

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE
DE SAINT-MAURICE DE GOURDANS (01)

Ce rapport d'enquête publique a été réalisé par Monsieur Gérard BLANCHET commissaire enquêteur nommé par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LYON par ordonnance n° E19000262/69 du 4 octobre 2019.

Cette enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Maurice de Gourdans (01800) s'est déroulée du 04 décembre 2019 au 06 janvier 2020, conformément à l'article 1 de l'arrêté municipal n° 38/2019 du 12/11/2019.

Fait à Saint-Maurice de Rémens le 05 février 2020

LIVRE I

Rapport sur le déroulement de l'enquête publique, l'analyse du projet de PLU et des observations formulées par le public, les personnes publiques associées et le commissaire enquêteur.

LIVRE II

Conclusions de l'enquête et avis du commissaire enquêteur.

LIVRE I

COMPOSITION DU DOSSIER

1 ^{ère} partie : Déroulement de l'enquête publique :	p. 4
2 ^{ème} partie : Recueil des questions posées :	p. 29
3 ^{ème} partie : Réponses aux questions :	p. 40
4 ^{ème} partie : Pièces jointes :	p. 63

PREMIERE PARTIE

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

I – Chronologie de l'enquête publique. p. 5

II – Présentation du projet. p. 6

III – Analyse et justification de la modification n°1 du
PLU.

..... p. 12

I – CHRONOLOGIE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

L'enquête publique portant sur la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée du 4 décembre 2019 au 6 janvier 2020 inclus sur la commune de Saint-Maurice de Gourdans, conformément à l'article 1 de l'arrêté municipal 38/2019 en date du 12 novembre 2019.

1. ACTIONS ADMINISTRATIVES.

- 25/10/2018 : délibération prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
- 04/10/2019 : désignation du commissaire enquêteur par la TA de Lyon.
- 12/11/2019 : arrêté municipal prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Maurice de Gourdans.
- 15/11/2019 : première parution de l'avis d'enquête publique dans La Voix de l'Ain
- 19/11/2019 : première parution de l'avis d'enquête publique dans le PROGRES.
- 06/12/2019 : deuxième parution de l'avis d'enquête publique dans La Voix de l'Ain
- 10/12/2019 : deuxième parution de l'avis d'enquête publique dans le PROGRES.

2. ACTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

- 05/11/2019 : réunion en mairie de Saint-Maurice de Gourdans avec Monsieur Fabrice Venet, Maire, et Monsieur Georges Balufin, maire adjoint chargé de l'urbanisme. Cette réunion avait pour but la présentation du projet de modification du PLU, la mise en place du calendrier des permanences et la prise en charge du dossier.
- 26/11/2019 : réunion pour un premier point sur le dossier avec Monsieur le Maire et Monsieur l'adjoint à l'urbanisme.
- 04/12/2019 : première permanence,
- 18/12/2019 : deuxième permanence,
- 06/01/2020 : troisième permanence,
- 13/01/2020 : visite de la commune et remise de la synthèse des observations. Point sur les observations et le déroulement de l'enquête publique avec Monsieur le maire et Monsieur l'adjoint à l'urbanisme.
- 05/02/2020 : remise du rapport d'enquête.

II – Présentation du projet de modification n°1 du PLU de Saint-Maurice de Gourdans.

II.1. Présentation générale.

La commune de Saint-Maurice de Gourdans est située à la confluence de l'Ain et du Rhône, en limite sud du département de l'Ain avec le département de l'Isère.

La commune de Saint-Maurice de Gourdans est limitrophe avec Balan au Nord-Ouest, Saint-Jean de Niois à l'Est, Loyettes au Sud-Est et les communes de l'Isère, Anthon et Villette d'Anthon, au Sud-Ouest, le Rhône formant frontière.

Saint-Maurice de Gourdans compte 2572 habitants (recensement de 2017) pour une superficie de 25,39 km².

La commune est bien située vis-à-vis des moyens de communication avec l'accès de Pérouges à l'autoroute A42 et la gare Ter de Meximieux, situées à une dizaine de kilomètres.

L'agglomération lyonnaise est à environ une demi-heure de trajet.

Le tissu commercial et économique de la commune est bien développé où l'on note la présence de trois entreprises importantes, Calard, démolition automobile, Paprec, recyclage bois, CTPG, travaux publics.

La commune compte un cabinet médical moderne accueillant quatre médecins et une pharmacie, un café-restaurant, une crêperie, un salon de coiffure, une supérette.

Saint-Maurice de Gourdans reste une commune rurale avec une dizaine d'exploitations agricoles.

II.1.1. Situation administrative.

La commune de Saint-Maurice de Gourdans fait partie du canton de Meximieux-Lagnieu et de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain. Elle est également dans le périmètre du SCoT Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain (BUCOPA).

II.1.2. La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain regroupe 53 communes, après le regroupement avec les communautés de communes de l'Albarine et de Rhône-Chartreuse de Portes, en janvier 2017.

Sa superficie est de 711km² et couvre une large partie du Sud du Département de l'Ain. Sa population avoisine les 77000 habitants.

II.2. Les documents de planification supra communaux.

Le PLU de la commune de Saint-Maurice de Gourdans doit prendre en compte, être conforme ou compatible avec les dispositions de ces documents élaborés à l'échelle supra communale.

La commune de Saint-Maurice de Gourdans fait partie de structures de coopération intercommunale et de Schémas Directeurs relatifs à la gestion de la ressource en eau et des enjeux environnementaux.

➤ Compatibilité.

Le PLU devra être compatible avec les dispositions du SCoT du Bugey et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône-Méditerranée (SDAGE).

➤ Prise en compte.

Il devra prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie,
- Le Plan Climat Energie de l'Ain.

Commentaires : dans le cadre de la modification n°1 du PLU, les nouvelles dispositions devront être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA (objectifs de développement démographique) et du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse (gestion et protection de la ressource en eau). Les autres documents supra-communaux ne sont pas concernés par la modification du PLU.

II.2.1. Le SCoT BUCOPA.

Le territoire du SCoT BUCOPA se situe entre les agglomérations de Lyon et de Bourg-en-Bresse, le long de l'autoroute A42. Il s'étend du versant Ouest du Bugey aux franges Est de la Dombes en comprenant toute la Plaine de l'Ain, la basse vallée de l'Ain et la Côtère de la Dombes.

Sa situation géographique privilégiée aux portes de la métropole lyonnaise et sur les grands axes de communication Nord-Sud et Est-Ouest offre au territoire du SCoT BUCOPA des conditions favorables à un développement dynamique dans un cadre géographique et naturel exceptionnel.

Le SCoT BUCOPA fixe aux communes de son périmètre des orientations en matière d'urbanisation et de développement démographique (densité, taux de logements locatifs aidés).

La densité minimum en matière d'urbanisation est un des points avec lesquels le PLU de la commune de Saint-Maurice de Gourdans devra être en compatibilité.

II.2.2. Le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse.

Le PLU modifié de la commune de Saint-Maurice de Gourdans sera globalement compatible avec les orientations du SDAGE RMC en matière de gestion de la ressource en eau (gestion des eaux pluviales, protection des captages, assainissement) par l'instauration d'un Emplacement Réservé sur les emprises des périmètres de protection rapproché du futur captage de la Garine.

II.3. Organisation et armature urbaine.

La commune, bien que très pourvue en services, activités et commerces, est plutôt résidentielle, dans la grande couronne de conurbation de la Métropole de Lyon.

L'organisation urbaine s'est développée autour du centre historique du village aligné le long des voies reliant Meximieux au Nord (D65b), Balan à l'Ouest et Port Galland à l'Est (D84).

De nombreux lotissements ont étendu l'agglomération surtout à l'Est, vers Port Galland, et à l'Ouest, vers Pollet. Ces opérations d'urbanisation ont commencé à la fin des années 70 et ont multiplié par deux la population de Saint-Maurice de Gourdans entre 1982 et 2016.

Pour mémoire, la population a baissé de 30% entre 1900 et 1960, passant de 1000 à 700 habitants, et a été multipliée par près de 3,7 entre 1970 et 2017, enregistrant 370% de progression en 50 ans, pour atteindre 2572 habitants en 2016.

A 3 km à l'Ouest du village, le hameau de Pollet s'est lui aussi développé sur le mode pavillonnaire, mais de façon plus mesurée.

II.4. La démographie.

Avec 2572 habitants, la commune de Saint-Maurice de Gourdans pèse 3.30% du poids démographique de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain. Située aux portes de Lyon, elle est l'objet d'une forte pression foncière et se doit de maîtriser son développement urbain pour tenir l'objectif des 1.6% de croissance annuelle fixés par le SCoT BUCOPA.

II.4.1. Evolution et structure de la démographie.

L'évolution démographique de Saint-Maurice de Gourdans a été très stable jusqu'au début du XXème siècle. La décrue lente et continue s'est poursuivie jusqu'au début des années 1960, la population passant de 1000 à 700 habitants.

A la fin des années 1970, la démographie a connu une reprise assez spectaculaire, multipliant la population par 3,7 entre 1970 et 2017.

La forte attractivité combinée de la construction de la centrale nucléaire de Bugey et la création du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain sont certainement une des raisons de ce fort développement.

La structure socio-économique la population a été également influencée par le développement industriel du secteur, attirant un grand nombre de CSP+ (ingénieurs, techniciens, personnels hautement qualifiés).

Cette tendance est toujours confirmée aujourd'hui puisque 30% de la population est titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur et que 40% des actifs sont CSP+ ou profession intermédiaire.

En revanche, on assiste à un vieillissement de la population avec 30% de retraités. La strate des 45-64 ans représente 26% de l'ensemble, alors que celle des 15/44 ans ne compte que pour 16%.

II.4.2. La taille des ménages.

La taille moyenne des ménages, au niveau national, qui était de 3 personnes en moyenne en 1968, a chuté à 2.1 en 2016 (nouvelles données INSEE).

La commune de Saint-Maurice de Gourdans est atypique sur ce plan puisqu'elle se situe à contre courant de la tendance nationale en affichant une taille moyenne de ménages de 2.6 (données INSEE 2016).

II.4.3. Le parc de logements.

- Structure de la population résidentielle.

L'analyse de l'ancienneté d'emménagement dans la commune traduit l'attachement de la population à son village et à son logement. En effet, 59% des habitants résident dans la commune depuis plus de 10 ans.

- La composition du parc de logements.

Le parc de logement de la commune de Saint-Maurice de Gourdans est composé de presque 90% de résidences principales.

La typologie « maison individuelle » représente 90% de l'ensemble du parc immobilier de la commune où les logements de 5 pièces et plus sont majoritaires (59%).

- Le parc de logements sociaux.

En 2019, le parc de logements aidés de la commune compte 15 unités, soit 1.34%.

Le SCoT Bucopa préconise un taux de 10% à l'horizon 2030 pour les communes de l'importance de Saint-Maurice de Gourdans.

Commentaires : l'orientation n°1 du PADD prévoit des secteurs où peut s'appliquer une servitude liée à la production de logements locatifs aidés. Ces intentions ne se retrouvent pas dans les principes d'aménagement de l'OAP « multi secteurs » créée par cette modification du PLU.

II.5. L'activité et l'emploi.

Le chapitre du Rapport de Présentation consacré à l'activité économique et à la situation de l'emploi de la commune de Saint-Maurice de Gourdans présente des chiffres datant de la période 2011/2016.

Le taux de chômage est particulièrement bas, puisqu'il avoisine les 4% pour la tranche des 25/54 ans, où les hommes atteignent pratiquement le plein emploi (97,6% d'actifs).

II.6. L'activité économique de la commune.

Le territoire de la commune de Saint-Maurice de Gourdans accueille plusieurs entreprises artisanales et industrielles dont les plus importantes sont les Ets Calard, démolition automobile, Paprec, recyclage bois, CTPG, travaux publics. Cette dernière emploie environ 80 salariés.

En 2010, la Surface Agricole Utile de la commune est d'environ 1200 ha dont près de 80 % sont composés de cultures céréalières. Les prairies et les forêts occupent les 20% restants. La SAU de Saint-Maurice de Gourdans a reculé de près de 200 ha depuis 2010, soit environ 15%.

Il reste sur la commune huit exploitations agricoles dont deux éleveurs (1 bovin, 1 caprin). Les autres exploitations sont consacrées à la culture des céréales.

Le tissu commercial et artisanal de la commune de Saint-Maurice de Gourdans est assez dense avec un café-restaurant, une crêperie, un salon de coiffure, un Tabac-Presses-Point Poste et une supérette.

II.7. Les équipements.

II.7.1. Les équipements de santé et de sécurité.

La commune de Saint-Maurice de Gourdans dispose d'un centre médical avec quatre médecins et une pharmacie.

Le Centre de Première Intervention a été dissous et fusionné avec celui de Loyettes.

II.7.2. Les équipements scolaires et éducatifs.

L'école communale accueille environ 300 élèves, répartis en 12 classes. Les élèves bénéficient de services périscolaires (cantine, garderie, accueil, animations).

II.7.3. Les associations sportives.

La commune de Saint-Maurice de Gourdans compte quelques associations sportives qui permettent la pratique du canoë-kayak, le football, le basket, le judo, le tennis, la boxe full contact les jeux de boules.

II.7.4. Les associations culturelles et ludiques.

La commune compte une vingtaine d'associations culturelles (lecture, chant, musique), ludiques (randonnées, scrabble, pêche, chasse), éducative (Sou des écoles) ou générationnelle (Club de l'Amitié).

II.8. La mobilité et les moyens de transport.

L'offre de transports en commun est inexistante. La dépendance à l'automobile est donc très forte pour tous les déplacements (travail, loisirs). Un parking de covoiturage a été créé par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain au péage de Meximieux-Pérouges. Une offre de covoiturage à la demande a été mise en place par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain pour rejoindre le bassin d'emplois du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain.

II.9. L'eau et l'assainissement.

Les services de l'eau et de l'assainissement sont gérés par la société Suez en Délégation de Service Public. Le SPANC est assuré par la commune.

II.9.1. L'eau.

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le captage de Pollet, en voie d'abandon en raison de l'atteinte des limites de sa capacité.

Un nouveau captage est à l'étude sur le site de la Garine, au Nord Ouest de la commune. Les procédures de DUP sont en cours depuis plusieurs années.

Les emprises du futur périmètre immédiat de protection sont propriété de la commune.

Les terrains destinés aux périmètres de protection rapprochée font l'objet d'un Emplacement Réserve (ER n°38).

II.9.2. L'assainissement.

Les réseaux d'assainissement de la commune sont de type unitaire.

Les effluents sont collectés et traités dans une STEP d'une capacité de 4500 Eq/h. Elle fonctionne selon le système « Bioréacteur de type Cyclor » développé par la société France Assainissement.

Ce réseau d'assainissement dessert la quasi-totalité de la commune, à l'exception d'une douzaine de dispositifs d'assainissement autonome.

Le réseau de transfert entre Pollet et la STEP devient sous dimensionné et la réalisation d'un équipement d'épuration dédié à ce hameau est en réflexion.

Hormis le problème du réseau de Pollet, l'assainissement est en capacité d'absorber des populations supplémentaires.

II.9.3. Les eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales de voirie est de la responsabilité de la commune.

Les eaux pluviales des particuliers sont gérées à la parcelle, avec possibilité de rejet des débits excédentaires dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

Le règlement du PLU exclut cette possibilité pour les sites d'activité.

II.10. Analyse du territoire et de son environnement.

La typologie de l'habitat et la topographie influent sur les perceptions de l'organisation territoriale la commune de Saint-Maurice de Gourdans et les choix d'aménagements futurs.

Les espaces naturels, agricoles ou boisés occupent 80% du territoire, ce qui lui confère une attractivité particulière, liée à sa richesse biologique, botanique et paysagère avec la présence de Znieff de type 1 et 2 (steppes de la Valbonne, secteurs des bords de l'Ain et du Rhône) et de quatre sites Natura 2000.

Ces sites remarquables, ainsi que les zones humides sont repérés sur le plan de zonage en zone naturelle N indicée « p » (protégée) ou « zh » (zone humide).

La configuration vallonnée du territoire communal impose quelques règles d'aménagements nécessaires à la préservation des vues paysagères (urbanisation très contrainte dans les balmes).

- Le Patrimoine bâti et vernaculaire.

La commune possède un patrimoine bâti traditionnel de qualité composé d'églises et de chapelles (église de Saint-Maurice de Gourdans, de Pollet, château de Pollet), de bâtiments anciens remarquables (maison Gindre) et de croix.

- Sites classés

L'église Saint Maurice est classée Monument Historique depuis le 24 avril 1909.



III – Analyse et justification de la modification n°1 du PLU.

La commune de Saint-Maurice de Gourdans a approuvé son PLU le 24 avril 2013, en remplacement du POS.

Ce PLU a fait l'objet d'une mise à jour en 2016 pour intégrer le nouveau périmètre de protection modifié autour de l'église, classée Monument Historique, qui bénéficiait d'un périmètre de 500m, par défaut.

Une procédure de mise en compatibilité du PLU, liée au projet de Déclaration d'Utilité Publique pour la mise en service du nouveau captage AEP, engagée en 2016, est toujours en cours.

III.1. Le PADD.

Le PLU doit contribuer à préserver un équilibre entre les espaces dédiés au développement et les espaces agro-naturels, et limiter la consommation foncière.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en 2013 a fixé trois orientations dont la première, « organiser un développement maîtrisé, équilibré, plus durable et solidaire répondant ainsi aux grands principes de l'intérêt général », décline plusieurs thématiques :

A. Préserver l'équilibre entre espaces dédiés à l'urbanisation, les activités économiques et agricoles, et les espaces naturels.

1. Donner des limites claires à l'urbanisation.
2. Stopper l'urbanisation linéaire le long des voiries.
3. Stopper l'urbanisation de la balme en raison des risques géologiques (mouvements de terrain) et pour préserver sa biodiversité remarquable et son grand intérêt paysager.
4. Eviter de morceler les espaces agricoles.

B. Structurer l'espace urbain pour un développement modéré et moins consommateur d'espaces.

Le SCoT BUCOPA a fixé pour la commune de Saint-Maurice de Gourdans une croissance démographique comprise entre 1,6 et 1,95% pour la période 2013/2025, soit une population de l'ordre de 2950 à 3200 habitants.

Le besoin en logements pour ces nouveaux habitants sera d'environ 235/335 logements.

Le foncier à mobiliser pour l'atteinte de ces objectifs se situe entre 12 et 18 hectares, hors rétention foncière en privilégiant la densification des « dents creuses ».

***Commentaires :** La densité moyenne à appliquer dans les opérations futures d'urbanisation serait d'environ 20 logts/ha dans l'hypothèse basse de 235 logements sur 12 ha, et de 18 logts/ha dans l'hypothèse haute de 335 logements sur 18 ha. En faisant la moyenne des 2, on obtient 19 logts/ha, densité plus élevée que celle fixée par le SCoT BUCOPA, 16 logts/ha. Or les éléments de programme de l'OAP « multi-secteurs » ont fixé la densité moyenne à 12logts/ha.*

C. Favoriser un développement permettant une mixité sociale et générationnelle.

Face aux évolutions de la société (dessalement des ménages, augmentation de l'âge de la population) et du renchérissement du coût du foncier, le parc de logements peu diversifié de la commune doit s'adapter à cette nouvelle situation.

Le SCoT BUCOPA a fixé un objectif de 10% de logements locatifs aidés pour les nouvelles opérations d'urbanisation.

Le PADD a défini des ratios minimum :

- Dans les nouveaux quartiers, avec des opérations mixtes :
 - ⇒ Secteur « le village » : 50%
 - ⇒ Secteur « Cachet-Ravière » : 20%
 - ⇒ Secteur « Sous le Donnier » : 20%

- Dans le tissu urbain existant :

- ⇒ Changement de destination de bâtiments communaux (ancienne école de filles, local technique).
- ⇒ Sur les tènements libres du tissu urbain diffus, instaurer des servitudes destinées à produire du logement locatif.

Commentaires : la notion de « production de logements locatifs » inscrite dans l'orientation n°1 du PADD serait à préciser dans les programmes de l'OAP « multi secteurs ».

III.1.2. Analyse des hypothèses d'évolution de la population et de la consommation foncière.

L'évolution démographique de la commune de Saint-Maurice de Gourdans est fixée entre 1,6 et 1,95% pour la période 2013/2025, afin d'atteindre, à cette échéance, une population de l'ordre de 2950 à 3200 habitants, soit une augmentation comprise entre 400 et 720 unités.

L'accueil de ces nouvelles populations exigera la construction d'environ 235/335 logements. Le foncier à mobiliser pour l'atteinte de ces objectifs se situe entre 12 et 18 hectares, hors rétention foncière.

Le potentiel foncier nécessaire se situe dans les dents creuses, les divisions parcellaires et les espaces libres concernés par les OAP.

Compte tenu de ces données, nombre de logements et foncier à mobiliser, la densité moyenne serait voisine de 18 logts/ha.

La modification du PLU, en mettant en place de nouveaux outils comme le Coefficient d'Emprise au Sol introduit par la loi ALUR de 2016, permettra le développement de la commune tout en respectant les orientations du PADD en matière d'économie foncière et de préservation des espaces agricoles.

Commentaires : le PLU affiche un objectif de 12 logts/ha sur l'ensemble des opérations d'urbanisme à venir, et même 10 logts/ha à Pollet où cela se justifie par la capacité réduite des réseaux d'assainissement et le caractère très rural du hameau.

Entre 2013 et 2018, environ 90 logements ont été construits, soit sous forme de maisons individuelles (majoritairement), soit sous forme de logements accolés ou collectifs, principalement dans des secteurs pavillonnaires (zone Ub).

Un tiers de ces nouveaux logements ont été construits dans des « dents creuse » et la moitié suite à la division parcellaire de tènements, bâtis ou non avant division.

Cette forte poussée d'urbanisation s'est accompagnée d'une réduction de la taille moyenne des parcelles, corollaire du renchérissement du foncier.

Commentaires : Le Rapport de Présentation, page 10, présente un tableau se proposant d'analyser le volume de constructions réalisées entre 2013 et 2018, ainsi que l'évolution de la taille moyenne des parcelles.

Je suggère l'ajout d'une ligne supplémentaire à ce tableau.

Cette ligne présenterait, pour chaque cas de figure, la taille moyenne des parcelles « après » division par le calcul du ratio entre la surface moyenne « avant » division » et le nombre moyen de logements construits.

Les résultats obtenus illustreraient bien le phénomène de réduction de la taille moyenne des parcelles.

Quatre secteurs sont principalement concernés par ces phénomènes :

Secteurs	Nombre de logements	Superficie totale	Superficie moyenne
« village »	34	14000m ²	411m ²
« Pollet »	19	11300m ²	594m ²
« Fort Janot » et Zonchet »	16	8800m ²	550m ²
« Chanay » et « Port Galland »,	11	7000m ²	650m ²

Commentaires : deux erreurs matérielles seront à corriger au Rapport de Présentation, concernant les superficies totales des surfaces bâties. Page 12, secteur « Pollet », où le total des superficies est au vrai de 11300 m² au lieu de 11100 m², soit un delta de 3,50%, portant la superficie moyenne à 594m². Page 13, secteurs « Fort-Janot » et « Zonchet », la superficie totale annoncée de 8000m² est en réalité de 8800m², soit une différence de 10 %, portant la superficie moyenne à 550m².

Les autres impacts de la réduction de la taille des terrains auxquels la collectivité se retrouve confrontée, sont l'imperméabilisation accrue des sols et du phénomène du ruissellement par temps de pluies intenses, le recul de la biodiversité dans les secteurs bâtis, les conflits de voisinage générés par les vis-à-vis ...

III.2. Analyse du projet.

Afin de contrôler à l'avenir le développement de la commune et éviter la poursuite de la forte densification du tissu urbain provoquée par sa forte attractivité et la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) voulue par la loi ALUR de 2014, la municipalité de Saint-Maurice de Gourdans a décidé d'introduire de nouvelles dispositions dans son PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013 se doit d'être mis à jour vis-à-vis des évolutions de la législation de l'urbanisme (Loi ALUR de 2014) et de l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 de la refonte de la codification de la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 25 octobre 2018, le conseil municipal de Saint-Maurice de Gourdans a engagé une procédure de modification du PLU visant à :

- ⇒ Supprimer les dispositions des articles 5 et 14 du règlement écrit du PLU rendues inapplicables suite à la promulgation de la loi ALUR du 24/03/2014 concernant la superficie minimale des terrains et le COS.
- ⇒ Introduire des outils réglementaires de gestion de la densité bâtie dans les zones urbaines (Coefficients d'Emprise au Sol, obligations minimales en matière d'espaces verts de pleine terre, mise en place d'une OAP multi-secteurs sur les tènements mutables de plus de 3000m²).
- ⇒ Mettre à jour la liste des Emplacements Réservés.
- ⇒ Corriger deux erreurs matérielles.

- ⇒ Ajuster le périmètre du secteur Uba de Pollet, pour encadrer fortement la constructibilité de la balme.
- ⇒ Adapter certaines dispositions du règlement écrit du PLU pour faciliter la compréhension de la règle ou en améliorer leur cohérence avec l'environnement immédiat.
- ⇒ Rectifier et mettre à jour la localisation des éléments repérés au titre du patrimoine (éléments bâtis et végétaux).
- ⇒ Intégrer dans le règlement écrit du PLU une table de concordance entre les anciens articles du Code de l'Urbanisme et les nouvelles références du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Les évolutions envisagées du PLU entrent dans le champ des dispositions de l'article L 153-36 et suivants du code de l'Urbanisme dans la mesure où elles répondent aux dispositions suivantes :

- ⇒ Ne changent pas les orientations définies par le PADD.
- ⇒ Ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou naturelle et forestière.
- ⇒ Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ⇒ Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ⇒ Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.

III.2.1. Maîtriser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Afin d'accompagner et de maîtriser le développement démographique de la commune, la municipalité de Saint-Maurice de Gourdans a décidé d'introduire des outils de gestion de la densité bâtie et des espaces libres.

Trois mesures sont prévues pour atteindre cet objectif :

1. Supprimer les dispositions des articles 5 (surface minimale des terrains) et 14 (Coefficient d'Occupation des Sols) du règlement écrit du PLU rendues inapplicables suite à la promulgation de la loi ALUR du 24/03/2014.
 - ⇒ Le Coefficient d'Emprise au sol est défini à l'article 9 du règlement écrit du PLU, « Emprise au sol des constructions » : zone Ua => CES = 0.40, secteur Uaa => non réglementé – zone Ub => CES = 0.30.
2. Mise en place d'obligations minimales en matière d'espaces verts de pleine terre.
 - ⇒ Les dispositions relatives aux espaces verts de pleine terre sont définies à l'article 13 du règlement écrit du PLU « Espaces libres, Aires de jeux et de loisirs, plantations ». Pourcentages minimum d'espaces verts de pleine terre par rapport au terrain d'assiette du projet : zone Ua (tous secteurs) = 20% - zone Ub = 30%.
3. Mise en place d'une OAP « multi-secteurs » sur les tènements mutables de plus de 3000m².

Cette OAP multi-secteurs exclue les terrains déjà situés dans une OAP ou faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours d'instruction ou de validité.

Elle concerne 5 secteurs résidentiels de la commune où une densité moyenne de logements (tissu urbain diffus) sera fixée de manière à atteindre un juste équilibre entre une densité trop faible consommatrice de foncier une densité trop forte source d'impacts négatifs (accélération du ruissellement, gestion des vis-à-vis, appauvrissement de la biodiversité).

Ces secteurs présentent des caractéristiques physiques semblables : globalement plats, facilement mutables, insérés dans un tissu résidentiel peu dense.

Chaque opération aura obligation :

- ⇒ De mutualiser les accès depuis la voie publique et assurer la meilleure sécurité des accès.
- ⇒ De réflexion d'ensemble en matière d'insertion paysagère (recul par rapport aux voiries, sens des faîtages).
- ⇒ De faire preuve d'exigence en matière de construction bioclimatique.

Commentaires : au chapitre « favoriser un développement permettant une mixité sociale et générationnelle », le PADD prévoit d'instaurer **une servitude consistant à produire du logement locatif dans le reste du territoire dans le diffus, à partir d'un certain seuil de construction, sans autre précision.**

Pour lever toute ambiguïté, je propose que, sur ce point, la rédaction des « Eléments de programme » de l'OAP « multi-secteurs » précise si cette servitude s'applique et, le cas échéant, qu'il s'agit de l'article L.151-15 du CU, relatif à la servitude de mixité sociale. A noter que le contexte de l'OAP « multi secteurs » correspond à cette définition d'un tissu urbain « diffus » (peu dense).

A - OAP n° 4 « multi-secteurs ». Justification des choix retenus.

L'objectif de l'OAP « multi-secteurs » est de trouver un juste équilibre entre une densité adaptée au caractère rural de la commune et la rationalisation de l'espace, permettant de répondre aux enjeux d'économie d'espaces agro-naturels.

Des mesures réglementaires favoriseront la gestion des eaux pluviales et de ruissellement (infiltration à la parcelle, rétention) et le maintien de la biodiversité urbaine (espaces verts de pleine terre).

Cette OAP concerne cinq secteurs libres ou mutables d'une superficie supérieure à 3000m² à la topographie semblable : plats et dans un environnement résidentiel peu dense.

Secteur n°1: Pollet => 5550m²,

Secteur n°2 : Sous l'orme-P1 => 4350m²,

Secteur n°3 : Sous l'orme-P2 => 3150m²,

Secteur n°4 : L'Orme/La Croix => 6220m²,

Secteur n°5 : Port Galland/Sous Paradis => 9630m².

La superficie totale de l'OAP multi-secteurs » est de 2,89ha.

Quatre grands principes vont s'appliquer à l'organisation et l'aménagement des ces sites.

1. Les accès et desserte.

Chaque secteur aura un accès unique mutualisé à partir de voie publique.

Les linéaires de desserte interne seront limités et bordés de cheminements piétons et cycles.

Des dispositions particulières sont prévues pour limiter les linéaires de desserte entre les parkings et les habitations.

2. Insertion urbaine.

Les volumes des constructions seront sobres, simples et limités au R+1.

L'implantation des constructions devra être cohérente avec des orientations de faitage perpendiculaires ou parallèles aux voies internes et des alignements respectant des distances de recul imposées.

Commentaires : ces implantations parallèles aux voiries peuvent être incohérentes par rapport aux préconisations du principe d'aménagement n°4 (qualité environnementale, R.P. p.36) qui dispose que les constructions doivent être orientées favorablement à l'ensoleillement, donc dans une orientation préférentielle Sud/Sud-Ouest.

D'autre part, les reculs identiques d'implantation avec 2 choix possibles ne sont pas cohérents avec l'article Ub6.2 (Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Dispositions générales) qui prévoit un retrait minimum de 5m.

Je suggère de préciser si les dispositions des « Principes d'aménagement et de programmation » de la pièce n°3 du dossier « Orientations d'Aménagement et de Programmation » relèvent ou non de l'article Ub6.3, « Dispositions particulières », du règlement du PLU.

3. Eléments de programme.

Le logement individuel sera la principale composante des opérations de construction où une attention particulière sera portée l'économie d'espace, la gestion des vis-à-vis et l'architecture bioclimatique.

La densité doit être compatible avec l'exigence de l'optimisation foncière dans un tissu urbain respectant le caractère rural de la commune, doublée du maintien d'une trame verte urbaine sur chaque tènement.

Des densités différenciées sont prévues pour les différents secteurs de l'OAP.

Secteurs « Sous l'Orme » P1 et P2, « L'orme/La Croix » et « Port Galland/Sous Paradis » => 12 lots/ha :

« Sous l'Orme » P1 : 5/6 logements.

« Sous l'Orme » P2 : 4/5 logements.

« L'orme/La Croix » : 7/9 logements.

« Port Galland/Sous Paradis » : 12 logements.

« Secteur Pollet » => 10 logts/ha, soit 5/6 logements.

Le total attendu sera donc de l'ordre de 32/35 logements.

Chaque logement devra respecter la réglementation en matière d'espace vert de pleine terre afin de maintenir la trame verte urbaine pour le maintien de la biodiversité, permettre l'infiltration des eaux pluviales (infiltration à la parcelle) et la limitation des îlots de chaleur.

Suivant les prescriptions propres à chaque opération, des espaces verts doivent être créés ou maintenus, comme pour le secteur « Sous l'Orme-P1 » avec une lisière végétalisée à créer en limite Nord des espaces agricoles et dans le secteur « Port Galland/Sous Paradis » avec le maintien d'un verger dont les espèces, inadaptées ou en mauvais état, pourront être remplacées.

Commentaires : la notion de densité compatible avec l'optimisation foncière et le caractère traditionnel rural du tissu urbain me paraît contradictoire. D'autre part, le SCoT BUCOPA a fixé une densité moyenne de 16 logts/ha pour les futures opérations d'urbanisation. Avec la densité de 12 logts/ha fixée dans les éléments de programmes de l'OAP multi-secteurs, on obtient 32/35 logements pour une surface totale de

2.89 ha. Cette densité trop faible ne permet pas au dossier d'être en compatibilité avec le SCoT BUCOPA, point relevé par les services de l'Etat.

Tenant compte de la particularité du secteur « Pollet » où on conserve une densité de 10 logts/ha, en appliquant une densité de 16 logts/ha sur le reste de l'OAP, on obtiendrait 40 logements, soit un différentiel d'une dizaine d'unités, en compatibilité avec le SCoT BUCOPA.

D'autre part, l'Orientation n°1 du PADD prévoit deux leviers permettant d'atteindre l'objectif de 10% de logements locatifs aidés dont le second consiste à appliquer « une servitude consistant à produire du logement locatif à partir d'un certain seuil de construction sur le reste du territoire dans le diffus ».

Il conviendrait d'intégrer cette disposition aux éléments de programme de l'OAP « multi secteurs » ou d'en justifier l'absence.

4. Qualité environnementale.

Toutes dispositions devront être prises pour favoriser le recours à l'énergie solaire et les plans de composition seront établis afin d'éviter que les ombres portées mutuelles des constructions ne masquent les dispositifs.

La gestion des eaux pluviales fera en sorte de garantir la neutralité des ruissellements au regard de la situation avant aménagements.

Des mesures de compensation à l'imperméabilisation des sols (constructions, voiries) seront prévues : stockage temporaire des eaux, utilisation de matériaux drainants pour les cheminements, trottoirs et stationnements.

Commentaires : les implantations parallèles aux voiries, imposées au titre de l'insertion urbaine, peuvent être incohérentes avec les principes de la qualité environnementale qui dispose que les constructions doivent être orientées favorablement à l'ensoleillement, donc dans une orientation préférentielle Sud/Sud-Ouest.

B - Observations et remarques sur l'OAP « multi-secteurs ».

Par principe, la rédaction idéale d'une OAP décrit les objectifs à atteindre de façon nette et impérative, sans être optionnel, incertain, hypothétique, tout en veillant à ne pas s'apparenter à un règlement.

Les éléments composant une OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité (cf. article L 151-2 du code de l'urbanisme).

Trois des cinq secteurs de l'OAP « multi-secteurs » ont fait l'objet d'observations de la part du public et des Personnes Publiques Associées (LA Chambre d'Agriculture).

- Secteur « Sous l'Orme-P2 ».

La Chambre d'Agriculture a fait remarquer que le tracé géométrique du périmètre de cette opération a pour conséquence de créer un délaissé sur sa partie Nord, en bordure de la zone boisée.

La Chambre d'Agriculture indique que ce délaissé en forme de triangle, d'une superficie approximative de 625m², serait difficile à travailler. Elle suggère de l'intégrer dans l'OAP.

Commentaires : lors de la visite sur place avec Monsieur le Maire et Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme, nous avons observé ce futur « délaissé ». La solution envisagée pourrait consister à inclure ce « délaissé » dans l'OAP et créer des secteurs « non aedificandi » intégrés aux parcelles du Nord de l'opération.

De plus, cette mesure viendrait conforter la compatibilité de l'OAP avec l'orientation n°1 du PADD qui préconise de ne pas morceler le territoire agricole.

- Secteur « Sous l'Orme/La Croix ».

Ce grand tènement de 6220m² appartient à un seul propriétaire, Monsieur Guédon, et fait partie d'un ancien siège d'exploitation agricole. Son accès sur la voie publique (Route de Lyon, D84) est actuellement clos par un mur. Le tènement complet comprend, outre ce terrain libre, un ancien corps de ferme transformé en habitation, et un autre terrain attenant, d'une superficie sensiblement égale, mais occupé par divers bâtiments (entrepôts, granges) sur lequel le propriétaire de ces terrains, Monsieur Guédon, a créé un accès sur la D84.

Plutôt que la destruction du mur d'enceinte pour accéder à la future opération, Monsieur Guédon propose que l'accès de la future opération se fasse à partir de celui qu'il a créé sur l'autre partie de sa propriété.

A noter que Monsieur Guédon a l'intention d'aménager lui-même ce secteur pour y créer des logements locatifs. A cet effet, il demande à ce que la densité affichée dans le projet de modification du PLU (12 logts/ha) soit augmentée.

Commentaires : l'augmentation de la densité permettrait d'optimiser le foncier et de répondre ainsi aux orientations du PADD.

- Secteur « Port Galland/Sous Paradis ».

Cette opération est prévue sur l'ancien site de l'entreprise de Travaux Publics Babolat.

D'une superficie de près d'un hectare, le tènement se situe à l'angle de la D84, route de Port Galland et du chemin Sous Paradis. Ce tènement était occupé par les bâtiments d'exploitation de l'entreprise (entrepôts, garages, bureaux) et des deux maisons d'habitation et leurs annexes de la famille Babolat.

Le périmètre du secteur « Port Galland/Sous Paradis » comprend les bâtiments d'exploitation, deux annexes (anciens garages) et un verger.

La famille Babolat a exprimé longuement ses observations par un courrier déposé pendant l'enquête publique. Outre l'opposition manifestée vis-à-vis de la procédure d'OAP, la famille Babolat demande que les anciens garages inclus dans le secteur en soient sortis car elle en a encore l'usage.

Commentaires : lors de l'étude de la synthèse des observations et de la visite sur place avec Monsieur le Maire et Monsieur l'adjoint à l'urbanisme, il a été convenu que la demande concernant les garages pouvait tout à fait être satisfaite

Conclusions sur les moyens de maîtriser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et l'OAP « Multi-secteurs ».

L'introduction des CES, en compensation de la suppression du COS, dans les zones Ua et Ub a été définie sur la base d'une analyse de l'emprise moyenne des constructions dans le tissu bâti (référence 2018).

Les CES définis sont proches des COS et permettront une densification proportionnée selon la zone (Uaa non réglementé, UA plus dense, Ub densité plus faible) concernée par les constructions.

La gestion des espaces libres est complétée par des obligations de surfaces minimales d'espaces verts de pleine terre.

Cette mesure augmentera la capacité des sols à infiltrer les eaux pluviales, limitera les phénomènes de ruissellement et maintiendra une certaine forme de trame verte urbaine.

⇒ *Le contrôle du maintien ultérieur à la construction des logements de ces espaces de pleine terre devra être effectué de façon rigoureuse.*

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Multi secteurs ».

La localisation des cinq secteurs de cette OAP est pertinente et permettra une urbanisation cohérente et équilibrée.

- Sur la compatibilité avec le SCoT BUCOPA et le PADD du PLU communal.

A l'exception du secteur « Pollet » où la densité doit être plus faible que dans le reste de la commune en raison de la capacité limitée des réseaux et de la préservation du caractère typique de ce hameau, la densité des autres secteurs devra être revue à la hausse pour atteindre à minima les 16 logts/ha préconisés par le SCoT BUCOPA.

A partir des calculs que j'ai effectués à partir des objectifs de croissance démographique du PADD, les différentes opérations d'aménagement devraient avoir théoriquement une densité moyenne de 18 logts/ha.

L'Orientation n°1 du PADD fixe des objectifs en matière de production de logements sociaux avec des taux imposés dans les trois OAP définies dans le PLU de 2013. Cette orientation préconise par ailleurs d'appliquer une servitude consistant à produire, à partir d'un certain seuil de constructions, du logement locatif dans le diffus, c'est-à-dire les zones peu denses dans lesquelles les différents secteurs de l'OAP « multi secteurs » sont prévus.

Aucune disposition n'a été prise en ce sens.

La rédaction définitive de la pièce n°3 du dossier de modification du PLU, Orientations d'Aménagement et de Programmmations « Multi Secteurs », devra intégrer cette servitude relative aux logements locatifs, en précisant qu'elle s'applique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. A défaut, le texte devra justifier l'absence de cette disposition.

Commentaires : à noter que le contenu cette disposition du PADD est flou. Il ne s'appuie sur aucun article du code de l'Urbanisme ou de la construction, en ne définissant pas la nature du logement locatif à produire.

- Sur les règles et préconisations des aménagements.

a) Accès et dessertes.

Concernant la disposition relative à la longueur « des linéaires d'accès privés aux espaces de stationnement contigus entre lots voisins », il conviendrait d'illustrer ces intentions par des croquis explicatifs.

b) Insertion urbaine.

L'organisation des façades, parallèles ou perpendiculaires aux voiries internes, peut être contradictoire avec la volonté de favoriser les constructions bioclimatiques, par définition exposées à l'ensoleillement Sud/Sud-Ouest (cf. principes « Eléments de programme » et « Qualité environnementale »).

Le respect d'un alignement identique selon deux options de recul différentes au plus est incohérente avec les dispositions de l'article Ub6 du règlement écrit du PLU.

c) Insertion paysagère.

Concernant le secteur « Sous l'Orme-P2 » et le délaissé évoqué que la Chambre d'Agriculture souhaite voir intégré à l'opération : ce délaissé augmenterait d'environ 20% la surface du secteur, ce qui n'est pas neutre.

La demande de la Chambre d'Agriculture pourrait être satisfaite à condition de répartir ce délaissé sur les futures parcelles du fond de tènement en zones « non aedificandi », à condition que les acquéreurs en soient d'accord.

⇒ Ces zones relèveraient alors de l'article n° 13.1. Espaces libres, du règlement modifié du PLU

III.2.2. Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés.

Le PLU de la commune de Saint-Maurice de Gourdans a été approuvé en 2013 et, au terme de 6 années d'application, les évolutions du document sont à prendre en compte, comme la réalisation de travaux et d'aménagements, l'abandon de projets ou la nécessité de réserver de nouvelles emprises.

Treize Emplacements Réservés seront supprimés et un modifié (ER36) :

- ⇒ Abandon des projets : ER 1 et 24.
- ⇒ Aménagements réalisés : ER 2, 4, 17, 18, 21 et 25.
- ⇒ Acquisition d'emprise : ER 13, 30 et 35.
- ⇒ Les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux (art. L 132-2-b du CU) dans l'ancienne école de filles (L1) et sur l'emprise du bâtiment technique communal (L2) où les programmes prévus ont été livrés.
- ⇒ L'emprise de l'Emplacement Réservé n° 36 (chemin de Bellevue) sera modifiée pour la sécurisation de l'intersection et l'élargissement de la voirie.

Trois Emplacements Réservés seront ajoutés :

ER n°36 : sur la parcelle B979 à Port Galland, d'une superficie de 25m², destinée à élargir le chemin de Bellevue pour améliorer la visibilité.

ER n°37 : sur la parcelle E 200 à Fort-Janot, d'une superficie de 124m², en vue de sécuriser l'intersection du chemin de Fort-Janot et du chemin du Molard et d'élargir l'emprise de la voirie, de 6,50m à 8m.

ER n°38 : situé en zone agricole, cet Emplacement Réservé est destiné à donner à la commune la maîtrise foncière des terrains situés dans le périmètre de protection rapprochée du futur captage AEP de la Garine dont la procédure de DUP est en cours. Cette maîtrise foncière permettra de contrôler strictement la constructibilité des terres agricoles et l'utilisation des produits phytosanitaires afin d'assurer la sécurité de la ressource en eau potable.

A noter que la commune est propriétaire des terrains du périmètre immédiat de protection du captage.

Commentaires : ER n°38. La Chambre d'Agriculture a fait observer que la procédure du droit de préemption urbain serait préférable à celle de l'Emplacement Réservé. Outre que la procédure de l'exercice du Droit de Préemption Urbain en zone agricole nécessite de nombreuses démarches et des délégations de compétences, le résultat est identique puisque le DPU et l'Emplacement Réservé ne s'appliquent qu'en cas

d'aliénation des terrains. D'autre part, la commune a entamé des démarches d'acquisition amiable avec les propriétaires et la procédure de Déclaration d'Utilité Publique est en cours.

Conclusions sur la mise à jour des Emplacements Réservés.

Les modifications et suppressions d'Emplacements Réservés n'appellent aucune observation. L'ajout de l'Emplacement Réservé 38, sur l'emprise des périmètres rapprochés du captage AEP de la Garine permet à la commune de se positionner pour en être propriétaire et maîtriser l'utilisation des sols en attendant la mise en place de la Déclaration d'Utilité Publique en cours d'instruction.

III.2.3. correction de deux erreurs matérielles.

Deux erreurs matérielles de zonage ont été relevées dans le PLU approuvé en 2013.

1. Entreprise de BTP CTPG-Perrier.

Les aires de stockage et les bâtiments d'exploitation de cette entreprise sont implantés en rive gauche de l'Ain, à cheval sur les communes de Saint-Maurice de Gourdans et de Loyettes.

Au moment de l'élaboration du PLU, alors qu'aucun bâtiment n'était cadastré sur cette parcelle, l'emprise de CTPG-Perrier a été considérée comme entièrement sur la commune de Loyettes.

La superposition du cadastre informatisé et de l'orthophotographie a permis de constater

que différentes installations de l'entreprise sont sur la commune de Saint-Maurice de Gourdans, notamment les locaux administratifs et les aires de stockage de matériaux et de stationnement d'engins. Le PLU de 2013 avait classé cette parcelle en zone naturelle avec une servitude de boisements protégés, comme l'ensemble des boisements voisins en bords de rivière.

Vue d'une partie des aires de stockage.

Au vu de cette erreur manifeste, la modification n°1 du PLU se propose donc de créer un secteur Uxb, calqué sur les dispositions des zones Uxa du PLU de Loyettes.

Le périmètre de ce nouveau secteur Uxb recouvre celui de la partie aménagée du site de l'entreprise.

Aucune zone naturelle ou boisement n'est supprimé par cette modification de zonage.

Cette modification permettra à l'entreprise BTP CTPG-Perrier de poursuivre son activité, incompatible avec sa présence en zone naturelle N.



Commentaires : les services de l'Etat réfutent l'argumentation de la commune sur l'erreur matérielle commise lors de l'élaboration du PLU en 2013. Ils considèrent que la mesure de classement des aires de stockage de l'entreprise BTP CTPG-Perrier est une réduction d'espaces boisés classés et demandent donc qu'une procédure de révision du PLU avec examen conjoint soit engagée.

Considérant que l'entreprise BTP CTPG-Perrier est implantée sur ces terrains depuis des décennies et que les boisements « supprimés », au demeurant non classés en EBC, n'existaient que sur le papier, j'estime que les services de l'Etat commettent une erreur d'appréciation sur ce point et que ses observations ne doivent pas être prises en compte.

2. Classement de la parcelle E 201 en zone agricole.

Dans le POS antérieur au PLU de 2013, la parcelle E 201 était à cheval sur les zones Ub et 2NA, de même que les parcelles mitoyennes E 175 (à cheval sur Ua et 2NA) et E 1627.

Afin de contenir le développement dans l'enveloppe existante, le PLU de 2013 a supprimé la zone 2NA sans réduction des zones U, maintenant la zone urbaine en extension Ub dans ses limites actuelles.

Dans cet état d'esprit, les parcelles E 175 et E 1627 ont été intégralement intégrées respectivement en zone Ua et Ub. La parcelle E 201 a été oubliée dans cette opération.

La modification n°1 du PLU se propose de corriger cette anomalie et d'intégrer en totalité la parcelle E 201 en zone Ub.

De fait, par rapport au POS d'avant 2013, aucune zone agricole n'est supprimée puisque la parcelle E201 était en zone urbaine (Ub et 2NA) et que, dans l'intervalle, l'utilisation des terrains n'a pas changé.

Cette correction est une mesure de bon sens dans la mesure où elle supprime une enclave agricole au milieu d'un secteur bâti.

Commentaires : *les services de l'Etat estiment que le classement en intégralité de la parcelle E 201 en zone Ub ne corrige pas une erreur matérielle mais constitue une réduction des zones agricoles.*

Par ailleurs, l'observation des services de l'Etat est entachée d'une erreur de lecture puisque, au PLU de 2013, la parcelle E 201 n'est pas située sur deux zones (Ub et A) mais en totalité sur la zone A.

A mon sens, ce classement intégral en zone A démontre bien une erreur matérielle de zonage dans la mesure où la commune avait affiché sa volonté de ne pas réduire les zones U.

J'estime que les services de l'Etat commettent une erreur d'appréciation sur ce point et que ses observations ne doivent pas être prises en compte.

Conclusions sur la correction de deux erreurs matérielles.

La qualification d'Erreur Matérielle de ces anomalies est contestée par les services de l'Etat alors qu'il est évident que, dans le cas du secteur sur lequel se situe l'aire de stockage de l'entreprise CTPG-Perrier, l'absence de cadastrage des installations a induit la commune en erreur.

En ce qui concerne le zonage de la parcelle E 201, là aussi l'erreur matérielle est manifeste, puisque la volonté de la commune était de ne pas réduire la zone U. Le classement de cette parcelle en zone A relève probablement d'une consigne mal interprétée.

Contrairement aux observations des services de l'Etat, la correction de ces erreurs n'entraîne aucune réduction d'espace agricole ou naturel, les secteurs visés n'étant pas concernés antérieurement par ces caractéristiques.

III.2.3. ajuster le périmètre du secteur Uba de Pollet (secteur de la balme).

La zone Ub du PLU comprend un secteur Uba correspondant à des secteurs situés dans la balme de la commune, aux lieux-dits Le Donnier et Pollet.

Les pentes de cette balme constitue la bordure Sud de la commune, au dessus de la plaine qui conduit à la rivière d'Ain et au Rhône.

Ces milieux spécifiques présentent un intérêt écologique et paysager certain mais également des faiblesses au niveau de la stabilité géotechnique.

C'est pour ces raisons que ne sont admises que des constructions de faibles superficies.

Dans le secteur du hameau de Pollet, seule la partie Est de la balme a été classée en Uba au PLU de 2013, excluant la partie Ouest qui présentait pourtant les mêmes caractéristiques.

Afin d'éviter une densification de la balme en partie Ouest, la modification n°1 du PLU étend le secteur Uba sur l'ensemble de la balme de Pollet.

Parallèlement, l'article 1 du règlement de la zone Ub sera modifié, la notion de « **secteur** » remplaçant celle de « **zone** », et complété pour les dispositions concernant les constructions de moins de 20m² où il sera précisé qu'il s'agit de la « **surface de plancher** ».

Conclusions sur l'ajustement du secteur Uba de Pollet (la balme).

Cette mesure met en cohérence le zonage de ce secteur de la commune.

III.2.4. Adapter le règlement du PLU.

Le règlement écrit du PLU nécessite un certain nombre d'ajustements destinés à suivre l'évolution de la réglementation.

Dispositions générales.

Article 6.1. Rappel des modalités de financement des ouvrages de type « bateaux » sur la voie publique.

En complément aux dispositions relatives à l'obtention des autorisations préalables auprès de l'autorité gestionnaire de la voirie pour la création d'accès nouveau, il est rappelé « *que le financement des travaux sur le domaine public relatifs aux équipements d'une opération est exigible du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme par l'autorité qui l'a délivrée* » (référence article L.332-15 du CU).

Article 7. Définition de la hauteur.

La hauteur est une notion définie dans les articles 6, 7, 10 et 11 du règlement écrit.

La hauteur des constructions définie à l'article 10 est rappelée à l'article 7 des dispositions générales, communes à toutes les zones du règlement écrit du PLU.

« *La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout des toitures.*

Les ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement ».

Commentaires : ces dispositions devraient être reprises à l'article 10 du règlement, notamment dans les zones Ux et A, concernées par les constructions de grande hauteur.

Règlement écrit - Dispositions applicables aux zones urbaines, agricoles, naturelles et forestières.

A- Dispositions nouvelle pour la zone Ux.

- Création de deux secteurs en zone Ux.

Uxa : Pollet « Le Devant » siège d'une entreprise de charpente/menuiserie/scierie.

Uxb : partie du site de l'entreprise de BTP CTPG-Perrier située sur la commune de Saint-Maurice de Gourdans.

- Article Ux1. Modification des occupations et des utilisations sols : les interdictions sont étendues à toute la zone Ux (Uxa et Uxb).

Commentaires : il conviendrait de préciser que l'interdiction s'applique aux commerces non liés à l'activité industrielle ou artisanale.

- Article Ux2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : s'appliquent à toute la zone Ux (Uxa et Uxb).
- Article Ux4-Secteur Uxb. Dispositions particulières concernant l'assainissement non collectif.
- Article Ux6. Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

*Commentaires : articles Ux6.1. et Ux6.2. : insérer un préambule où sera expliquée la différence de dénomination dans les deux articles, « **construction** » (dispositions particulières) au 6.1. et « **bâtiment** » (dispositions générales) au 6.2.*

- Article Ux7. Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article Ux9. Fixation d'un CES de 0.70 uniquement pour la zone Uxb.
- Article Ux12. Stationnements.
- Article Ux13. Prescriptions applicables au secteur Uxb : plantation de 4 arbres de haute tige par tranche entière de 1000m² de terrain.

Commentaires : cette disposition me paraît inappropriée. En effet, elle concerne une aire de stockage de matériaux et de stationnement d'engins de l'entreprise de BTP CTPG-Perrier où les plantations seraient une gêne pour l'exploitation. De plus, ce site est en pleine nature, bordé de boisements naturels.

B- Adaptations de certaines dispositions du règlement écrit.

- Article Ub1. « **La zone Uba** » devient « **le secteur Uba** » et précision sur la nature de la surface minimum des constructions : < 20m² de « **surface de plancher** ».
- Article Ua et Ub 3 du règlement écrit du PLU : Accès.

- ⇒ Autorisation l'implantation en limite de voie publique pour les portails automatisés.
- ⇒ Respect des principes inscrits dans les OAP.

- Article 6.2. zones Ua-Ub-UL-A-N.

Définition du recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

- ⇒ A partir de l'alignement de la voie publique existante ou à créer,
- ⇒ A partir de l'alignement de la parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.
- ⇒ Recul minimum de 3 m pour les piscines à compter du bord intérieur du bassin.

Commentaires : la distance de recul des piscines pourrait être uniformisée à 3m dans tous les cas de figure (par rapport aux limites de voiries et séparatives).

- Article 6. zone 2AU. Le terme de « **construction** » se substitue à celui de « **bâtiment** ».

Commentaires : articles 6 toutes zones : insérer un préambule où sera expliquée la différence de dénomination de « **construction** » (dispositions particulières) et de « **bâtiment** » (dispositions générales).

- Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Précisions du champ d'application des règles sur l'implantation, des constructions par rapport aux limites séparatives et adaptation de la règle : le calcul des reculs se fera à compter de « **tout point de chaque construction** ». Le résultat de ce calcul sera au moins égal à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans qu'il puisse être inférieur à une mesure donnée (3 ou 5m selon les zones).

- Article 7.2. Zones Ua : modification de la règle d'implantation en limites séparatives des piscines (recul de 2m à compter du bord interne du bassin).

Commentaires : « **Aucun débord sur le tènement voisin ne sera admis** » => ce point peut se discuter. En effet, cette situation pourrait être possible si elle résultait d'un accord entre voisins et faire l'objet d'une servitude d'usage.

La diversité des reculs (3 ou 5m) affectant les zones sans cohérence apparente (même recul en zone A qu'en zone Ua) rend le règlement confus.

La même observation pourrait être faite pour le recul des piscines, qu'elles soient en limites séparatives (2m) des parcelles ou des voiries (3m), le recul pourrait être identique.

- Article 7.2. Zones Ub : modification de la longueur maximum des bâtiments implantés en limite (portée à 10m) en zone Ub.
- Article 10. Hauteurs maximales des constructions.

Les hauteurs maximales des constructions ont été revues pour être en cohérence avec le bâti existant.

La disposition générale de la zone U définit une hauteur maximale de 7m avec des adaptations pour les zones Uaa et Ue – 10m, UL et Ux – 12m.

Zones A et N : 7m pour les habitations, 12m pour les bâtiments agricoles et forestiers, 3,50m pour les abris pour animaux.

Commentaires : une erreur matérielle sera à corriger au règlement écrit de la zone 2AU, article 10. Il ne s'agit pas de la zone « 2AUb » mais « 2AU ».

- Article 11.2, zones Ua, Ub : les clôtures et les murs.

Dans ces deux zones la hauteur maximale est abaissée à 1,80m. De nouvelles dispositions précisent la nature et la hauteur des différents types de clôtures.

Commentaires : Alinéa 4 : « soit un mur plein, uniquement sur la limite séparative » => ajouter : « ou en continuité d'un mur existant ».

- Article 12. Obligations de réalisation en matière d'aires de stationnement.

Les modifications ont pour but de mettre le règlement du PLU en concordance avec les évolutions de l'urbanisme et de la société (Suppression de la méthode de calcul des surfaces des aires de stationnement pour permettre la mutualisation des stationnements, augmentation du nombre de places de parking pour les grands logements et obligation de réalisation de parkings visiteurs en zone urbaine).

Les mêmes dispositions sont prévues pour la zone Ue, secteur du centre village destiné aux équipements publics ou d'intérêt général.

- Points divers du règlement.

La rédaction de plusieurs points du règlement est modifiée pour une meilleure compréhension. Il s'agit d'adaptations mineures, comme des précisions sur la dénomination des périmètres à l'intérieur d'une zone (secteurs) ou l'ajout de « minimum » ou « maximum » en complément des règles de recul.

L'alinéa 5 indique que, dans les dispositions concernant les abris pour animaux parkés, il sera spécifié qu'elles ne seront pas applicables si ces abris sont liés à l'activité agricole car ils relèvent dans ce cas de la catégorie « construction agricole ».

Commentaires : la précision apportée par l'alinéa 5 du Rapport de Présentation, p.51, §2.6.9. sur les abris en catégorie « construction agricole » - Points divers du règlement, ne figure pas dans l'article 2 de la zone A et N. Cette précision devra être ajoutée aux articles concernés.

Conclusions sur l'adaptation du Règlement du PLU

Les adaptations apportées au Règlement écrit du PLU le rendront plus compréhensible par l'apport de précisions et d'éléments de cohérence avec l'environnement bâti (table de concordance des références du Code l'Urbanisme, nouvelles règles de recul, etc ...).

La suppression des articles 5 et 14 mettra le Règlement en conformité avec les dispositions de la loi ALUR.

Ces adaptations sont conformes aux orientations du PADD et des documents supra-communaux.

Lors de la mise au point du dossier, un certain nombre de précisions et adaptations devront être apportées aux textes, de même que les corrections aux erreurs matérielles et incohérences relevées.

Je suggère qu'une réflexion soit menée sur l'uniformisation des points du règlement relatifs aux reculs des constructions et des piscines.

III.2.7. intégration au règlement du PLU d'une table concordance entre les anciens articles du code de l'urbanisme et ceux modifiés par la loi ALUR.

Le livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme a été recodifié en 2015.

A titre informatif, une table de concordance entre les anciennes références et les nouvelles a été insérée au préambule du Règlement écrit du PLU.

⇒ Cette initiative permettra une lecture actualisée du Règlement du PLU.

Conclusions sur l'intégration d'une table de concordance d'une table concordance entre les anciens articles du code de l'urbanisme et ceux modifiés par la loi ALUR

Mesure de bon sens qui facilitera la lecture du règlement.

III.2.8. Rectification et mise à jour de la localisation des éléments de patrimoine.

Cette rectification concerne le positionnement de huit éléments de patrimoine mal positionnés au plan de zonage du PLU de 2013, l'absence de justification du repérage de certains autres éléments au regard de leur dégradation ou du constat de leur visibilité en interaction nulle avec le domaine public, et donc leur suppression (la cure => pas d'architecture remarquable, la maison Gindre => bâti très dégradé, puits situé dans une propriété privée sans co-visibilité avec le domaine public).

Les plans de zonage (pièces n°4a et 4b) du PLU sont mis à jour de cet inventaire, avec une trame spécifique apposée sur le parc de la propriété Gindre, dans le centre village (boisement remarquable).

Conclusions sur la rectification et mise à jour de la localisation des éléments de patrimoine.

Ces dispositions mettent le document d'urbanisme en concordance avec la réalité : repositionnement, actualisation (maison Gindre très dégradée) ou remise en question d'une appréciation antérieure (la cure sans véritable intérêt architectural).

DEUXIEME PARTIE

RECUEIL DES QUESTIONS POSEES.

RECUEIL DES QUESTIONS POSEES.

Vingt trois personnes se sont présentées lors des trois permanences qui ont été tenues.
Dix huit observations écrites ou orales ont été recueillies.

04/12/2019 - Permanence n°1 de 9h à 12h : 10 personnes

18/12/2019 - Permanence n°2 de 9h à 12h : 4 personnes

06/01/2020 - Permanence n°3 de 14h à 17h : 9 personnes

I – Observations et questions de la population.

A - Sur le registre d'enquête publique déposé en mairie de Saint-Maurice de Gourdans :

Trois observations, précédées d'un entretien avec le commissaire enquêteur pendant les permanences.

- Observation n°1, le 06/01/2020.

Monsieur Jean-François Guedon 45 Route de Lyon 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Guédon est concerné par l'OAP multi secteurs « L'orme/La Croix », située sur ses parcelles.
Cette disposition lui convient sur le principe.
Dans les détails, il souhaite quelques modifications (accès, densité).

- Observations n°2, le 06/01/2020.

Monsieur Eric Stampfli, 3 chemin de la place, Pollet, 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Stampfli est propriétaire des parcelles n° 1737, 1738 et 1739, accessibles par la parcelle n° 1727.
Ces parcelles sont en zone A.
Monsieur Stampfli demande leur classement en zone U.

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

- Observations n°3, le 06/01/2020.

Madame et Monsieur André Plantier, 28 Bd Paul Doumer 69300 Caluire et Cuire

Monsieur André Plantier est propriétaire au 1 chemin de la Forêt, 01800 Saint-Maurice de Gourdans. Sa propriété est concernée par l'Emplacement Réserve n°10 destiné à améliorer la visibilité d'un carrefour. Monsieur Plantier formule des observations sur ce futur aménagement et propose des solutions alternatives.

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

B - Par courrier ou voie électronique :

Neuf observations et questions, dont une par mail et deux par courrier (dépôt en mairie et voie postale). Les sept autres observations et questions écrites ont été précédées d'une entrevue avec le commissaire enquêteur pendant les permanences.

- **Courrier n° 1** déposé en mairie le 16/12/2019 : Monsieur Odin Marc 17 chemin du Zonchet 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Odin expose que son terrain est situé sur deux zones, Ub et Ah. Cette partie a été classée en zone Ah lors de l'élaboration du PLU en 2013.

Monsieur Odin demande à ce que cette partie de sa propriété soit reclassée en zone constructible.

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

- **Courrier n° 2** déposé en mairie le 18/12/2019 : Madame et Monsieur Anne-Marie et Jean-Paul Babolat 4 chemin de Sous-Paradis 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

M. et Mme Babolat sont propriétaires de du tènement sur lequel était installée leur entreprise de travaux publics qui a été transférée à Loyettes. Ils sont gérants et actionnaires d'une SCI familiale, la SCI du Chanay. Avec leur fils, ils m'ont longuement exposé leur situation lors de la permanence du 18 décembre 2019.

Leur courrier développe un certain nombre d'arguments à propos de l'OAP « Port Galland-Sous Paradis » qui a été définie sur leur propriété.

En préambule, le courrier conteste les prescriptions de l'OAP jugées trop restrictives (accès, nombre de logements, espaces verts) :

- Le verger : dans l'opération envisagée, un verger est conservé pour constituer un espace vert « tampon ». Ce terme de verger est contesté dans la mesure où les arbres sont vieillissants et la terre peu fertile. Ils proposent des plantations d'arbres de haute tige le long des futures voiries.
- Accès : l'entrée principale de l'OAP est prévue à l'emplacement de celle de l'ex entreprise. Ils s'interrogent sur la future organisation de l'opération si l'ancien bâtiment artisanal était démoli. La question de la gestion des réseaux est posée en raison de la contre pente du terrain par rapport à la voie publique.

- Linéaire de voirie : le dossier indique que les linéaires de voiries devront être limités. Cette règle est jugée sans fondement compte tenu de la configuration en longueur du tènement.
- Pistes piétons et cycles : le programme prévoit des itinéraires piétons/cyclistes le long des voies de desserte. M. et Mme Babolat contestent ce principe au motif de surdimensionnement des voies. Ils préconisent des voiries de plus faible largeur limitées à 30 km/h à vocation piétonne.
- Environnement résidentiel peu dense : le rapport de Présentation, p.33, indique que les OAP multi secteurs concernent des tènements situés dans des quartiers plats et peu denses. M. et Mme Babolat font remarquer que trois logements ont été construits sur un petit terrain mitoyen de leur propriété. Ils évoquent une opération immobilière de huit logements à quelques centaines de mètres de là.
- Limite de l'OAP : M. et Mme Babolat font remarquer qu'un garage encore utilisé à titre privé est inclus dans le périmètre de l'OAP.
- Limites parcellaires entre les bâtiments existants : M. et Mme Babolat signalent des problèmes de vis-à-vis avec les constructions existantes, empêchant la réalisation d'ouvertures.
- Nombre de logements : M. et Mme Babolat font remarquer que la densité prévue sur l'OAP « Port Galland-Sous Paradis » est inférieure à celle définie par le SCoT.
- Hauteur des constructions : face à la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels, les opérations d'aménagements doivent tendre à une plus grande densification. M. et Mme Babolat font remarquer que sur l'OAP, la hauteur maximum des constructions est de R+1, alors que des opérations de densification ont été conduites dans des secteurs protégés.
- Recul des constructions par rapport aux voiries : M. et Mme Babolat s'interrogent sur les opérations d'urbanisation du centre village où les règles de recul n'ont pas permis de respecter les cônes visibilité sur un monument historique. Ils demandent si cette règle de recul a pour but de créer une barre urbaine disgracieuse le long de la route de Port Galland.
- Economie d'espace : les voiries imposées, le recul demandé et le maintien d'un verger « fébrile » sont-elles des règles favorisant l'économie d'espace ?
- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : M. et Mme Babolat font état du plan figurant à la page 20 du Rapport de Présentation. M. et Mme Babolat demandent comment a

été effectué le calcul qui aboutit à définir un CES de 1 à 20 sur une parcelle non construite de l'OAP « Port Galland-Sous Paradis ». Autre question : « quel est l'intérêt d'appliquer des CES en compensation du COS alors que les règles prônent la densification et non la consommation d'espaces ? ».

- Maintien de l'Emplacement réservé n°3 : M. et Mme Babolat constatent que l'ER n°3 est maintenu pour la création d'aménagements de voiries, stationnements et espaces verts. Ils demandent à comprendre la cohérence de projets de stationnements publics dans une zone peu dense, où chaque logement dispose de stationnements, et de la création d'espaces verts à proximité d'un verger fragile préservé pour le même usage.
- Questions d'ordre général.

- ⇒ Quel est le but d'une OAP ? créer des contraintes à la construction de logements sur une commune dépourvue d'opération par les bailleurs sociaux (présence deux programmes).
- ⇒ Pourquoi un cahier des Emplacements Réservés indiquant de manière précise les éléments prévus n'est il pas joint au dossier de consultation ?
- ⇒ L'obligation d'infiltrer les eaux pluviales sera t'elle possible sur les OAP « l'Orme 1 et 2 », sachant que les terrains sont en bordure d'un marais ?
- ⇒ Les stationnements des OAP seront constitués de matériaux drainants :
 1. Comment sera traité le désherbage alors que le « zéro phyto » s'applique aux collectivités locales ?
 2. Comment seront traitées les fuites d'hydrocarbures pouvant provenir des véhicules afin de prévenir les pollutions du sol ?

M. et Mme Babolat rappellent que le caractère très restrictif de l'OAP « Port Galland-Sous Paradis » pourrait entacher d'illégalité le PLU avec un rappel de la jurisprudence (13 février 2018, n° 16 LYO 0375).

En résumé, M. et Mme Babolat demandent que l'OAP « Port Galland-Sous Paradis » concernant leurs parcelles soit supprimée.

- **Courrier n° 3** déposé en mairie le 19/12/2019 : Monsieur Marc Bouaziz, 16 chemin de la Place 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Marc Bouaziz agit pour le compte de sa mère, Madame Anne-Marie Bak et de ses frères, Luc, Eric et Franck. Monsieur Marc Bouaziz demande la constructibilité des parcelles F 653, 654, 655, 656 et F 1329. (Ces parcelles sont en zone agricole A).

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

- **Courrier n° 4** : Mail du 24/12/2019. Monsieur Boggio Jérémie, 17 chemin de Fort Janot 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

M. Boggio est propriétaire des parcelles n° E 201 et 202.

La parcelle E 201 fait l'objet d'une des rectifications de zonage visées par cette enquête publique.

Elle sera intégrée à la zone Ub.

M. Boggio fait remarquer que les parcelles E 201 et E 202 font parties d'un seul et même tènement clôturé. Il demande l'intégration en zone Ub de la parcelle E 202 pour une cohérence de l'ensemble foncier.

- **Courrier n° 5** déposé en mairie le 02/01/2020 : Monsieur Raymond Nique, 16 route de Lyon 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Raymond Nique s'inquiète du projet d'Emplacement Réservé (ER 16) au droit de sa maison et des conséquences pour sa propriété.

⇒ L'ER 16 n'est pas situé sur la propriété de Monsieur Nique.

D'autre part, il est propriétaire avec sa sœur d'une parcelle cadastrée n° 1064, au lieudit « Sous Donnier », classée en 2AU alors que le PLU prévoyait un classement Ub.

Monsieur Raymond Nique demande que sa parcelle soit reclassée en zone Ub.

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

- **Courrier n° 6** déposé en mairie le 06/01/2020 : Madame Danielle Peyramond, 10 chemin du Gerrier 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Madame Danielle Peyramond intervient pour signaler une erreur au plan de zonage où une liaison piétonne à aménager sur la parcelle n° 682 pour desservir l'OAP « Cachet/Rivière ». En effet, cette parcelle est bâtie et de fait, le chemin piétonnier passerait sur l'emprise de cette maison.

Madame Danielle Peyramond conteste par ailleurs la pertinence de la répétition de liaisons piétonnes tous les 100 m.

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

- **Courrier n° 7** déposé en mairie le 06/01/2020. Monsieur Georges Balufin, 11 chemin de la Rivière 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Balufin demande que les dispositions relatives aux limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) soient intégrées aux dispositions générales afin d'être applicables à tous les articles de la zone, en particulier les articles 7 et 11.

- **Courrier n° 8** déposé en mairie le 06/01/2020. Monsieur et Madame Maurot Philippe et Muriel, 11 chemin de la Pierre Blanche, Pollet, 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Mme Maurot est passée rapidement lors de la dernière permanence pour déposer son courrier d'observations et me montrer la localisation de sa propriété sur le plan de zonage tout en exposant brièvement les motifs de sa requête.

M. et Mme Maurot demandent à ce que leur parcelle n° 666, en zone A et contigüe à la parcelle n° 679 sur laquelle est construite leur habitation, soit classée en zone constructible afin d'y permettre l'installation de leurs enfants. La parcelle n°666 est accessible par la parcelle n° 679.

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

- **Courrier n° 9** déposé en mairie le 06/01/2020 : Monsieur Daniel Guiller 37 route de Lyon Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Daniel Guiller fait remarquer que le règlement de la zone Uxa où est implantée son entreprise de charpente-couverture-scierie identifiée comme activité à préserver.

Monsieur Daniel Guiller précise que les activités autorisées au règlement ne lui permettront pas d'envisager de développer son entreprise (projet de commercialisation de dérivés du bois et de contreplaqué).

Le règlement interdit également les logements alors que la maison de sa mère est toujours sur les terrains de l'entreprise avec les dépendances en zone UA. Monsieur Daniel Guiller demande que le règlement autorise les habitations en zone Uxa pour pouvoir construire une maison témoin à ossature bois pour promouvoir ce type d'habitat.

Monsieur Daniel Guiller évoque également la parcelle 1051 où il entrepose son bois. Cette parcelle est zone 2AU, dans l'OAP « Sous Donnier ». Il demande à ce que cette parcelle soit intégrée à la zone Uxa.

C - Questions et observations orales recueillies pendant les permanences.

Première permanence du 4 décembre 2019 de 9h à 12h.

- Monsieur Patrick Deloule, Le Donnier, 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Deloule est propriétaire des parcelles n° 881, 882 en zone Ub et des parcelles n° 1864, 1865 et 2362, en zone 2AU, concernées par l'OAP n°1.

Monsieur Deloule demande à ce que ses parcelles n° 1864, 1865 et 2362 en 2AU soient immédiatement constructibles, donc sorties de l'OAP n°1.

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

- Monsieur et Madame Stampfli Noël et Monique, Pollet, 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

M. et Mme Stampfli, propriétaires des parcelles n° 707 et 1738 en zone A, sont venus se renseigner sur le statut de leurs propriétés.

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

- Monsieur Jacques Thievon, chemin de la forêt, 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Thiévon est propriétaire des parcelles n°701 et 702 en zone A, et 703 en zone Ah, sur laquelle est construite sa maison.

Monsieur Thiévon demande la constructibilité des parcelles 701 et 702.

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

- Madame Bredin Elizabeth, 01800 Meximieux.

Madame Bredin est propriétaire de parcelles au n° 54 route de Port Galland, à Saint-Maurice de Gourdans. Elle est venue se renseigner sur les modalités de constructibilité de ses parcelles (CES, possibilité de construire en limite séparative etc...) pour un projet de logements locatifs.

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

Deuxième permanence du 18 décembre 2019, de 9h à 12h.

- Madame Marie-Andrée Vautheret, Lyon.

Madame Vautheret agit pour le compte de Madame Marie-Louise Gaget, héritière de Monsieur François Gaget, propriétaire de son vivant d'une parcelle en zone A, classée en Espace Boisé Classé.

Madame Vautheret vient se renseigner sur le statut de cette parcelle et son devenir.

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

Troisième permanence du 6 janvier 2020, de 14h à 17h.

- Monsieur Jalibert, 19 route de Lyon, 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Jalibert est propriétaire des parcelles n° 1020, 2079 et 2080 situées en bordure de la balme qui borde le village en limite sud. Ces parcelles sont en zone Uba, dont les possibilités de constructibilité sont très réduites.

Monsieur Jalibert demande à ce que ces dispositions restent inchangées.

⇒ Hors sujet. Secteur hors périmètre de l'enquête publique.

II - Questions et observations des Personnes publiques Associées.

Avis du 16 octobre 2019. Mairie de Pérouges :

- aucune observation.

Avis du 25 octobre 2019. Mission Régionale d'Autorité Environnementale AuRA.

La MRAE informe la commune que :

- La modification n°1 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.
- Cette décision ne dispense pas la commune des obligations auxquelles le projet de modification du PLU peut être soumis par ailleurs.

- Cette décision ne dispense pas les éventuels projets permis par le PLU des autorisations administratives ou procédures auxquelles il est soumis.
- Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le PLU fait l'objet de modifications ultérieures susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Avis du 7 novembre 2019. Le SCoT BUCOPA.

- Avis favorable.

Avis du 13 novembre 2019. L'Agence Régionale de Santé.

- Pas d'observation particulière sur la modification n°1 du PLU mais rappel des procédures relatives à la définition des périmètres de protection du futur captage AEP de la Garine en référence à l'ajout de l'Emplacement Réservé n° 38 à cet usage.

Avis du 25 novembre 2019. Agriculture et Territoires, Chambre d'Agriculture de l'Ain.

- Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :
 - ⇒ Emplacement Réservé n°38 pour les périmètres de protection du futur captage AEP de la Garine. La Chambre d'Agriculture précise que dans ce cas, la commune ou l'EPCI compétent peut instaurer dans les périmètres rapprochés, un droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 du code de la santé publique.

Par conséquent, la Chambre d'Agriculture estime que la procédure de l'Emplacement réservé pour le périmètre rapproché ne semble pas adéquate.

- ⇒ OAP du secteur « Sous l'Orme P.1 et P.2 ».

La Chambre d'Agriculture attire l'attention de la commune sur la nécessité de prévoir une largeur suffisante à la voirie de desserte du secteur P.1, orientée vers des secteurs agricoles, afin de permettre le passage des engins agricoles. Le stationnement devra être réglementé pour éviter les conflits d'usage.

La Chambre d'Agriculture propose d'intégrer l'intégralité de la parcelle dans l'OAP « l'Orme P.2 » afin de ne pas créer de délaissé.

Avis du 27 novembre 2019. Direction Départementale des Territoires.

Le Service Urbanisme, Risques/Unité Atelier Planification de la DDT de l'Ain formule les remarques suivantes :

- ⇒ Erreurs matérielles.

Parcelle E 201.

Le service estime que le classement de la totalité de la parcelle E 201 en zone Ub précédemment à cheval sur la zone A et U ne relève pas de la correction d'une erreur matérielle au regard de l'intention du PLU de maintenir la zone urbaine (Ub) dans ses limites antérieures mais de la réduction d'une surface agricole.

Parcelle « entreprise CTPG-Perrier TP ».

La superposition des informations du cadastre avec l'orthophotographie du territoire permettant de constater qu'une partie des installations de l'entreprise est située sur la commune de Saint-Maurice de Gourdans et non sur Loyettes démontre une incohérence de zonage résultant d'une erreur d'appréciation et non d'une erreur matérielle.

⇒ Procédures d'urbanisme.

Le service Urbanisme de la DDT propose des procédures d'urbanisme pour corriger ce qu'il ne considère pas comme des erreurs matérielles.

Le classement de la parcelle E201 en Ub et du site CTPG-Perrier TP en Uxb sont considérés comme des réductions d'espaces agricoles et d'espaces boisés classés. A ce titre, la procédure adaptée est la révision simplifiée avec examen conjoint et non la modification avec enquête publique (article L 153-34 du CU).

⇒ Pastillage.

Si les réserves de la DDT sur la justification des erreurs matérielles à corriger sont levées par la prescription d'une révision allégée (ou avec examen conjoint) du PLU, ce dernier devra être mis en compatibilité avec les dispositions de la Loi ALUR en supprimant les STECAL sur les secteurs où il est prévu de réduire un EBC, une zone agricole, naturelle ou forestière.

⇒ Densité.

Pour la commune de Saint-Maurice de Gourdans, le SCoT BUCOPA prescrit des densités moyenne en extension de 16 logts/ha. Le service Urbanisme de la DDT constate que les densités appliquées aux OAP « L'Orme P.1 et P.2 », situées en dehors de l'enveloppe urbaine, sont de l'ordre de 12 logts/ha.

Par ailleurs, au regard des objectifs de lutte contre l'étalement urbain, il est attendu des densités plus importantes sur l'ensemble des OAP.

- Le Service Urbanisme, Risques/Unité Atelier Planification de la DDT de l'Ain émet un avis favorable sous réserve expresse d'une justification suffisante ou du retrait des erreurs matérielles et de la prise en compte des autres observations.

Avis du 3 décembre 2019. Conseil Départemental de l'Ain.

⇒ Pas d'observations mais un rappel des procédures à respecter pour toute intervention sur le domaine public routier.

III - Questions et observations du commissaire enquêteur.

III -1. Questions.

Objet : les observations formulées par la Chambre d'Agriculture concernant la pertinence de la mise en place d'un Emplacement Réservé sur les terrains destinés aux périmètres de protection rapprochée et immédiate du futur captage de la Garine, privilégiant le recours au Droit de Prémption Urbain.

- ⇒ Question : quelle est la différence de résultat entre les deux procédures, l'aliénation ne pouvant intervenir qu'en cas de vente des terrains, sinon que sur les terrains grevés d'un Emplacement Réserve, le propriétaire peut mettre la collectivité en demeure d'acheter ?

III-2. Observations.

1. Les OAP

Erreur matérielle :

- ⇒ Corriger le sommaire de la pièce n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation : le secteur « Sous le Donnier » est en page 7 et non en page 5, et le secteur « Cachet/Rivière » est en page 15 et non en page 11.

Accès et desserte :

Les dispositions de l'alinéa 2 « dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de chaque voie bordant le terrain d'assiette du projet, les constructions devront respecter un recul identique d'implantation, au choix suivant 2 distances différentes au plus » ne sont pas cohérentes avec l'article Ub6.2, Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Dispositions générales, qui prévoit un retrait minimum de 5m.

- ⇒ Préciser si les dispositions des « Principes d'aménagement et de programmation » de la pièce n°3 du dossier « Orientations d'Aménagement et de Programmation » relèvent de l'article Ub6.3 « Dispositions particulières » du règlement du PLU.

2. Le Rapport de Présentation.

Page 15 : Introduction des Coefficients d'Emprise au Sol (CES) en remplacement de la suppression des COS par la loi ALUR.

- ⇒ La question de la prise en compte des aménagements souterrains (garages, entrepôts, caves) dans le calcul des CES n'est pas envisagée dans la modification du PLU.

Page 21 : Compléter les obligations en matière de gestion des espaces libres par des surfaces minimales d'espaces verts de pleine terre (article 13.1 du Règlement du PLU)

- ⇒ Le document ne contient aucune indication sur les modalités de contrôle de la mise en place effective de ces ratios ni des dispositifs de suivi.

Page 51. § 2.6.9. Points divers du règlement.

Alinéa 5 : dispositions concernant les abris pour animaux parqués en zones agricole, naturelle et forestière (article A2.1.- alinéa 5 et N2.1.1. Alinéa 3) pour une surface inférieure à 20m².

- ⇒ Cette mesure impactera en priorité les propriétaires non-professionnels d'équidés (chevaux, ânes, poneys ...). La superficie imposée est notablement insuffisante pour l'abri d'équidés et le stockage du fourrage notamment.

- ⇒ Outils de gestion de la densité bâtie : la modification n°1 du PLU n'est pas en parfaite compatibilité avec le SCoT BUCOPA sur le point de la densité => 12 logts/ha dans les OAP pour 16 logts/ha préconisés par le SCoT. Par ailleurs, si on détaille les orientations du PADD en matière d'objectifs de développement démographique et de surfaces à urbaniser, on obtient une densité proche de 18 logts/ha.

TROISIEME PARTIE

REPONSES AUX QUESTIONS POSEES

REPONSES AUX QUESTIONS POSEES.

I- Réponses du commissaire-enquêteur aux questions posées pendant les permanences.

Toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences de l'enquête publique ont formulé des observations écrites ou orales sur le dossier de modification du PLU.

- ⇒ Six personnes ont formulé des observations ou des questions par oral dont aucune n'a un rapport avec le dossier d'enquête publique.
- ⇒ Trois observations ont été déposées sur le registre d'enquête publique dont une seule a un rapport avec le dossier d'enquête publique.
- ⇒ Neuf observations ont été déposées par courrier ou voie électronique dont quatre ont un rapport avec le dossier d'enquête publique.

Au final, cinq observations avaient un rapport avec l'enquête publique.

- Questions sur le règlement.

d) **Courrier n° 2** déposé en mairie le 18/12/2019 : Madame et Monsieur Anne-Marie et Jean-Paul Babolat 4 chemin de Sous-Paradis 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

- Hauteur des constructions : face à la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels, les opérations d'aménagements doivent tendre à une plus grande densification. M. et Mme Babolat font remarquer que sur l'OAP, la hauteur maximum des constructions est de R+1, alors que des opérations de densification ont été conduites dans des secteurs protégés.

Réponse : les secteurs protégés auxquels il est fait allusion se trouvent aux abords de l'église paroissiale classée monument Historique, mais hors périmètre. Dans ce secteur Uaa, la densification est recommandée. Le R+1 dans les secteurs pavillonnaires comme celui de « Port Galland/Sous Paradis » est parfaitement adapté.

- Recul des constructions par rapport aux voiries : M. et Mme Babolat s'interrogent sur les opérations d'urbanisation du centre village où les règles de recul n'ont pas permis de respecter les cônes visibilité sur un monument historique. Ils demandent si cette règle de recul a pour but de créer une barre urbaine disgracieuse le long de la route de Port Galland.

Réponse : observation hors sujet.

- Economie d'espace : les voiries imposées, le recul demandé et le maintien d'un verger fébrile sont-elles des règles favorisant l'économie d'espace ?

Réponse : les règles d'aménagement sont conformes aux prescriptions d'économie d'espaces. Le maintien du verger garantira le maintien de la biodiversité et de l'infiltration des eaux pluviales.

- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : M. et Mme Babolat font état du plan figurant à la page 20 du Rapport de Présentation. M. et Mme Babolat demandent comment a été effectué le calcul qui aboutit à définir un CES de 1 à 20 sur une parcelle non construite de l'OAP « Port Galland-Sous Paradis ». Autre question : « quel est l'intérêt d'appliquer des CES en compensation du COS alors que les règles prônent la densification et non la consommation d'espaces ? ».

Réponse : La loi ALUR a supprimé le COS. La mise en place du CES règlemente la densification. Le plan, auquel M. et Mme Babolat font allusion, présente les CES constatés sur les parcelles construites afin de montrer la densification actuelle des quartiers dans lesquels se situera l'OAP « multi secteurs ». Les terrains non construits présentent un CES nul ou très faible.

- **Courrier n° 7** déposé en mairie le 06/01/2020. Monsieur Georges Balufin, 11 chemin de la Rivière 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Balufin demande que les dispositions relatives aux limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) soient intégrées aux dispositions générales afin d'être applicables à tous les articles de la zone, en particulier les articles 7 et 11.

Réponse : demande recevable, à étudier en phase de mise au point.

- Questions sur le zonage.

- **Courrier n° 4 :** Mail du 24/12/2019. Monsieur Boggio JérémY, 17 chemin de Fort Janot 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

M. Boggio est propriétaire des parcelles n° E 201 et 202.

La parcelle E 201 fait l'objet d'une des rectifications de zonage visées par cette enquête publique. Elle sera intégrée à la zone Ub.

M. Boggio fait remarquer que les parcelles E 201 et E 202 font partie d'un seul et même tènement clôturé. Il demande l'intégration en zone Ub de la parcelle E 202 pour une cohérence de l'ensemble foncier.

Réponse : la parcelle E201 sera classée en zone Ub. La parcelle E202 restera en zone A.

- **Courrier n° 9** déposé en mairie le 06/01/2020 : Monsieur Daniel Guiller 37 route de Lyon Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Daniel Guiller fait remarquer que le règlement de la zone Uxa où est implantée son entreprise de charpente-couverture-scierie identifiée comme activité à préserver.

Monsieur Daniel Guiller précise que les activités autorisées au règlement ne lui permettront pas d'envisager de développer son entreprise (projet de commercialisation de dérivés du bois et de contreplaqué).

Le règlement interdit également les logements alors que la maison de sa mère est toujours sur les terrains de l'entreprise avec les dépendances en zone UA. Monsieur Daniel Guiller demande que le règlement autorise les habitations en zone Uxa pour pouvoir construire une maison témoin à ossature bois pour promouvoir ce type d'habitat.

Monsieur Daniel Guiller évoque également la parcelle 1051 où il entrepose son bois. Cette parcelle est zone 2AU, dans l'OAP « Sous Donnier ». Il demande à ce que cette parcelle soit intégrée à la zone Uxa.

Réponse : le règlement de la zone pourrait être adapté en précisant que les commerces sont autorisés s'ils sont en lien avec l'activité artisanale ou industrielle. La maison familiale pourrait être retirée de la zone Uxb, mais la parcelle 1051 doit rester en zone 2AU.

- L'OAP « multi secteurs ».

➤ Observation n°1, le 06/01/2020.

Monsieur Jean-François Guedon 45 Route de Lyon 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Guédon est concerné par l'OAP multi secteurs « L'orme/La Croix », située sur ses parcelles.

Cette disposition lui convient sur le principe.

Dans les détails, il souhaite quelques modifications (accès, densité).

Réponse : dans la mesure où la densité serait portée à la hauteur de ce que le SCoT préconise, la demande de Monsieur Guédon sera satisfaite. L'accès indiqué dans le dossier de modification décrit un principe d'aménagement. Dans la mesure où Monsieur Guédon est propriétaire de l'ensemble du tènement, les accès peuvent se faire différemment.

➤ **Courrier n° 2** déposé en mairie le 18/12/2019 : Madame et Monsieur Anne-Marie et Jean-Paul Babolat, 4 chemin de Sous-Paradis 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Leur courrier développe un certain nombre d'arguments à propos de l'OAP « Port Galland-Sous Paradis » qui a été définie sur leur propriété.

En préambule, le courrier conteste les prescriptions de l'OAP jugées trop restrictives (accès, nombre de logements, espaces verts).

Réponse : Au contraire, les prescriptions des OAP laissent beaucoup de marges de manœuvres.

- Le verger : dans l'opération envisagée, un verger est conservé pour constituer un espace vert « tampon ». Ce terme de verger est contesté dans la mesure où les arbres sont vieillissants et la terre peu fertile. Ils proposent des plantations d'arbres de haute tige le long des futures voiries.

Réponse : il n'est indiqué nulle part que les arbres de ce verger seront conservés. Le terme de verger (espace planté d'arbres fruitiers) aurait du être changé pour espace vert. Des plantations d'arbres sont prévues dans l'opération. La surface de cet espace vert sera constante mais son positionnement différent.

- Accès : l'entrée principale de l'OAP est prévue à l'emplacement de celle de l'ex entreprise. Ils s'interrogent sur la future organisation de l'opération si l'ancien bâtiment artisanal était démoli. La question de la gestion des réseaux est posée en raison de la contre pente du terrain par rapport à la voie publique.

Réponse : des travaux sur les réseaux d'assainissement ont été effectués récemment pour pallier ces éventuels problèmes.

- Linéaire de voirie : le dossier indique que les linéaires de voiries devront être limités. Cette règle est jugée sans fondement compte tenu de la configuration en longueur du tènement.

Réponse : la lecture et l'interprétation des prescriptions est erronée.

- Pistes piétons et cycles : le programme prévoit des itinéraires piétons/cyclistes le long des voies de desserte. M. et Mme Babolat contestent ce principe au motif de surdimensionnement des voies. Ils préconisent des voiries de plus faible largeur limitées à 30 km/h à vocation piétonne.

Réponse : Les principes d'aménagement de la voirie sont sécurisants pour les piétons et cyclistes.

- Environnement résidentiel peu dense : le rapport de Présentation, p.33, indique que les OAP multi secteurs concernent des tènements situés dans des quartiers plats et peu denses. M. et Mme Babolat font remarquer que trois logements ont été construits sur un petit terrain mitoyen de leur propriété. Ils évoquent une opération immobilière de huit logements à quelques centaines de mètres de là.

Réponse : observation hors sujet.

- Limite de l'OAP : M. et Mme Babolat font remarquer qu'un garage encore utilisé à titre privé est inclus dans le périmètre de l'OAP.

Réponse : ce garage sera sorti du périmètre du secteur d'aménagement.

- Limites parcellaires entre les bâtiments existants : M. et Mme Babolat signalent des problèmes de vis-à-vis avec les constructions existantes, empêchant la réalisation d'ouvertures.

Réponse : aucun plan de composition n'est proposé dans les schémas de principe des OAP. Cette observation est prématurée.

- Nombre de logements : M. et Mme Babolat font remarquer que la densité prévue sur l'OAP « Port Galland-Sous Paradis » est inférieure à celle définie par le SCoT.

Réponse : observation pertinente. J'ai demandé que la densité moyenne des OAP, hors secteur de Pollet, soit portée à hauteur de celle préconisée par le SCoT BUCOPA.

- Questions d'ordre général.
 1. Quel est le but d'une OAP ? créer des contraintes à la construction de logements sur une commune dépourvue d'opération par les bailleurs sociaux (présence deux programmes).

Réponse : les OAP ont pour but d'organiser l'aménagement urbain en y fixant des règles (densité, typologies de logements, logements sociaux etc ...).

2. L'obligation d'infiltrer les eaux pluviales sera t'elle possible sur les OAP « l'Orme 1 et 2 », sachant que les terrains sont en bordure d'un marais ?

Réponse : les études de sol répondront à cette question en temps voulu.

Les Emplacements Réservés.

- **Courrier n° 2** déposé en mairie le 18/12/2019 : Madame et Monsieur Anne-Marie et Jean-Paul Babolat 4 chemin de Sous-Paradis 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

- Maintien de l'Emplacement réservé n°3 : M. et Mme Babolat constatent que l'ER n °3 est maintenu pour la création d'aménagements de voiries, stationnements et espaces verts. Ils demandent à comprendre la cohérence de projets de stationnements publics dans une zone peu dense, où chaque logement dispose de stationnements, et de la création d'espaces verts à proximité d'un verger fragile préservé pour le même usage.

Réponse : La création de stationnements et d'espaces verts sur ces délaissés le long du chemin Sous Paradis améliorera l'environnement et les fonctionnalités du quartier.

- Pourquoi un cahier des Emplacements Réservés indiquant de manière précise les éléments prévus n'est il pas joint au dossier de consultation ?

Réponse : la liste des Emplacements Réservés figure sur le plan de zonage n° 4b avec tous les renseignements possibles (n°, localisation, destination, bénéficiaire, superficie).

- Questions diverses.
 - **Courrier n° 2** déposé en mairie le 18/12/2019 : Madame et Monsieur Anne-Marie et Jean-Paul Babolat 4 chemin de Sous-Paradis 01800 Saint-Maurice de Gourdans.
 - Les stationnements des OAP seront constitués de matériaux drainants :
 - Comment sera traité le désherbage alors que le « zéro phyto » s'applique aux collectivités locales ?
 - Comment seront traitées les fuites d'hydrocarbures pouvant provenir des véhicules afin de prévenir les pollutions du sol ?

Réponse : Les stationnements seront en majorité privés. Ces dispositions relèvent du règlement des lotissements.

II- Réponses aux questions posées au maître d'ouvrage.

II-1. Mémoire en réponse de la commune de Saint-Maurice de Gourdans.

Ce mémoire en réponse a été adressé par mail au commissaire enquêteur le 27 janvier 2020.

COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DE-GOURDANS

Département de l'Ain

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Compte rendu n°5

Réunion du mercredi 22 janvier 2020

Emetteur : Valérie BERNARD Emis le : 23 janvier 2020 Corrigé le :	Adresse : 30 Av Général Leclerc – Orion - 38 200 VIENNE Tel : 04 74 29 95 60 – 06 83 15 92 91 Mail : interstice.urbanisme@wanadoo.fr		
Compte rendu n° : 5 Réunion du : 22 janvier 2020	Réf : i18-256 Lieu : Mairie de Saint-Maurice-de-Gourdans		
NOM	SOCIETE / SERVICE		
M. VENET Fabrice	Maire	P	
M. BALUFIN Georges	Adjoint	P	
M. VENCON Yves	Adjoint	P	
M.ARRAMBOURG Jerome	Conseiller		E
M. MASSON Jean-Michel	Conseiller	P	
Mme PAVAILLER Martine	Conseillère	P	
M. RAPPY Jean-Claude	Conseiller	P	
Mme BERNARD Valérie	Urbaniste – INTERSTICE	P	

Excusé

OBJET DE LA RÉUNION
<p>Modification n°1 du PLU</p> <p>Réunion de travail sur le rendu du mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique</p>

1- Déroulement procédure

- Enquête publique du 04/12/2019 au 06/01/2020
- PV de synthèse du commissaire enquêteur remis le 13/01/2020
- Mémoire en réponse à rendre au commissaire enquêteur le 27/01/2020 au plus tard
- Rapport d'enquête publique et conclusion du commissaire enquêteur à rendre au plus tard le 06/02/2020. Le commissaire enquêteur devra transmettre son rapport au Tribunal administratif qui dispose d'un délai de 15 jours pour demander éventuellement des compléments. A l'issue de ce délai, la commune publiera le rapport et les conclusions sur le site internet et les tiendra à disposition du public, et ce pendant 1 an.
- Rendu et relecture du dossier de modification rectifié, entre le 07 et le 26 février 2020
- Information des membres du CM à faire 7 jours avant le CM soit avant le jeudi 27 février 2020
- Conseil municipal d'approbation le 05/03/2020
- Conseil municipal d'approbation le 05/03/2020

2- Analyse et réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur

La commission urbanisme propose les réponses suivantes aux questions et observations du commissaire enquêteur recueillies oralement, par courrier et par voie électronique lors de l'enquête publique. Elles figurent en rouge dans le texte du commissaire enquêteur.

II - Synthèse des questions et observations recueillies oralement, par courrier et par voie électronique.

II.1. Sur le règlement.

- **Observations orales.**

⇒ Madame Bredin Elizabeth, 01800 Meximieux.

Madame Bredin est propriétaire de parcelles au n° 54 route de Port Galland, à Saint-Maurice de Gourdans. Elle est venue se renseigner sur les modalités de constructibilité de ses parcelles (CES, possibilité de construire en limite séparative etc...) pour un projet de logements locatifs.

Réponse de la commune : Simple demande de renseignement

- **Observations par courrier.**

⇒ Courrier n° 7 déposé en mairie le 06/01/2020. Monsieur Georges Balufin, 11 chemin de la Rivière 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Balufin demande que les dispositions relatives aux limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) soient intégrées aux dispositions générales afin d'être applicables à tous les articles de la zone, en particulier les articles 7 et 11.

Réponse de la commune : Pour une meilleure lisibilité, sera intégré à la fin des dispositions générales, un article 8 définissant les reculs des constructions par rapport aux limites.

⇒ Madame et Monsieur Anne-Marie et Jean-Paul Babolat, 4 chemin de Sous-Paradis 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : M. et Mme Babolat font état du plan figurant à la page 20 du Rapport de Présentation. Ce plan présente les CES constatés sur les parcelles construites dans le but de montrer la densification actuelle des quartiers sur lesquels sont projetées les OAP multi secteurs. M. et Mme Babolat demandent comment a été effectué le calcul qui aboutit à définir un CES de 1 à 20 sur une parcelle non construite de l'OAP « Port Galland-Sous Paradis ». Autre question : « quel est l'intérêt d'appliquer des CES en compensation du COS alors que les règles prônent la densification et non la consommation d'espaces ? ».

Réponse de la commune :

- L'emprise au sol des constructions existantes a été calculée sous Logiciel de SIG QGIS. C'est le résultat du quotient entre la surface bâtie des constructions et la surface totale des parcelles. Comme indiqué sur toutes les cartes de la page 16 à 20 de la pièce n°1 notice de présentation, « la densité a été calculée de manière informatique et cette information est susceptible de contenir des erreurs ». L'objectif de ces cartes et des tableaux récapitulatifs, est d'illustrer avec des ordres de grandeur la densité moyenne existante.
- Lors de l'élaboration du PLU, une orientation du PADD visant à maîtriser le développement urbain a été fixée. Pour cela, l'outil COS a été mis en place. Suite à la suppression des COS par la loi ALUR, la modification n°1 a pour objectif d'introduire de nouveaux outils de rééquilibrage territorial et permettre de rétablir des règles de densification du tissu bâti, en favorisant une densification dégressive du centre-village vers les espaces les plus éloignés. Les outils mis en place respectent l'esprit de la loi.

⇒ Monsieur Daniel Guiller, 37 route de Lyon Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Daniel Guiller fait remarquer que le règlement de la zone Uxa où est implantée son entreprise de charpente-couverture-scierie identifiée comme activité à préserver.

Monsieur Daniel Guiller précise que les activités autorisées au règlement ne lui permettront pas d'envisager de développer son entreprise (projet de commercialisation de dérivés du bois et de contreplaqué).

Le règlement interdit également les logements alors que la maison de sa mère est toujours sur les terrains de l'entreprise avec les dépendances en zone UA. Monsieur Daniel Guiller demande que le règlement autorise les habitations en zone Uxa pour pouvoir construire une maison témoin à ossature bois pour promouvoir ce type d'habitat.

Monsieur Daniel Guiller évoque également la parcelle 1051 où il entrepasse son bois. Cette parcelle est zone 2AU, dans l'OAP « Sous Donnier ». Il demande à ce que cette parcelle soit intégrée à la zone Uxa.

Réponse de la commune : Observations hors sujet ; aucun objet de la modification n°1 ne porte sur la zone Uxa (ni sur le règlement de cette zone, ni sur ses limites).

La commune indique toutefois que le règlement actuel permet à cette entreprise de poursuivre son activité sur place.

II.2. Sur le zonage.

- **Observations orales.**

⇒ Monsieur Patrick Deloule, Le Donnier, 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Deloule est propriétaire des parcelles n° 881, 882 en zone Ub et des parcelles n° 1864, 1865 et 2362, en zone 2AU, concernées par l'OAP n°1.

Monsieur Deloule demande à ce que ses parcelles n° 1864, 1865 et 2362 en 2AU soient immédiatement constructibles, donc sorties de l'OAP n°1.

Réponse de la commune : Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU.

La commune souhaite rappeler qu'il n'est pas possible ni opportun d'ouvrir les zones 2AU à l'urbanisation. En effet, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* ». Or, l'analyse des capacités résiduelles de construction du PLU en vigueur, a montré un potentiel mobilisable théorique important composé de grands tènements libres dans le tissu urbain, de parcelles en « dents creuses » et d'un potentiel de division parcellaire.

⇒ Monsieur Jacques Thievon, chemin de la forêt, 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Thiévon est propriétaire des parcelles n°701 et 702 en zone A, et 703 en zone Ah, sur laquelle est construite sa maison.

Monsieur Thiévon demande la constructibilité des parcelles 701 et 702.

Réponse de la commune : Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pas pour objet de classer en zone constructible des terrains agricoles. Ceci relève d'une procédure de révision générale.

⇒ Madame Marie-Andrée Vautheret, Lyon.

Madame Vautheret agit pour le compte de Madame Marie-Louise Gaget, héritière de Monsieur François Gaget, propriétaire de son vivant d'une parcelle en zone A, classée en Espace Boisé Classé.

Madame Vautheret vient se renseigner sur le statut de cette parcelle et son devenir.

Réponse de la commune : Simple demande de renseignement

⇒ Monsieur Jalibert, 19 route de Lyon, 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Jalibert est propriétaire des parcelles n° 1020, 2079 et 2080 situées en bordure de la balme qui borde le village en limite sud. Ces parcelles sont en zone Uba, dont les possibilités de constructibilité sont très réduites.

Monsieur Jalibert demande à ce que ces dispositions restent inchangées.

Réponse de la commune :

Les dispositions de la zone Uba sont inchangées. La protection de la balme, espace remarquable pour la biodiversité, le paysage et sujette à des mouvements de sols, est inscrite au PADD.

⇒ Monsieur et Madame Stampfli Noël et Monique, Pollet, 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

M. et Mme Stampfli, propriétaires des parcelles n° 707 et 1738 en zone A, sont venus se renseigner sur le statut de leurs propriétés.

Réponse de la commune : Simple demande de renseignement

- **Observations déposées sur le registre d'enquête publique.**

⇒ Monsieur Eric Stampfli, 3 chemin de la place, Pollet, 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Stampfli est propriétaire des parcelles n° 1737, 1738 et 1739, accessibles par la parcelle n° 1727. Ces parcelles sont en zone A.

Monsieur Stampfli demande leur classement en zone U.

Réponse de la commune : Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pas pour objet de classer en zone constructible des terrains agricoles. Ceci relève d'une procédure de révision générale.

- **Observations courrier.**

⇒ Monsieur Odin Marc, 17 chemin du Zonchet 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Odin expose que son terrain est situé sur deux zones, Ub et Ah. Cette partie a été classée en zone Ah lors de l'élaboration du PLU en 2013.

Monsieur Odin demande à ce que cette partie de sa propriété soit reclassée en zone constructible.

Réponse de la commune : Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pas pour objet de classer en zone constructible des terrains agricoles. Ceci relève d'une procédure de révision générale.

⇒ Monsieur Marc Bouaziz, 16 chemin de la Place 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Marc Bouaziz agit pour le compte de sa mère, Madame Anne-Marie Bak et de ses frères, Luc, Eric et Franck. Monsieur Marc Bouaziz demande la constructibilité des parcelles cadastrées F 653, 654, 655, 656 et F 1329 (ces parcelles sont en zone agricole A).

Réponse de la commune : Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pas pour objet de classer en zone constructible des terrains agricoles. Ceci relève d'une procédure de révision générale.

⇒ Monsieur Boggio Jérémie, 17 chemin de Fort Janot 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

M. Boggio est propriétaire des parcelles n° E 201 et 202.

La parcelle E 201 fait l'objet d'une des rectifications de zonage visées par cette enquête publique.

Elle sera intégrée à la zone Ub.

Les parcelles E 201 et E 202 font parties d'un seul et même tènement clôturé, M. Boggio demande l'intégration en zone Ub de la parcelle E 202 pour une cohérence de l'ensemble foncier.

Réponse de la commune :

Il n'est pas possible d'agrandir la zone constructible sur la parcelle 202.

En effet, la modification n°1 vise à corriger une erreur matérielle en rétablissant le zonage Ub sur la parcelle E201. Dans le cadre de cette modification, la commune a souhaité intégrer la parcelle 201 dans son intégralité afin de s'appuyer sur la limite cadastrale et éviter de couper les parcelles. Or, la préfecture de l'Ain, dans son avis du 27 novembre 2019, a demandé la correction de l'erreur sans extension et le rétablissement du zonage Ub sur la limite antérieure.

⇒ Monsieur Raymond Nique, 16 route de Lyon 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Raymond Nique est propriétaire avec sa sœur d'une parcelle cadastrée n° 1064, au lieudit « Sous Donnier », classée en 2AU alors que le PLU prévoyait un classement Ub. Monsieur Raymond Nique demande que sa parcelle soit reclassée en zone Ub.

Réponse de la commune : Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU.

Voir également compléments observation de M. Patrick Deloué

⇒ Monsieur et Madame Maurot Philippe et Muriel, 11 chemin de la Pierre Blanche, Pollet, 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

M. et Mme Maurot demandent à ce que leur parcelle n° 666, en zone A et contigüe à la parcelle n° 679 sur laquelle est construite leur habitation, soit classée en zone constructible afin d'y permettre l'installation de leurs enfants. La parcelle n°666 est accessible par la parcelle n° 679.

Réponse de la commune : Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pas pour objet de classer en zone constructible des terrains agricoles. Ceci relève d'une procédure de révision générale.

⇒ Monsieur Daniel Guiller, 37 route de Lyon Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Daniel Guiller indique qu'il entrepose son bois sur la parcelle 1051, en zone 2AU, dans l'OAP « Sous Donnier ». Il demande à ce que cette parcelle soit intégrée à la zone Uxa.

Réponse de la commune : Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU.

Voir également compléments observation de M. Patrick Deloué

- **Observations des Personnes Publiques Associées.**

⇒ Direction Départementale des Territoires.

Le Service Urbanisme, Risques/Unité Atelier Planification de la DDT de l'Ain formule les remarques suivantes :

➤ Erreurs matérielles.

Parcelle E 201.

Le service estime que le classement de la totalité de la parcelle E 201 en en zone Ub précédemment à cheval sur la zone A et U ne relève pas de la correction d'une erreur matérielle au regard de l'intention du PLU de maintenir la zone urbaine (Ub) dans ses limites antérieures mais de la réduction d'une surface agricole.

Réponse de la commune :

Dans leur avis du 27 novembre, les services de l'Etat indiquent clairement que l'extension de la zone Ub sur l'intégralité de la parcelle pose question, et demande le rétablissement de la zone Ub sur la limite antérieure.

Dans le cadre de la modification n°1, la commune a souhaité rétablir le zonage Ub sur l'intégralité de la parcelle 201 afin d'éviter de couper la parcelle et aussi de compenser l'emprise de l'emplacement réservé n°37 institué pour améliorer la circulation dans le secteur de Fort-Janot.

Toutefois, la commune de Saint-Maurice de Gourdans ne souhaitant pas engager une révision de son PLU dans l'immédiat, et propose pour lever la remarque de l'Etat, le rétablissement du zonage à l'identique du POS.

Parcelle « entreprise CTPG-Perrier TP ».

La superposition des informations du cadastre avec l'orthophotographie du territoire permettant de constater qu'une partie des installations de l'entreprise est située sur la commune de Saint-Maurice de Gourdans et non sur Loyettes démontre une incohérence de zonage résultant d'une erreur d'appréciation et non d'une erreur matérielle.

Réponse de la commune :

Il s'agit bien d'un oubli (erreur matérielle) et non d'une erreur d'appréciation.

En effet, le PADD prévoit dans son orientation n°2, de favoriser le maintien de l'emploi sur la commune. On peut ainsi constater que toutes les activités économiques présentes sur le territoire de Saint-Maurice de Gourdans à la date d'approbation du PLU, ont bénéficié d'un classement en zone « Ux » leur permettant de pérenniser leur activité sur le territoire. Il n'y a que l'entreprise CTPG qui n'a pas bénéficié d'un classement en zone Ux.

Il y a donc une contradiction évidente entre le zonage (N) et l'intention de la commune en matière de développement économique.

De plus, il y a également une contradiction incontestable entre le classement en zone naturelle et la réalité de terrain puisque les terrains sont totalement clos et anthropisés (utilisés par l'entreprise pour du stockage, parking, voirie,...).

Enfin, cette entreprise de groupe COLAS porte un projet d'extension et de remise aux normes des bâtiments, lui permettant de pérenniser son activité sur le territoire.

➤ Procédures d'urbanisme.

Le service Urbanisme de la DDT propose des procédures d'urbanisme pour corriger ce qu'il ne considère pas comme des erreurs matérielles.

Le classement de la parcelle E201 en Ub et du site CTPG-Perrier TP en Uxb sont considérés comme des réductions d'espaces agricoles et d'espaces boisés classés. A ce titre, la procédure adaptée est la révision simplifiée avec examen conjoint et non la modification avec enquête publique (article L 153-34 du CU).

Réponse de la commune :

La commune a apporté de nouvelles justifications et propositions, qui lui permettent de lever les réserves de l'Etat et de rester dans le champ d'application de la modification de droit commun et non de la révision.

➤ Pastillage.

Si les réserves de la DDT sur la justification des erreurs matérielles à corriger sont levées par la prescription d'une révision allégée (ou avec examen conjoint) du PLU, ce dernier devra être mis en compatibilité avec les dispositions de la Loi ALUR en supprimant les STECAL sur les secteurs où il est prévu de réduire un EBC, une zone agricole, naturelle ou forestière.

Réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas engager pour l'instant de révision de son PLU.

II.3. Sur les OAP.

- **Observations déposées sur le registre d'enquête publique.**

⇒ Monsieur Jean-François Guedon, 45 Route de Lyon 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Guédon est concerné par l'OAP multi secteurs « L'orme/La Croix », située sur ses parcelles. Cette disposition lui convient sur le principe.

Dans les détails, il souhaite quelques modifications (accès, densité).

Réponse de la commune :

- Concernant l'accès, la commune est d'accord pour autoriser l'accès à l'OAP depuis l'accès existant sur son tènement. En effet, cet accès est suffisamment dimensionné pour accueillir du trafic supplémentaire et ne pose pas de problème de sécurité.
- Concernant la densité, la commune est d'accord pour augmenter la densité de 12 logt/ha à 16 logt/ha (comme le demandent les services de l'Etat) ce qui représente une programmation de 10 à 12 logements au lieu de 7 à 9 dans cette OAP.
- L'emprise au sol est définie par le code de l'urbanisme et s'entend comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. La jurisprudence considère que les niveaux partiellement enterrés doivent être pris en compte pour déterminer l'emprise au sol d'une construction (CE, 7 juillet 2000, n°189606) ; en revanche, un bâtiment ou une dalle en béton située sous une surface végétalisée et ne dépassant pas le niveau du sol ne doit pas être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol (CE, 21 février 2018, n°401043).

⇒ Madame Danielle Peyramond, 10 chemin du Gerrier 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Madame Danielle Peyramond intervient pour signaler une erreur au plan de zonage où est prévue une liaison piétonne à aménager sur la parcelle n° 682 pour desservir l'OAP « Cachet/Rivière ». En effet, cette parcelle est bâtie et de fait, le chemin piétonnier passerait sur l'emprise de cette maison.

Madame Danielle Peyramond conteste par ailleurs la pertinence de la répétition de liaisons piétonnes tous les 100 m.

Réponse de la commune : Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pas pour objet de modifier cette OAP.

La commune souhaite cependant apporter une réponse sur ce point car en effet, il y a une incohérence dans le PLU, due à l'absence de cette construction sur l'extrait cadastral des OAP. Cette incohérence aurait dû être soulevée par le propriétaire lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU. L'erreur pourra être corrigée lors d'une prochaine procédure.

Toutefois, le passage piéton indiqué dans la pièce N°3 « OAP » est situé à l'extérieur du périmètre de l'OAP ; il n'est donc pas opposable. De plus, il n'y a pas d'emplacements réservés au plan de zonage sur la parcelle n° 682. Ce passage piétonnier n'a donc pas été réalisé à cet endroit.

- **Observations courrier.**

⇒ Madame et Monsieur Anne-Marie et Jean-Paul Babolat, 4 chemin de Sous-Paradis 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Leur courrier développe un certain nombre d'arguments à propos de l'OAP « Port Galland-Sous Paradis » qui a été définie sur leur propriété.

En préambule, le courrier conteste les prescriptions de l'OAP jugées trop restrictives (accès, nombre de logements, espaces verts).

- Le verger : dans l'opération envisagée, un verger est conservé pour constituer un espace vert « tampon ». Ce terme de verger est contesté dans la mesure où les arbres sont vieillissants et la terre peu fertile. Ils proposent des plantations d'arbres de haute tige le long des futures voiries.

Réponse de la commune : Au vu de la description de ce verger, la commission a décidé de ne pas maintenir la protection de cet espace vert. Toutefois, la superficie importante de ce tènement urbanisable (env. 1ha) nécessite le maintien d'espaces verts d'un seul tenant et de superficie équivalente à celle du verger au sein de la zone à aménager. L'OAP sera modifiée en ce sens. La plantation d'arbres le long des futures voies est un élément positif, mais ne saurait remplacer la présence d'un jardin, d'un espace vert, d'un espace de convivialité et de rencontre pour les habitants de ce futur quartier.

- Accès : l'entrée principale de l'OAP est prévue à l'emplacement de celle de l'ex entreprise. Ils s'interrogent sur la future organisation de l'opération si l'ancien bâtiment artisanal était démoli. La question de la gestion des réseaux est posée en raison de la contre pente du terrain par rapport à la voie publique.

Réponse de la commune :

- L'accès existe, il est bien dimensionné et ne pose aucun problème de sécurité sur la voirie, il doit être conservé dans tous les cas.
- Concernant les réseaux, la parcelle est desservie par le réseau public et devra se raccorder.

- Linéaire de voirie : le dossier indique que les linéaires de voiries devront être limités. Cette règle est jugée sans fondement compte tenu de la configuration en longueur du tènement.

Réponse de la commune :

- A l'heure de la lutte contre l'imperméabilisation des sols et l'artificialisation excessive des terres, il est utile de rappeler aux pétitionnaires que les aménagements doivent être réfléchis pour optimiser l'espace « utile ». En particulier, l'implantation des constructions par rapport aux voies est essentielle pour limiter le linéaire de voirie à l'intérieur de l'opération. C'est pourquoi l'OAP prévoit pour chaque secteur, une réflexion pour limiter le linéaire de voies.

- Pistes piétons et cycles : le programme prévoit des itinéraires piétons/cyclistes le long des voies de desserte. M. et Mme Babolat contestent ce principe au motif de surdimensionnement des voies. Ils

préconisent des voiries de plus faible largeur limitées à 30 km/h à vocation piétonne.

Réponse de la commune :

- L'objectif de la commune est de créer un maillage viaire qui assure une desserte satisfaisante, adaptée à l'opération et offre des liaisons piétonnes permettant de sécuriser les déplacements à pied ou à vélo à l'intérieur des quartiers.
- Selon les typologies d'espaces publics (rue principale, rue secondaire, ruelle piétonne,...) les rues seront traitées de façon différenciée, certaines avec un trottoir, d'autres en « zones de rencontres » où les usages sont partagés... Aucune sur-largeur n'est demandée.

- Environnement résidentiel peu dense : le rapport de Présentation, p.33, indique que les OAP multi secteurs concernent des tènements situés dans des quartiers plats et peu denses. M. et Mme Babolat font remarquer que trois logements ont été construits sur un petit terrain mitoyen de leur propriété. Ils évoquent une opération immobilière de huit logements à quelques centaines de mètres de là.

Réponse de la commune :

- Globalement la densité moyenne reste faible sur les quartiers résidentiels de la commune même si des opérations plus denses (voire trop denses), ont été construites. La modification n°1 du PLU par l'introduction du CES, de coefficient d'espaces verts, de la réduction des hauteurs et des OAP multi-sites, a bien pour objectif une meilleure maîtrise de l'urbanisation.

- Limite de l'OAP : M. et Mme Babolat font remarquer qu'un garage encore utilisé à titre privé est inclus dans le périmètre de l'OAP.

Réponse de la commune :

- La parcelle sur laquelle est édifié le garage sera sortie de l'OAP ; le programme de logement sera recalculé sur cette nouvelle base foncière.

- Limites parcellaires entre les bâtiments existants : M. et Mme Babolat signalent des problèmes de vis-à-vis avec les constructions existantes, empêchant la réalisation d'ouvertures.

Réponse de la commune :

- La question des vues relève du code civil ; la rectification du périmètre de l'OAP apporte une réponse.

- Nombre de logements : M. et Mme Babolat font remarquer que la densité prévue sur l'OAP « Port Galland-Sous Paradis » est inférieure à celle définie par le SCoT.

Réponse de la commune :

2. Concernant la densité, la commune est d'accord pour augmenter la densité de 12 logt/ha à 16 logt/ha (comme le demandent les services de l'Etat) ce qui représente une programmation de 14 à 15 logements au lieu de 10 à 12 dans cette OAP.

- Hauteur des constructions : face à la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels, les opérations d'aménagements doivent tendre à une plus grande densification. M. et Mme Babolat font remarquer que sur l'OAP, la hauteur maximum des constructions est de R+1, alors que des opérations de densification ont été conduites dans des secteurs protégés.

Réponse de la commune :

3. Le PADD prévoit une densité progressive du centre bourg aux quartiers périphériques.
4. Dans un objectif de densification maîtrisée du territoire, les hauteurs des constructions admises en zone urbaine ont été revues pour être davantage cohérentes avec le tissu bâti existant. Si le centre-village est affiché comme un secteur pouvant être densifié et pouvant accueillir un bâti plus structurant en termes de morphologie, les autres secteurs urbanisés ont vocation à rester sur des gabarits plus bas. La hauteur dans l'OAP est fixée au R+1 ce qui correspond au règlement modifié de la hauteur de la zone Ub qui est passée de 10 m à 7m.

- Recul des constructions par rapport aux voiries : M. et Mme Babolat s'interrogent sur les opérations d'urbanisation du centre village où les règles de recul n'ont pas permis de respecter les cônes visibilité sur un monument historique. Ils demandent si cette règle de recul a pour but de créer une barre urbaine disgracieuse le long de la route de Port Galland.

Réponse de la commune :

Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pas pour objet de modifier les règles de recul. Les corrections apportées par la modification relèvent davantage de la forme que du fonds.

- Economie d'espace : les voiries imposées, le recul demandé et le maintien d'un verger fébrile sont-elles des règles favorisant l'économie d'espace ?

Réponse de la commune :

Oui, les nouvelles OAP permettent d'imposer un minimum de densité sur des secteurs où aucune densité minimum n'était exigée.

Oui, elles permettent d'organiser l'espace par un maillage de voies et de maintenir également des espaces verts minima pour créer des quartiers vivables, éviter l'entassement des constructions et aménager des lieux de convivialité communs.

- Quel est le but d'une OAP ? créer des contraintes à la construction de logements sur une commune dépourvue d'opération par les bailleurs sociaux (présence deux programmes).

Réponse de la commune :

L'objectif des OAP est bien expliqué dans la pièce N°1 notice de présentation page 21. Elles ont notamment pour objectif de fixer une densité moyenne de construction sur 5 tenements mutables de plus de 3000 m². Ainsi, celle-ci se pose comme le juste équilibre entre une densité trop faible qui serait à l'origine d'une importante consommation d'espace et une densité trop forte à l'origine de nombreux dysfonctionnements (accélération du ruissellement, problèmes de gestion des vis-à-vis, appauvrissement de la biodiversité,...). Elles permettent aussi d'organiser les aménagements de façon souple :

mutualisation des accès, obligation de réflexion d'ensemble en matière d'insertion urbaine et exigences en matière d'architecture bioclimatique.

- L'obligation d'infiltrer les eaux pluviales sera t'elle possible sur les OAP « l'Orme 1 et 2 », sachant que les terrains sont en bordure d'un marais ?

Réponse de la commune :

Toutes les opérations doivent respecter la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales. L'autorisation d'urbanisme ne sera accordée qu'à cette condition.

- Les stationnements des OAP seront constitués de matériaux drainants :
3. Comment sera traité le désherbage alors que le zéro phyto s'applique aux collectivités locales ?

Réponse de la commune :

Il existe plusieurs systèmes de chaussée drainante ; il faudra choisir celui qui sera le plus efficace en fonction du projet.

4. Comment seront traitées les fuites d'hydrocarbures pouvant provenir des véhicules afin de prévenir les pollutions du sol ?

Réponse de la commune :

Des études scientifiques (notamment celles du GRAIE) ont démontré que le risque de pollution des sols est très rare notamment sur les parkings puis que la cause la plus fréquente de survenue d'un tel évènement est constituée par les accidents de circulation.

Le risque de pollution chronique des sols et des nappes par l'infiltration directe des eaux de ruissellement d'un parking ou d'une voirie tertiaire à travers un revêtement poreux est quasiment nul. En effet, d'une part l'eau de pluie ne ruisselle pas sur le revêtement et ne se charge donc pas en polluant et d'autre part les eaux se filtrent très rapidement lors de leur transfert à travers les matériaux et le sol.

M. et Mme Babolat rappellent que le caractère très restrictif de l'OAP « Port Galland-Sous Paradis » pourrait entacher d'illégalité le PLU avec un rappel de la jurisprudence (13 février 2018, n° 16 LYO 0375).

- **Observations des Personnes Publiques Associées.**

⇒ Agriculture et Territoires, Chambre d'Agriculture de l'Ain.

OAP du secteur « Sous l'Orme P.1 et P.2 » :

- Nécessité de prévoir une largeur suffisante à la voirie de desserte du secteur P.1, orientée vers des secteurs agricoles, afin de permettre le passage des engins agricoles.
 - Réglementation du stationnement pour éviter les conflits d'usage.
 - Proposition d'intégrer l'intégralité de la parcelle dans l'OAP « l'Orme P.2 » afin de ne pas créer de délaissé.

Réponse de la commune :

- il sera précisé dans l'OAP que la voirie devra permettre la desserte des engins agricoles et qu'elle sera interdite au stationnement afin d'éviter toute gêne à la circulation
- Le reliquat de la parcelle au nord est classé en zone agricole, il n'est pas possible de la classer en zone constructible

⇒ Direction Départementale des Territoires.

Densité.

Pour la commune de Saint-Maurice de Gourdans, le SCoT BUCOPA prescrit des densités moyenne en extension de 16 logts/ha. Le service Urbanisme de la DDT constate que les densités appliquées aux OAP « L'Orme P.1 et P.2 », situées en dehors de l'enveloppe urbaine, sont de l'ordre de 12 logts/ha. Par ailleurs, au regard des objectifs de lutte contre l'étalement urbain, il est attendu des densités plus importantes sur l'ensemble des OAP.

Réponse de la commune :

- La densité sera augmentée de 12 à 16 logements à l'hectare pour les OAP du centre bourg. Seule l'OAP de Pollet maintiendra une densité plus basse de 10 logements à l'hectare justifié par son éloignement au centre, et sa la plus faible capacité des réseaux à supporter une densification importante.
- Le nombre de logements associés à ces nouvelles densités sera ajusté :
 - OAP de « l'Orme/La Croix » : évolution de 7 à 9 logements à 10 à 12 logements
 - OAP de « Port Galland / Sous Paradis » : évolution de 10 à 12 logements à 14 à 15 logements
 - OAP de « Sous l'Orme / P1 » : évolution de 5 à 6 logements à 7 à 8 logements
 - OAP de « Sous l'Orme P2 » : évolution de 4 à 5 logements à 5 à 6 logements
 - OAP de « Pollet » : inchangé (5 à 6 logements)

II.4. Sur les Emplacements Réservés.

⇒ **Observations déposées sur le registre d'enquête publique.**

⇒ Madame et Monsieur André Plantier, 28 Bd Paul Doumer 69300 Caluire et Cuire

Monsieur André Plantier est propriétaire au 1 chemin de la Forêt, 01800 Saint-Maurice de Gourdans. Sa propriété est concernée par l'Emplacement Réservé n°10 destiné à améliorer la visibilité d'un carrefour.

Monsieur Plantier formule des observations sur ce futur aménagement et propose des solutions alternatives.

Réponse de la commune :

Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pas pour objet de modifier cet emplacement réservé. La commune lorsqu'elle engagera les travaux sur ce secteur, prendra bien entendu contact avec les propriétaires pour échanger sur les solutions envisageables.

• **Observations déposées par courrier.**

⇒ Madame et Monsieur Anne-Marie et Jean-Paul Babolat, 4 chemin de Sous-Paradis 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Maintien de l'Emplacement réservé n°3 : M. et Mme Babolat constatent que l'ER n°3 est maintenu pour la création d'aménagements de voiries, stationnements et espaces verts. Ils demandent à comprendre la cohérence de projets de stationnements publics dans une zone peu dense, où chaque logement dispose de stationnements, et de la création d'espaces verts à proximité d'un verger fragile préservé pour le même usage.

Réponse de la commune :

Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pas pour objet de modifier cet emplacement réservé.
Après l'approbation du PLU, M. et Mme BABOLAT ont engagé un recours contre la commune concernant cet emplacement pour ces mêmes raisons. Ils ont été déboutés par le tribunal administratif (instance 1307255-1 du 26/4/2016).

⇒ Courrier n° 5 déposé en mairie le 02/01/2020 : Monsieur Raymond Nique, 16 route de Lyon 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Monsieur Raymond Nique s'inquiète du projet d'Emplacement Réservé (ER 16) au droit de sa maison et des conséquences pour sa propriété.

D'autre part, il est propriétaire avec sa sœur d'une parcelle cadastrée n° 1064, au lieudit « Sous Donnier », classée en 2AU alors que le PLU prévoyait un classement Ub.

Monsieur Raymond Nique demande que sa parcelle soit reclassée en zone Ub.

Réponse de la commune : Observations hors sujet ; la modification n°1 n'a pour objet ni de modifier cet emplacement réservé, ni d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU.

- **Questions déposées par courrier.**

⇒ Madame et Monsieur Jean-Paul et Anne-Marie Babolat, 4 chemin de Sous-Paradis 01800 Saint-Maurice de Gourdans.

Pourquoi un cahier des Emplacements Réservés indiquant de manière précise les éléments prévus n'est il pas joint au dossier de consultation ?

Réponse de la commune :

Une liste des emplacements réservés figure sur le règlement graphique du PLU comme le prévoit le code de l'urbanisme à l'article R.151-34-4°.

Après l'approbation du PLU, M. et Mme BABOLAT ont engagé un recours contre la commune concernant cet emplacement pour ces mêmes raisons. Ils ont été déboutés par le tribunal administratif (instance 1307255-1 du 26/4/2016).

- **Observations des Personnes Publiques Associées.**

⇒ Agriculture et Territoires, Chambre d'Agriculture de l'Ain.

Emplacement Réservé n°38 pour les périmètres de protection du futur captage AEP de la Garine. La Chambre d'Agriculture précise que dans ce cas, la commune ou l'EPCI compétent peut instaurer dans les périmètres rapprochés, un droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 du code de la santé publique.

Par conséquent, la Chambre d'Agriculture estime que la procédure de l'Emplacement réservé pour le périmètre rapproché ne semble pas adéquate.

Réponse de la commune :

Il s'agit de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme et non du code de la santé publique. Cet article prévoit bien que « Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique ». Le code de la santé publique dans son article L1321-2 vise « l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines ». A ce jour, la DUP est en cours et n'a pas encore abouti. L'ER est donc temporaire ; dès que la

DUP sera validée, le PLU sera mis en compatibilité. L'ER 38 sera alors supprimé et une délibération du conseil municipal sera prise pour instituer le DPU sur le périmètre de protection rapproché.

III - Synthèse des questions et observations du commissaire enquêteur.

III.1. Sur le règlement.

Accès et desserte :

Les dispositions de l'alinéa 2 « dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de chaque voie bordant le terrain d'assiette du projet, les constructions devront respecter un recul identique d'implantation, au choix suivant 2 distances différentes au plus » ne sont pas cohérentes avec l'article Ub6.2, Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Dispositions générales, qui prévoit un retrait minimum de 5m.

- ⇒ Préciser si les dispositions des « Principes d'aménagement et de programmation » de la pièce n°3 du dossier « Orientations d'Aménagement et de Programmation » relèvent de l'article Ub6.3 « Dispositions particulières » du règlement du PLU.

Réponse de la commune :

L'article UB6.2 demeure applicable.

Les constructions devront donc s'implanter dans une bande de 5 à 15 m selon 2 reculs différents.

II.2. Sur le zonage.

Toutes zones :

- ⇒ Remplacer les références aux articles de l'ancien code de l'urbanisme.

Réponse de la commune :

Une table de concordance des références au Code de l'Urbanisme a été insérée dans le préambule du règlement écrit. La réécriture des références se fait obligatoirement au moment d'une révision mais pas d'une modification (art 12 du décret du 28 janvier 2015 « Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »

Article 12 : les obligations en matière d'aires de stationnement.

- ⇒ Justifier la suppression, ou l'absence, de dispositions concernant les aires de stationnement pour les Personnes à Mobilité Réduite notamment pour les Etablissements Recevant du Public (commerces, administrations, services publics, équipements sportifs) en référence à l'arrêté du 1^{er} août 2006.

Réponse de la commune :

L'encadré sur les modalités de calcul d'une aire de stationnement est supprimé : les surfaces indiquées ne comprenaient pas les possibilités de mutualisation des espaces de manœuvre en cas de stationnements multiples (cf : notice de présentation p.49)

Article 11.2, zones Ua, Ub : les clôtures et les murs.

⇒ Alinéa 4 : « soit un mur plein, uniquement sur la limite séparative » : ajouter : « ou en continuité d'un mur existant ».

Réponse de la commune :

- Oui, la commune modifiera le règlement pour autoriser une hauteur supérieure à 1,80 m si un mur existant dépasse cette hauteur et qu'il s'agit de le prolonger.

Zone UX.

Article Ux 10, hauteur maximale des constructions.

⇒ Préciser si cette hauteur (12m) inclut les superstructures et équipements techniques (aérations, dispositifs d'ascenseurs etc ...)

Réponse de la commune :

C'est indiqué dans les dispositions générales chapitre 7 définition de la hauteur. « Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement. »

III.3. Sur les OAP.

Erreur matérielle :

⇒ Corriger le sommaire de la pièce n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation : le secteur « Cachet/Rivière » est à la page 15 et non à la page 11.

Réponse de la commune :

oui

III.4. Sur les Emplacements Réservés.

Les observations formulées par la Chambre d'Agriculture concernant la pertinence de la mise en place d'un Emplacement Réservé sur les terrains destinés aux périmètres de protection rapprochée et immédiate du futur captage de la Garine, privilégiant le recours au Droit de Prémption Urbain.

Question : quelle est la différence de résultat entre les deux procédures, l'aliénation ne pouvant intervenir qu'en cas de vente des terrains, sinon que sur les terrains grevés d'un Emplacement Réservé, le propriétaire peut mettre la collectivité en demeure d'acheter ?

Réponse de la commune :

- Voir réponse apportée à la chambre d'agriculture
- Oui l'ER ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la commune bénéficiaire de l'ER, en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

III.5. Sur le Rapport de Présentation.

Page 15 : Introduction des Coefficients d'Emprise au Sol (CES) en remplacement de la suppression des COS par la loi ALUR.

⇒ La question de la prise en compte les aménagements souterrains (garages, entrepôts, caves) dans le calcul des CES n'est pas envisagée dans la modification du PLU.

Réponse de la commune :

- Voir réponse apportée à M. Guédon

Page 21 : Compléter les obligations en matière de gestion des espaces libres par des surfaces minimales d'espaces verts de pleine terre (article 13.1 du Règlement du PLU)

⇒ Le document ne contient aucune indication sur les modalités de contrôle de la mise en place effective de ces ratios ni des dispositifs de suivi.

Réponse de la commune :

- Le contrôle va s'effectuer au moment de l'autorisation d'urbanisme et de la délivrance par le titulaire d'une autorisation d'urbanisme de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
- Si une anomalie est constatée dans les délais de 3 et 5 mois suivant l'autorisation accordée, la mairie peut :
 - mettre en demeure par courrier le titulaire de l'autorisation d'urbanisme d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires,
 - ou lui demander de déposer un permis de construire modificatif.
- Ceci ne doit pas être rappelé dans le PLU.

Page 51. § 2.6.9. Points divers du règlement.

Alinéa 5 : dispositions concernant les abris pour animaux parqués en zones agricole, naturelle et forestière (article A2.1- alinéa 5 et N2.1.1. Alinéa 3) pour une surface inférieure à 20m².

⇒ Cette mesure impactera en priorité les propriétaires non-professionnels d'équidés (chevaux, ânes, poneys ...). La superficie imposée est notablement insuffisante pour l'abri d'équidés et le stockage du fourrage notamment.

Réponse de la commune :

- Dans les zones agricoles et naturelles, le code de l'urbanisme (R151-23 et R.151-25) prévoit que ne peuvent être autorisées que des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Si le propriétaire est professionnel il va pouvoir créer des bâtiments plus importants que 20 m². S'il ne l'est pas, il ne devrait pas pouvoir créer de bâtiment. La commune a cependant décidé pour le bien-être animal d'autoriser ce type de constructions en les encadrant fortement (surface et hauteur limitée,...)

Page 55. Chapitre 3 – Compatibilité et incidences de la modification – 3.1. Compatibilité avec le PADD et les documents supra-communaux.

⇒ Outils de gestion de la densité bâtie : la modification n°1 du PLU n'est en parfaite compatibilité avec le SCoT BUCOPA sur le point de la densité => 12 logts/ha dans les OAP pour 16 logts/ha préconisés par le SCoT.

Réponse de la commune :

La densité sera augmentée de 12 à 16 logements à l'hectare pour les OAP du centre bourg. Seule l'OAP de Pollet maintiendra une densité plus basse de 10 logements à l'hectare compte tenu de l'éloignement du bourg et de l'insuffisance de réseaux publics
Le nombre de logements associés à ces nouvelles densités sera ajusté.

QUATRIEME PARTIE

PIECES JOINTES

- Délibération du conseil municipal du 25/10/2018 arrêtant le projet de modification du PLU,
- Arrêté Municipal n° 38-2019 du 12/11/2019 prescrivant l'organisation de l'enquête publique.

- Copie des observations déposées par le public,
- Copie des observations des Personnes Publiques Associées,
- Synthèse des observations.
- Extrait de l'arrêté du 20/04/2017, article 3, relatif au stationnement des personnes handicapées,
- Copie de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme,