## Enquête Publique unique

sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAMONT et sur le projet de périmètre délimité des abords des maisons de la rue des Halles

du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022

# RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



### **SOMMAIRE**

## DOCUMENT A- RAPPORT D'ENQUÊTE

I – PREAMBULE	page 3
2 – OBJET DE L'ENQUÊTE	page 3
3 - CADRE JURIDIQUE	page 4
4 – COMPOSITION du DOSSIER	page 5
5- ORGANISATION et DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	page 5
5 - 1 -Désignation du Commissaire Enquêteur 5 - 2 -Organisation de l'enquête 5 - 3 -Déroulement de la procédure	
6- NATURE et CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS	page 8
7 -AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	page 12
8- DECISION de l'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	page 13
9-OBSERVATIONS et REMARQUES du PUBLIC	page 14
10- PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE, MÉMOIRE en RÉPO COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	ONSE, AVIS di page 15
11 - APPRÉCIATION PERSONNELLE du PROJET	page 20

DOCUMENT B- CONCLUSIONS MOTIVÉES pages 22 à 29

ANNEXE : PV de SYNTHESE pages 30 et 31

PLU Chalamont- E22000033/69 2/31

## DOCUMENT A- RAPPORT D'ENQUÊTE

## *1- PRÉAMBULE*

Par décision du 24/03/2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAMONT et le projet de périmètre délimité des abords des maisons de la rue des Halles.

Par arrêté n°2022-295 en date du 3 octobre 2022, Monsieur le Maire de la commune de Chalamont a prescrit une enquête publique unique d'une durée de 33 jours du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022 inclus, fixé les modalités de publicité et les possibilités offertes au public de prendre connaissance du dossier d'enquête et rencontrer le commissaire enquêteur.

## 2- OBJET DE L'ENQUÊTE

## Projet de modification du PLU:

La commune de Chalamont dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 6 mars 2017.

La commune a lancé une procédure de modification n°1 avec enquête publique par un arrêté du 15/02/2022. Par un arrêté du 08/07/2022, la commune a acté l'abandon de la modification n°1 avec enquête publique. Prescrite le 15/02/2022, cette dernière procédure avait été soumise à une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale en date du 17/02/2022. Après examen au cas par cas, la MRAE a soumis la procédure de modification n°1 avec enquête publique à la réalisation d'une évaluation environnementale dans sa décision du 15 Avril 2022.

Par un arrêté du 11/07/2022, la commune a décidé de lancer une procédure de modification n°2 du PLU qui considère la décision de l'autorité environnementale ainsi que l'ensemble des avis PPA émis. La modification n°2 supprime donc les objets de la modification n°1 qui justifient la réalisation d'une évaluation environnementale.

Les objets de cette modification du PLU portent sur les éléments suivants :

- ① Suppression, modification et création d'emplacements réservés ;
- ① Permettre le changement de destination pour de l'habitation de bâtiments identifiés n'ayant plus vocation agricole en zone agricole;

- ① Modifier la règle de hauteur des constructions, et assouplir les prescriptions liées au stationnement en zone U et Up, pour faciliter la réhabilitation du bâti existant dans le secteur patrimonial notamment;
- ① Modifier l'article 11 du règlement, pour les différentes zones, concernant les aspects extérieurs en lien avec les panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques ;
- Modifier certaines prescriptions réglementaires des zones AUX et UX pour notamment sécuriser, faciliter l'aménagement des zones d'activités, prendre en compte les orientations du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT de la Dombes, et répondre aux besoins des activités artisanales et industrielles;
- ① Actualiser et apporter des améliorations aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment en termes d'organisation interne et de programmation.
- ① Actualiser le zonage du PLU avec le Périmètre Délimité des Abords (PDA) relatif aux maisons classées de la Rue des Halles;
- De Modifier le lexique du règlement
- Dermettre le toilettage du règlement.

Projet de périmètre délimité des abords des maisons de la rue des Halles:

L'objet est de déterminer un périmètre de protection au titre des monuments historiques autour des maisons à pans de bois de la Rue des Halles limité au cœur historique du village.

Ces deux projets sont soumis à la présente enquête publique unique.

## *3- CADRE JURIDIQUE*

La présente enquête est réalisée en application :

- du Code de l'environnement,
- du Code de l'urbanisme,
- du Code du patrimoine.

Par arrêté n° 2022-285 en date du 03/10/2022, Monsieur le Maire de la commune de Chalamont a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAMONT et sur le projet de périmètre délimité des abords des maisons de la rue des Halles d'une durée de 33 jours du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022.

#### 4- COMPOSITION DU DOSSIER

#### Modification du PLU

Le dossier comporte :

- une notice de présentation,
- le règlement avant modification,
- le règlement après modification,
- la liste des ER avant modification,
- la liste des ER après modification,
- un plan de zonage au 1/10000ème avant modification,
- un plan de zonage au 1/10000ème après modification,
- un plan de zonage au 1/2500ème avant modification,
- un plan de zonage au 1/2500ème après modification,
- les OAP avant modification,
- les OAP après modification,
- les avis des PPA et PPC,
- les arrêtés municipaux n° 2022-245, 2022-246, 2022-295.

#### Périmètre Délimité des Abords – PDA

Le dossier comporte :

- une note de présentation,
- un plan de la proposition de PDA.

## 5- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 5-1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Monsieur Daniel ROBIN a été désigné Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon, ordonnance du 24/03/2022

n°E22000033 / 69 pour l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalamont.

### 5- 2 Organisation de l'enquête

Après ma désignation, j'ai pris contact avec la mairie de Chalamont. J'ai pris connaissance du dossier, et nous avons défini les modalités pratiques d'organisation de l'enquête.

Pour l'étude du dossier, j'ai rencontré Madame Monique Laurent Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme.

J'ai sollicité des explications et des compléments d'informations auprès de Madame Bron de la Chambre d'Agriculture de l'Ain, de Madame Duong Urbaniste à l'agence d'urbanisme 2BR.

J'ai consulté M. Patrice Guichard du service Urbanisme de la DDT.

J'ai effectué une visite des lieux le 19 octobre 2022.

## 5- 3 Déroulement de la procédure

### 5.3.1 Dossier et registre d'enquête

Conformément à l'arrêté en date du 3 octobre 2022 prescrivant l'enquête publique unique sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de commune de Chalamont et le projet de périmètre des abords des maisons classées de la Rue des Halles, le dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été déposé à la mairie pendant la durée de l'enquête du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022. Le public pouvait également transmettre ses observations par voie électronique à l'adresse : enqueteplu@mairie-chalamont,fr

L'ensemble du dossier pouvait être consulté par le public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Leyment et sur le site internet https://mairie-chalamont,fr

Avant l'ouverture de l'enquête, j'ai visé les pièces du dossier et j'ai paraphé le registre d'enquête.

A l'issue de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête.

#### 5.3.2 Permanences

Durant cette période, j'ai tenu quatre permanences dans une salle de la mairie de Chalamont mise à ma disposition:

- le lundi 24 octobre 2022 de 8h30 à 11h30,
- le samedi 5 novembre de 8h30 à 11h30,
- le mardi 15 novembre de 14h à 17h30,
- le vendredi 25 novembre de 14h à 17h.

### 5.3.3 Publicité et information du public

La publicité officielle de l'enquête a été faite dans les annonces légales :

- -du journal «Le Progrès» du 7 octobre 2022,
- -du journal «Voix de l'Ain» du 7 octobre 2022.

Une deuxième publication a été effectuée dans les mêmes journaux :

- -du journal «Le Progrès» du 28 octobre 2022,
- -du journal «Voix de l'Ain» du 28 octobre 2022.

L'affichage de l' avis d'enquête publique a été fait régulièrement à la porte de la mairie, sur le tableau d'affichage officiel, à la médiathèque et au centre social.

J'ai personnellement vérifié ces affichages.

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la mairie de Chalamont : <a href="https://mairie-chalamont.fr">https://mairie-chalamont.fr</a>

### 5.3.4 Chronologie des faits

03/10/2022- Arrêté de Monsieur le Maire prescrivant l'enquête,

19/10/2022- Réunion à la mairie pour prise en charge du dossier , Visite des lieux

24/10/2022- Ouverture de l'enquête et Permanence,

05/11/2022- Permanence,

15/11/2022- Permanence,

25/11/2022- Permanence et Clôture de l'enquête, 01/12/2022- Réunion à la Mairie de Chalamont et remise du PV de synthèse.

## 6- NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS

La commune de Chalamont est située dans le département de l'Ain en Région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle fait partie de la communauté de communes de la Dombes.

Elle est située à 50 km de Lyon et environ 25 km de Bourg en Bresse, la commune de Chalamont est limitrophe des communes suivantes :

- Au Nord : Saint Nizier le Désert
- À l'Est : Châtenay et Villette sur Ain
- Au Sud: Crans, Chatillon la Palud (Sud-est)
- À l'Ouest : le Plantay et Versailleux

La superficie de Chalamont est de 3288 hectares. La commune comporte environ 2650 habitants.

La commune est comprise dans le territoire du SCoT de la Dombes approuvé le 5 mars 2020 qui détermine les grandes orientations en matière d'urbanisme structurant le territoire.

6-1- Projet de périmètre délimité des abords -PDA- des maisons de la rue des Halles

La commune de Chalamont est actuellement concernée par un périmètre de protection au titre des monuments historiques dans un rayon de 500 m, autour des maisons à pans de bois de la rue des Halles.

Trois maisons (maison Maron, maison Mingat, maison Bolli) situées rue des Halles sont classées au titre des monuments historiques et bénéficient d'une protection à ce titre.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ain propose de modifier ce périmètre et de le réduire au cœur historique du village qui dispose d'éléments patrimoniaux remarquables : église Saint Roch, place du marché, grande rue, rue des Halles et les trois maisons protégées au titre des monuments historiques.

Le nouveau périmètre de protection ne serait plus que de 5 ha, alors que le périmètre actuel représente environ 82 ha.

Cette procédure respecte les dispositions des articles L 621-30 et L 621-31 du code du patrimoine.

Le Conseil municipal dans sa séance du 12 septembre 2022 a approuvé ce projet de PDA.

Cette modification du périmètre de protection est soumise à la présente enquête publique unique.



Périmètre Délimité des Abords (en couleur rose)

## 6-2 Projet de modification n°2 du PLU

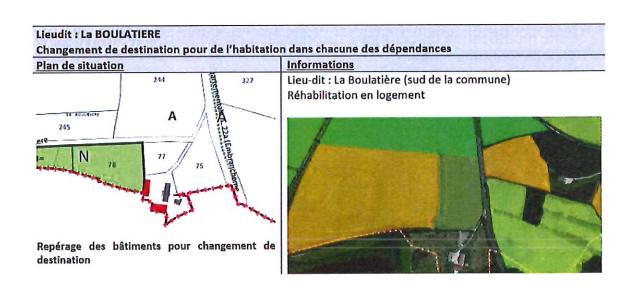
#### La modification du PLU:

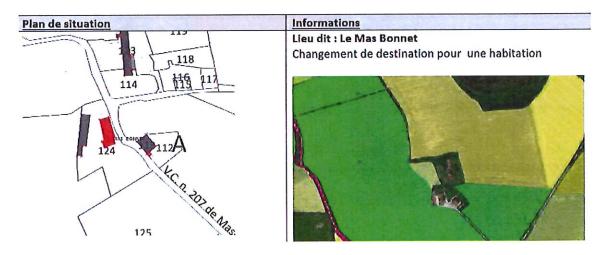
A- actualise la liste des emplacements réservés ;

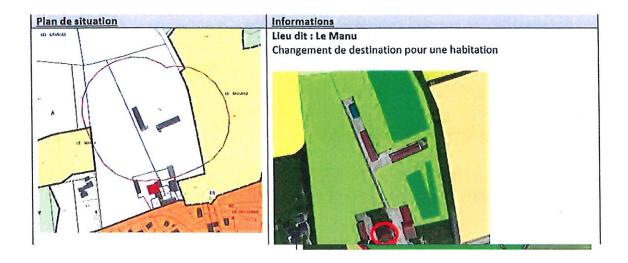
- en supprimant les emplacements ER n°7, 10, 13 et 16 car ils ont fait l'objet d'acquisition ou non plus de justification ;
- en modifiant les emplacements ER n° 3, 11, 12, 14 et 15;
- en créant les emplacements ER n° 17 (création d'un parking) n°18 (extension groupe scolaire) n° 19 et 20 ( mise en valeur de l'ancien rempart) ;

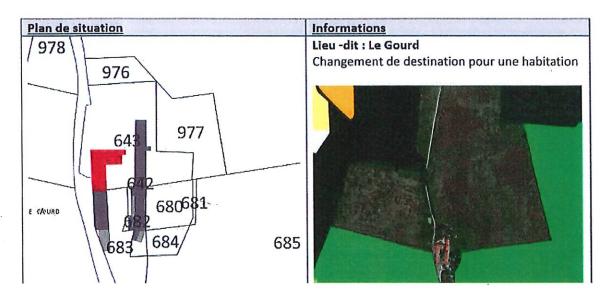
B- permet le changement de destination pour de l'habitation dans la zone agricole.

Cinq bâtiments sont concernés : 2 dépendances à La Boulatière et des habitations aux lieux-dits Le Mas Bonnet, Le Manu et Le Gourd.









D- assouplit les prescriptions liées au stationnement en zone U et Up;

E- modifie l'article 11 du règlement, pour les différentes zones, concernant les aspects extérieurs en lien avec les panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques;

F- modifie certaines prescriptions réglementaires des zones AUX et UX pour notamment sécuriser, faciliter l'aménagement des zones d'activités, prendre en compte les orientations du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT de la Dombes, et répondre aux besoins des activités artisanales et industrielles ;

G- actualise et apporte des améliorations aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment en termes d'organisation interne et de programmation. Cette actualisation s'accompagne notamment de l'ajustement de leurs périmètres (pour les OAP de la Montée et de la Bourdonnière) et le cas échéant, d'une mise en cohérence avec le zonage et les prescriptions réglementaires des zones concernées ;

H- actualise le zonage du PLU avec le Périmètre Délimité des Abords (PDA) relatif aux maisons classées de la Rue des Halles.

7 -AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

7,1 CCI

La CCI est favorable au projet de modification.

7,2 Chambre d'Agriculture de l'Ain

Avis favorable.

7,3 Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Pas d'observations à formuler.

7,4 Préfecture de l'Ain

La Direction Départementale des Territoires (DDT) conseille d'inclure les différentes typologies commerciales (commerce de proximité, commerce d'importance) issues du SCoT dans le règlement.

Concernant les changements de destination en zone A, la limite de création de nombre de logements ne relève pas du règlement du PLU.

La création d'emplacements réservés n° 19 et 20 pour la mise en valeur de l'ancien rempart n'est pas la procédure à retenir. La DDT préconise la protection de ces portions de rempart par une trame au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques émises.

## 7,5 Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Suggère de repérer les anciens remparts au titre du L151-19 du code de l'urbanisme au lieu de la création des emplacements réservés n° 19 et 20

### 7,6 SAGE de la Basse Vallée de l'Ain

Émet un avis favorable assorti de remarques sur la gestion quantitative de la ressource en eau, la qualité des eaux superficielles et la préservation des zones humides.

7,7 SCoT de la Dombes

Avis favorable.

## Appréciation du Commissaire Enquêteur sur les avis des PPA:

Le changement de destination pour certains bâtiments en zone agricole crée des bulles urbaines au sein de la zone agricole constitutives d'un étalement urbain. Celui concernant « La Boulatière » permettrait de créer des habitations dans deux dépendances agricoles.

De fait, les avis des PPA laisse à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers le soin de formuler son avis au moment du changement de destination.

8- DECISION de l'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE après examen au cas par cas

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Auvergne Rhône Alpes a conclu que le projet de modification n°2 du PLU de Chalamont n'était pas soumis à évaluation environnementale car il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

### 9 - OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC

Le registre d'enquête comporte six observations écrites ( dont quatre exprimées par des courriels annexés).

#### Observation de Madame Vaudan:

Demande un changement de classement de sa parcelle F242 ( actuellement en zone N). Une étable est construite sur cette parcelle.

#### Observation de M. Michaud:

Habitant à proximité de l'OAP de la Bourdonnière ne souhaite pas voir des constructions de hauteur supérieure à 7 m. au sein de cette OAP.

#### Lettre n°1 de M. Mas et de Mme Rivet :

Demandent un réaménagement du projet de l'OAP la montée pour une répartition des espaces verts le long de leur parcelle 277 pour limiter les nuisances de voisinage avec les futures habitations construites dans le périmètre de cette OAP.

S'interrogent sur la capacité de la voirie d'accès de cette OAP, et sur la sécurisation de l'accès au cheminement doux existant.

#### Lettre n° 2 de M. et Mme Arnaud:

Demandent le classement de leur parcelle 0578 en zone constructible.

#### Lettre n°3 de la famille Mas:

La famille Mas est propriétaire de la parcelle 798 incluse dans le périmétrie de l'OAP la Bourdonnière dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue en 2 phases. Quelle la justification de ce projet de phasage ?

Le permis d'aménagement créant un enclavement de leur parcelle 798, la famille Mas demande que soit prévue une accessibilité de cette parcelle sur les parcelles en limite Est et que le permis d'aménager soit modifié pour assurer cet accès. Elle souhaite que des dispositions prennent en compte la sécurisation de la circulation sur le chemin de la Bourdonnière.

Elle souhaite que la hauteur des bâtiments dans l'OAP soit fixé à R+1 comme dans la zone Ub du PLU.

#### Lettre n° 4 de M. Dufêtre:

Souhaite que la limite de hauteur des constructions en zone Ub soit portée à 8 m.

Je réponds à ces observations dans le chapitre 10.

Au cours des permanences, j'ai renseigné du public sur des éléments du projet, répondant ainsi à leur souhait d'information.

10 – PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE, MÉMOIRE EN RÉPONSE et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les observations et les lettres annexées ont été communiquées à Monsieur le Maire par un procès verbal de synthèse lors d'une rencontre, le 1<sup>er</sup> décembre 2022, organisée en application de l'article R 123-18 du Code de l'environnement.

Un mémoire en réponse m'a été adressé le 12 décembre 2022.

#### Observation de Madame Vaudan:

Réponse de M. le Maire :

Cette observation ne concerne aucun des objets de la modification du PLU; elle pourrait être réexaminée ultérieurement dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La position de la commune est conforme à la législation.

#### Observation de M. Michaud

Réponse de M. le Maire :

Nous prenons acte de cette remarque.

Avis du Commissaire Enquêteur : Sans commentaire

#### Lettre n°1 de M. Mas et de Mme Rivet:

Réponse de M. le Maire :

Une grande partie des espaces verts est implantée sur des terrains classés en zone naturelle (N) ou en espace boisé classé ; ils ne peuvent pas être affectés à des constructions et ne pourront donc pas être modifiés. Aussi, à défaut de pouvoir positionner un espace vert en limite Nord du périmètre, la plantation d'une barrière végétale par le futur aménageur pourra lui être imposée dans le cadre du permis d'aménager qu'il sera amené à déposer pour l'urbanisation de cette zone.

Quant à la voirie (VC de la Montée) d'accès à cette zone, qui sera urbanisée en au moins 2 phases, elle sera réaménagée avec un cheminement doux pour assurer la sécurité des piétons et cyclistes, et l'instauration éventuelle d'un sens obligatoire de circulation pour les véhicules.

Je précise que l'accès à la phase Nord (phase n°1 – environ 60 logements) se fera au droit de l'ancienne ferme ; l'accès à la phase 2 se fera au Sud et une voirie interne reliera ces 2 phases.

A noter aussi qu'un cheminement doux est prévu par l'Impasse de la Bourdonnière.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Je note que la plantation de la barrière végétale sera un élément de qualité environnementale.

#### Lettre n° 2 de M. et Mme Arnaud:

Réponse de M. le Maire :

Cette observation ne concerne aucun des objets de la modification du PLU; elle pourrait être réexaminée ultérieurement dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La position de la commune est conforme à la législation.

#### Lettre n°3 de la famille Mas:

Réponse de M. le Maire :

L'aménagement en deux phases de l'OAP de la Bourdonnière a pour objectif d'étaler dans le temps l'urbanisation de ce secteur ; ce phasage permettra à la collectivité d'absorber progressivement l'arrivée de nouvelles familles et de répondre à leurs besoins en adaptant ses équipements et ses services.

Les pièces (règlement + cahier des charges) du permis d'aménager d'ores et déjà autorisé pour la 1ère phase de l'OAP de la Bourdonnière prévoient bien que « le lotisseur se réserve le droit pour lui-même ou pour toute personne ou société qu'il se substituerait, d'utiliser ultérieurement et à titre gracieux les voies ou réseaux réalisés par ses soins (dans les limites techniques d'usage) pour toute opération contigüe ou non à ce lotissement et sans que les co-lotis puissent s'y opposer ». Ainsi les co-lotis de la 1ère phase ne pourront pas s'opposer au passage sur leur voirie et leurs réseaux des futurs propriétaires de la 2ème phase.

La description littérale de l'OAP pourra être modifiée pour confirmer les principes d'une connexion entre les phases 1 et 2, et d'un accès direct à la 2ème phase depuis la Rue des Bottes et le Chemin de la Bourdonnière avec possibilité d'une ouverture dans l'angle Nord-Ouest du mur de clôture.

Pour ce qui concerne la surface de l'espace vert de la phase 2, il faut rappeler que le schéma de l'OAP définit seulement des « principes » d'aménagement ; il ne mentionne pas de surface précise pour les espaces verts. Ainsi, le permis d'aménager qui sera déposé pour la 2ème phase devra être compatible avec l'OAP, et il devra respecter la règle fixée par l'article U13 du règlement du PLU et prévoir une surface d'espaces verts de 10 % du tènement, dont 5 % d'un seul tenant.

Enfin la mairie est favorable à une modification du règlement du PLU concernant la hauteur maximale des constructions en zone Ub. Toutefois, celle-ci ne peut pas être opérée dans le cadre de la présente procédure de modification n° 2 du PLU; en effet, l'arrêté du 11 juillet 2022 prescrivant cette procédure ne mentionne pas ce point dans la liste des objets de la modification.

La hauteur maximale des constructions en zone Ub pourrait donc être modifiée ultérieurement dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La demande de l'indivision concernant les accès de leur parcelle 798 incluse dans le périmètre de l'OAP « La Bourdonnière » est légitime.

La réponse de la commune apporte des éléments satisfaisants pour l'implantation de la voirie et des réseaux lors de l'aménagement futur de cette parcelle.

#### Lettre n° 4 de M. Dufêtre:

Réponse de M. le Maire :

La mairie est favorable à une modification du règlement du PLU concernant la hauteur maximale des constructions en zone Ub. Toutefois, celle-ci ne peut pas être opérée dans le cadre de la présente procédure de modification n° 2 du PLU; en effet, l'arrêté du 11 juillet 2022 prescrivant cette procédure ne mentionne pas ce point dans la liste des objets de la modification.

La hauteur maximale des constructions en zone Ub pourrait donc être modifiée ultérieurement dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur : Je prends acte de la position de la commune.

Interrogation sur l'impact sur l'environnement du projet de changement de destination de certains bâtiments en zone agricole :

Réponse de M. le Maire :

En premier lieu nous tenons à rappeler que conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, « désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ».

Ainsi chaque projet de changement de destination et de réhabilitation fera l'objet en temps voulu d'une demande d'autorisation d'urbanisme, et sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF; les autres services concernés (chambre d'agriculture, DDT) seront également consultés dans le cadre de l'instruction de cette demande; leurs avis permettront alors de juger si le changement de destination prévu compromet ou pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En second lieu, les changements de destination qui seraient autorisés concernent tous des bâtiments situés dans d'anciennes fermes qui ne sont plus des sièges d'exploitations agricoles depuis de nombreuses années. Ces changements de destination ne constitueront pas « un mitage urbain » ni une forme d'étalement urbain, puisqu'ils seront limités à des bâtiments déjà existants, et que conformément au règlement de la zone agricole (A) du PLU, le réaménagement de ces bâtiments devra s'effectuer « dans le volume existant », dans la limite d'un seul logement par bâtiment. Ils ne « consommeront » donc pas des terrains agricoles.

A l'heure où l'on demande aux collectivités locales de réduire la consommation foncière, la possibilité de restaurer d'anciens bâtiments agricoles avant qu'ils ne tombent en ruine, constitue un bon outil pour lutter contre l'artificialisation des sols. En outre cette possibilité permet de sauvegarder l'ancien patrimoine bâti agricole en pisé typique de la Dombes.

Enfin, la Chambre d'Agriculture de l'Ain dans son avis du 12 septembre 2022, n'a pour sa part fait aucune remarque sur le projet de changement de destination de certains bâtiments en zone agricole, et aucune observation n'a été émise au cours de l'enquête publique par le public sur ce point.

### Avis du Commissaire Enquêteur :

Le projet de modification comporte des dispositions pour le changement de destination de cinq bâtiments en zone agricole. Quatre bâtiments (aux lieux-dits « le Gourd », « la Boulatiere » et « le Mas bonnet » sont entourés de tous côtés par des champs de cultures de céréales .

Je prends acte de la position de la commune.

J'observe cependant que l'activité agricole sera, dans son développement, contrainte à respecter des distances réglementaires pour les épandages à partir des limites de propriété.

Lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, ces changements de destination seront soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

## 11 - APPRÉCIATION PERSONNELLE DU PROJET

### 11-1 Justification des projets

Projet de périmètre délimité des abords des maisons de la rue des Halles:

Le projet de périmètre délimité des abords proposé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ain permet la protection du cœur historique du village en se référant aux dispositions du code du patrimoine.

Ce périmètre de protection a vocation à préserver les espaces qui correspond aux abords immédiats des bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

## Projet de modification n°2 du PLU:

Ce projet actualise les emplacements réservés et identifie des bâtiments en zone agricole pour permettre un changement de destination.

L'actualisation du zonage avec le Périmètre Délimité des Abords prend en compte le nouveau périmètre de protection du cœur historique du village.

Ce projet modifie des dispositions des OAP « Le Creuzat » « la Bourdonnière » et « la Montée ».

## 11,2 Qualité des dossiers

Les dossiers permettaient une bonne compréhension des projets.

11,3 Impact sur l'environnement du projet de changement de destination pour certains bâtiments en zone agricole

Les dispositions relatives aux changements de destination pour cinq bâtiments en zone A créent un mitage urbain de la zone agricole contraire aux orientations du PADD. La fonction principale de ces bâtiments contribuait à l'activité agricole. De tels changements de destination créent des bulles urbaines dans la zone agricole.

Le changement de destination pour de l'habitation au lieu dit « La Boulatière » transformerait deux dépendances agricoles pour la création de logements dans un environnement de champs cultivés.

Tous les abords immédiats de ces bâtiments sont des terrains cultivés (protéagineux, céréales, maïs,,,). Ces cultures demandent des apports d'engrais et de fumures et des traitements chimiques.

Cette situation serait source

-de contraintes pour l'activité agricole à proximité du fait de la réglementation en matière d'épandage de lisiers, fumier et pesticides ; -de conflits de voisinage.

Ces changements de destination en zone agricole auraient une incidence sur l'activité agricole.

Seul le changement au lieu-dit « Le Manu » est acceptable car l'habitation concernée se situe en limite de zone Ub.

Ainsi, après avoir

- -étudié les projets de modification n°2 du PLU de la commune de Chalamont et de de périmètre délimité des abords des maisons de la rue des Halles soumis à l'enquête publique unique, les avis des personnes publiques associées et de l'Autorité Environnementale,
- répondu aux observations écrites sur le registre et aux courriels annexés,
- pris en compte et analysé le mémoire en réponse de Monsieur le Maire,

je peux exposer mes conclusions figurant dans le document B annexé au présent rapport.

Fait le 15 décembre 2022

Le Commissaire-Enquêteur,

Daniel ROBIN

Daniel ROBIN 15 décembre 2022



## Enquête Publique unique

sur le projet de périmètre délimité des abords des maisons de la rue des Halles- Commune de Chalamont

du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022

## CONCLUSIONS MOTIVÉES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### Document B

Les conclusions se doivent être « autoportantes » c'est à dire que tout lecteur doit pouvoir se faire une idée et un avis sur le projet.

De ce fait, certains passages du rapport sont repris in extenso dans les conclusions.

### CONCLUSIONS MOTIVÉES

Ainsi que développé dans le rapport, l'enquête publique sur le projet de périmètre délimité des abords (PDA) des maisons de la rue des Halles-Commune de Chalamont s'est déroulée du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022.

Ce projet de PDA a été instruit concomitamment à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de ce fait une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de PDA et sur le projet de modification du PLU a été prescrite.

Cette enquête a eu lieu dans de bonnes conditions.

Le dossier d'enquête permet d'avoir une connaissance satisfaisante du projet.

Les mesures de publicité (annonces légales, affichage, site internet de la commune) ont répondu à la réglementation et constituent une bonne information du public.

Trois maisons (maison Maron, maison Mingat, maison Bolli) situées rue des Halles sont classées au titre des monuments historiques et bénéficient d'une protection à ce titre.

Le périmètre de protection consiste en un cercle d'un rayon de 500 m. autour de ces maisons.

Les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine propose de réduire ce périmètre au cœur historique du village comprenant des éléments patrimoniaux remarquables : église Saint Roch, place du marché, grande rue, rue des Halles dont les trois maisons protégées au titre des monuments historiques.

. La superficie ne serait plus que de 5 ha environ alors que périmètre actuel représente 82 ha .



Le Conseil Municipal a émis son accord sur la proposition des services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, lors de sa séance du 22 septembre 2022.

Après avoir

- -étudié le dossier,
- -visité les lieux,
- -effectué l'analyse du projet,
- -rencontré Madame l'Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme.

J'estime que la protection du périmètre délimité des abords permet de réserver la protection au titre des monuments historiques à la zone d'intérêt patrimonial située autour des maisons dont la conservation et la mise en valeur représentent de véritables enjeux patrimoniaux pour le territoire.

Je conclus cette enquête après examen du dossier, de ses caractéristiques contenues dans la document A, des informations reçues au cours de l'enquête.

### J'estime que

- cette procédure présente un intérêt patrimonial ;
- les éléments remarquables du cœur historique du village -église Saint Roch, place du marché, grande rue, rue des Halles dont les trois maisons protégées au titre des monuments historiques sont pris en compte.

j'émets un avis favorable sur le projet de Périmètre Délimité des Abords des maisons de la rue des Halles sur la commune de Chalamont.

Fait le 15 décembre 2022 Le Commissaire-Enquêteur,

Daniel ROBIN

Daniel ROBIN 15 décembre 2022

Enquête Publique unique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAMONT du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022

## CONCLUSIONS MOTIVÉES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



#### Document B

Les conclusions se doivent être « autoportantes » c'est à dire que tout lecteur doit pouvoir se faire une idée et un avis sur le projet.

De ce fait, certains passages du rapport sont repris in extenso dans les conclusions.

### CONCLUSIONS MOTIVÉES

Ainsi que développé dans le rapport, l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAMONT s'est déroulée du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022.

Ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été instruit concomitamment au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des maisons de la rue des Halles sur la commune de Chalamont. et de ce fait une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de PDA et sur le projet de modification du PLU a été prescrite.

Cette enquête a eu lieu dans de bonnes conditions. La commune a répondu à toutes mes demandes d'information.

Le dossier d'enquête permet d'avoir une connaissance satisfaisante du projet.

Les mesures de publicité (annonces légales, affichage, site internet de la commune) ont répondu à la réglementation et constituent une bonne information du public.

Cette modification du PLU portent sur les éléments suivants :

- ① Suppression, modification et création d'emplacements réservés ;
- ① Permettre le changement de destination pour de l'habitation de bâtiments identifiés n'ayant plus vocation agricole en zone agricole;
- ① Modifier la règle de hauteur des constructions, et assouplir les prescriptions liées au stationnement en zone U et Up, pour faciliter la réhabilitation du bâti existant dans le secteur patrimonial notamment;
- ① Modifier l'article 11 du règlement, pour les différentes zones, concernant les aspects extérieurs en lien avec les panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques ;
- ① Modifier certaines prescriptions réglementaires des zones AUX et UX pour notamment sécuriser, faciliter l'aménagement des zones d'activités, prendre en compte les orientations du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT de la Dombes, et répondre aux besoins des activités artisanales et industrielles ;
- ① Actualiser et apporter des améliorations aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment en termes d'organisation interne et de programmation.

- ① Actualiser le zonage du PLU avec le Périmètre Délimité des Abords (PDA) relatif aux maisons classées de la Rue des Halles;
- ① Modifier le lexique du règlement
- ② Permettre le toilettage du règlement.

### Après avoir

- -étudié le dossier,
- -visité les lieux,
- -effectué l'analyse du projet,
- -rencontré Madame l'Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme.
- -examiné et répondu aux observations écrites sur le registre d'enquête et dans les lettres annexées,
- -pris en compte et analysé les éléments du PV en réponse de Monsieur le Maire,

### J'estime que

- ce projet de modification du PLU l'actualise en prenant en compte des dispositions du SCoT et des dispositions du PDA, des acquisitions effectuées en matière d'emplacements réservés ;
- les modifications relatives aux OAP, décrites dans le Mémoire en Réponse de la commune, répondent à des demandes légitimes du public ;
- la compatibilité avec l'activité agricole des changements de destination de bâtiments en zone agricole sera à apprécier par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers :
- les contributions du public reçues au cours de l'enquête ont permis à la commune de préciser les orientations qui seront retenues pour les OAP « la Montée » et « de la Bourdonnière » .

L'accès à la parcelle 798 incluse dans le périmètre de l'OAP « La Bourdonnière » sera assuré et, de ce fait, l'implantation de la voirie et des réseaux permettra son aménagement futur.

Je conclus cette enquête après examen du dossier, de ses caractéristiques contenues dans la document A, des informations reçues au cours de l'enquête et des réponses apportées par la commune dans le Mémoire en Réponse du Procès Verbal de synthèse.

J'émets un avis favorable sur le projet le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAMONT

Fait le 15 décembre 2022 Le Commissaire-Enquêteur,

Daniel ROBIN

Daniel ROBIN 767 chemin des Granges Béons 01250 JASSERON

### Monsieur le Maire 01320 CHALAMONT

Objet : Procès-Verbal de synthèse - Enquête Publique unique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAMONT et sur le projet de périmètre délimité des abords des maisons de la rue des Halles

#### Monsieur le Maire,

Je vous remets le registre d'enquête publique et les lettres annexées.

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, je vous communique le procès verbal de synthèse de l'enquête publique unique du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022.

Au cours de l'enquête, j'ai reçu huit personnes.

Le registre d'enquête comporte six observations écrites ( dont quatre exprimées par des courriels annexés).

#### Observation de Madame Vaudan:

Demande un changement de classement de sa parcelle F242 ( actuellement en zone N). Une étable est construite sur cette parcelle.

#### Observation de M. Michaud:

Habitant à proximité de l'OAP de la Bourdonnière ne souhaite pas voir des constructions de hauteur supérieure à 7 m. au sein de cette OAP.

#### Lettre n°1 de M. Mas et de Mme Rivet :

Demandent un réaménagement du projet de l'OAP la montée pour une répartition des espaces verts le long de leur parcelle 277 pour limiter les nuisances de voisinage avec les futures habitations construites dans le périmètre de cette OAP.

S'interrogent sur la capacité de la voirie d'accès de cette OAP, et sur la sécurisation de l'accès au cheminement doux existant.

#### Lettre n° 2 de M. et Mme Arnaud:

Demandent le classement de leur parcelle 0578 en zone constructible.

Lettre n°3 de la famille Mas :La famille Mas est propriétaire de la parcelle 798 incluse dans le périmétrie de l'OAP la Bourdonnière dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue en 2 phases. Quelle la justification de ce projet de phasage ?

Le permis d'aménagement créant un enclavement de leur parcelle 798, la famille Mas demande que soit prévue une accessibilité de cette parcelle sur les parcelles en limite Est et que le permis d'aménager soit modifié pour assurer cet accès. Elle souhaite que des dispositions prennent en compte la sécurisation de la circulation sur le chemin de la Bourdonnière.

Elle souhaite que la hauteur des bâtiments dans l'OAP soit fixé à R+1 comme dans la zone Ub du PLU.

#### Lettre n° 4 de M. Dufêtre:

Souhaite que la limite de hauteur des constructions en zone Ub soit portée à 8 m.

Au delà de ces observations, je vous formule une interrogation sur l'impact sur l'environnement du projet de changement de destination pour certains bâtiments en zone agricole :

Les dispositions relatives aux changements de destination pour cinq bâtiments en zone A créent un mitage urbain de la zone agricole contraire aux orientations du PADD. La fonction principale de ces bâtiments contribuait à l'activité agricole. De tels changements de destination créeraient des bulles urbaines dans la zone agricole. Le changement de destination pour de l'habitation au lieu dit « La Boulatière »

transformerait deux dépendances agricoles pour la création de logements dans un environnement de champs cultivés.

Tous les abords immédiats de ces bâtiments sont des terrains cultivés (protéagineux, céréales, maïs,,,). Ces cultures demandent des apports d'engrais et de fumures et des traitements chimiques.

Cette situation serait source

-de contraintes pour l'activité agricole à proximité du fait de la réglementation en matière d'épandage de lisiers, fumier et pesticides ;

-de conflits de voisinage.

Ces changements de destination en zone agricole auraient une incidence sur l'activité agricole. Ils constitueraient un étalement urbain contraire aux orientations du PADD.

Seul le changement au lieu-dit « Le Manu » est acceptable car l'habitation concernée se situe en limite de zone Ub

Je vous invite à m'adresser dans un délai de 15 jours un mémoire en réponse. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le commissaire enquêteur:

mohim