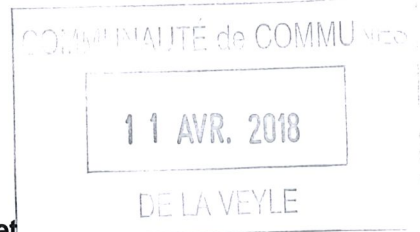


N° 1329118
PRÉFET DE L'AIN

DESTINATAIRES	
Président	<input checked="" type="checkbox"/>
Vice-Présidents	<input type="checkbox"/>
.....	<input checked="" type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>
Service Administratif	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>
Service Technique	<input checked="" type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>



Direction départementale des territoires

Service Urbanisme Risques
Unité Atelier Planification

Référence : 201803MezeriatMepAvisDdt222
Vos réf. :

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

Le préfet

à

Monsieur le président
Communauté de communes de la Veyle
63 grande rue
01290 Pont-de-Veyle

Bourg en Bresse, le 04 AVR. 2018

**Objet : Modification avec enquête publique du plan local
d'urbanisme - Avis DDT**

Vous m'avez transmis le projet de modification avec enquête publique du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mézeriat, prescrite le 12 décembre 2017, pour recueillir l'avis des services de l'État associés à cette procédure, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme (CU).

Ce dossier a pour objet l'évolution des possibilités d'extension des maisons d'habitation en zones Ah et Nh, la suppression d'une servitude pour logements sociaux, la mutation de zones UB et UBb, la réduction d'une zone UX en secteur inondable, l'adaptation des règles de la zone 2AU pour autoriser la construction d'annexes pour une maison existante, la réduction d'une zone UB en cohérence avec le PPRi, la suppression matérielle du COS et de règles de l'article 5, la suppression de la participation pour non réalisation de stationnement, la suppression du retrait de l'implantation des portails à 5 mètres de l'emprise publique, l'ajout d'un emplacement réservé pour la construction d'un groupe scolaire, et la création d'un STECAL pour autoriser des constructions et installations liées aux activités de la société de chasse.

Son analyse m'amène à formuler les observations suivantes.

Concernant l'évolution des possibilités d'extension des maisons d'habitation en zones Ah et Nh, vous proposez des valeurs de surfaces différentes de celles retenues par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). En effet, vous établissez un système reposant sur 4 catégories de taille d'habitation à chacune desquelles est associé un pourcentage d'extension possible, le tout encadré par une valeur de plancher maximale après extension de 190 m². Cette dernière valeur est inférieure à celle de 250 m² recommandée par la doctrine CDPENAF. Par comparaison avec cette doctrine, votre catégorisation a pour résultante de réduire les possibilités d'extension des habitations supérieures à 100 m² et de les augmenter pour celles inférieures à ce même seuil. Par ailleurs elle induit des effets de seuils absents qui nuisent à la cohérence du dispositif. A titre

Copie à : Préfecture/DRCL/BAUIC

d'exemple, selon votre système, une habitation existante de 99 m² peut bénéficier d'une extension maximale de 69,3 m², là où cette extension sera limitée à 50 m² pour une habitation existante de 100 m². Aussi je vous recommande d'adopter les valeurs préconisées par la CDEPNAF en lieu et place de celles pour lesquelles vous avez opté.

Le reclassement de la zone UX située en secteur inondable en zone A est une mesure préventive positive en matière de gestion du risque. Je note toutefois que le reclassement de la parcelle 32 est envisagé en vue de la réalisation d'un étang. Sur ce point particulier, j'attire votre attention sur le fait que, sur la base de votre règlement, ce type d'aménagement doit avoir une vocation agricole avec notamment un éloignement de 50 mètres par rapport aux immeubles, aux zones de loisirs et aux établissements recevant du public (application règlement sanitaire départemental).

La suppression envisagée de l'ensemble des éléments de l'article 5 du règlement conduit à devoir apporter une précision relative à l'assainissement non collectif en zones Uaha et Uba, à savoir: *"En l'absence de raccordement à un réseau d'assainissement collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques ou physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur"*. Il conviendrait de reporter cette prescription dans la rubrique 4 de l'article 4 des zones Uaha et Uba pour encadrer la faisabilité de l'assainissement individuel des nouvelles habitations.

En conclusion, sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes, j'émetts un avis favorable à votre dossier.

Le préfet