

REF TA : E 180000121/69 :

**LES CONCLUSIONS ET L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Monsieur André CANARD**  
**Pour le Projet de Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
**De la Commune de JASSERON Ain .**  
**Arrêté du Maire Monsieur Alain MATHIEU : N° 2018-60 du 31 Juillet 2018**  
**Pour l'Enquête Publique du mardi 28 Août 2018 au samedi 29 Septembre 2018 .**

**Le commissaire enquêteur Monsieur André CANARD, après avoir :**

**1-été désigné :** par le premier vice-président du Tribunal Administratif de Lyon , Monsieur Guillaume MULSANT , en qualité de commissaire enquêteur sous le N° E 180000121/69 le 1<sup>er</sup> juin 2018 , pour conduire l'enquête publique de la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU ) de la commune de JASSERON Ain .

**2-reçu :** avec la désignation du Tribunal Administratif de Lyon une clef USB contenant le dossier de modification N° 1 du PLU de la commune de JASSERON , pour en faire un tirage , afin de disposer d'un dossier papier .

**3-envoyé son accord :** pour la conduite de l'enquête publique , n'étant pas intéressé à titre personnel ou professionnel de la modification N° 1 du PLU de JASSERON soumis à enquête publique selon l'article R. 123-4 du code de l'environnement .

**4-rencontré :** le 12 juin à 10 heures en mairie de JASSERON , Monsieur Christian CHATEL adjoint au Maire de JASSERON en charge de l'urbanisme : une présentation et l'objet de la modification sont présentés et développés . Sont arrêtées les formalités de l'enquête publique , les trois dates et heures des permanences , les annonces légales sur deux journaux , LE PROGRES et LA VOIX DE L'AIN , sont définies l'ensemble des procédures d'informations du public (bulletin municipal , accompagné d'une information totale et complète du projet de modification , distribués dans toutes les boites aux lettres de la commune de JASSERON ) , un avis de presse dans la chronique locale , paru dans le journal LE PROGRES du 17 août 2018 qui annonce l'enquête publique , en fin de rencontre Monsieur Alain MATHIEU Maire de JASSERON est venu saluer le commissaire enquêteur .

**5-précisé :** la consultation du dossier complet sur le site de la mairie de JASSERON ([www.jasseron.com](http://www.jasseron.com))

**6-informé :** par voie de presse la possibilité de déposer et communiquer au commissaire enquêteur à l'adresse mail suivante à l'intention du commissaire enquêteur ([mairie@jasseron.com](mailto:mairie@jasseron.com)) .

**7-sollicité :** une rencontre de travail en mairie de JASSERON le mercredi 8 août à 10h00 , reçu par Monsieur Christian CHATEL adjoint en charge de l'urbanisme , pour une relecture du dossier et des avis des PPA , et aussi analyser les tenants et aboutissants de l'ensemble des différents points , cartes , lieux et les raisons motivées du projet modification N° 1 du PLU de la commune de JASSERON .

**8-étudié , visé :** l'ensemble des documents joints , contrôlé la légalité de la procédure , annoté et analysé les dossiers et documents du projet , signé et paraphé l'ensemble des documents et le registre d'enquête publique ouvert par délégation du Maire , l'adjoint Monsieur Christian CHATEL .

**9-signé :** les avis de presse , **Contrôlé :** les dates leur contenu : **Vu :** les affichages par la mairie .

**REF TA : E 180000121/69 :**

**10-assuré :** trois permanences en mairie de JASSERON , en toute confidentialité , salle du conseil :

**1ere permanence :** mardi 28 août 2018 de 9h00 à 11h00 .

**2eme permanence :** jeudi 16 septembre 2018 de 9h00 à 11h00.

**3eme permanence :** samedi 29 septembre 2018 de 9h00 à 11h00.

**11-circulé :** sur les différentes routes et voies de la commune de JASSERON au cours des trajets pour assurer les permanences de l'enquête publique .

**12-signé et clos :** le registre d'enquête publique , à l'heure du terme de l'enquête publique le 29 septembre 2018 à 11h00 , sur lequel ont été déposés et annexés :

8 avis des PPA (Personnes Publiques Associées au titre de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme .

13 dépositions du public dont un courrier reçu en mairie adressé au commissaire enquêteur sont transcrits sur le registre d'enquête publique .

**13-Rédigé :** sur 10 feuillets recto un procès verbal de synthèse de l'enquête publique de la modification N° 1 du PLU de la commune de JASSERON .

**14- remis :** le procès verbal de synthèse de l'enquête publique le 1<sup>er</sup> octobre à 8h00 en mairie de JASSERON , soit sous huitaine après la clôture de l'enquête (article R. 123-18 du code de l'environnement ) , 7 exemplaires ont été datés , signés par le Maître d'Ouvrage .

**15- reçu :** par mail de la mairie de JASSERON le 12 octobre 2018 le mémoire en réponse au procès verbal de synthèse de l'enquête publique , rédigé sur 10 pages , et reçu par voie postale le 18/10/2018.

**16- rédigé :** son rapport d'enquête publique pour le projet de la modification N° 1 du PLU de JASSERON, sur 25 feuillets recto, clos le 23 octobre 2018 , dans le délai imparti d'un mois après la clôture de l'enquête publique le 29 septembre 2018 .

**17- contrôlé :** l'ensemble de toute cette procédure , la rectitude de la mission confiée.

**Le commissaire enquêteur : CONSIDERANT :**

**Que le projet modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de JASSERON a été prescrit :**

**1-afin de rendre efficient si possible le travail d'instruction d'urbanisme , mais aussi à la fois :**

- De remédier à des erreurs ou des manques manifestes,
- D'apporter de la souplesse dans l'écriture de certaines règles ,en particulier sur l'aspect extérieur ou l'implantation des constructions ,
- De prendre en compte les nouvelles réalités et dynamiques du territoire ,
- De se saisir des nouvelles possibilités et outils règlementaires offerts par les derniers textes , en particulier la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ainsi que la loi Macron.

**2-afin de permettre les évolutions règlementaires à apporter aux pièces du PLU :**

**Evolutions à apporter au règlement :**

- Occupations et utilisation du sol en zone Agricole et Naturelle ,
- Constructibilité en zone d'habitat diffus Ne ,

2

**REF TA : E 180000121/69 :**

- Annexes autorisées en zone à urbaniser 1AU,
- Préserver la diversité commerciale en zone UA-
- Dispositions concernant la voirie,
- Desserte par les réseaux,
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées en zones à urbaniser 2 AU , Agricole A et urbaine UB ,
- Disposition des accès automobiles par rapport aux voies publiques et privées,
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA,
- Caractéristiques architecturales des constructions ,
- Supprimer la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement en zone UA,
- Obligation de planter les espaces libres et les aires de stationnement
- Supprimer le COS ( Coefficient d'Occupation du Sol) en zone urbaine UB et à urbaniser 1AU,
- Remplacer la notion de «SHON» (Surface Hors Œuvre Nette) par celle de « surface de plancher »

**Evolutions à apporter au zonage :**

- Reclasser les zone à urbaniser (1 AU) bâties ou à aménager en zone urbaine (UB),
- Classer en zone d'habitat diffus Ne deux propriétés situées par oubli en zone naturelle lors du zonage initial ,
- Remédier à une erreur matérielle concernant la représentation graphique de la zone à vocation industrielle UX située au Sud-Ouest de la commune ( l'aérodrome ) .

**Evolutions à apporter aux orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- Redéfinir les principes de desserte et de maillage viaire de l'OAP N° 2 des Boissets .

**Evolutions à apporter au cahier des emplacements réservés :**

**Créer deux emplacements réservés , (ER) :**

- ER N° 20 : emprise de 3 mètres de largeur pour modes de déplacements doux (parcelle AE 1),
- ER N° 21 : emprise de 8 mètres de largeur pour une future desserte VL et trottoirs piétons (parcelles AE 244 et AE 245 ) .

**N° 3 : Que l'ensemble de ces différents points ont tous été vus par les différentes PPA ( Personnes Publiques Associées au nombre de 8 ) qui ont donné leur avis , ainsi que le commissaire enquêteur**

.

- **N°1 PPA** : La DREAL : pas de réalisation d'une évaluation environnementale ,
- **N°2 PPA** : le Conseil Départemental de l'Ain ( *en, a* ) n'a pas d'observation à formuler,
- **En (b)** le Conseil Départemental fait observer qu'il serait judicieux de revoir la trame viaire du secteur des Boissets , afin que le trafic qui va déboucher sur la RD 936/chemin de la Carronière soit adapté au futur développement du secteur , avec pour cela envisager un emplacement réservé de 3 à 4 mètres de largeur sur une bande d'une centaine de mètres .

**La commune dans son mémoire en réponse** : la commune ne donne pas de réponse à la remarque de Conseil Départemental .

**Page 36 du rapport de présentation** : la commune explique dans le détail ses difficultés de résoudre la desserte du secteur de l'OAP des Boissets en raison de voies privées.

3

**REF TA : E 180000121/69 :**

**Le commissaire enquêteur donne un avis réservé** : afin d'étudier la proposition du Conseil Départemental de l'Ain .

- **N° 3 PPA** : la Chambre d'Agriculture de l'Ain , émet un avis favorable ,
- **N° 4 PPA** : la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain , donne une analyse évolutive dans le temps pour le linéaire de conservation des espaces commerciaux , afin qu'après 5 ans sans suite commerciale , il soit possible de les aménager en logements.

**La commune dans son mémoire en réponse** : donne une suite favorable à cette analyse de la CCI de l'Ain .

**Le commissaire enquêteur donne un avis réservé** : afin que le repérage soit sans retour pour une conservation d'activités commerciales ou de service , pour les lieux stratégiques par leur emplacement, leur accessibilité, leur visibilité et la proximité d'un parking .

- **N°5 PPA : CA 3B** , Communauté d'Agglomération Bassin de Bourg-en-Bresse , elle propose des ajustements sur la rédaction du règlement pour l'Instruction des Autorisations du droit du sol.

**Zones 1AU** : article 2 annexes , emprise de 40m<sup>2</sup> au sol ;

**La commune dans son mémoire en réponse** : confirme que l'emprise au sol est bien de 40m<sup>2</sup> pour les annexes .

**Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la commune .**

**Suite CA 3 B** : confirmation de la suppression du COS sur toutes les zones,

**La commune dans son mémoire en réponse** : la suppression du COS est bien précisé dans le projet de modification.

**Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la commune .**

**Suite CA 3 B** : toutes zones article 11 : façades : référence du nuancier , à annexer au règlement ,  
Pentes : de toit règlementées , ainsi que l'aspect des toitures .

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions existantes ,
- Aux constructions annexes non accolées à la construction principale, structure surajoutée, la couverture pourra avoir une pente inférieure de 30%
- Aux extensions des bâtiments existants , la toiture devra être de même aspect que la construction principale (pentes, matériaux )
- Aux éléments de liaison .

**La commune dans son mémoire en réponse** : ces propositions relatives à la règlementation de l'aspect extérieur des constructions seront étudiées par la commission urbanisme , certaines pourront être intégrées et donneront lieu à des ajustements .

**En réponse la commission municipale** : La « charte du REVERMONT » a été supprimée car difficilement applicable (pas de nuancier) et un complément de réflexion permettra de définir plus précisément les prescriptions .

**Le commissaire enquêteur : donne un avis réservé** : afin de garder et appliquer un nuancier qui permet de garder des teintes harmonieuses et non agressives , pour respecter le cadre bâti local, son environnement , dans lequel elles seront appliquées , ainsi que la couleur des toitures .

**Suite CA 3 B :** article 12 (...) supprimer la référence PNRAS (Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement )

**La commune dans son mémoire en réponse :** la référence à la PNRAS qui figurait dans le règlement de la zone UA , est bien supprimée dans le cadre de cette modification .

**Le commissaire enquêteur : donne un avis :** en conformité avec la commune la PNRAS est depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 remplacée par la taxe d'aménagement . 4

**REF TA : E 180000121/69 :**

**Suite CA 3 B :** toutes zones article 13 (...) , préciser une surface et le type de plantation , pour les espaces vides et les aires de stationnement qui doivent être plantés .

**La commune dans son mémoire en réponse :** les dispositions relatives à l'aménagement des espaces libres et plantations sont précisées dans le cadre de cette modification .

**Le commissaire enquêteur : donne un avis :** selon les précisions de la page 26 du rapport de présentation , ( **les modalités de mise en œuvre de cette obligation méritent d'être précisées** )

**Suite CA 3 B :** toutes zones : article 3 : les voies nouvelles se terminant en impasse : la voirie devra être dimensionnée , pour permettre la circulation de véhicule de défense incendie , de déneigement et de ramassage des ordures ménagères . Un cercle de XXXX de diamètre devra être prévu pour les voies en impasse , afin de permettre le retournement de ces véhicules .

**La commune dans son mémoire en réponse :** les dispositions relatives au dimensionnement des voies nouvelles sont bien précisées dans le cadre de cette modification .

**Le commissaire enquêteur : confirme favorablement :** la réponse de la commune (cfr , page 14 du rapport de présentation ) , un cercle de 15 m de diamètre doit être prévu pour les voies en impasse , afin de permettre le retournement de ces véhicules .

**Suite CA 3 B :** toutes zones (sauf UA) article 11 : à définir , les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites .

**La commune dans son mémoire en réponse :** les dispositions relatives aux clôtures sont bien précisées dans le cadre de cette modification .

**Le commissaire enquêteur : confirme favorablement :** la réponse de la commune (cfr , page 24 du rapport de présentation ) clôtures : (en zones UB , 1AU et 2 AU ) .

**Suite CA 3 B :** article 13 : toutes opérations de constructions doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement .

**La commune dans son mémoire en réponse :** la mention a été supprimée dans le cadre de cette modification .

**Le commissaire enquêteur :** confirme l'ajout dans le règlement d'une mention "espaces libres" (cfr , page 14 du rapport de présentation ) cependant CA 3 B demande que soit maintenu « toutes opérations de constructions de logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement , dans le cadre des instructions des ADS » . **Cependant, cette demande de CA 3 B : doit de conformer à l'article L .123-1 du code de l'environnement .**

**Suite CA 3 B :** article 3 : à définir pour ne pas rester vague lors de l'instruction des PA (Permis d'Aménager) pour toute voie structurante ouverte à la circulation automobile .

**La commune dans son mémoire en réponse :** le terme « structurant » a été supprimé dans le cadre de cette modification .

**Le commissaire enquêteur :** cfr selon la page 16 du rapport de présentation , **est favorable** , à la nouvelle écriture de cet article dans le projet de modification dans son règlement , qui précise « *la voirie devra être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules incendie , de déneigement et de ramassage des ordures ménagères ; Un cercle de 15 m de diamètre doit être prévu pour les vies en impasse afin de permettre le retournement de ces véhicules* »

**Dans son écriture initiale le règlement garde :** « toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur ».

**Suite CA 3 B :** article 4 concernant les eaux pluviales : le projet prévoit « **Tout projet devra justifier de sa gestion des eaux pluviales en quantifiant les débits avant et après projet** »

5

**REF TA : E 180000121/69 :**

Cela revient à systématiser la demande des débits quel que soit le projet ? . Or , toute construction entraîne forcément une gestion des eaux pluviales à prévoir ; **les demandeurs non accompagnés par de professionnels ne pourront pas répondre à cette demande .**

**La commune dans son mémoire en réponse répond de deux façon selon les réseaux :**

**1ere- Proposition de réponse dit :** les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales seront réétudiées par la commission urbanisme . Certains ajustements pourront être apportés afin de ne pas pénaliser les demandeurs non accompagnés par des professionnels .

**2eme – la commission répond :** Compte tenu du diagnostic des assainissements et des problèmes importants (essentiellement en zone U ) liés aux eaux pluviales dans les réseaux unitaires , **cette disposition est maintenue .**

**Le commissaire enquêteur : est favorable aux deux réponses :** la première est de bon sens , afin de ne pas pénaliser les demandeurs non accompagnés par des professionnels , si cela est possible ? .

De même la deuxième réponse de la commission est de bon sens afin de maintenir la nouvelle rédaction du règlement pour les réseaux unitaires qui sont bien souvent saturés par les eaux pluviales

**Tout nouveau projet à raccorder dans les réseaux unitaires devront trouver une alternative :** aux eaux pluviales sur place ou vers un exutoire prévu à cet effet , dans l'attente de réaliser des réseaux séparatifs . ( voir article L. 1331-1 du code de la santé publique ) .

**Suite CA 3 B :** article 6 concernant le recul des portails : le projet prévoit le recul de 5 m systématique pour les portails . Or une analyse juridique , notamment du GRIDAUH (voir internet , groupement d'étude ) PLU des portails (cfr, pièce jointe au registre d'enquête publique ) conclut à une potentielle illégalité .

Il est proposé la rédaction suivante : **Pour des raisons d'ordre publique , de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers , il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public , sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux .**

**La commune dans son mémoire en réponse :** les dispositions relatives au recul des portails seront réétudiées par la commission urbanisme , la proposition de rédaction de CA 3 B pourra être reprise .

**La commission municipale :** donne son accord sur la nouvelle rédaction proposée par CA 3 B .

**Le commissaire enquêteur :** se conforme favorablement à cette proposition de bon sens de CA 3 B .

**Suite CA 3 B :** article 7 concernant la zone UA : le projet prévoit la possibilité de s'implanter en limite séparative si la hauteur du bâtiment est à 4 m , mais pour les annexes cette hauteur est limité à 3,50m

**Visuellement , la différence de 50cm ne paraît pas justifiée. Il conviendrait sans doute d'harmoniser cette hauteur .**

**La commune dans son mémoire en réponse :** dans un souci d'harmonisation , il est proposé de donner une suite favorable à cette remarque en portant à 4m la hauteur maximale de annexes autorisées à s'implanter différemment .

**La commission municipale :** est en accord sur l'harmonisation à 4m .

**Le commissaire enquêteur :** est en accord avec ces réponses qui sont formulées dans les textes du RNU.

**Suite CA 3 B :** article 7 concernant les zone UA et l'implantation des piscines et garages : le projet prévoit « *que les constructions enterrées de types piscines et garages , ne dépassent pas le niveau du terrain naturel avant travaux , peuvent s'implanter dans la frange de 0 à 4m vis-à-vis des limites séparatives .*

**Cette mention est inutile pour les piscines dans la mesure où , il est indiqué en amont qu'une implantation , et donc libre , est prévu pour les piscines de – de 3,50m de haut à l'égout .**

6

**REF TA : E 180000121/69 :**

**La commune dans son mémoire en réponse :** cette mention est une précision que la commune souhaite apporter afin de mieux règlementer les constructions enterrées. Sa pertinence pourra être rediscutée en commission urbanisme .

**La commission municipale :** accord pour supprimer le « **y compris piscines** » dans les annexes .

**Le commissaire enquêteur :** est en accord avec la commission , cfr , page 8 du rapport de présentation selon la formulation de la rédaction du projet de la modification du règlement , cependant avec la suppression de l'espace minimum pour les constructions il est très important de règlementer les construction enterrées , afin d'harmoniser ces équipement de piscines , de les occulter , car ce sont des facteurs , de bruit , de voyeurisme, de nuisance et bien souvent de conflit du voisinage .

**Suite CA 3 B :** article 11 concernant toutes les zones et les bâtiments annexes : le projet prévoit au paragraphe (5°) qui limite les dérogations ou d'aspect de toitures et façades aux seules annexes de moins de 20m<sup>2</sup> alors que (2° ) du même article étend plus largement la possibilité de dérogation quand à l'aspect et à la forme des toitures à plusieurs types de bâtiments sans limitation de surfaces , dont certaines annexes .

**Il est donc proposé de supprimer dans le (5°) la mention «ou de toiture » .**

**La commune dans son mémoire en réponse :** il est proposé de conserver la mention « ou de toiture » qui n'est pas contradictoire avec la paragraphe précédent , mais cela pourra être rediscuté en commission urbanisme pour assurer une clarté optimale .

**La commission municipale :** conserver la mention « **ou de toiture** » .

**Le commissaire enquêteur :** après avoir fait la lecture de l'article 11 de toutes les zones du PLU , avec les rajouts dans le projet de la nouvelle rédaction de cet article du règlement , **donne un avis en concordance avec les réponses de la commune et de la commission** , sachant que cet article 11 aspect extérieur doit se conformer à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme qui reste applicable en présence d'un PLU .

**Suite CA 3 B :** zonage dans le projet : une partie de la zone 1 AU devient UB (zone des Mollards ) . Ce point attire l'attention : un permis d'aménager a été délivré , alors que le lotissement n'est pas achevé.

Cette modification soumettra cet espace à des règles plus contraignantes que celles de la zone 1 AU , ce sera au détriment de (PC) Permis de Construire à instruire , en l'absence de cristallisation des droits à construire , s'appliquera la règle la plus contraignante .

**La commune dans son mémoire en réponse :** propose que ce point soit discuté en commission urbanisme .

**La commission municipale :** donne son accord pour maintenir en 1 AU la zone « les Mollards » puisque tous les permis n'ont pas encore été accordés .

**Le commissaire enquêteur :** rejoint dans son avis la réponse de la commission , il semble plus judicieux d'instruire la totalité des PC de cette zone de Mollards avec son classement initial , la cristallisation des droits à construire doit accompagner jusqu'à son terme cette zone des Mollards .

- **N° 6 PPA : DDT signé du Préfet de l'Ain : avis des services de l'Etat :** après analyse du dossier sont formulées les observations suivantes , sous réserve expresse de la prise en considération des observations , l'avis sera favorable au projet de modification N°1 du PLU de JASSERON :

Le dossier de modification porte sur :

- des évolutions portées au règlement ,
- des évolutions portées au zonage ,
- des évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- la création de deux emplacements réservés.

7

**REF TA : E 180000121/69 :**

**DDT le règlement :** l'article R. 123-23 du code de l'urbanisme (ancien R. 1213-7) dispose :

« peuvent être autorisées, en zone A .

1° :les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole pour les (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

2° : les constructions , installations , extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation , changement de destination et aménagements prévus par les articles ; L. 151-11 , L. 151-12 et L. 151-13 dans les conditions fixées par ceux-ci ».

Le cinquième tiret du paragraphe 1 de l'article A 2 mentionne « *les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil , chambres d'hôtes , fermes-auberges , gîtes ruraux , dans la mesure où elle constituent un complément d'une agricole en activité* » .

**Ce tiret au regard de l'article R. 151-23 est illégal :** les constructions et installations visées ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole , la proposition de modification est de supprimer cette illégalité et de rédiger ce tiret par : « ***l'activité rurale d'accueil , chambres d'hôtes , fermes-auberges , gîtes ruraux , dans la mesure où elles constituent un complément à une exploitation agricole et sous réserve que leur aménagement soit réalisé dans une construction existante*** ».

**La commune dans son mémoire en réponse :** l'Etat pointe une illégalité dans la rédaction du cinquième tiret de l'article A2 , lequel indique « *les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil , chambres d'Hôtes , fermes-auberges , gîtes ruraux , dans la mesure où elles constituent un complément d'une exploitation agricole en activité* » .

Tout d'abord, il convient de souligner que cette disposition n'est pas concernée par la présente procédure de modification du PLU . Le cinquième tiret de l'article A2 dont il est question reste inchangé dans sa rédaction telle qu'approuvée lors de l'élaboration du PLU en 2007 .

Sur le fond , la rédaction actuelle apparaît déjà très restrictive puisqu'elle n'autorise que les projets nécessaires à l'activité touristique rurale dans la mesure où ils constituent un complément d'une exploitation agricole . il semble donc que l'esprit de l'article R. 151-23 du Code de l'Urbanisme , visé dans l'avis de l'Etat soit respecté .

Enfin l'Etat suggère de lever l'illégalité présumée en supprimant le paragraphe actuel et en spécifiant que l'aménagement des projets visés soit réalisé « *dans une construction existante* » . Pour autant , il n'apparaît pas évident que le fait de n'autoriser que des aménagements au sein de bâtiment existant ( *et non pas les nouvelles constructions* ) permette de répondre à l'exigence de l'article du Code de l'Urbanisme précité , selon lequel les projets visés doivent être nécessaires à l'exploitation agricole .

**Ainsi , il est proposé de ne pas intervenir sur cette disposition du règlement à l'occasion de la présente modification N° 1 du PLU .**

**La commission municipale :** confirme les dispositions du PLU approuvé en 2007 , non modifiées dans le cadre de cette procédure , **donc à maintenir** .

**Le commissaire enquêteur ne peut donner qu'un avis réservé aux réponses de la commune et de sa commission municipale** : car depuis l'approbation du PLU en 2007 , la loi ALUR et les STECAL s'appliquent aux PLU approuvés et en cours , pour la constructibilité en zones agricoles et naturelles de part leur caractère restrictif exceptionnel , ce qui rejoint l'observation d'illégalité des services de l'Etat .

**DDT : Evolutions apportées au zonage :**

**Classements en Ne d'habitations diffuses** : l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme dispose :  
*« le règlement peut à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles , agricoles ou forestières des secteurs de taille et des capacités d'accueil limitées (STECAL) dans lesquelles peuvent être autorisées :*

8

**REF TA : E 180000121/69 :**

*1° : des constructions ,*

*2° : des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage (...),*

*3° : des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs . Il précise les conditions de hauteur , d'implantation et de densité des constructions , permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur comptabilité avec le maintien du caractère naturel , agricole ou forestier de la zone (...),*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels , agricoles et forestiers ( CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime » .*

L'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme dispose :

*« dans les zones agricoles , naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 , les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur , d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur comptabilité avec le maintien du caractère naturel , agricole ou forestier de la zone .*

*Les dispositions de règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels , agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime » .*

Les secteurs visés à l'article L. 151-13 n'ont pas pour vocation d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation ni d'en régulariser l'existence , et ce d'autant plus que le projet de modification N° 1 du PLU apporte des modifications , au titre de l'article L. 151-12 , au règlement des zones A et N pour autoriser la construction d'extensions et d'annexes .

**Le classement en Ne des deux habitations diffuses est injustifié au regard de l'article L. 151-13 précité**

**La création de ces deux « STECAL » (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité ) doit-être retirée du projet de modification .**

**La commune dans son mémoire en réponse** : l'Etat demande à la commune de renoncer à la création de deux nouveaux secteurs Ne .

Ce choix est motivé par la commune par le souhait de rectifier une erreur matérielle , à savoir l'oubli de bâtiments existants lors de l'élaboration du PLU , dont l'identification aurait dû se traduire par un « pastillage » avec la création des deux secteurs Ne , comme ailleurs sur la commune . Il s'agit donc d'assurer une équité de traitement des constructions existantes situées en zone naturelle .

Pour autant , comme le rappelle l'Etat dans son avis , la création de deux nouveaux STECAL apparaît effectivement non conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction actuelle . En effet il n'est pas possible de régulariser l'existence d'habitat diffus avec cet outil .

De plus , l'évolution du bâti existant peut désormais être assurée via l'écriture de l'article 2 des zones A et N (lois ALUR et Macron) , ce que prévoit justement la présente modification . Ainsi , la création de deux nouveaux STECAL n'apporte aucun droit à construire supplémentaire . L'évolution des constructions « oubliées » est assurée par la nouvelle écriture de l'article N 2 proposée dans le cadre de cette modification .

En conséquence , dans un souci de sécurité juridique et de cohérence règlementaire , **il est proposé de suivre l'avis de l'Etat en retirant la création de ces deux nouveaux secteurs N e .**

**La commission municipale :** compte tenu de la nouvelle rédaction et des possibilités accordées en zone N , **donne son accord pour maintenir ces deux secteurs en zone N .**

**Le commissaire enquêteur :** après lecture de la nouvelle rédaction de l'article 2 de la zone N , (cfr page 65 du rapport de présentation ) , **est en accord avec les réponses de la commune et de sa commission pour répondre favorablement à la demande de l'Etat .**

## 9

**REF TA : E 180000121/69 :**

**DDT : Modification de l'OAP Boissets :** le Scot BBR opposable depuis le 7 mars 2017 mentionne à l'article 3.4 « organiser les déplacements à l'échelle communale » de son document et objectifs (DOO)

*« proscrire les voiries en impasse pour tout nouveau projet d'urbanisation et prévoir la perméabilité des cheminements piétons et vélo entre quartier »*

Le projet de modification n'est pas compatible avec les prescriptions du SCoT . De plus , le tracé de cette future voie d'accès semble partir de la parcelle A 1452 pour ensuite passer dans la zone A . Un emplacement réservé serait peut-être à mettre en place .

Sur la zone 1 AU « Boissets » , à l'Ouest , se trouve un ancien corps de ferme transformé en logements et un lotissement qui comprend 19 logements ; « *le chemin de la Cartonnière* » accès actuel à la RD 936 , ne semble pas en capacité de supporter à la fois le trafic actuel et le trafic futur découlant de l'urbanisation du reste de la zone 1 AU .

En page 36 de l'additif du rapport de présentation il n'est apporté aucune explication au regard de l'impossibilité de réaliser la desserte prévue à l'origine . ***Opérationnellement , cette modification n'est pas réaliste .***

**La commune dans son mémoire en réponse :** l'Etat indique que la modification de l'OAP n'est pas compatible avec l'une des dispositions du DOO du SCoT . Pour cause , la modification des accès de la circulation entraîne , de fait , la création d'une voie en impasse . De plus , il est indiqué que le chemin de la Cartonnière ne semble pas en capacité de supporter à la fois le trafic actuel et le trafic futur découlant des dispositions de cette OAP modifiée . Enfin , il est reproché de n'avoir pas suffisamment justifié l'impossibilité de réaliser la desserte initialement prévue dans l'OAP .

Sur cette 3<sup>eme</sup> observation , la commune a d'ores et déjà pu fournir des compléments d'informations .

**La commission municipale :** apporte des précisions , l'OAP initiale prévoyait une desserte par les Eglantiers ; les Co-lotis ayant fait la demande officielle de reprise des réseaux et voiries par la commune , cette desserte devenait donc possible .

Un imbroglio judiciaire ( absence d'ASL « association syndicale libre » promoteur défaillant puis en liquidation , réception non prononcée) n'a pas permis de finaliser . Il a fallu plusieurs années de procédures pour que les Co-lotis soient bien propriétaires des espaces verts communs voiries et réseaux . Maintenant avec les mutations de certains résidents , **les Co-lotis ne veulent plus de cession des espaces communs à la commune .**

Cette solution n'est certes pas parfaite , mais c'est la seule possibilité actuellement . **Cette OAP N° 2 est donc maintenue compte tenu de l'impossibilité actuelle de trouver une autre solution .**

**Le commissaire enquêteur exprime sa réserve sur ce point :** afin d'apporter une solutions de mise en capacité de supporter le trafic actuel et à venir ; la procédure d'utilité publique DUP peut s'envisager contre les intérêts privés qui semblent bloquer la procédure initiale .

**Suite DDT : en annexe un document évoque différents points du projet de la modification N° 1 du PLU de la commune de JASSERON :**

La commune de JASSERON s'inscrit dans le périmètre du SCoT BBR, son PLU doit être rendu compatible avec l'approbation du 14 décembre 2016, et opposable depuis le 7 mars 2017, soit 19ha en extension, densité minimum SCoT 13-1gts/ha PLU 2007 sur l'extension des OAP minimum et maximum 19-1gts/ha.

**Sont évoqués les points suivants :**

- 1- Recensement des bâtiments présentant un intérêt patrimonial .
- 2- Concernant le règlement de la zone A et de la zone N , la nouvelle rédaction mentionne :  
*« que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, (hors piscines) selon l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme , **il est proposé de retirer les mots « de surface de plancher ou »** .*

**10**

**REF TA : E 180000121/69 :**

**La commission municipale :** accord pour supprimer les mots « **de surface de plancher ou** » .

accord pour ne pas inclure les piscines dans le calcul de l'emprise au sol.

- 3- Classement de la partie Est ( parcelles C 1813, C1814, C2017 et C 2035 ) de la zone 1 AU des Mollards en zone UB , il est mentionné que la zone a fait l'objet d'un PA , les photos du 24 avril 2018 laissent apparaître que le secteur est en construction , donc il ne peut pas être considéré comme urbanisé , soit zone UB .

**La commission municipale :** accord pour conserver le classement 1 AU de ce secteur , compte tenu des permis de construire non encore délivrés .

- 4- Concernant le règlement de la zone 2 AU , si elle est ouverte à l'urbanisation deviendrait une zone 1 AU et au titre du 4° de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme qui dispose : « *dans les neuf ans suivant sa création , une zone 2 AU n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition , **Le PLU de JASSERON ayant été approuvé en 2007 , une révision générale pourrait être engagée, les modifications apportées semblent donc inutiles .*** »

**La commission municipale :** convient que son PLU devra bien entendu être révisé ; les possibilités financières , les incertitudes liées aux nouvelles réorganisations territoriales (PLU ou PLUI) n'ont pas permis de la réaliser sous ce mandat .

**C'est un travail de longue haleine qui ne peut être entrepris à 1 an ½ de futures échéances électorales .**

**Le commissaire enquêteur :** toutes les observations de l'annexe des services de l'Etat comme PPA , sont une répétition qui ont permis à la commission municipale d'analyser sur le fond et de donner ses avis en concordance avec les services de l'Etat , certes , **mais il est nécessaire pour le commissaire enquêteur de donner un avis circonstancié** , afin de tenir compte du contexte local, des blocages privés, du calendrier des futures élections et des regroupements intercommunaux en cours , ce qui ne doit pas rendre négatif ce projet de modification N° 1 du PLU de JASSERON , car l'application quotidienne des règles du PLU approuvé en 2007 à travers le travail d'instruction a fait émerger un certain nombre de points à corriger , compléter ou revoir . **Il s'agit à la fois en répétition de la page 2**

**-de remédier à des erreurs ou des manques manifestes ,**

**-d'apporter de la souplesse dans l'écriture de certaines règles , en particulier sur l'aspect extérieur ou l'implantation des constructions .**

**-de prendre en compte les nouvelles réalités et dynamique du territoire ,**

-de ce saisir des nouvelles possibilités et outils réglementaires offerts par les derniers textes , en particulier la loi (ALUR , ainsi que la loi Macron ) .

**Sans pour cela ne pas prendre en compte les avis et remarques de l'Etat et la préconisation d'une révision du PLU approuvé en 2007 qui dans ce cas ne nécessiterait pas ce projet de modification .**

- **N° 7 : PPA : ARS ( Agence Régionale de Santé Région AURA )**

La modification apportée vise à faire un toilettage de règlement , reclasser en UB une partie de la zone 1 AU construite, classer deux propriétés en zone Ne , retracer la zone UX sur le secteur de l'aérodrome , mettre un autre principe de desserte pour l'OAP des Boissets , créer deux nouveaux emplacement réservés pour des voiries . Comme suite au dossier cité en référence , **le service n'a pas d'observation à formuler pour cette modification .**

**Aucune réponse et observation de la commune dans son mémoire .**

**Le commissaire enquêteur :** se conforme au listage par l'ARS des éléments du projet de modification N° 1 du PLU , avec toutefois l'objet de créer 2 nouveaux emplacements réservé, R 20 et R 21 et retracer la zone UX de l'aérodrome .

R 20 : chemin doux entre le chemin du GOZ et l'école , emprise de 3 m sur 125 parcelle N° AE 1 :

R 21 :desserte VL avec trottoir depuis la rue Manissier , parcelles N°AE 244 et AE 245 , de 8 m sur 83m.

**11**

**REF TA : E 180000121/69 :**

D'étendre les quadrillages de losanges rose à l'ensemble de la zone UX , cfr, page 32 et 33 du rapport de présentation .

- **N° 8 PPA : un document reçu le 9 février 2018 de la DDT :**

Pour la mise en place de servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé , d'hydrocarbure et de produits chimiques :

**Arrêté N° 18.0.16 du Préfet de l'Ain du 10 janvier 2018 , afin de procéder à la mise à jour du PLU de la commune de JASSERON .**

**Le commissaire enquêteur :** confirme la présence de ce document joint au registre d'enquête publique

**Les dépositions et un courrier du public au nombre de 13 :**

**N° 1 : Madame SIBUET :** demande d'information pour un chemin d'accès en vue d'aménager dans sa parcelle N° 331 lieu-dit Tire Male son bâtiment d'atelier .

**La commune dans son mémoire en réponse :** cela n'appelle pas de remarque particulière ,

**Le commissaire enquêteur se conforme à la réponse de la commune :** cette demande d'information n'est pas en concordance avec le projet de modification du PLU .

**N° 2 : Monsieur REVEL :** demande de classement en zone constructible de la parcelle indivis N° 574 lieu-dit Vicignat .

**La commune dans son mémoire en réponse :** la demande est hors du champ de la modification , cette demande ressort d'une procédure de **révision** ( article L. 153-31 du Code de l'urbanisme) .

**Le commissaire enquêteur donne un avis en accord avec la commune :** avec une remarque , la difficulté de rappeler à Mr REVEL , ***fort mécontent*** , que les procédures d'urbanisme sont encadrées par des textes , en l'occurrence sa demande n'est pas en concordance avec la modification du PLU .

**N° 3 : Monsieur BRAULT :** demande d'information sur la desserte de la zone 1 AU encadrée par une OAP .

**La commune dans son mémoire :** cela n'appelle pas de réponse particulière .

**Le commissaire enquêteur :** se conforme à la réponse de la commune .

**N° 4 :Monsieur ROBIN** : demande un changement de classement de sa parcelle N° 570 Vicignat , classée en zone A actuellement en zone Ne , jardin d'agrément il n'a plus de vocation agricole .

**La commune dans son mémoire en réponse** : la demande est hors du champ de la modification , cette demande a une conséquence , augmenter le potentiel constructible de la zone Ne (habitat diffus) , cette demande réduirait une zone agricole qui ne peut être réduite sans une révision du PLU article L. 153-31 du code de l'urbanisme .

**Le commissaire enquêteur : se conforme à la réponse de la commune .**

**N° 5 : Monsieur BERRY** : propriétaire de terrains classés en 2 AU est venu s'informer du contenu de la modification N° 1 du PLU .

**La commune dans son mémoire en réponse** : cela n'appelle pas de remarque particulière

**Le commissaire enquêteur : se conforme à la réponse de la commune .**

**N° 6 : Monsieur BRUNET** : demande le classement en zone UB de la totalité de sa parcelle N° B 546 en continuité de la parcelle actuellement construite .

**La commune dans son mémoire en réponse** : la demande est hors du champ de modification , la réduction d'une zone agricole est soumise à une procédure de révision du PLU article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme .

12

**REF TA : E 180000121/69 :**

**Le commissaire enquêteur : se conforme à la réponse de la commune** , tout en faisant remarquer la disponibilité restante importante pour un projet de construction sur la parcelle bâtie et l'ajout de l'espace naturel de la parcelle N° B 546 en continuité .

**N° 7 : Madame BUSSY** : demande du maintien en zone naturelle de la parcelle N° 574 Vicignat , située en face de son domicile , ainsi que les parcelles N° 572 , 575 et 126 , pour la conservation de ce site naturel .

**La commune dans son mémoire en réponse** : la présente modification ne prévoit pas de changement de zonage pour ces parcelles .

**Le commissaire enquêteur : se conforme à la réponse de la commune .**

**N° 8 : Monsieur Didier DURIF** : est venu prendre connaissance du projet et du contenu de la modification N° 1 du PLU :

**La commune dans son mémoire en réponse** : cela n'appelle pas de remarque particulière .

**Le commissaire enquêteur : se conforme à la réponse de la commune .**

**N° 9 : Monsieur FRANCOZ** : par un double courrier , un au Maire et un au commissaire enquêteur , est en désaccord complet avec l'élaboration des PLU , qui sont régis par la tutelle du Préfet qui est un homme de passage , alors que seul le Maire de la commune connaît et doit-être le seul décideur pour son territoire communal .

**La commune dans son mémoire en réponse** : cela n'appelle pas de remarque particulière .

**Le commissaire enquêteur : se conforme à la réponse de la commune** , sachant que les lois Françaises s'appliquent sur l'ensemble du territoire , le Préfet représentant de l'Etat en est le garant .

**N° 10 : Monsieur CHARRIERE** : demande de relier la parcelle N° 574 à la parcelle 572, Ne, Vicignat , pour une seule parcelle qui entoure la maison d'habitation .

**La commune dans son mémoire en réponse** : la demande est hors du champ d'application de la présente modification , avec pour conséquence un augmentation du potentiel constructible Ne (habitat diffus) qui ne peut s'envisager que par une révision du PLU , article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme .

**Le commissaire enquêteur : se conforme à la réponse de la commune** , avec une remarque , cette demande rejoint la demande N° 2 de Monsieur REVEL .

**N° 11 : Monsieur DANJEAN :** est venu prendre connaissance de la modification N° 1 du PLU concernant sa parcelle N° AC 0003 lieu-dit le canton classée Ne .

**La commune dans son mémoire en réponse :** cela n'appelle pas de remarque particulière .

**Le commissaire enquêteur se conforme à la réponse de la commune .**

**N° 12 : Monsieur et Madame PACCOUD :** Ils demandent que soit revu l'ensemble de la desserte et le maillage viaire de l'OAP N° 2 des Boissets , ils s'inquiètent de l'urbanisation future et des nuisances de ce futur lotissement (projet en cours ) des Boissets . Ils proposent l'accès par la voie privée du lotissement des Eglantiers de 4 mètres de largeur « nous pensons qu'il serait judicieux et normal de récupérer le droit de passage existant toujours sur le cadastre et partiellement urbanisé \$ ». Ils demandent d'être associés à toute nouvelle urbanisation future de ce secteur .

**La commune dans son mémoire en réponse :** des précisions pourront être apportées par la commune.

**La commission municipale :** ils seront bien entendu associés au futur projet dans la mesure où ils sont concernés par l'emprise du tracé de l'OAP N°2.

L'accès par la voie privée des Eglantiers , n'est pas réalisable en l'état (voir \$ ci-dessus ) Les droits de passage relèvent du Code Civil et du droit privé , la commune n'est pas concernée par ce secteur

13

**REF TA : E 180000121/69 :**

**Le commissaire enquêteur se conforme à la réponse de la commune et de sa commission :** en ajoutant que l'application et l'utilisation d'un droit de passage relèvent de l'article 682 du code Civil . Un droit de passage n'est pas cadastré , il est souvent l'objet d'un accord sous seing privé avec une fonctionnalité bien précisée ( à pieds , animaux ou autres ....) qui a souvent un but légal et obligatoire d'accéder à toute parcelle enclavée . Ce qui est de droit privé ne peut pas être une servitude ouverte à tous, sauf cession notariée ou par une procédure souvent longue de DUP ( Déclaration d'Utilité Publique) motivée pour intérêt collectif sans autre alternative .

**N° 13 : Madame NATIVIDAD :** elle évoque la dangerosité du chemin de ma Carronière , accès actuel de la RD 936 , en raison de la dimension très étroite du chemin , il sera très dangereux d'utiliser ce parcours pour desservir le futur lotissement des Boissets .

Par sécurité il est nécessaire de poser un STOP sur la parcelle 1563 , propriété de Bourg-Habitat de toute urgence afin de prévenir un éventuel accident .

**La commune dans son mémoire en réponse :** des précisions pourront être apportées par la commune.

**La commission municipale :** Une signalétique adaptée sera mise en place dès que les voies passeront dans le domaine communal ; Bourg-Habitat en ayant déjà fait officiellement la demande .

Le chemin (**jugé étroit**) permet et permettra les dessertes sans aucune difficulté et cela limite les vitesses « **jugées excessives** » .

Ce secteur pourra être aménagé en secteur de « **rencontre limité à 20 km/h** »

**Le commissaire enquêteur : sans s'opposer aux réponses de la commune et de sa commission doit ajouter :**

Le Conseil Départemental de l'Ain N ° 2 des PPA , page N° 9 de ce rapport évoque la possibilité pour sécuriser la trafic du chemin de la Carronière qui rejoint la RD 936 de formaliser sur une bande de 100 mètres un emplacement réservé de 3 à 4 mètres de largeur .

**En conséquence de ce bilan :** après avoir étudié , analysé , questionné , visité , avisé et expliqué , sur l'ensemble de tous les éléments , du dossier , des PPA et les dépositions de public ; ont été rédigés dans le détail pour formaliser selon le Code de l'Environnement des articles L . 123-15 , R.

123-19 et R. 123-21 , *un procès verbal de synthèse de 10 feuillets recto , un rapport d'enquête publique de 25 feuillets recto , des conclusions et un avis motivé de 14 feuillets recto* , selon la réglementation des dates; nous constatons aucun motif de blocage , ni de réserve , sur le projet de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de JASSERON ainsi que sur la conduite de cette enquête publique.

L'ensemble de ces documents ont été tirés en 7 exemplaires :

5 exemplaires donné au Maître d'œuvre , avec une clef USB , un envoi sous application WORD ,

1 exemplaire envoyé au Tribunal Administratif , avec une clef USB ,un envoi sous application WORD

1 exemplaire au commissaire enquêteur.

C'est donc en toute indépendance que le commissaire enquêteur Monsieur André CANARD,

**"EMET UN AVIS FAVORABLE"** pour la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de JASSERON

Document établi sur 14 feuillets recto.

FOISSIAT le 29 octobre 2018

Date de réception :

le commissaire enquêteur

Sceau et signature du Maître d'Ouvrage .

Monsieur André CANARD