet d'élaboration du PLU par délibération (24 juin 2019) en déclassant mes parcelles malgré le fait que j'eusse fait part de mes projets verbalement en amont de sa décision (mars 2019).

Le 9 Août dernier, j'ai fait part de mes remarques à Monsieur Alain Philippe, Maire Délégué, qui m'a écouté avec bienveillance et m'a conseillé de déposer un certificat d'urbanisme opérationnel pour faire part de mes projets à l'ensemble des élus.

En date du 14 octobre 2019, la Mairie a validé un CU opérationnel pour un bâtiment de type « atelier » sur ce terrain. Ce CU porte la mention : « ...la commune peut décider de surseoir à statuer... ».

Début novembre, j'ai demandé un entretien avec M. Philippe pour faire le point. Il m'a alors proposé d'acheter une parcelle dans la zone d'activité de la commune de Virignin soit à plus de 10 km. Ou alors d'acheter des parcelles à Monsieur Dumas à l'Est de la zone (les parcelles 623, 279, 546 par exemple). Je trouve la solution pour le moins surprenante, alors que je suis installé à Chazey depuis vingt ans et que je suis propriétaire de terrains dans la ZA de Penaye.

À ce jour la municipalité se justifie sur ses choix (propos rapporté par M. Michaud – 6ème adjoint au Maire) par le fait que je n'ai rien fait pendant 20 ans et que cela avait été un élément supplémentaire de l'argumentaire de déclassement.

Si je n'ai pas construit avant, comme me le reproche M. Bonnard, c'est tout simplement que je n'avais pas les fonds nécessaires.

Les grosses entreprises actuelles se font sur plusieurs générations. Un tel projet à mon installation n'aurait pas été raisonnable.

Je tiens à rappeler qu'une des conditions sine qua non pour qu'une entreprise s'agrandisse est la concomitance entre sa capacité de financement et son volume d'activité. Parti de rien, si ce n'est d'une simple caisse à outils et de courage, il y a quelques années, je n'avais pas les moyens de financer un tel bâtiment. De surcroît, le terrain appartenait à mon père. Les conditions qui n'étaient pas rassemblées il y a quelques années, le sont à présent.

La municipalité était au courant que j'avais des projets d'installation sur ce terrain. C'est, d'ailleurs, pour cela que mon père a toujours refusé les propositions de vente,

#### - Déclassement de mon terrain

Lors de la présentation PLU réunion publique N°1 dans la rubrique « Diagnostic du territoire » suivant extrait du document (*voir plan intégré à l'observation*), je constate que mes parcelles ont déjà été *écartées* de la ZA de Penaye, alors qu'à ce jour, d'après le PLU de 2005 elles sont en 1AUX donc faisant partie de la ZA de Penaye tout comme des parcelles telles que les 623, 279, 546 (précitées plus haut et suggérées par M. Philippe pour mon installation) qui ne sont pas plus bâties et pourtant maintenues dans le projet de PLU et se situant également dans le périmètre éloigné de protection du puits.

*Je constate qu'il existe déjà deux poids et deux mesures.*

De plus, en bleu, vous pouvez constater que figurent des terrains avec la mention « non bâti », alors que ce sont des terrains agricoles. Peut-on, *alors m'expliquer pourquoi des terrains agricoles sont pris en compte dans la ZA de Penaye et pas les miens qui sont constructibles ?*

Force est de constater que le diagnostic de départ est erroné.

#### Protection du puits de captage

L'annexe informative comportant le courrier de l'ARS en date du 19 avril 2018 évoque « la ressource présente une eau de bonne qualité mais une vulnérabilité très importante du fait de la présence à l'amont d'une zone d'activité et d'habitat et du ruisseau des Pus qui traverse l'ensemble des périmètres en direction du Furans mais qui reçoit des eaux de ruissellement de la zone ».

Je m'étonne que le rapport hydrogéologique de 2006, concernant le puits de Chazey-Bons (*voir pièce jointe à l'observation*), ne figure pas dans les documents servant à l'élaboration du PLU. Document que M. le Maire a refusé de me communiquer en vertu de l'article L124-4 2 du code de l'environnement, arguant qu'il contient des données sensibles et confidentielles pour la protection de l'environnement et de la population.

Cependant, M. Lucien Vérard, Maire de la commune en 2006, avait joint, sans doute par négligence, au bulletin municipal de 2006, l'extrait de la conclusion de ce rapport confidentiel. En matière de risques, ce rapport apporte des informations différentes, voire même contraires à ce qu'affirme Monsieur le Maire.

Le courrier de l'ARS ne reprend pas les éléments suivants de l'hydrogéologue :

- « *le captage est situé dans une zone peu vulnérable. La protection de surface semble bonne car l'aquifère est couvert d'un niveau de sable argileux, puis d'un niveau de tourbe argileuse.* »
- « *De par son caractère captif, la nappe d'eau ne semble pas en relation avec le ruisseau des Pus* »

Contrairement au puits de Pugieu où l'ARS s'appuie au plus près des conclusions du rapport de 1992.

Dans l'avis PPA (personne publique associée) comportant un courrier d'avis ARS, en date du 19 août 2019, qui ce dernier évoque « un périmètre d'extension de cette zone d'activité est proposé au PLU. Les parcelles ajoutées au périmètre UX1 sont localisées en extrémité Est de la zone, à l'extérieur du périmètre de protection éloignée ».

Or, des parcelles qui étaient en zones agricoles dans l'actuel PLU se voient converties en zones constructibles Ux1 au bénéfice du groupe d'entreprises « Les Mousquetaires », alors qu'elles se trouvent dans le périmètre éloigné du captage. De même que sur ces mêmes parcelles, il est à noter le passage du ruisseau des Pus qui pose problème selon l'ARS (*voir document graphique intégré à l'observation*).

*Cependant, l'ARS, dans son avis, ne note rien à redire sur le fait que des parcelles situées à l'intérieur du périmètre éloigné de protection et traversée par le ruisseau des Pus soient ajoutées à la zone UX1.*

S'agit-il d'une prise de risques maîtrisés ?

Par son courrier, l'ARS a expressément indiqué à la commune que : « la zone de d'activité expose le captage à un risque de pollution diffuse et chronique non compatible avec la qualité d'une eau potable. Aucune extension de cette zone ne peut être proposée au PLU ». L'ARS faisait probablement référence à un projet d'extension datant de 2009, porté par la Communauté de Commune concernant le développement de la zone de Penaye, globalement situé en face du magasin Atlas (en bleu et légendé « non bâti » sur la carte réunion publique N°1).

Dans le document intitulé « annexes sanitaires » à la rubrique assainissement, il est dit que « les effluents de la zone industrielle et de Chazey sont collectés par un réseau unitaire et refoulés jusqu'au bourg de Chazey-Bons pour être traités par une station [...] ».

Par contre, le rapport ne dit pas ce qui se passe en cas de fortes précipitations. Car le réseau de Chazey collecte non seulement les eaux usées et de pluies du village mais des ruisseaux qui descendent du bois de Chazey. Ils ont la particularité d'ensabler les pompes de la station de relevage et de les mettre hors service. Mais, rassurez-vous, cela n'entraîne pas le débordement des cuvettes des WC car le trop plein se déverse dans le ruisseau des Pus.

En 2018, la commune a refait la totalité du réseau d'eau potable, procédé à la réfection de la chaussée du hameau de Chazey et visiblement a remis la séparation des eaux pluviales aux Calendes Grecques. Ce qui nous promet un bel avenir pour notre fameux ruisseau pour les cinq prochaines décennies (*voir deux photos du 23/12/2019 intégrées à l'observation : 1/ résurgence des effluents de Chazey-Bons par les regards, 2/ épandage des effluents sur les parcelles 810 – 813 et 1023*).

Dans le projet de zonage visiblement les parcelles 810 et 813 vont être bâties et je me pose la question de savoir si la 1023 sera suffisante pour absorber les effluents de Chazey ?

Il serait regrettable que ce qui était, autrefois, une tourbière ne renferme dans son sous-sol la nappe phréatique. Heureusement, que le rapport de l'ingénieur hydrogéologue est tenu secret car il fait probablement état de l'emplacement de la nappe phréatique et de son sens d'écoulement.

Je vous invite, M. le commissaire enquêteur, à vous promener sur les rives du dit ruisseau et vous serez surpris de constater les magnifiques couleurs irisées à la surface de l'eau, typiques de la présence d'hydrocarbure. Le terme de décharge peut également être employé pour qualifier certaines zones de stockages en bordure du fossé. A une époque, nous avons même assisté à la démolition d'autocars en bordure du ruisseau.

En 2014, suite aux travaux de réfection de la voie ferrée entre Pressins et Virieu-le-Grand, une montagne de traverses imprégnées de créosote est restée plusieurs mois sur l'aire de stockage de matériaux citée dans le courrier ARS soit à 120 mètres du puits et sur les rives de ce pauvre ruisseau. Tout ceci dans la plus grande indifférence.

M. le Maire se met brusquement à tirer la sonnette d'alarme et s'empresse de déclasser mon terrain. Mais qu'a-t-il fait durant toutes ces années pour éviter cette situation, tant en matière de travaux de sécurisation, que sur un plan de pédagogie de prévention des risques auprès des entreprises riveraines du ruisseau ?

Que compte faire la municipalité dans l'avenir ?

Nous avons un début de réponse en constatant :

- que le PADD étend la zone sur des parcelles riveraines du ruisseau (810, 813, 593) et d'autres drainées par un affluent du ruisseau (1015, 591, 592).
- qu'il soit toujours possible de densifier la zone en bordure du ruisseau et dans le périmètre éloigné, car elle a été maintenue en Ux1.
- que la municipalité a émis un avis favorable pour l'extension d'un centre de transit de déchets dangereux situé en partie à l'intérieur du périmètre éloigné de protection et à moins de 200 mètres du ruisseau des Pus, malgré le courrier de l'ARS, et les rapports inquiétants (disponibles sur le site de la préfecture) concernant les risques de pollutions du captage d'eau potable « compte rendu du conseil municipal du 21 octobre 2019 » (*voir photo aérienne avec mentions intégrée à l'observation*).

#### - Vocation agricole

J'ai bien du mal à croire que le déclassement de mon terrain en vocation agricole soit uniquement pour protéger le captage. Certes, il est sur le périmètre éloigné de protection mais

ce n'est pas le seul. Il est de l'autre côté de la route D 32C ce qui l'isole du ruisseau des Pus qui se trouve à 50 mètres.

De plus, il se situe sur des terrains sains et non pas dans les marécages. Je tiens à vous rappeler que la zone de Penaye est construite sur un marécage qui s'asséchait plus ou moins en été et où les habitants de Belley venaient patiner en hiver.

Tout cet écosystème a disparu progressivement dans les années cinquante avec la réalisation des égouts de Chazey et la construction de l'ancienne station d'épuration en lieu et place de la résurgence des effluents pris en photographie plus haut.

Le lieu-dit « le Châtet » qui va être construit est le dernier vestige de cette zone humide. Sommes-nous compatibles avec le SCoT ?

Sur la photographie aérienne (*voir photo aérienne de 1950-1965 intégrée à l'observation*) nous voyons clairement la zone humide uniforme de type tourbière qui était couverte de blâches et les alternances de bandes de terrains arables. Je me suis entretenu avec M. DUMOLLARD, agriculteur, qui le cultive actuellement, selon lui, c'est un triangle enclavé entre deux routes et un bâtiment. Il ne présente donc pas d'intérêt particulier pour l'agriculture.

#### - Mes demandes

M. le Commissaire Enquêteur, la présente note n'a pas pour but de défendre l'héritage « du grand père », ni de régler mes comptes avec la commune, mais simplement de défendre mon entreprise et pouvoir continuer à la faire évoluer selon ses besoins et son rythme. Je reconnais que ma demande est tardive (après le vote du PADD). Néanmoins, au nom du droit à l'erreur et de l'égalité, je demande :

- que mon entreprise bénéficie de la même tolérance que celles accordée aux autres, car moi aussi je suis porteur d'un projet compatible avec le SCoT.
- que mes parcelles restent constructibles tout comme les 623, 279, 546 appartenant à la société Dumas, par exemple ou les 810 et 813 appartenant à la commune, ou bien encore les 593, 591, 592 appartenant à deux élus dont M. le Maire. Je tiens à préciser, avant que M. le Maire ne se justifie par « l'intérêt général » que : l'extension de deux magasins ne relève pas plus de l'intérêt général que la construction de mon atelier et qu'il reste suffisamment d'espaces à densifier pour implanter des antennes.

#### - Conclusion

*- A l'initial, je ne me suis pas inquiété du devenir de mes parcelles non bâties car elles faisaient déjà partie de la zone de Penaye dans le PLU de 2005, de plus elles ne figuraient pas dans le diagnostic du futur PLU. Ces deux éléments m'ont entraîné à faussement penser que mes parcelles n'étaient pas concernées par ce projet de déclassement des terrains, tant pris par mes activités professionnelles que par les tristes événements familiaux que je traversais (maladie de mon père).*

*- Je demande simplement à pouvoir construire sur un terrain, qui commercialement est à un endroit stratégique et viabilisé. Je demande que mon activité soit autant prise en compte que les entreprises citées.*

*Pour ce faire, je ne demande pas, si nécessaire, que l'intégralité des parcelles soient maintenues constructibles mais simplement une superficie me permettant de construire un seul et unique bâtiment à usage d'atelier le long de la route (D 32C), le plus en retrait du village conformément au Cu00109819C0019 du 14/10/2019.*

#### **Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :**

*Concernant le zonage :* la révision du zonage de la zone d'activité de Penaye, et sa notable réduction, s'appuie sur les éléments suivants :



- L'intention politique de la municipalité de préserver des zones « tampons » non-construites entre les zones d'activités économiques et les zones d'habitat, ceci afin d'éviter les nuisances inhérentes des activités économiques aux zones habitées.
- Le respect des orientations du SCOT Bugey sur les points suivants :
  - De maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles avec une gestion des zones d'activités organisée à l'échelon du SCoT et non plus à l'échelon communal.
  - De se conformer au schéma d'aménagement des zones économiques décrit dans l'Atlas des Zones d'Activités Économiques du SCOT Bugey annexé au SCOT Bugey
- La prise en compte des prescriptions de l'ARS qui mentionne la vulnérabilité très importante de la ressource en eau de la commune du fait de la présence d'activités économiques sur une grande partie du périmètre de protection éloigné du puits de captage, et notamment en prenant acte du courrier de l'ARS reçu dans le cadre du porter à connaissance lors du lancement de la procédure de révision du PLU. Celle-ci indique expressément que « la zone d'activité expose le captage à un risque de pollution diffuse et chronique non compatible avec la qualité d'une eau potable. Aucune extension de cette zone ne peut être proposée au PLU »

*Concernant les réponses aux démarches de M. Cochet :* la commune a été attentive aux demandes de M. Cochet et à son projet -soudain- de déménager son activité artisanale du village de Chazey vers la zone d'activité de Penaye en mettant en perspective les éléments suivants :

- La Communauté de Communes Bugey Sud, en conformité avec le SCoT Bugey met à disposition un espace dédié aux activités artisanales sur le site d'activité économique de la Picardière, sise sur la commune de Virignin, avec notamment la création d'un village d'artisans. M. Cochet réside sur la commune de Belley. La commune de Virignin comme celle de Chazey-Bons sont des communes limitrophes de celle de Belley.

Une réflexion pour l'extension de la ZAE de Penaye pourra être engagée en accord avec la Communauté de Communes Bugey Sud quand le problème de vulnérabilité du captage d'eau sera traité. Un nouveau schéma directeur de l'assainissement sera réalisé en 2020. Il établira les préconisations pour la bonne gestion des eaux usées et pluviales, notamment celles du réseau unitaire du village de Chazey. Sous réserve des demandes de DRIRE et de l'enquête publique.

**Notre commentaire :** Nous souscrivons aux réponses de la Commune de Chazey-Bons concernant le zonage de la zone d'activité de Penaye (zones « tampons » non-construites afin d'éviter aux zones habitées les nuisances inhérentes aux activités économiques ; le respect des orientations du SCOT Bugey (maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles et gestion des zones d'activités au niveau du SCoT).

Nous partageons les prescriptions de l'ARS soulignant la vulnérabilité de la ressource en eau dédiée à la consommation humaine du fait de la présence d'activités économiques sur une grande partie du périmètre de protection éloigné du puits de captage considérant que « la zone d'activité expose le captage à un risque de pollution diffuse et chronique »

Nous prenons acte qu'une extension de la ZAE de Penaye pourrait être envisagée lorsque la vulnérabilité du captage d'eau sera traitée, selon les préconisations de la bonne gestion des eaux usées et pluviales du hameau de Chazey, dans le cadre du nouveau Schéma Directeur d'Assainissement réalisé en 2020.

➤ **N° 6 : M. GROS Christophe – 01510 Chazey-Bons** – Déposé le 30 Décembre 2019 ; précise qu'en zone Ub, le règlement du PLU impose une hauteur de construction limitée à 9 mètres au faitage. Par ailleurs, le règlement impose une pente minimale de 60 % ce qui est une



bonne chose pour conserver l'aspect architectural de la région. Il est cependant très courant de trouver dans le bâti existant des pentes supérieures ou égales à 100%. Dans le cas d'une construction en R+1+combles qui aurait une largeur de 10 mètres, si l'on considère une hauteur sous plafond de 2,50 m avec 0,25 m d'épaisseur de dalle, on se retrouve avec une hauteur de 5,50 mètres à laquelle il faut ajouter la hauteur de toiture de 5 mètres (5x100%) soit une hauteur totale de 10,50 mètres au faîtage. Il n'est donc pas possible de construire une maison en R+1+C avec une pente de 100% dont la hauteur serait inférieure à 9 mètres au faîtage. Le règlement du PLU doit donc être modifié pour augmenter la hauteur sous faîtage autorisée jusqu'à au moins 11 mètres.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** le règlement préconise les hauteurs jusqu'à 12 m en zone UA pour les cœurs de village et à 9 m en zone UB dans les secteurs d'extension urbains.

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 7 : M. GROS Christophe – 01510 Chazey-Bons** – Déposé le 30 Décembre 2019 ; précise qu'il est indiqué à plusieurs endroits (pages 17, 39, 53) du règlement du PLU un nombre de 2 annexes maximum (hors piscine) autorisées par construction. Il me semble qu'il faudrait préciser qu'il s'agit d'un nombre d'annexe isolée.

Par ailleurs il est également indiqué "toutefois, sur une même unité foncière (et dans le but de limiter le nombre d'annexes), toute construction accueillant plusieurs logements comportera deux annexes maximum, la définition d'annexe incluant les piscines." Cette phrase semble en contradiction avec la phrase qui indique un maximum de 2 annexes hors piscine.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** le règlement du PLU est (à vérifier) sera revu pour les habitations jumelées (ou non) et notamment pour les habitations jumelées.

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 8 : M. GROS Christophe – 01510 Chazey-Bons** – Déposé le 30 Décembre 2019 à laquelle était joint un document associé (extrait de plan) ; déclare être propriétaire d'une maison située au hameau de Chavillieu classée en zone Ub dans le projet de règlement de PLU. Toutefois, la parcelle où est implantée la maison est classée à la fois en zone Ub et en zone A (voir extrait plan en PJ). Il s'agit de la parcelle 316C30 d'une superficie de 2982 m<sup>2</sup> dont environ 1230 m<sup>2</sup> sont classés en Ub. D'après les documents graphiques mis à disposition, la limite de la zone Ub et de la zone A se situe à environ 6 mètres de la construction principale existante. Dans le règlement de la zone A, pour les logements, seules sont autorisées l'évolution de l'habitat existant. Dans la zone A, les annexes doivent s'implanter au maximum à 15 m de la construction principale (à calculer entre leurs points les plus proches).

Dans la perspective de la construction d'une annexe, celle-ci va se retrouver en tout ou partie en zone A. Dans ce cas-là, est-ce que la limite des 15 mètres de la construction principale située elle en zone Ub s'applique ? Si oui, il faudra le préciser explicitement dans le règlement du PLU. Si non, je demande que la zone Ub soit étendue sur ma parcelle.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** la limite de 15 m ne s'applique pas en zone UB.

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 9 : M. DUMAS Marc, dirigeant de la Sté DUMAS TP ZA Penaye 01510 Chazey-Bons** – Déposée le 02 Janvier 2020 à laquelle étaient joints deux documents associés (extrait de plan POS 2019 et PLU 2020) ; s'interroge sur le déclassement des parcelles N° 614, 135,

612, 616, 489 et 137 et demande d'analyser la possibilité de maintenir ces terrains, classés en zone UXpe du POS en vigueur, en zone Ux1 du futur PLU.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** les parcelles sont situées dans le périmètre éloigné du puits de captage. La demande est non conforme aux orientations du SCoT et aux prescriptions de l'ARS concernant la vulnérabilité de la ressource en eau.

**Notre commentaire :** Nous agréons les réponses apportées par la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 10 : Me TRIGON Sandrine – 1, rue du Clos Dutillier 01500 Ambérieu-en-Bugey**  
– Déposée le 02 Janvier 2020 ; lettre d'observations et son annexe n° 1 : plan d'implantation du bâtiment ; transmis au nom de M. Jean-Pierre COCHET.

Me TRIGON indique intervenir au soutien des intérêts de M. Jean-Pierre COCHET, Serrurier-métallier installé dans le hameau de CHAZEY, sur le territoire de la Commune de CHAZEY-BONS dont la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) est en cours et fait l'objet d'une enquête publique. Elle précise que c'est dans ce cadre qu'elle souhaite transmettre les observations de son mandant sur le projet de PLU :

Son atelier est actuellement situé au cœur du hameau de Chazey dans une ancienne maison d'habitation devenue trop étroite compte tenu du développement de son activité. Les livraisons de marchandises et le stationnement des clients sont rendus difficiles par l'étroitesse des rues du hameau et Monsieur COCHET est obligé de refuser des commandes en raison du caractère inadapté de son outil de production. Il souhaite donc le transférer en périphérie du hameau dans une zone industrielle située dans le lieudit En Penaye, en face des actuels magasins INTERMARCHÉ, sur des parcelles cadastrées B 603, 604, 605, 606 et 793 actuellement classées en zone AUXpe. Ces parcelles lui appartiennent pour avoir été recueillies dans la succession de son père.

Il a déposé une demande de certificat d'urbanisme pré-opérationnel pour la construction d'un atelier de 900 m<sup>2</sup>, lequel est revenu positif le 14 octobre 2019. Cependant, le Maire a précisé sur le certificat d'urbanisme que compte tenu de la révision en cours du PLU, il se réservait la possibilité d'opposer un sursis à statuer à toutes demandes d'autorisation de construire.

Et, Monsieur COCHET a étudié le Projet de zonage dont il ressort que le tènement sur lequel il entend réaliser son projet (se reporter à l'extrait du plan de zonage sur lequel le contour les parcelles figure en jaune) est exclu de la zone à vocation industrielle (Ux1, en violet) alors même qu'il constitue une sorte de « trou » dans cette zone.

Il a compris à la lecture des avis de l'ARS ou de la Communauté de communes BUGHEY SUD que cette exclusion s'explique par sa proximité avec la zone de protection rapprochée d'un captage d'eau, tel que cela ressort de la légende du plan de zonage.

Or, l'activité de Monsieur Jean-Pierre COCHET ne présente pas de risque spécifique pour la qualité des eaux.

Par ailleurs, mon mandant est tout à fait disposé à établir son atelier à l'endroit de son tènement le plus éloigné de la zone de protection rapprochée.

Cependant, le service des Routes de la DDT exige un accès par la rue de La Brulaz afin d'éviter l'accès par la D 32 C, de sorte que l'accès se fera obligatoirement sur une partie contiguë du périmètre rapproché du captage, comme cela découle du plan de l'opération annexée à la demande de certificat d'urbanisme.

A toutes fins, il entend préciser qu'il n'a nullement l'intention de vendre le terrain pour la réalisation d'un projet immobilier démesuré qui dénaturerait l'entrée du hameau de Chazey. Il souhaite simplement construire un atelier le long de la route départementale afin de délocaliser son activité en dehors du village pour supprimer toutes nuisances pour les riverains et

développer son activité. Il diversifie son activité de manière notamment, à fournir les cyclo-draisines du vélo-rail du Bugey, ce qui le conduit non seulement, à participer au développement économique de sa commune située dans un secteur qui en a bien besoin, mais encore, à favoriser le développement touristique de la région. Il a obtenu l'homologation de plusieurs modèles par les services étatiques mais doit en limiter la production pour les raisons évoquées ci-avant.

Enfin et surtout, il remarque que le projet de PLU envisage une extension des magasins INTERMARCHÉ appartenant au Groupe « Les Mousquetaires » qui sont situés en face de son tènement et à ce titre, à une distance tout à fait comparable de la zone de protection rapprochée. Ce projet d'extension aura pour conséquence une importante artificialisation des sols et un trafic automobile beaucoup plus important que celui de l'atelier de ferronnerie de mon mandant. Il représente donc, à n'en pas douter, un risque d'altération de la qualité de l'eau bien plus important que le seul atelier de ferronnerie de Monsieur COCHET.

Monsieur Jean-Pierre COCHET s'oppose donc à ce que ses parcelles B 603, 604, 605, 606 et 793 soient déclassées en zone agricole. Il sollicite à tout le moins que ce déclassement épargne le périmètre nécessaire à la réalisation de son projet de construction afin de permettre de trouver un compromis entre la préservation du foncier agricole et la qualité de l'eau potable, d'une part, et le développement économique de la commune et le confort des riverains de l'actuel atelier de mon mandant, d'autre part. Monsieur Jean-Pierre COCHET se tient à votre disposition pour évoquer sa position de manière plus détaillée si cela est nécessaire.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** Voir arguments donnés à M. Cochet en observation N°5 du registre dématérialisé. Concernant la référence au projet dit « Intermarché », le projet consiste en la réhabilitation du magasin Bricomarché dont le site et devenu vétuste et n'est plus adapté aux nouvelles pratiques d'achats de type Drive-In. Il s'agit de permettre le maintien de l'activité du magasin. À ce jour le projet tel que proposé a reçu un refus.

**Notre commentaire :** Nous renvoyons aux éléments déjà exposés, suite à la réponse apportée par la commune, au niveau de l'observation n° 5 de M. Cochet sur le registre dématérialisé. Concernant le dossier de réhabilitation d'un site « activité commerciale » celui-ci ne rentre pas dans le cadre de la présente enquête publique

➤ **N° 11 : Mme COCHET Marie-Christine – 01510 Chazey-Bons** – Déposée le 02 Janvier 2020 ; souhaite faire part de la remarque suivante quant au nouveau PLU : En lisant le courrier de l'ARS, je crois comprendre que les parcelles N° 603 - 604 - 606 transmises par mon père, décédé le 11/09/2018, ont été déclassées en zone agricole afin de protéger le captage d'eau. Ces dernières sont situées de l'autre côté de la route D 32C et à 50 mètres du ruisseau des Pus. Néanmoins, je me demande pourquoi l'extension du magasin Intermarché est autorisée sur les parcelles N° 593 - 591 - 592 – 1015 sur lesquelles s'écoule ce même ruisseau des Pus.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** les parcelles citées sont situées dans le périmètre du puits de captage. Or, l'ARS – Agence Régionale de Santé a été claire avec la commune. La zone d'activités de Penaye ne peut pas s'étendre dans la mesure où il y a un puits de captage à proximité. La demande est rejetée au motif qu'il faut préserver la ressource en eau potable. De plus, les parcelles citées sont déclarées agricoles au regard de la politique agricole commune (PAC) en 2017, démontrant la vocation et l'utilité de ces parcelles au monde agricole. Le projet dit 'Intermarché' consiste en la réhabilitation du magasin Bricomarché dont le site est devenu vétuste et n'est plus adapté aux nouvelles pratiques d'achats de type Drive-In.

Il s'agit de permettre le maintien de l'activité du magasin. À ce jour le projet tel que proposé a reçu un refus.

**Notre commentaire :** Nous confirmons les réponses de la Commune de Chazey-Bons concernant les arguments évoqués sur le périmètre du puits de captage et l'impossibilité de développer la Zone d'Activités de PENAYE et prenons acte de l'impossibilité d'urbanisation des parcelles n° 603 - 604 - 606 déclarées en zone agricole. Concernant le projet dit « Intermarché » celui-ci ne concerne pas la présente enquête publique.

➤ **N° 12 : Mme BALDACCI Brigitte – 74600 SEYNOD** – Déposée le 06 Janvier 2020 ; indique posséder sur le secteur 'Sur Chazey', les parcelles N° 104, 610, 117 qui vont être reclassées en zone A (Agricole) et de ce fait ne seront plus constructibles ; précise que son intention est de les vendre à moyen terme en mettant en avant le fait que ces parcelles sont à proximité des réseaux (Eau, Assainissement, Électricité, Téléphone) et parfaitement adaptées à la construction de logements. Mme BALDACCI rappelle que sa mère, Mme Bonnard Jeanne décédée en 2008, avait cédé du terrain à la commune pour la mise en place de ces réseaux et confirme qu'à ce jour, elle n'a pas eu de contact sérieux avec un acheteur qui aurait conduit à une vente. Justifiant ainsi la raison pour laquelle ils ne sont pas vendus.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** Les obligations réglementaires de lutte contre l'étalement urbain ont conduit la commune à prioriser dans un premier temps les espaces dits de "dents creuses" dans les enveloppes urbaines. Ces parcelles sont en effet desservies par les réseaux que la commune a mis en place dans le cadre d'une PVR (Participation Voirie et Réseaux). Le secteur pourra prétendre à un retour à l'urbanisation dans une révision du PLU ultérieur, une fois les "dents creuses" urbanisées.

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 13 : M. MICHAUD Jean-Paul** – Déposée le 07 Janvier 2020 ; indique être propriétaire de la parcelle D784A situé à Cressieu derrière la salle des fêtes et précise que ce terrain était jusqu'alors constructible et ne le sera plus dans le nouveau PLU en cours. Il ne comprend pas ce choix alors que l'un des critères pour ce plan est le recentrage des constructions et le remplissage des zones libres à l'intérieur des agglomérations et demande le reclassement de ce terrain en zone constructible.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** Pas possible, car serait en extension et présence de la zone de la zone humide et lac.

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

➤ **N° 14 : M. COCHET Jean-Pierre – Chazey – 01300 Chazey-Bons** – Déposée le 03 Janvier 2020 ; précise que suite à sa visite du 27/12/2019, il adresse la copie du courrier de la Chambre des Métiers de l'Ain à Monsieur le Maire en date du 02/01/2020 et demande confirmation de la bonne réception de son observation et de la pièce jointe : Monsieur Jean-Pierre COCHET a créé son entreprise de serrurerie métallerie à CHAZEY-BONS le 08/11/1999, il est passé progressivement d'un travail en sous-traitance pour un donneur d'ordre à la fabrication de produits propres en ferronnerie traditionnelle et avec une production originale qu'est la réalisation d'une gamme de cyclos-draisine.

Son développement passe maintenant par la construction d'un nouvel atelier qui favorisera l'embauche et la formation d'apprentis. Dans cet aspect, le projet de Monsieur COCHET ne peut que contribuer au développement de l'économie et de l'emploi pour ce territoire du Bugey qui en a tant besoin.

Il envisageait de construire ce nouvel atelier sur un terrain dont il est propriétaire situé au cœur d'une zone d'activité économique, or ce projet est remis en question dans le cadre de la révision en cours du plan local d'urbanisme communal suite aux recommandations de l'Agence Régionale de Santé.

La Chambre de Métiers et de l'artisanat de l'Ain, dans le cadre des missions qu'elle conduit, est sensible à la réduction des nuisances impactant l'environnement.

Dans ce cas précis, le projet nous paraît avoir un impact modéré face aux recommandations de l'ARS :

- Concernant le positionnement des parcelles de Monsieur Cochet, elles sont mitoyennes à l'est au sud de la zone d'activité étendue, et bordée par deux voies de circulation. L'impact sur l'environnement paysager sera minime en raison du choix de l'implantation de futur bâtiment le plus éloigné possible du village en bordure de la route RD 32C.

- Concernant l'argument des risques pour la zone de captage, l'extension d'une zone d'activité présente toujours un risque, d'autant plus que nous sommes dans le périmètre de protection rapprochée du captage. Néanmoins, à la vue des activités citées dans le courrier de l'ARS, la présence dans la zone d'une station-service et de 3 activités de mécaniques (2 garages automobiles et un garage motoculture de plaisance), l'installation classée pour la protection de l'environnement pour la gestion des déchets dangereux, le risque est déjà très présent et ne serait pas amplifié par l'arrivée d'activités artisanales sur ces parcelles.

- D'autre part, les activités artisanales et notamment celle de M Cochet, n'auraient aucun impact sur le flux de véhicules transitant déjà sur la zone. Les risques pour l'eau par le ruissèlement sont quasi nuls dans le cas du métier de M Cochet. Les stockages pour cette activité étant essentiellement des métaux.

Ce n'est pas une activité présentant des dangers de pollutions accidentelles et elle ne nécessite pas l'utilisation de produits dangereux. L'arrivée de l'activité de serrurerie n'augmenterait pas les risques déjà présents sur cette zone.

Compte tenu de l'impact économique positif du projet de M COCHET, de la réduction de nuisances sonores sur son actuel lieu d'activité et de l'impact plus que modéré de l'implantation de l'atelier sur la parcelle envisagée face aux recommandations de l'ARS; la Chambre de Métiers et de l'artisanat de l'Ain émet un « avis favorable » au maintien des parcelles appartenant à M COCHET en zone à vocation industrielle.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** Il n'y a pas eu d'observation de déposée par la Chambre de Métiers dans les registres de l'enquête mais un courrier a été envoyé en mairie au maire, dont le contenu est joint en observation N° 14 à la demande de M. Cochet. Voir arguments faits à M. Cochet à l'observation N° 5.

**Notre commentaire :** Se reporter à la réponse apportée par la commune à l'observation n° 5 de M. COCHET.

➤ **N° 15, n° 16 et n° 17 : M. DELAREUX Fabrice** – déposées le 07 Janvier 2020 ; dit être propriétaire de la parcelle 458 P2 sur une surface de 3174 m<sup>2</sup> qui a été viabilisé en 2017/2018 et a fait l'objet d'une division parcellaire en date du 17/05/2019 chez Maître DOGNETON situé à Artemare 01510 (Ain). Il précise : « sauf erreur de ma part le terrain garde sa constructibilité pendant 5 ans » et signale qu'il est prévu de créer dessus deux bâtis fonciers car actuellement classé en UC2 ». Ce terrain était jusqu'alors constructible et ne le sera plus dans le nouveau PLU en cours. M. DELAREUX ne comprend pas ce choix alors que l'un des critères pour ce plan est le recentrage des constructions et le remplissage des zones libres à l'intérieur des



agglomérations. Aussi, il demande si ce terrain va rester classé comme tel car celui-ci est actuellement commercialisé par l'agent immobilier M. Gilles Buisson et qu'il y a des acquéreurs probables. C'est pourquoi il demande le reclassement de ce terrain en zone constructible.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** la parcelle est située en extension d'un hameau qui n'a pas vocation à s'étendre car cela serait contraire aux objectifs du PLU qui priorise le développement sur les centres de la commune. Enfin, la commune signale n'avoir reçu à ce jour aucune demande d'urbanisme sur ladite parcelle. Cette parcelle ne sera pas constructible.

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

## **5 – Les observations émanant des personnes publiques associées :**

### **5.1 Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme et Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu :**

- **La MRAE - Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes en date du 23/07/2019** indique que sans remarque de sa part dans les 3 mois à compter de la date de réception du dossier, l'avis au 23/10/2019 est réputé « sans observation ».

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** un constat de non remarque.

**Notre commentaire :** Nous en prenons acte.

- **La CDPENAF – Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - DDT – Direction Départementale des Territoires de l'Ain à Bourg-en-Bresse en date du 09/10/2019 ;** considérant qu'il est nécessaire de définir une surface minimale des constructions avant extension afin d'éviter la transformation progressive de simples abris en maisons d'habitation ; sous réserve d'une réécriture du règlement du PLU concernant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zones A et N, conformément à la doctrine de la commission du 17 décembre 2015, émet un « avis favorable » aux dispositions du règlement du PLU de CHAZEY-BONS.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** la commune retient de compléter le règlement dans ce sens pour cette proposition (voir réponse à la Chambre d'agriculture sur l'application des seuils de référence de la CDPENAF).

**Notre commentaire :** Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

- **L'ARS – Agence Régionale de Santé – Délégation Départementale de l'Ain à Bourg-en-Bresse en date du 19/08/2019 ;** considérant que le projet du PLU de CHAZEY-BONS s'est orienté vers une augmentation de la population de 1,1%-par an, engendrant la création de 70 logements supplémentaires ; que les zones prévues à l'urbanisation sont raccordées aux réseaux collectifs (AEP et EU) ; que les principaux freins à l'urbanisation relevés sont inhérents à l'aspect ressource en eau potable de la commune et la proximité d'une zone d'activité avec le périmètre de protection de celle-ci et le passage de la RD 1504, source de nuisances sonores, l'ARS détaille ci-après différentes observations concernant :

- *Eau potable : Puits de CHAZEY-BONS*

La Commune de CHAZEY-BONS est alimentée en eau potable par le puits de CHAZEY-BONS qui possède une DUP du 23/08/1985 et qui alimente également la Commune de Cuzieu. La ressource présente une eau de bonne qualité mais une vulnérabilité très importante ; en périmètre de protection rapprochée, il est noté la présence d'un stockage de matériaux et un carrefour-giratoire à forte circulation et des zones d'habitat ; en périmètre de protection

éloignée, une zone d'activités accueille différentes activités commerciales et industrielles dont une ICPE. La zone d'activités expose le captage à un risque de pollution diffuse et chronique non compatible avec la qualité d'une eau potable.

Plusieurs aménagements sont à envisager pour préserver la qualité de l'eau et une sécurisation de l'alimentation doit être prévue.

*- Eau potable : Puits de Pugieu*

L'ancienne commune de Pugieu est alimentée par le puits de Pugieu qui présente une eau de bonne qualité mais une certaine vulnérabilité du fait de la présence de la RD 1504 dans son périmètre rapproché. Il doit être envisagé la possibilité d'un autre approvisionnement complémentaire par une interconnexion. Les annexes sanitaires ne présentent pas le rapport hydrogéologique et le tracé des périmètres de protection associés. Le règlement de ces diverses zones ne fait pas mention des prescriptions du rapport hydrogéologique. Afin de contribuer à maintenir une eau de la meilleure qualité possible sur ce secteur, les prescriptions des rapports hydrogéologiques devraient apparaître sur le règlement des zones concernées. Les plans des périmètres et le rapport hydrogéologique seront insérés dans les annexes sanitaires.

*- Ambroisie :*

Le secteur est très impacté par le développement de l'ambroisie dont l'impact des pollens est en pleine augmentation. Le PLU pourrait viser à recommander une diversification des plantations, en encourageant l'implantation d'espèces végétales non allergisantes, en recommandant d'accorder la plus grande attention aux transports de terre et en ne laissant pas les terrains nus ou en friche afin de réduire les risques d'implantation et d'infestation des parcelles par l'ambroisie.

*- Lutte contre le Développement des moustiques vecteurs de maladie*

Il conviendra, lors de la conception des équipements urbains de veiller à ne pas créer de zone propice à la prolifération du moustique tigre.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :**

*- Eau potable : Puits de CHAZEY-BONS :* la commune est consciente des problèmes de vulnérabilité de sa ressource en eau du fait de sa faible profondeur, de la proximité du puits de captage de la RD 1504 et de la présence de la ZAE de Penaye sur une partie du périmètre de protection éloigné du captage. La solution la plus pérenne semble être le maillage du réseau de la commune de Chazey-Bons avec celui de la commune de Belley conformément au Schéma Directeur de l'Eau Potable des communes de l'Est de l'Ain documenté dans le SCoT Bugey.

*- Eau potable : Puits de Pugieu :* la vulnérabilité du puits a fortement diminuée depuis la fermeture du tunnel du chat provoquant l'abaissement important du trafic des poids lourds sur la RD 1504. Par ailleurs, le village de Pugieu est situé à l'aval du captage, limitant les risques de pollution d'autant qu'il est équipé d'une station d'épuration.

La commune a pris acte de cette vulnérabilité dans son projet de PLU en réduisant strictement le périmètre du zonage UX aux surfaces nécessaires au maintien des activités présentes. Le nouveau schéma directeur de l'eau de la commune de Chazey-Bons sera lancé en 2020 dans le cadre du transfert des compétences Eau et Assainissement des communes vers la communauté de communes Bugey Sud et permettra de mettre en évidence la meilleure solution à ce problème de vulnérabilité. Le rapport hydrogéologique et le plan des captages donnés dans les annexes informatives seront mis dans les annexes sanitaires.

*- OAP Pugieu :* la zone sera raccordée au réseau d'assainissement existant une fois les équipements réalisés. La commune modifiera le classement de la zone en 2AU.

- *OAP Centre Bourg* : les constructions seront implantées à 10 m de la RD 1504. Il n'y a plus de circulation sur la voie ferrée.

- *Ambroisie* : en référence au 2° de l'article R.151-43 du code de l'urbanisme, une phrase sera ajoutée aux règles du chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » sur cette question, pour chaque zone.

- *Lutte contre le Développement des moustiques vecteurs de maladie* : il conviendra, lors de la conception des équipements urbains de veiller à ne pas créer de zone propice à la prolifération du moustique tigre. Une phrase sera ajoutée aux règles du chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » sur cette question, pour chaque zone.

**Notre commentaire** : Nous confirmons la vulnérabilité des ressources en eau destinée à la consommation humaine du Puits de Chazey-Bons et la solution d'un maillage de ce réseau avec celui de la commune de Belley ; partageons, pour le Puits de Pugieu, qu'une fois le raccordement réalisable, l'OAP Pugieu, soit classée en zone 2AU.

Nous prenons acte du nouveau schéma directeur de l'eau qui sera lancé en 2020 ; de l'implantation des constructions à 10 m de la RD 1504 concernant l'OAP Centre Bourg ; de la prise en compte dans le chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » de l'Ambroisie et de la Lutte contre le Développement des moustiques « tigre ».

- **Communauté de Communes Bugey Sud à Belley – Vice-Présidente référente pour la direction Stratégie, aménagement de l'espace et planification du territoire en date du 10/10/2019** ; précise que son avis, accompagné de réserves, recommandations et/ou interrogations, est basé sur l'analyse de la compatibilité du projet avec les pièces opposables du SCOT – Schéma de Cohérence Territoriale Bugey et émet les remarques suivantes :

- De manière générale, la rédaction du projet de règlement nécessite d'être améliorée pour faciliter sa mise en œuvre ;

- Page 12 (destinations) : ne faut-il pas autoriser les bureaux liés aux activités industrielles ?

- Page 14 (CES) : ne faut-il pas utiliser la distinction « disposition générale » et « disposition particulière » plutôt que « CES à appliquer » et « autres limitations à appliquer » ?

- Page 19 (règles générales liées à l'aspect architectural) : il est indiqué « les réhabilitations de bâtiments existants sont soumises aux dispositions de l'encadré règles spécifiques concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel Bugiste ». Que se passe-t-il dans le cas de réhabilitation d'habitat non traditionnel ?

- Page 20 (toiture) : ne faut-il pas adapter la règle obligeant un débord de toiture au cas des constructions en limite séparative ? Est-il légal d'imposer un type spécifique de matériau (tuile) de manière générale, sans réglementation sur le type de matériau et la couleur de la couverture des annexes ;

Page 22 (coefficient de pleine terre) : ne doit-il pas s'appliquer au tènement et non à la parcelle ?

- Page 23 (stationnement) : ne faut-il pas adapter la même règle pour la restauration de parkings publics que pour les nouvelles places de stationnement (par une concession à long terme, sans affectation de place spécifique) ?

- Page 28 : attention les règles de recul à la RD dans les OAP ne peuvent être appliquées dans un rapport de compatibilité, idem pour le stationnement page 31 ;

- Page 30 (toiture) : revoir la phrase explicitant les toitures à 4 pans ;

- Page 39 (nombre des constructions) : 2 annexes maximum hors piscine pour un logement unique mais 2 annexes maximum dont piscine en cas de plusieurs logements dans une même construction ;
- Page 44 (clôture) : préciser que la règle relative aux clôtures ne s'applique pas aux clôtures agricoles mais aux autres destinations.

L'attention de la commune est également attirée sur le fait qu'au-delà de la réglementation de la démolition et de l'aspect des clôtures dans le règlement du PLU, il est indispensable que celle-ci délibère au préalable pour soumettre ces interventions au dépôt d'une demande d'autorisation; idem concernant l'instauration du DPU sur les zones U et AU du nouveau PLU le cas échéant (la délibération du 20/02/2001 fait référence à la seule zone UX du POS).

La Communauté de Communes Bugey Sud développe ensuite les points pouvant justifier un avis défavorable : non-respect des objectifs du SCOT vis-à-vis de la maîtrise de la consommation d'espace et de l'armature urbaine, inadéquation du développement de l'urbanisation avec la préservation des réservoirs de biodiversité ; énonce les points pouvant justifier la formulation de réserves : offre insuffisante en logements locatifs sociaux ; nécessité de phaser le développement de l'urbanisation ; amélioration de la prise en compte des enjeux en termes de mobilité ; absence ou insuffisance de justifications dans le rapport de présentation ;

Après avoir rappelé les objectifs du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elle décline dans un tableau les orientations du projet de PLU et leurs compatibilités avec le SCOT Bugey en soulevant différentes interrogations portant sur le nombre de logements potentiels dans le bâti existant, le pourcentage de logement sociaux à l'horizon du PLU, le renouvellement urbain non précisé dans l'OAP de Cressieu, l'utilité d'avoir dans le rapport de présentation le récapitulatif des zones urbanisables dans le PLU (zones U restant à urbaniser), le manque de visibilité sur la DECI.

En conclusion, sous réserve que le développement de l'urbanisation soit géré en prenant bien toute la mesure des enjeux actuels liés aux réseaux (alimentation en eau potable, défense extérieure contre l'incendie), que le rapport de présentation explicite que l'OAP de Cressieu concerne une opération de renouvellement urbain et qu'il justifie le potentiel de logements dans le bâti existant (30 logements minimum page 105 / 10 logements potentiels réhabilitables retenus page 111), la Communauté de Communes Bugey Sud émet un « avis favorable » au projet d'élaboration du PLU de la Commune de CHAZEY-BONS.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS** : de manière générale, le règlement a été réorganisé par rapport au règlement du PLU en vigueur selon les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme. Certains points seront néanmoins à rectifier (inversion de paragraphes, intitulés, rédaction)

- Page 12 (destinations) : la précision sur la possibilité de création de bureaux s'ils sont liés à l'activité présente sur le site, sera apportée au règlement.
- Page 14 (CES) : une nouvelle rédaction proposée (proposition en fin de document)
- Page 19 (règles générales liées à l'aspect architectural) : pour l'habitat non traditionnel suivre le règlement du zonage. Pour l'habitat plus récent, le règlement des façades, des toitures, etc. est bien donné. Les titres seront réécrits pour que ce soit plus lisible.
- Page 20 (toiture) : le règlement indiquera que le débord de toiture ne sera pas exigé en cas de construction en limite séparative. Les couvertures des annexes seront identiques à celles de l'habitat principal. Il sera précisé que c'est l'aspect des tuiles (et non le matériau).

- Page 22 (coefficient de pleine terre) : il s'appliquera au tènement et non à la parcelle
- Page 23 (stationnement) : le paragraphe pouvant déroger à la règle des 2 places peut prêter à confusion. Le règlement maintiendra les 2 places nécessaires à la réhabilitation, et précisera que l'application de l'Article L. 152-3 du code de l'urbanisme s'appliquera à cette règle du stationnement cité dans le préambule du règlement « 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».
- Page 28 (règles de recul) : pour cause de nuisances sonores par la RD 1504, dans les OAP ne peuvent être appliquées dans un rapport de compatibilité. Idem pour le stationnement page 31. Le recul de 3 m des constructions à la voirie interne des zones est souhaité pour conserver un espace tampon d'accès à la construction voire de permettre du stationnement longitudinal.
- Page 30 (toiture) : page 30 concernant les zones AU, la rédaction pourrait être celle-ci : « Elles devront être au choix : à deux pans (avec ou sans croupe) ; à quatre pans avec arête d'une longueur au moins égale à 2/3 de la longueur du bâtiment.
- Page 39 (nombre des constructions) : la phrase sera corrigée excluant la piscine dans le nombre d'annexes (maximum 2, quel que soit le nombre de logements).
- Page 44 (clôture) : cette règle des clôtures concerne les zones agricoles et ne s'applique pas aux zones UA et UB. Cette règle indiquera, dans l'intitulé du chapitre, qu'elle ne s'appliquera qu'aux limites de propriétés bâties à vocation d'habitation.

Concernant la réglementation de la démolition et de l'aspect des clôtures dans le règlement du PLU, la commune doit délibérer pour : instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal ; préciser les types de clôtures qui devront faire l'objet de déclaration préalable ; instaurer une DPU sur toutes les zones U et AU.

Sur les points pouvant justifier un avis défavorable pour non-respect des objectifs du SCOT et soulevant différentes interrogations vis-à-vis des objectifs du PADD, la commune précise que sur le nombre de logements retenus, au nombre de 10 sur un total de 30, elle estime la rétention assez forte ; elle s'est appuyée sur le nombre de réhabilitations réalisées ces 10 dernières années. Sur le % de logements sociaux, la commune ne pense pas pouvoir en faire davantage : les 2 zones AU du centre bourg demandent à faire 20 % logements, le reste du potentiel concerne des dents creuses où la création de logements sociaux ne peut pas être imposée.

Sur la prise en compte de toute la mesure des enjeux actuels liés aux réseaux (alimentation en eau potable, défense extérieure contre l'incendie), la commune a engagé un schéma directeur de la DECI, qui doit être validé prochainement.

Concernant le rapport de présentation de l'OAP de Cressieu, la commune déclare la suppression de l'OAP, ce tènement sera reclassé en zone A ; la réhabilitation du patrimoine bâti sera mieux justifiée. Sur les 30 constructions à réhabiliter, seuls 10 le seront dans les 10 ans à venir.

**Notre commentaire :** Nous partageons les réponses développées de manière générale au règlement du PLU ainsi que sur les points particuliers qui sont proposés par la Commune de Chazey-Bons et notamment, les précisions apportées sur le nombre de logements retenus (10) sur un total de 30 pour la rétention en s'appuyant sur le nombre de réhabilitations réalisées ces 10 dernières années ; les arguments avancés sur le % de logements sociaux dans les 2 zones AU du Centre-Bourg. Nous prenons acte des décisions que la commune aura à prendre concernant la réglementation de la démolition et de l'aspect des clôtures dans le règlement du PLU ; l'engagement de la commune sur la réalisation d'un schéma directeur de la DECI ; la suppression de l'OAP de Cressieu dont le tènement sera reclassé en zone A.



**- M. le Préfet de l'Ain « DDT - Direction Départementale des Territoires de l'Ain - Service Urbanisme Risques - Unité Atelier Planification à Bourg-en-Bresse en date du 13/06/2019, formule les observations suivantes :**

*- Consommation foncière*

Les objectifs du PLU sont établis à l'horizon 2029, le projet table sur un taux de croissance annuel moyen de la population de 1,1 % nécessitant la construction d'environ 60 logements, ce chiffre étant compatible avec celui du projet de PADD - Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Or, le document est dimensionné pour permettre la réalisation de 90 logements sur 6,43 hectares, dont 50 dans les zones AU, sans justification du taux de rétention foncière retenu de 50 % particulièrement élevé et qui ne paraît pas recevable. Si le phénomène de desserrement des ménages appliqué à toute la population peut justifier la production de 30 logements supplémentaires, il faut décompter les logements correspondant aux 2 permis d'aménager : « Les Coteaux de la Madone » à Bons pour 8 logements et « Le Domaine du Château » à Rothodod pour 23 logements dont les constructions n'ont a priori pas débuté. Votre besoin en logements nouveaux s'établit donc bien à 60. Une clarification est demandée pour mettre en cohérence les différentes pièces du dossier, afin d'explicitier le besoin réel de logements à produire qui, compte tenu de ces permis d'aménager, doit être ajusté pour atteindre les objectifs affichés dans votre PADD.

L'étude des disponibilités foncières porte essentiellement sur la construction en dents creuses mais ne traite pas des possibilités de mutation ou de division parcellaire du bâti existant, ce qui ne respecte pas les exigences légales et ne permet pas d'apprécier les capacités réelles de densification dans votre commune. En outre, le potentiel des disponibilités estimé à un minimum de 30 logements (page 105 du rapport de présentation) est arrêté à 10 (page 111), sans argumentaire.

De plus, les secteurs sous OAP présentent une densité moyenne de 16 logements/ha inférieure à l'ambition affichée dans le PADD (19 logements/ha) et faible au regard de votre proximité géographique avec Belley. Aussi, pour rendre les différentes pièces du PLU compatibles avec le PADD et satisfaire la volonté d'accueillir 135 habitants supplémentaires, il est indispensable de ne pas rendre urbanisables les zones AUc1 et AUc2 prévues respectivement en renouvellement urbain et en extension du hameau de Cressieu, qui est identifié comme « hameau à densifier ».

Les autres zones AU serviront à combler des dents creuses. Cependant, elles sont surdimensionnées par rapport aux besoins à l'échéance de ce PLU. Un nouveau zonage est à définir, classant en zone 1AU les surfaces strictement nécessaires pour les 10 prochaines années et en 2AU le reliquat.

Concernant le lotissement « Le domaine du Château » à Rothodod, autorisé en 2012, le rapport de présentation doit indiquer si le permis d'aménager est toujours en cours de validité. Si tel n'est pas le cas, la zone Ub en extension du hameau est à supprimer.

En matière de développement économique, il faut justifier les besoins d'extension des zones d'activité de Penaye et du centre bourg Nord.

En conséquence, les surfaces affichées dans le PADD, le Rapport de Présentation et le zonage, doivent être mises en cohérence et repensées pour tenir compte de la croissance démographique réelle souhaitée pour la commune.

*- Risque inondation*

Le secteur d'extension de la zone d'activité au nord du Bourg (au Comptoir) est en grande partie inondable (1,6 sur 2,7 ha). Le règlement prescrit une surélévation des constructions (terrain naturel + 1 m) pour rendre les nouvelles implantations moins ou non

vulnérables ; mais la zone d'expansion des crues en sera amputée d'autant. Une limitation des remblais au strict minimum, dans la limite des règles d'accessibilité, est nécessaire, ainsi que l'interdiction des clôtures en mur bahut, de façon à permettre une circulation des eaux de crue la plus libre possible.

*- Patrimoine*

En plus des monuments inscrits au titre des monuments historiques, la commune présente un petit patrimoine local et des bâtisses anciennes caractéristiques de l'architecture bugiste. L'orientation n° 1 du PADD prévoit que le patrimoine bâti remarquable fera l'objet d'un repérage assorti de prescriptions de nature à assurer sa préservation. Si le règlement comporte une série de règles concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel bugiste, seuls quelques éléments bénéficient d'une identification photographique dans le rapport de présentation. Il faut donc effectuer un repérage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et le document devra établir une liste exhaustive et descriptive de ce patrimoine afin d'encadrer ses potentielles évolutions et de garantir au mieux sa mise en valeur et sa conservation, ainsi que la matérialisation de ce repérage sur le règlement graphique.

Il est prévu la préservation d'espaces de respiration au sein des zones bâties au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Cet outil n'est pas approprié puisqu'il permet d'identifier les éléments de paysage, de délimiter dans les documents graphiques les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et de définir dans le règlement les prescriptions de nature à assurer leur protection. La protection des parcelles à BONS et à CHAZEY n'est pas justifiée dans le rapport de présentation. Ces espaces ne semblent pas présenter les caractéristiques nécessaires à une telle identification. Si le souhait est de les conserver en espaces naturels un classement en Nj « jardins » semble plus approprié.

En revanche il n'est réalisé ni affiché le repérage des haies, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sauf celles de la zone de Penaye.

*- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Les OAP composent un bâti lâche avec peu de préconisations architecturales et paysagères. Les nouvelles urbanisations devraient s'inspirer des formes urbaines du bâti ancien de qualité, tout en préservant les vues et l'ensoleillement afin de ne pas banaliser les sites et de préserver l'identité de votre territoire.

En référence à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, il est indiqué que « au Centre-Bourg, les bâtiments doivent s'implanter le long de la voie ferrée (potentielle future voie verte), à distance de la RD 1504 et donc de la vue des automobilistes, pour faciliter l'acceptation auprès des habitants » ce n'est un gage ni de qualité, ni de cohérence entre les OAP et le PADD.

En annexe, sont développées d'autres observations à prendre en considération lors de la mise au point finale du dossier. Celles-ci portent sur le « Rapport de présentation », le « Règlement graphique », le « Règlement », la « Liste servitudes d'utilité publique », la lutte contre l'ambrosie et la prolifération du moustique tigre.

En conclusion, sous réserve expresse de la prise en compte des observations formulées dans son courrier ainsi que dans l'annexe jointe, M. le Préfet émet un avis « favorable » au projet de PLU.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :**

*- Consommation foncière :* la commune décide de supprimer les deux zones AU de Cressieu AUC1 et AUC2 ; de mettre la zone AU de Pugieu en 2AU considérant qu'elle devra faire une

petite extension de réseau pour le raccordement à la station d'épuration si un projet se présentait. En déclassant les terrains de Chavillieu et de Rothod compte-tenu du risque de saturation de la STEP de Chavillieu, le potentiel de logements qu'offrira le nouveau PLU devrait répondre aux attentes de l'État. D'autant plus qu'en supprimant l'OAP de Cressieu, la commune répond davantage aux objectifs de densité. Concernant le lotissement « Le domaine du Château » à Rothod, autorisé en 2012, le permis d'aménager est en cours de validité.

En matière de développement économique, l'extension de la zone d'activités au Nord du Bourg-Centre sera supprimée. Si l'industriel exprime un besoin, la commune réalisera, si elle le juge opportun et d'après les éléments fournis par celui-ci, le lancement d'une déclaration de projet. Pour la zone de Penaye, l'extension au plan de zonage n'est en réalité qu'une régularisation des terrains occupés par du stockage pour les parcelles 467 et 468. La commune reclassera la parcelle 278 en zone A considérant qu'il n'y a pas de demande exprimée sur cette parcelle cultivée.

- *Risque inondation* : l'extension de la zone d'activité au Nord du bourg sera supprimée. La commune reverra la prise en compte des aléas inondations dans son règlement voire dans les OAP – surélévation ou interdiction de mur bahut, aussi en lien avec l'observation d'un habitant sur les inondations dans le centre bourg et le manque d'exutoire des eaux de ruissellement du versant, bloquées par la RD.

- *Patrimoine* : la commune renseignera davantage le rapport de présentation sur le patrimoine bâti traditionnel et fera un repérage du plan de zonage, soit par un périmètre du noyau ancien à protéger soit un repérage des bâtiments plus isolés par une étoile. La commune étudiera l'opportunité de classer en Nj les parcelles de jardins car l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme n'est pas approprié. L'article L. 151-19 du code de l'urbanisme serait plus approprié pour justifier de cette trame qui pourrait être conservé. L'intérêt serait de maintenir les parcelles bâties en U et leur règlement associé. Les haies ne sont pas un élément marquant du paysage de la commune. Les espaces agricoles sont très ouverts, et les haies ont été détruites et au contraire, la commune s'est beaucoup boisée par le passé, sur les terrains en pente.

- *Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)* : la rédaction des OAP sera revue pour essayer de répondre aux nouvelles urbanisations qui devraient s'inspirer des formes urbaines du bâti ancien de qualité, tout en préservant les vues et l'ensoleillement afin de ne pas banaliser les sites et de préserver l'identité du territoire.

**Notre commentaire** : Nous prenons acte de la décision de la Commune de Chazey-Bons de supprimer les deux zones AU de Cressieu AUC1 et AUC2 ; de mettre la zone AU de Pugieu en 2AU compte-tenu des extensions du réseau pour le raccordement aux STEP ; de déclasser les terrains de Chavillieu et de Rothod compte-tenu du risque de saturation de la STEP de Chavillieu ; de la suppression de l'extension de la zone d'activités au Nord du Bourg-Centre ; de la régularisation sur la zone de Penaye.

Nous partageons la prise en compte des aléas liés aux inondations dans le règlement et les OAP compte-tenu du manque d'exutoire des eaux de ruissellement du versant, bloquées par la RD ; l'enrichissement du rapport de présentation sur le patrimoine bâti traditionnel et la révision des OAP ; l'opportunité de reclassement des parcelles de jardins afin de justifier cette trame verte à conserver.

- **INAO – Institut National de l'Origine et de la Qualité à Montreuil en date du 16/10/2019** ; formule différentes observations portant sur les AOP « Bugey et Roussette du Bugey » dont certains zonages du PLU empiètent sur l'aire délimitée parcellaire : l'ER 13 dédié à la création d'une desserte forestière, d'une superficie de 1,3 ha, est situé dans l'aire délimitée

des AOP viticoles. L'Institut demande que l'ER 13 soit déplacé en dehors de l'aire parcellaire délimitée des appellations concernées.

De même sur le secteur de « Rothernod », la zone Ua s'étend sur les parcelles 888 et 887. Au lieu-dit « Au Becu », les parcelles 37, 36 et 799 ainsi que la parcelle 216 à « La Plantaz » sont en zone Ud. Ces parcelles étant également incluses dans l'aire parcellaire délimitée des AOP viticoles, l'INAO demande que l'ensemble de ces parcelles soient classées en zone A.

Aussi, il est essentiel que le règlement des zones A et N et les sous-zonages afférents permettent la pratique actuelle et/ou future de l'activité viticole.

D'autre part, l'INAO s'interroge sur la zone UD « Champ derrière » à Rothernod. Le rapport de présentation fait mention d'une trentaine de permis d'aménager pour des logements à venir sur cette zone de 2,14 ha, en extension de la zone urbaine. Or ces nouveaux logements ne sont pas comptabilisés ni dans l'état initial du parc de logements de 2015, ni dans les besoins à l'horizon du PLU.

En prenant en compte ces permis d'aménager dans les prévisions de logements pour les dix prochaines années du PLU et en appliquant la densité minimale imposée par le SCOT (19 logements/ha), l'objectif de la commune de construire 70 logements pourrait être réduit de plus d'une trentaine de logements. Cette réduction permettrait de fait, une moindre consommation foncière.

En conséquence, et en l'absence de justificatif suffisant sur l'urbanisation de la zone UD au lieu-dit « Au champ derrière » à Rothernod, l'OAP AUC2 et l'OAP AUA ne semblent plus nécessaires au développement de la commune et les parcelles peuvent être classées en zone A.

En conclusion, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO « ne s'opposera pas » au projet.

### **Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :**

Sur les AOP « Bugey et Roussette du Bugey » dont certains zonages du PLU empiètent sur l'aire délimitée parcellaire des AOP viticoles, la commune reclassera les parcelles en zone A. L'ER 13 servira à faire une desserte forestière de l'ensemble de l'îlot boisé communal, dont les sapins doivent être exploités, sans être utilisés dans sa totalité. La commune veillera à minimiser l'impact de la desserte et à concevoir un projet global sur la vocation future de cet espace.

Sur le secteur de « Rothernod », les parcelles n° 888 et 887 seront classées en zone A.

Au lieu-dit « Au Becu » et « La Plantaz » les parcelles seront reclassées en zone A ainsi que les parcelles n° 979 – 12 - 10 et en partie la n° 34

Sur la zone UD « Champ derrière » à Rothernod, le permis d'aménager a été accordé le 28/09/2012. Les travaux ont débuté en 2015 (avant la fin du délai de 3 ans) et des travaux sont réalisés régulièrement. Aussi, la comptabilité de ces nouveaux logements sera intégrée dans le calcul du potentiel. En conséquence, la commune va supprimer les zones de Cressieu (OAP AUC1 et AUC2).

**Notre commentaire :** Nous partageons le reclassement par la commune des parcelles concernées par l'AOP « Bugey et Roussette du Bugey » en zone A.

**- Chambre Agriculture de l'Ain à Bourg-en-Bresse en date du 22/10/2019 ;**  
formule différentes observations et recommandations :

- *Le Rapport de présentation et zonage*

La carte des zonages AOP viticoles intègre le périmètre à la fois des parcelles plantées en vigne et d'autres non plantées qui sont des parcelles agricoles stratégiques qu'il est impératif de

classer en zone A. Nous avons identifié quelques secteurs en zone N et non en A. Nous vous demandons de bien vouloir adapter le zonage.

*- Choix de développement*

Le choix d'un taux de croissance de 1% de la population entraîne un besoin de 90 logements neufs, ce chiffre paraît trop élevé et demandons qu'il soit ramené à 25%. De ce fait, le besoin de 75 logements est un besoin en foncier (avec une densité de 19 logements/ha selon le SCOT) d'environ 4 ha. Nous vous demandons de bien vouloir revoir le calcul de vos besoins dans ce sens.

*- Règlement*

À la page 34 du règlement, vous mentionnez la notion de « local de surveillance ». Nous ne sommes pas favorables à limiter le logement de l'agriculteur à un local de surveillance de 40 m<sup>2</sup> intégrés dans le volume d'un bâtiment d'exploitation. Nous demandons que soient intégrés les principes du « Guide pour bien construire en territoires agricoles du pays de l'Ain » : le logement de fonction ne doit pas dépasser une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> et son implantation doit être dans un périmètre de 100 mètres du site d'exploitation.

Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, nous demandons que soient autorisées explicitement les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Nous rappelons la loi ÉLAN du 23/11/2018 sur l'autorisation d'urbanisme afférente et demandons que soient rajoutés : les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil dans le bâti existant ; les affouillements et exhaussements de sol pour les constructions autorisées dans la zone.

Conformément à l'Art. R.151-23, nous demandons que soient autorisées « les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'Art. L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant six sous-destinations énumérées au 4° de l'Art. R.151-28, il convient de préciser explicitement celles autorisées dans la zone A pour rendre plus restrictif le règlement.

La CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) de l'Ain ayant défini des seuils de référence, nous demandons qu'ils soient repris dans le règlement : les extensions des bâtiments d'habitation (surface supplémentaire maximale autorisée: 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant, surface de plancher minimale de l'habitation avant extension: 50 m<sup>2</sup>, surface de plancher maximale de l'habitation après extension: 250 m<sup>2</sup>) et les annexes des bâtiments d'habitation (distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation 30 m, surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) 50 m<sup>2</sup>, hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit).

Sous réserve de la prise en compte de ses remarques, la Chambre d'Agriculture formule un « avis favorable » au projet.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :**

*- Le Rapport de présentation et zonage :* Les parcelles boisées classées en N au projet mais dans le périmètre AOC seront reclassées en A. la commune vérifiera les secteurs agricoles qui sont classés en N, pour les remettre en A.



- *Règlement* : Les exploitants agricoles habitent actuellement tous dans les villages. La commune trouve avantage qu'il en soit ainsi pour limiter le mitage des terres agricoles et d'éventuels abus. Elle ne souhaite pas changer de règlement sur cette question. Par contre, la commune complètera le règlement pour permettre les activités en lien avec l'exploitation agricole et l'adaptera sur les terrassements et sur les autres points.

- *Sur les règles concernant les maisons d'habitation en zone A* : En référence à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme concernant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et la loi ÉLAN du 23/11/2018 sur l'autorisation d'urbanisme afférente, il sera rajouté au règlement : « les extensions sont autorisées à condition que l'emprise au sol (et non la surface de plancher) de l'habitation avant extension soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> ». Par contre, le règlement conservera les règles par rapport à l'emprise au sol et non par rapport à la surface de plancher, considérant que 150 m<sup>2</sup> au sol avec étages est préférable à 250 m<sup>2</sup> de SP (il est possible de faire 250 m<sup>2</sup> au sol, sans étage). Ainsi, la surface maximale de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sera donc maintenue. La commune ne souhaite pas conditionner les extensions des bâtiments d'habitation à la SP existante, considérant que cela pénalise les petites maisons au détriment des grandes. Pour les annexes des bâtiments d'habitation, la commune souhaite maintenir la distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation de 15 m. La surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) sera diminuée à 50 m<sup>2</sup>, avec une seule annexe ne pouvant dépasser 30 m<sup>2</sup> au lieu de 40 m<sup>2</sup>. La commune souhaite maintenir la hauteur maximale des annexes à 4,50 m au faitage et 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse, considérant que 3,50 m à l'égout du toit est trop élevé.

**Notre commentaire** : Nous partageons le reclassement des parcelles boisées dans le périmètre AOC et la vérification des secteurs agricoles à reclasser en zone A ; le maintien des exploitants agricoles dans les villages, limitant ainsi le mitage des terres agricoles qui y sont rattachées et l'adaptation du règlement permettant aux activités en lien avec l'exploitation agricole de répondre à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et la loi ÉLAN du 23/11/2018 ; le maintien de la surface maximale de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de l'habitation et de fixer des hauteurs maximales de faitage et de surface totale maximale d'emprise au sol des annexes.

- **Conseil Départemental de l'Ain – Direction du Développement – Service aménagement et observations des territoires en date du 27/11/2019** ; observe que les OAP « Centre-Bourg » se situent en bordure de la RD 1504. Il demande de prévoir l'aménagement d'un seul accès par tènement sur la RD 1504. Relatif à l'OAP de Pugieu, il souhaite qu'un seul accès soit prévu sur la RD 1504. Concernant les accès prévus pour l'extension de la zone d'activités Centre-Bourg nord, en bordure de la RD 1504, ceux-ci doivent être mutualisés avec les entreprises déjà implantées. Pour l'emplacement réservé 10 qui fait figurer un projet de stationnement le long de la RD 32, compte-tenu du risque réel de danger, un tel aménagement n'est pas souhaitable.

En conclusion, sous réserve de la prise en compte des observations formulées, le Département de l'Ain émet un « avis favorable ».

### **Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :**

Concernant les OAP « Centre-Bourg », « Pugieu » et la zone d'activités Centre-Bourg Nord, il se fera un seul accès par tènement comme demandé.

Pour l'emplacement réservé 10, la création de ce parking est liée à l'utilisation de l'ancienne fruitière, bâtiment municipal, par la société de chasse de Chazey-Bons. Ce parking a pour but de sécuriser le stationnement aux abords de la fruitière et sera réalisé en étroite collaboration avec les services du Département de l'Ain pour en assurer la sécurité des accès.

**Notre commentaire :** Nous partageons la nécessité de ne prévoir qu'un seul accès pour les OAP « Centre-Bourg », « Pugieu » et la zone d'activités Centre-Bourg Nord ; demandons un accord par convention (si nécessaire) avec les services du Département de l'Ain pour assurer la sécurité des accès pour l'ER 10, liée à la création d'un parking aux abords de la fruitière.

### **5.2 Modification du Zonage d'Assainissement :**

- **L'ARS – Agence Régionale de Santé – Délégation Départementale de l'Ain à Bourg-en-Bresse en date du 19/08/2019 ;** précise, concernant le hameau de Chavillieu, que le réseau unitaire vers un lit filtrant de 67 EH arrive en limite de sa capacité et qu'un agrandissement de cette STEP est prévue (ER11).

Tous les secteurs en périmètre de protection de captage devraient comporter un réseau collectif d'assainissement, dont l'étanchéité doit être vérifiée, raccordé à une station d'épuration.

L'annexe sanitaire présente dans le PLU semble datée de 2002, les hameaux de Pugieu et Charvillieu ne font pas partie du descriptif. Une mise à jour des données assainissements dans la partie des annexes sanitaires est à réaliser.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** se rapporter aux réponses formulées sur ce sujet dans la partie PLU

**Notre commentaire :** voir commentaire précédent au chapitre 5 – Les observations émanant des personnes publiques associées : Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme et Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu.

- **Communauté de Communes Bugey Sud à Belley – Vice-Présidente référente pour la direction Stratégie, aménagement de l'espace et planification du territoire en date du 10/10/2019 ;** développe les points pouvant justifier un avis défavorable : inadaptation avérée du développement de l'urbanisation avec la capacité des réseaux (AEP et assainissement notamment).

Après avoir rappelé les objectifs du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elle soulève comme interrogation que la charge actuelle effective des STEP n'est pas détaillée. Ce point reste à expliciter pour assurer la cohérence des installations avec le développement.

En conclusion, la Communauté de Communes Bugey Sud émet un « avis favorable » sous réserve que le développement de l'urbanisation soit géré en prenant bien toute la mesure des enjeux actuels liés aux réseaux et notamment la conformité des équipements d'assainissement collectif).

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS :** se rapporter aux réponses formulées sur ce sujet dans la partie PLU

**Notre commentaire :** voir commentaire précédent au chapitre 5 – Les observations émanant des personnes publiques associées : Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme et Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu.

- **M. le Préfet de l'Ain « DDT - Direction Départementale des Territoires de l'Ain - Service Urbanisme Risques - Unité Atelier Planification à Bourg-en-Bresse en date**

**du 13/06/2019** ; dans l'annexe à son courrier, demande la prise en considération, lors de la finalisation du dossier, des diverses interrogations et/ou recommandations concernant l'ex-commune de Pugieu et le plan intitulé « Zonage d'assainissement ».

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS** : le schéma directeur « Assainissement » des ex communes historiques et de la commune nouvelle est arrivé à échéance. Il sera mis à jour par la Communauté de Communes BUGÉY-SUD qui prend la compétence dans le courant de l'année 2020.

**Notre commentaire** : Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

## **6 – Les observations émanant des Personnes Publiques Concernées :**

### **6.1 Élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme et Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu :**

- **AOC BUGÉY – Syndicat des Vins du Bugey à Belley du 27/07/2019** ; souhaite alerter la commune sur la préservation de la zone viticole AOC Bugey, indiquant que toute parcelle classée en zone AOC Bugey doit être classée en zone agricole (zone A) dans les nouveaux PLU. Que tout autre classement recevra un avis « défavorable » ; précisant que toutes les zones classées en AOC Bugey sont consultables librement sur le site Internet Géoportail.

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS** : voir réponse faite à l'INAO.

**Notre commentaire** : nous partageons le reclassement par la commune des parcelles concernées par l'AOP « Bugey et Roussette du Bugey » en zone A.

- **CNPF – Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne – Rhône-Alpes à Belley du 13/08/2019** ; rappelle que la forêt a un rôle de production de bois, que sa fonction ne se résume pas à ses fonctions environnementales et sociales ; que son rôle économique, sa gestion et son exploitation permettent d'assurer et de maintenir des emplois. Il souligne que cet aspect a été très peu traité dans le PLU compte-tenu des surfaces occupées par la forêt privée.

Aussi, sous réserve que la forêt fasse l'objet d'un paragraphe sur son aspect économique le CNPF émet un avis « favorable ».

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS** : la commune intégrera dans le PLU un paragraphe sur l'aspect économique de la forêt et un chapitre sur l'économie sylvicole sera ajouté au rapport de présentation.

**Notre commentaire** : Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons.

- **RTE – Centre Développement & Ingénierie de Lyon du 19/09/2019** ; attire l'attention sur les lignes électriques haute tension « 63 kV BELLEY - BRACHAY - CULOZ 1 » et « 63 kV LA MARNISE - ROSSILLON 1 » qui traversent les zones UX1, A, Aco, Ae, N et Nco. Il demande que soit insérée à l'Article 1 des zones Ae - page 34 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), la phrase suivante : « *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques* ».

**Réponse de la Commune de CHAZEY-BONS** : le règlement sera complété en ce sens.

**Notre commentaire** : Nous prenons acte de la réponse de la Commune de Chazey-Bons

**Dont acte comprenant 69 pages numérotées + Annexes.**

**Rédigé à AMBÉRIEU-EN-BUGEY le 06/02/2020**  
**Le Commissaire-Enquêteur**  
**Bernard PAVIER**

**PJ : Conclusions et avis motivé séparés du Rapport d'enquête comprenant 13 pages numérotées.**

## **ANNEXES**

***1/ Arrêté n° 58/2019 de M. le Maire de CHAZEY-BONS en date du 18/11/2019 prescrivant l'enquête publique concernant le projet d'élaboration du PLU - Plan Local d'Urbanisme, d'abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de modification du Zonage d'Assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS pendant une durée de 30 jours consécutifs du Lundi 09/12/2019 au Mardi 07/01/2020.***

***2/ Procès-Verbal des observations de la Mairie de CHAZEY-BONS, remis à M. le Maire de la Commune de CHAZEY-BONS en date du 15/01/2020 ; relevant les :***

***- Dix-neuf observations, accompagnées de cinq annexes, qui ont été consignées sur le registre d'enquête de la Mairie de CHAZEY-BONS ;***

***- Quatre courriers adressés à la Mairie de CHAZEY-BONS (siège de l'enquête public) et annexés au registre d'enquête de la Mairie de CHAZEY-BONS ;***

***- Dix-sept observations transmises par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse : [enquete-publique-1789@registredematernalise.fr](mailto:enquete-publique-1789@registredematernalise.fr)***

***Ces différentes observations portent sur « l'Élaboration du PLU - Plan Local d'Urbanisme, d'Abrogation de la Carte Communale sur Pugieu et de la Modification du Zonage d'Assainissement de la Commune de CHAZEY-BONS qui, par la signature du récépissé, en a pris acte en date du 15/01/2019.***