

PRÉFET DE L'AIN

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme Risques
Unité Atelier Planification

Référence : 201908MepAvisDdt581
Vos réf. :

Affaire suivie par : Patrice Guichard
ddt-sur-plan@ain.gouv.fr
tél. 04 74 50 67 64 - fax 04 74 45 63 60

Le préfet

à

Monsieur le président
Sivom Agglomération Jayat Malafretaz
Montrevel-en-Bresse
Place de la Résistance
01340 Montrevel-en-Bresse

Bourg en Bresse, le

23 SEP. 2019

**Objet : Modification avec enquête publique du plan local
d'urbanisme - Avis des services de l'État**

Vous m'avez transmis le projet de modification avec enquête publique du plan local d'urbanisme (PLU) couvrant le territoire de votre SIVOM, prescrite le 26 juin 2019, pour recueillir l'avis des services de l'État associés à cette procédure, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme (CU).

Ce dossier a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUx à Jayat, l'évolution du zonage dans le secteur du cimetière à Malafretaz, diverses adaptations du règlement, ainsi que la suppression et la modification de certains emplacements réservés.

Son analyse m'amène à formuler les observations suivantes.

Vous envisagez l'ouverture d'une zone 2AUx d'une surface de 5 625 m² au sud de la zone d'activité de Jayat. Cette zone est contiguë à une zone 1AUe à vocation d'équipements publics et destinée à accueillir plus spécifiquement un centre technique du Département (parcelle 113-ER 12) et une nouvelle gendarmerie (parcelle 112 – ER 13). Selon le complément au rapport de présentation (CRP – page 11) la zone nouvellement ouverte est appelée à recevoir des activités artisanales ou de service. Elle présente la particularité d'être d'ores et déjà couverte par un permis d'aménager (PA) délivré en 2017. Le périmètre de ce PA comprend l'ensemble de la parcelle 112, et donc également le projet de gendarmerie, intégralement en 1AUe, pour lequel un permis de construire a déjà été délivré (16/08/2019). Du fait de la délivrance de ce PA et de l'état d'avancement des aménagements supposé en résulter, vous proposez un classement directement en UXa (CRP – page 12). Sans revenir sur les conditions de délivrance du PA, il apparaît difficile d'en arguer pour ne pas classer ce secteur en zone à urbaniser (1AU) et par là de s'exonérer de la production d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) tel que réglementairement prévu pour toute zone à urbaniser (1AU) par l'article R.151-20 du CU. Par ailleurs, je vous rappelle que concernant les extensions de zones d'activités, le SCoT prescrit notamment une étude de densité de la zone existante et la production d'OAP

Copie à : Préfecture/DCAT/BUAIC

(DOO – page 11). Je note de plus que la zone 1AUe également soumise aux dispositions de l'article R. 151-20 du CU n'est pas couverte par une OAP. Dans ces circonstances, la volonté de parvenir à "constituer, avec les projets de gendarmerie et centre technique départemental, un ensemble bâti cohérent avec l'urbanisation de la ville" tel que le prévoit votre dossier (CRP – page 10), aurait pu être concrétisée dans une OAP englobant les périmètres actuels des secteurs 1AUe et 2AUX. Toutefois, le schéma de développement économique du SCoT en cours d'élaboration n'ayant pas été approuvé, il m'est difficile de juger comme fondée cette extension de ZA, dont la pertinence ne pourra être appréciée qu'au niveau supra-communal après adoption du dit schéma. En conséquence, ce point pourrait être retiré de votre dossier de modification du PLU dans l'attente de la livraison de ce schéma.

Concernant l'évolution du zonage dans le secteur du cimetière à Malafretaz, elle consiste en une modification du périmètre de l'emplacement réservé (ER) 29, dont l'objet est l'extension du cimetière, accompagnée de la conversion de 7 600 m² de zone 1AUe destinée à des équipements publics en zone UBb à vocation principale d'habitat. Ce reclassement directement en UBb plutôt qu'en 1AUB nécessite une justification. Ce secteur est couvert par l'OAP "Malafretaz Pillebois" de large extension, et assez imprécise puisque le présentant déjà comme un secteur de "densification des quartiers pavillonnaires". Cette OAP ne préconise par ailleurs pas de densité de logement et ne permet donc pas de s'assurer du respect des prescriptions du SCoT en la matière (13 log/ha). Aussi est-il nécessaire, dans un souci de compatibilité avec le SCoT de faire évoluer cette OAP a minima en quantifiant les densités associées aux secteurs de densification du village et des quartiers pavillonnaires identifiés dans l'OAP actuelle.

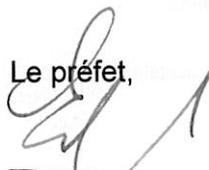
L'ER 28 situé à proximité de la base de loisirs de la Plaine-tonique en zone 1AUL est actuellement institué en vue de la réalisation d'un plateau sportif. Vous souhaitez faire évoluer cet ER en lui conférant un nouvel objet d'aire de stationnement. Ce changement projeté est présenté comme s'inscrivant dans le cadre d'un projet de réaménagement de la Plaine-tonique (CRP – page 26) sans détail complémentaire. Ce secteur est situé dans une zone 1AUL, également non couverte par une OAP. Dans ces conditions, c'est-à-dire sans aucun élément relatif aux aménagements projetés à l'échelle de la zone 1AUL, il ne m'est pas possible de juger de la pertinence de l'implantation d'une aire de stationnement de plus de un hectare à cet endroit précis, et donc de celle de ce changement d'objet de l'ER 28. En conséquence, des éléments complémentaires sont à produire, voire idéalement une OAP sur le secteur 1AUL Plaine-tonique.

Pour faire suite aux remarques précédentes, je ne peux que constater que votre PLU actuellement en vigueur présente une absence d'OAP sur certaines zones à urbaniser. Cette situation me semble potentiellement génératrice d'insécurité juridique pour les éventuels projets sur les zones concernées. Aussi, je vous recommande d'envisager à court terme une évolution de votre document afin de remédier à cet état de fait.

Enfin, je m'interroge sur l'introduction dans le chapeau du règlement de la zone 2AUL d'une phrase visant à reconnaître la pré-existence d'une installation de traitement de matériaux (ICPE) au sein de la dite zone. J'attire votre attention sur le fait que, réglementairement, cette phrase ne constitue qu'une simple information et ne modifie donc rien aux possibilités de développement de cette installation. Si ce nouveau libellé correspond à une volonté de permettre des évolutions non substantielles de l'ICPE, je vous recommande de modifier votre règlement afin de les permettre. Si des évolutions plus importantes sont envisagées, il est juridiquement souhaitable que celles-ci donnent lieu à un changement de zonage, qu'elles soient motivées et portées à la connaissance du public lors de l'enquête publique à venir.

Votre projet de modification de PLU recueille de ma part un avis favorable sous réserve expresse de la prise en compte des remarques émises relatives à l'ouverture de la zone 2AUX et à l'évolution du zonage à Malafretaz. Vous veillerez à verser le présent avis au dossier mis à l'enquête publique.

Le préfet,



Arnaud COCHET