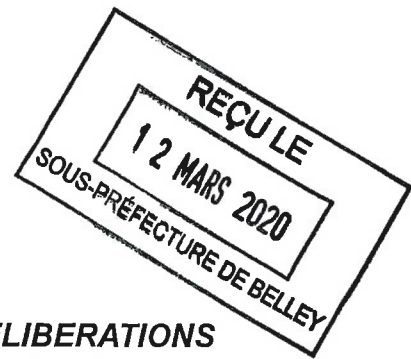




Département de l'Ain
Téléphone : 04 79 81 70 18
Télécopie : 04 79 81 73 64
E-mail : mairie@chazey-bons.fr



**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL du 24/02/2020**

<p>Nombre de Conseillers en exercice: 22 présents: 16 votants: 18</p>

L'an deux mil vingt, le **24 février**, le Conseil municipal de la commune de CHAZEY-BONS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Didier BONNARD, Maire.
Date de convocation du Conseil municipal : 17/02/2020

Etaient Présents : Alain PHILIPPE – Maire délégué

André MASLANKIEWICZ - Patricia JANTET – Emile PERRAUD - Michel BATTISTELLA – Bernard MICHAUD et Bruno FORT adjoints.

Christian COCHET - Christine COCHET - Marie DICORATO – Jimmy GRONDIN- Christine LECHON - Céline MAFFRE - Cécile MICHAUD et Frédérique MOISSET, conseillers municipaux.

Absents excusés : Fabrice GROS et Francisco MARTINEZ

Absents : Patrick CHARNAY - René GUIGARD - Jean-Michel SALQUE et Vanessa VEILLON

Pouvoirs : Fabrice GROS à Patricia JANTET et Francisco MARTINEZ à Bruno FORT

Secrétaire de séance : Christine LECHON

D_2020_03

Objet : Délibération approuvant l'élaboration du PLU de Chazey Bons

Un scrutin a eu lieu, Madame Christine LECHON a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire.

M le Maire rappelle que le processus d'élaboration du PLU pour la commune nouvelle a commencé en 2018. Cette procédure est une opportunité pour la commune pour définir un projet territoire à horizon 10-15 ans et ce en matière d'urbanisme, d'agriculture, de protection des paysages, de l'environnement.

Le PLU est également compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Bugey avec lequel de nombreuses discussions durant ces années ont fait évoluer le projet de territoire tel qu'il a été débattu à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) le 14 janvier 2019. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace sont ainsi définis dans le PADD.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a constitué durant ces années un travail important de la part des élus, de la commission urbanisme. La population a participé activement par le biais des trois réunions publiques qui ont été organisées le 13 décembre 2018, le 28 mars 2019 et le 6 juin 2019.

M le Maire rappelle que les personnes publiques associées (PPA) ont participé à de nombreuses

réunions techniques qui ont permis de faire avancer le dossier présenté. Ces personnes publiques associées ont rendu des avis nécessitant de faire évoluer le dossier.

De plus, l'enquête publique qui s'est tenue du 09 décembre 2019 au 07 janvier 2020 a permis à la population de s'exprimer sur le dossier et nécessitant de le faire évoluer. Pour rappel, l'enquête publique a été menée conjointement avec la révision du zonage d'assainissement afin, de faciliter la cohérence des documents.

La commune a reçu huit avis favorables de la part PPA (personnes publiques associées).

Certaines invitaient à lever des réserves en modifiant le dossier de façon substantielle avant l'approbation pour en améliorer la cohérence. Chacune a pu formuler des remarques et observations (le Préfet, Communauté de Communes Bugey Sud, support du Schéma de cohérence territoriale, le Département de l'Ain, la Chambre d'agriculture, l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).

Les différents avis estiment le dimensionnement du PLU trop important. Celui-ci était basé sur un coefficient de rétention de 0,5 alors que deux permis d'aménager ont été délivrés, annoncés dans le diagnostic, mais qui auraient dû être déduits du potentiel que doit offrir le PLU, soit 31 logements.

Les services de l'état estiment le besoin en logements à 60 logements que doit permettre le PLU, après avoir soustrait le nombre de logements attendu avec les 2 opérations de Rothernod et du coteau de la Madone, soit 31.

De plus, les secteurs soumis à des OAP présentent une densité moyenne insuffisante (16 logements/ha alors que l'ambition affichée dans le PADD est de 19 logements/ha).

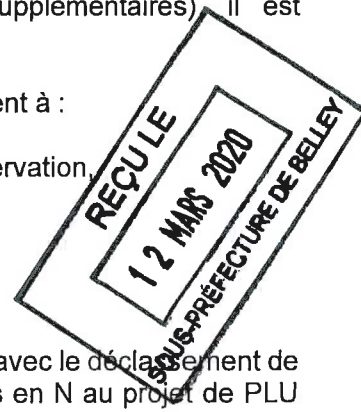
Aussi, pour rendre les différentes pièces du PLU compatibles avec le PADD en termes de logements et démographique (volonté d'accueillir 135 habitants supplémentaires) il est indispensable de ne pas rendre urbanisables les zones AUC1 et AUC2.

D'autres observations concernent des thématiques plus ciblées et appellent à :

- une meilleure prise en compte du patrimoine bâti traditionnel et sa préservation,
- la prise en compte du volet économique de la forêt,
- le manque de visibilité sur la DECI,
- la demande de classement des zones d'AOC Vin du Bugey en zones A, avec le déclassement de parcelles urbanisables en U et des secteurs boisés ou en friche, classés en N au projet de PLU arrêté,
- Des précisions ou modifications à apporter dans le règlement,
- Une adéquation entre l'évolution du hameau de Chavillieu et sa station d'épuration,
- Une vigilance à apporter sur la protection de la ressource en eau, notamment du captage de Chazey Bons, ainsi que la prise en compte des zones inondables.

Les principales modifications apportées font donc suite aux différents avis qui parfois se cumulent où se complètent et soulignent principalement sur le dimensionnement du PLU.

En effet, le permis d'aménager de Rothernod « au champ derrière » ayant été accordé le 28/09/2012, avec des travaux débutés en 2015, régulièrement poursuivis sans qu'ils ne soient terminés (pas de DAACT), la commune doit les prendre en compte dans le dimensionnement de son PLU. De même, le lotissement du Coteau de la Madone est réalisé, mais il reste encore 8 lots



disponibles à la construction.

Aussi, la commune a décidé de lever les réserves de l'état en revenant à un potentiel d'environ 60 logements y compris la rétention foncière pour être cohérent avec les objectifs du PADD en termes de logements et de croissance démographique.

Cela se traduit par la suppression des OAP de Cressieu, composées de deux zones AUc1 et AUc2 (retour en zone agricole), permettant le double objectif de diminuer le potentiel constructible du PLU et d'améliorer la densité moyenne attendue dans le PLU. Il faut noter également que le public a demandé à déclasser la zone AUc1 en raison de la rétention foncière.

Par ailleurs, la commune répond à la demande du Préfet en reclassant le secteur de Pugieu en 2AU considérant que la commune devra réaliser une extension du réseau d'assainissement pour ouvrir cette zone à l'urbanisation. Il faut ajouter que les différentes demandes du public ajoutaient pour la plupart du potentiel constructible, le plus souvent en extension des hameaux, ce qui a conduit à ne pas donner de suites favorables à celles-ci.

Une seule demande a reçu un avis favorable de la commune, à Rothod, sans incidence sur le dimensionnement du PLU et situé en dent creuse. Une partie de la parcelle a été reclassée pour permettre la construction d'une maison et en contrepartie, le reste de la propriété fait l'objet de la protection du patrimoine avec la trame superposée au zonage.

- Rapport de Présentation

Il s'agit d'apporter des compléments d'information au diagnostic ou de corriger les justifications de la cohérence des dispositions règlementaires avec le PADD.

Le diagnostic territorial sera corrigé sur certains points de compréhension ou de lisibilité, et sera complété essentiellement sur 3 volets :

- La défense incendie
- La prise en compte de l'économie forestière sur la commune
- Le patrimoine bâti traditionnel et le projet d'évolution du patrimoine archéologique autour du château de la Bâtie sera indiquée,
- Concernant les justifications de la traduction règlementaire du PADD.
 - Les justifications chiffrées de la traduction du PADD en potentiel de logements au zonage et de la densité attendue / du seuil de densité. Le tableau du potentiel en gisement foncier sera fourni.
 - L'ensemble des justifications cartographiques seront modifiées ainsi que les explications des choix du règlement.

En résumé, le potentiel du centre bourg et du hameau de Chazey n'est pas modifié, il reste respectivement à 2,58 ha et à 0,26 ha. Le potentiel offert à Cressieu est réduit de 2,15 ha à 0,95 ha du fait la suppression des zones AUc1 et AUc2 et d'une trame jardin qui permet de protéger une ancienne bâtisse.

Le potentiel de Rothod est légèrement réduit avec une trame jardin et le reclassement en A d'une parcelle en AOC, passant de 0,27 ha à 0,10 ha. L'urbanisation possible à Pugieu est temporisée dans l'attente de l'équipement en assainissement collectif par un zonage en 2AU. La réduction des surfaces permet de réduire le potentiel urbanisable de 1,82 ha en passant de 6,46 ha à 4,64 ha.

En termes de logements, le décompte détaillé des tènements permette d'aboutir à 64 logements avec l'hypothèse les parcelles en dents creuses ne seront pas divisées à moins de 1300 m². Ils se répartissent comme suit :

- Entre 21 et 26 logements en dents creuses, ce qui conduit à une densité moyenne comprise

- en 975 m² et 1200 m²/logements selon leur morcellement.
- Un minimum de 38 logements dans les OAP, permettant d'assurer une densité minimale. La densité des zones AU augmente du fait de la suppression des zones AUc avec en moyenne 556 m²/logement, soit 18 logement/ha, ce qui devient compatible avec le SCOT qui demande un minimum de 17 log/ha, en précisant qu'au centre bourg, la densité sera de 518 m²/log.

- OAP

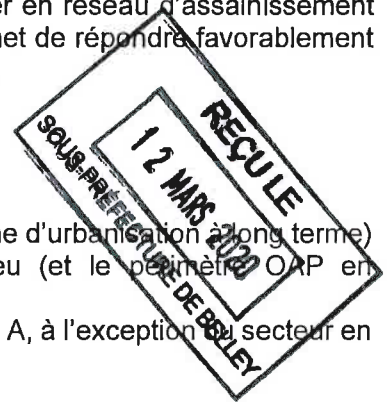
Le PLU comprendra donc :

- Trois zones AUb au centre bourg. Elles ont été modifiées à la marge pour tenir compte de l'avis du public qui demande à tenir compte de la problématique d'eaux pluviales liée à la route départementale préservant la zone des débordements venus du Furans mais inversement, faisant obstacle aux eaux pouvant remonter par les réseaux humides.
- Le classement de la zone de Pugieu en 2AU pour l'équiper en réseau d'assainissement avant l'ouverture à l'urbanisation. Le nouveau zonage permet de répondre favorablement aux différents avis concernant le dimensionnement du PLU.

- ZONAGE

Le zonage évolué de la façon suivante :

- Le reclassement de la zone de Pugieu de AUa en 2 AU (zone d'urbanisation à long terme)
- Le déclassement des zones AUc1 et AUc2 de Cressieu (et le périmètre OAP en conséquence) en zone A, agricole.
- Le classement de toutes les parcelles en AOC non bâties en A, à l'exception du secteur en forêt communale.



Ainsi, certaines parcelles que le PLU classait en Ua ou Ub à l'arrêt projet du PLU sont classées en zone agricole. Une meilleure prise en compte du patrimoine bâti traditionnel par le mise en place :

- d'un périmètre de protection des noyaux anciens
- La trame jardin au titre de l'article R151-19 du Code de l'urbanisme a été maintenue et étendu à deux secteurs.

En premier lieu, le choix de la commune est de maintenir un classement de zone U urbaine, considérant que les jardins concernés se situent au cœur des hameaux, et sont importants à maintenir ouverts pour la protection du patrimoine bâti. Le règlement permet néanmoins aux propriétaires d'aménager un abri de jardin pour faciliter leur entretien.

En second lieu, il faut noter l'ajout de deux secteurs nouveaux permettant de protéger le patrimoine bâti, l'un à Rothod et l'autre à Cressieu.

Ces deux secteurs permettent de soustraire du potentiel constructible.

- le reclassement en A d'une partie des zones Uc de Chavillieu pour prendre en compte la demande d'adéquation entre la capacité de la station d'épuration et celle de la capacité d'urbanisation et de la situation de ce secteur dans le périmètre AOC du Bugey.

- La suppression de l'extension de la zone d'activité au Nord du Bourg, prévue (au stade de l'arrêt du PLU) pour anticiper les besoins d'extension de l'entreprise en place, ainsi que d'une parcelle à Penaye, également en extension vers les terres agricoles.

La commune tient compte de la remarque des PPA, considérant qu'elle pourra mener une déclaration de projet en cas de besoin d'extension, réservée exclusivement au développement à l'entreprise actuelle.

- REGLEMENT

Ajout de la règle en zone A pour l'évolution des habitations existantes de la condition de la surface minimale d'emprise en sol pour être considérée comme une habitation; mais maintien de la règle initiale pour les agriculteurs considérant que les agriculteurs de la commune ont tous un logement dans les villages. Certains ont pu délocaliser leurs bâtiments dans les zones agricoles.

La commune ne souhaite pas davantage accentuer le mitage avec la construction de maison d'habitation d'agriculteur qui pourrait être détachée ultérieurement de l'exploitation.

Reformulation des règles liées à la possibilité de réaliser de terrassements en zone constructibles.

Complément liés à la gestion des eaux pluviales : la commune a choisi d'étoffer son règlement sur cette thématique considérant que la commune ne connaît pas de dysfonctionnements particulier qui mériterait un traitement particulier, par une étude spécifique.

Compléments apporté en matière de lutte contre les espèces nuisibles, animales et végétales.

Certaines formulations ont été améliorées comme proposées dans les différents avis.

- ANNEXES

Une mise à jour des annexes est nécessaire afin de tenir compte des remarques. Cette mise à jour ne remet pas en cause le projet de PLU mais facilite son articulation. Ces remarques visent d'une manière générale à améliorer la transcription des dispositions réglementaires, à ajuster le rapport de présentation et à corriger certaines erreurs et incohérences entre les différentes pièces du dossier.

Considérant que le travail fourni par l'ensemble des membres du conseil municipal a permis de faire un naitre un projet de territoire cohérent avec les capacités techniques et financières de la commune ;

Considérant que les modifications apportées au projet de PLU arrêté sont nécessaires pour faire évoluer le projet de PLU ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme arrêté soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-8, L 153-21 et L 153-22, R 153-20 et R 153-21 ;

Vu la délibération du 29 janvier 2018 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, énonçant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables effectués le 14 janvier 2019 ;

Vu la délibération du 24 juin 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain du 18 octobre 2019

Vu l'avis du Schéma de Cohérence Territoriale du Bugey et de la Communauté de Communes Bugey Sud du 10 octobre 2019 ;

Vu l'avis de la chambre d'agriculture de l'Ain du 22 octobre 2019 ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale du 23 juillet 2019 ;

Vu de l'avis de la Cdpénaf du 9 octobre 2019 ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 19 août 2019 ;

Vu l'avis de l'Institut National des Appellations d'origine 16 octobre 2019 ;



*Vu l'avis du Syndicat des Vins du Bugey du 27 juillet 2019 ;
Vu l'avis du centre régional de la propriété forestière du 13 août 2019 ;
Vu l'avis de RTE du 19 septembre 2019 ;
Vu l'avis du Conseil Départemental de l'Ain du 27 novembre 2019 ;
Vu les avis des communes voisines de Contrevoz, Marignieu en dates du 13 août et du 3 octobre 2019 ;
Vu les différents avis reçus des personnes publiques associées (PPA) sur le dossier d'arrêt projet du PLU et qui ont été joints à l'enquête publique ;
Vu l'arrêté municipal n°58/2019 mettant le projet de plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;
Vu l'enquête publique sur le PLU qui a eu lieu du 09 décembre 2019 au 07 janvier 2020
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 6 février 2020 ;*

Après avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité,

- d'approuver l'élaboration du plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

- Autorise M le Maire à effectuer les démarches et signer tous les documents afférents à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire, Didier BONNARD

