

PRÉFET DE L'AIN

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme et Risques  
Unité Atelier Planification

REÇU LE

22 OCT. 2019

MAIRIE DE SAINT MARTIN DU MONT  
01160 (AIN)

Le préfet,

à

Monsieur le Maire

Mairie  
215 rue de la Mairie  
01160 Saint-Martin-du-Mont

Référence : 201910AvisPluStMartinDuMont769

Vos réf. :

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

Bourg en Bresse, le 17 OCT. 2019

**Objet : Avis des services de l'État sur le projet de PLU  
arrêté de la commune de Saint-Martin-du-Mont**

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis votre projet de plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal le 22 juillet 2019.

Son analyse m'amène à émettre les remarques suivantes.

**Consommation d'espace – Hypothèses de développement - Habitat**

Votre commune est intégrée au périmètre du SCoT Bourg Bresse Revermont (BBR) approuvé le 14 décembre 2016. Le SCoT identifie votre commune en tant que commune rurale accessible. A ce titre la densité moyenne minimale à respecter pour son développement résidentiel est fixée à 13 logements/ha, et les surfaces en extension nécessaires à celui-ci évaluées à 18 ha sur la période 2008 – 2035. Selon votre dossier (RP – pages 96 et 105), le bilan à 10 ans (2008 - 2018) de la consommation de foncier en extension pour l'habitat s'établit à 12,7 ha. Sur une hypothèse de taux de croissance moyen annuel (tcam) de 1,2 % vous estimez votre population en croissance de 1 900 habitants en 2019 à 2 160 à horizon 2030. Le besoin en logements nouveaux associé est estimé à environ 110 logements, portant le parc de résidences principales à environ 900 unités en 2030. Après détermination d'une surface potentielle de densification de 5,32 ha (RP – page 99), vous évaluez à 2,1 ha la surface en extension nécessaire à l'habitat. Votre projet de PLU comprend un nombre important d'orientations d'aménagement et de programmation (19) permettant de fait une gestion fine de l'urbanisation future. La densité moyenne minimale projetée sur ces secteurs est de 15 logements/ha. L'ensemble de ces éléments s'inscrivant dans la perspective d'une réduction sensible des zones préalablement ouvertes à l'urbanisation, les hypothèses sur lesquelles repose votre projet de PLU et leur traduction ne peuvent être regardées que comme vertueuses en matière de consommation de foncier et compatibles sur ce point avec les

PJ :

Copie à : Préfecture/DCAT/BUAIC - ARS

objectifs du SCoT. Toutefois certaines dispositions particulières apparaissent entrer en contradiction avec d'autres objectifs du SCoT. En effet, parmi ses différentes dispositions celui-ci prescrit de « limiter les extensions urbaines au droit de 2 pôles à développer par commune ». Pour votre commune les deux pôles identifiés par le SCoT sont le Bourg et Salles. Or, votre projet de PLU présente différents secteurs en extension sur d'autres hameaux. Ainsi l'ouverture des secteurs correspondant aux OAP n°12, 16 et 17 au Pied de la Côte et au Mollard n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT. De même, le classement en U des parcelles ZN 310, 357 et 358 en extension n'apparaît a priori pas compatible avec le SCoT. Sauf à ce que ces différents secteurs aient déjà fait l'objet de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, ce qui semble être le cas de la parcelle ZN 310, il est nécessaire de les reclasser en zone A ou N. Ce reclassement ayant pour effet de réduire *a minima* pour les secteurs d'OAP votre consommation d'espace de 5 220 m<sup>2</sup> sur les 20 220 m<sup>2</sup> que vous projetez en extension, le respect de vos hypothèses de développement devrait vous conduire à redéployer cette surface à proximité du Bourg et du hameau de Salles.

### **Programmation des OAP**

Vos OAP ne comprennent aucune programmation d'ouverture à l'urbanisation. J'attire votre attention sur le fait que d'une façon générale une programmation est souvent favorable voire nécessaire à une urbanisation maîtrisée, notamment dans des communes qui comme la vôtre sont soumises à une pression foncière relativement forte. Aussi, je vous recommande d'envisager la mise en place d'une telle programmation.

Vous trouverez en annexes d'autres informations, recommandations ou observations à prendre en compte lors de la finalisation de votre projet après l'enquête publique.

J'attire votre attention sur l'obligation faite à la collectivité, depuis le 1er janvier 2016, lors de toute élaboration/révision d'un document d'urbanisme, de le numériser au standard du Conseil National de l'Information Géographique et de le mettre en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme.

En conclusion, j'émetts un avis favorable sous réserve de la prise en compte de mes observations.

Le préfet,



**Arnaud COCHET**

## Annexe

### Rapport de présentation

Pour une meilleure compréhension de vos hypothèses de développement, il serait nécessaire qu'une distinction soit opérée entre les données relatives aux résidences principales et aux « logements ensembles » selon la terminologie de l'INSEE. Ainsi les chiffres employés page 95 doivent se rapporter aux « logements ensembles » alors que les besoins exprimés page 105 semblent déduits du nombre de résidences principales.

### Règlement littéral et graphique

Le code de l'urbanisme permet aux auteurs de PLU de définir des règles différentes par destination et sous-destination de construction au sein de l'unité foncière voire du bâtiment. Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU. Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions. Font exception à ce principe les locaux ou construction qui constituent l'accessoire d'une construction principale et qui sont indissociables ou nécessaires à son usage. Il convient donc de modifier le règlement en ce sens, notamment en zone Ui où les locaux accessoires, notamment les logements de fonction ou gardiennage constituent de tels locaux, accessoires à la destination principale qui doit seule être définie.

Votre règlement (page 7) comprend des « définitions de base et modalités d'application de certaines règles ». J'attire votre attention sur le fait que la rédaction actuelle de la rubrique « affouillement – exhaussement des sols » pourrait induire des difficultés d'interprétation ultérieures. En l'état celle-ci fait référence au seuil de procédure ADS plutôt qu'elle ne propose une véritable définition. Sur cette base les conditions posées par le libellé de l'article 1 de zone N et Np visant à encadrer les exhaussements et affouillements pourraient être interprétés comme ne s'appliquant que si les dits exhaussements-affouillements mesurent a minima 100 m<sup>2</sup> et 2 mètres, ce qui à mon sens ne traduit pas la volonté communale. Aussi je vous recommande de faire évoluer ce point.

### OAP - Zonage

Je note que l'OAP n° 3 se situe à proximité directe d'un ensemble de parcelles libres de constructions (OF 1892,1893, 1896,1897 et 564). La non inclusion de ces parcelles dans le périmètre de l'OAP mériterait d'être justifiée et ce d'autant plus qu'il en résulte une non compatibilité avec le SCoT. En effet pour mémoire le SCoT proscrit « *les voiries en impasse pour tout nouveau projet d'urbanisation* ». Concernant l'OAP 7 à Salles, l'inclusion de la totalité de la parcelle 27 et le prolongement jusqu'au chemin riverain à l'Est permettrait un bouclage et supprimerait l'impasse. La prescription du SCoT précédemment mentionnée pourrait ainsi être respectée. Aussi dans le cadre d'un redéploiement des surfaces en extension (voir corps de l'avis) il pourrait s'avérer intéressant d'envisager cette solution.

Le cahier des OAP comprend pour certains descriptifs de densité la mention « la densité s'entend espaces et équipements publics compris ». Le SCoT (DOO – page 27) précise que les densités attendues correspondent à des densités brutes. En l'état la mention pré-citée ne peut qu'introduire une ambiguïté et des problèmes d'interprétation ultérieure. Aussi est-il nécessaire que cette mention soit retirée du cahier des OAP.

Votre cahier des OAP intègre des « *principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés au sein des OAP* » (pages 2 à 8). Ceux-ci n'appellent pas de remarque particulière sur le fond. Toutefois j'attire votre attention sur le fait que ces principes de par leur positionnement dans les OAP s'exerceront dans un rapport de compatibilité. Or certains libellés tels que par exemple « *des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire* » (page 6) relèvent *a priori* d'un rapport de conformité, et dans cette optique devraient être intégrés au règlement plutôt qu'au cahier des OAP. Je vous recommande en conséquence une relecture de cette partie de votre document selon ce prisme compatibilité/conformité, et le cas échéant de transférer certaines « règles » dans le règlement.

### **Zone d'activité (ZA)**

Relativement à votre PLU en vigueur, votre projet de zonage comprend formellement une extension de la zone d'activité du Mollard au nord de la route du Mollard. Cette extension dont les surfaces étaient déjà occupées antérieurement au précédent PLU (mai 2006) n'appelle pas de remarques particulières.

### **Logement Locatif Social (LLS)**

Selon les données dont nous disposons (base SISAL), la commune ne comprend que 21 LLS pour lesquels des agréments ont été délivrés. Le taux de LLS est estimé à 3%. Un effort est en conséquence attendu pour renforcer l'offre actuellement très faible en logements aidés. Le PLH en cours de finalisation devrait fixer un volume de 41 LLS annuels pour les 25 communes rurales (soit environ 2 par an). Le PLU va au-delà avec une cible de 35 LLS (RP – page 105) sur 11 ans soit un rythme de 3 LLS par an. Ce rythme permettra à terme de renforcer l'offre. L'ensemble des dispositions envisagées (OAP et servitudes L. 151-15 du CU) dont de nombreux programmes de logements intermédiaires permettront de développer l'offre en logements abordables. Dans ces circonstances le projet de PLU peut être regardé comme adapté aux enjeux en matière de logement social.

### **Déplacements – Modes actifs**

Votre projet de document ne comprend pas de plan de hiérarchisation de la voirie contrairement aux prescriptions du SCoT (page 18). Le dossier nécessite d'être complété avec une présentation globale des modes actifs et éléments afférents (par exemple stationnement vélos à proximité de la gare et des équipements (p.17 et 18 DOO). En l'état la création de seulement deux nouveaux itinéraires de mode actif n'apparaît pas suffisante pour juger de la pertinence de la gestion de ces déplacements, et ce d'autant plus qu'aucune OAP ne les intègre clairement.

### **Bruit**

Le SCoT (DOO - page 77) prescrit d'intégrer le volet bruit dans les documents d'urbanisme locaux des communes sur lesquelles sont inventoriées des sources de bruit (routes à grande circulation, voies ferrées, aérodromes, gares routières / ferroviaires, activités industrielles, carrières...) et de veiller à la préservation de la quiétude du territoire. Or, le secteur du hameau de la Chapelle comprend des parcelles constructibles situées dans le périmètre de bruit de la RD 1075. L'inclusion de dispositions dans le règlement visant à limiter l'implantation de logement dans cette zone spécifique aurait pu être envisagée.

### **Servitudes**

Remarques générales :

La liste des servitudes mentionne la servitude PT3. Cette servitude doit être complétée par l'acte qui instaure la servitude ainsi qu'un plan représentant celle-ci et/ou le plan des servitudes doit être complété. À défaut de ces éléments, cette servitude doit être supprimée de la liste.

- Servitude EL11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération

- Servitude à ajouter à la liste des servitudes,

- Servitude I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz.

- Arrêté préfectoral du 18 janvier 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Absent du dossier, à compléter

- Servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

- Servitude à ajouter à la liste des servitudes,

- Ajouter les arrêtés, décrets établissant les canalisations de gaz passant sur la commune (si la commune les possède en archive) à compléter

- Servitude T1 relative aux voies ferrées

- notice explicative de la servitude, absente du dossier à compléter

- Servitude T4 relative à l'aéronautique de balisage
- Servitude T5 relative à la servitude aéronautique de dégagement
- Décret 24 novembre 1992, absent du dossier, à compléter le tableau des références T04 et T05. Plan des servitudes aéronautiques, absent du dossier, à compléter

#### II. Analyse de la pièce n°6,2 : Plan des servitudes

La servitude I3 doit être insérée à la liste en haut à gauche du plan ainsi que la servitude EL11 ; à compléter. Une représentation de cette dernière est nécessaire.

#### III. Analyse de la pièce n°7 : Sanitaires

- L'arrêté préfectoral du 2 mai 2001 déclarant l'ensemble du département de l'Ain zone à risque d'exposition au plomb. Absent du dossier, à compléter
- L'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de l'Ain (Annexes 1, 2, 3, 5 et carte) La carte est absente du dossier, à compléter
- L'arrêté du 28 juin 2007 du préfet coordonnateur du bassin Rhône-Méditerranée portant délimitation des zones vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole sur le bassin Rhône Méditerranée et remplacé par l'arrêté du 24 mai 2017. Absent du dossier, à compléter
- La délibération du Conseil Général du 12 février 2007, relatif à la réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières. Absent du dossier, à compléter

A noter que le gestionnaire de toutes les SUP au profit du ministère des armées est l'USID de Lyon dont vous trouverez les coordonnées dans la liste fournie ci-dessous.

## ANNEXE

### « Servitudes d'utilité publique au profit du ministère des armées »

DENOMINATION	N° SERVITUDE	LOCALISATION	TEXTE DE REFERENCE	GESTIONNAIRE	CONTRAINTES IMPOSEES AU DROIT DE PROPRIETE
Servitudes aéronautiques de balisage	T04 130 047 01	Base aérienne 278 Ambérieu	Décret interministériel du 24/1/1992	<b>USID LYON</b>	Interdiction d'édifier ou de maintenir dans les zones de servitudes des obstacles dépassant les côtes fixées par le plan. Signalisation des obstacles estimés dangereux pour la sécurité aérienne.
Servitudes aéronautiques de dégagement	T05 130 047 01	Base aérienne 278 Ambérieu	Décret interministériel du 24/1/1992	<b>USID LYON</b>	Obligation de modifier ou de supprimer les obstacles dangereux pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité.

**SERVICE GESTIONNAIRE DES SERVITUDES :**

**USID Lyon**  
 Unité de soutien d'infrastructure de la Défense de Lyon  
 22 avenue Leclerc  
 BP 97423  
 69347 LYON CEDEX 07