



**PRÉFÈTE
DE L'AIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Service Urbanisme Risques
Unité Atelier Planification**

La préfète,

à

Monsieur le maire
Mairie
Place de la Terrasse
01606 Trévoux Cédex

Référence : 202305AvisMep286
Vos réf. :

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

Bourg en Bresse, le **01 JUIN 2023**

**Objet : Avis sur dossier de modification avec enquête
publique du PLU de Trévoux**

Vous m'avez notifié le projet de modification avec enquête publique du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune prescrite le 15 février 2023, 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.

Ce dossier a pour objet l'évolution de diverses dispositions de votre PLU dont notamment la modification de servitudes de mixité sociale, la suppression d'un périmètre de servitude de projet et la création d'une OAP sur le secteur concerné, la correction d'une erreur matérielle relative à la mise en place d'une protection au titre du L.151-19 du CU d'un bâtiment, la possibilité d'implanter en zones A et N les annexes des constructions situées en zone U, et l'ajout de possibilités de dépassement des règles relatives au gabarit en zones U, AUa et AUE pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale en zones U, AUa et AUE.

Concernant la thématique logement locatif social (LLS), votre dossier propose plusieurs axes d'évolution. En premier lieu, vous projetez (CRP – pages 15-16 et 25) de modifier les dispositions de votre règlement relatives aux servitudes de mixité sociale des secteurs S3 « Fétan », S4 « ancienne gendarmerie » et S5 « Boulevard Poyat ». Les évolutions envisagées consistent en une nouvelle répartition entre secteurs, à nombre globalement constant, des logements sociaux. Ainsi les secteurs S4 (50 logements) et S5 (53 logements) passeraient respectivement d'une proportion de 90 % à 65 % de LLS et de 100 % à 65 %. Par ailleurs, la suppression de la servitude de projet actuellement en vigueur sur le secteur du Boulevard Poyat, s'accompagne de la mise en place d'une orientation d'aménagement et de

PJ :
Copie à :

Direction départementale des territoires - 23 rue Bourgmayer - CS 90410 - 01012 BOURG EN BRESSE CEDEX
téléphone : 04 74 45 62 37 télécopie : 04 74 45 24 48
Accueil du public 9h à 11h30 et 13h45 à 16h
www.ain.gouv.fr

programmation (OAP) comprenant diverses prescriptions en matière de LLS. Ce projet d'OAP n°9 Boulevard Poyat précise notamment que « la partie ouest de l'opération permettra d'accueillir 123 logements environ (100% social en PSLA, LLS et LLI). » et que « L'ancienne caserne et la maison du commandant seront réhabilitées et permettront la création de 23 logements supplémentaires environ. Le terrain d'assiette de l'ancienne caserne accueillera également 23 logements en collectif et en individuel. L'intégralité de ces logements sera sociale (PSLA et LLS) ». A noter que le secteur Est de l'OAP correspond à la servitude S4, et son secteur Ouest est très majoritairement couvert par la servitude S5 (à environ 80%). Concernant ce secteur S5/Ouest, j'attire votre attention sur le fait que les dispositions de l'OAP apparaissent à ce stade difficilement compatibles avec celles de votre projet de règlement notamment en terme de quantité totale de logements (123 pour 53), mais également de proportion de LLS (100 % pour 65%). Ces différents éléments nécessitent une mise en cohérence, y compris le cas échéant du périmètre de servitude S5 afin qu'il couvre l'intégralité du secteur Ouest. Pour sa part, au niveau du secteur S4 ne se présente qu'une incohérence de pourcentage de LLS avec 100 % pour l'OAP contre 65 pour le règlement. Toutefois sur ce secteur, un projet de 48 logements a été présenté et retenu dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) au cours de l'année 2022. Aussi est-il nécessaire que la mise en cohérence des différentes dispositions de votre dossier, s'agissant de ce secteur 4/Est, puisse permettre le projet sus-mentionné. Je vous invite à représenter distinctement dans votre OAP les secteurs Ouest et Est. Il est toutefois à noter que les logements locatifs intermédiaires (LLI) ne font réglementairement pas partie des LLS.

Toujours concernant la création de l'OAP n°9 Boulevard Poyat, j'attire votre attention sur le fait que l'article L151-6-2 du CU, entré en vigueur avec la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, précise que : « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. ». Formellement votre projet d'OAP ne comprend pas de telles dispositions et devra donc évoluer en ce sens. Néanmoins, il inclut d'ores et déjà des éléments relatifs à la prise en compte du paysage et du cadre de vie, notamment par le maintien d'espaces boisés classés (EBC) ou encore l'aménagement d'un espace vert central, qui devraient sans difficultés s'articuler avec des mesures visant à la protection de la biodiversité.

Votre dossier (CRP – page 18) projette de retirer la protection au titre du L 151-19 du CU sur le site de Sidoine, d'un bâtiment particulier à vocation de garage, au motif que celui-ci ne présenterait aucune valeur patrimoniale et que son classement résulterait d'une erreur matérielle. Concernant ce dernier point, j'attire votre attention sur le fait que le recours aux dispositions relatives à l'erreur matérielle est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique, dès lors que celle-ci conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du PLU, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durables. Cette erreur matérielle peut être démontrée par un faisceau d'indices, notamment en s'appuyant sur les conclusions des différentes phases de concertation avec le public, les débats sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables et les différents échanges avec les personnes publiques associées. Or votre dossier n'apporte pas d'éléments factuels démontrant que dans le cas d'espèce il s'agit bien d'une erreur matérielle et non d'une erreur d'appréciation. Cette distinction est d'autant plus importante que s'agissant d'une protection au titre du L.151-19 du CU, sa suppression, si elle ne relève pas d'une erreur matérielle, ne saurait être mise en œuvre par une procédure de modification du PLU, mais relèverait

de la révision avec examen conjoint en application des dispositions du 2° de l'article L.153-34 du CU (« réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites »). Dans ces circonstances, il est nécessaire soit que des éléments démontrant l'erreur matérielle soient intégrés à votre dossier, soit que ce point en soit retiré.

Vous projetez d'introduire dans votre document d'urbanisme, la possibilité d'implanter en zones A et N les annexes et piscines des constructions situées en zone U, ce que le code de l'urbanisme ne prévoit pas. En effet, les dispositions de l'article L151-12 du CU qui réglemente extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone A et N, ouvre cette possibilité uniquement au bâti existant dans ces mêmes zones : « 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, (...) ». Cette possibilité n'est réglementairement pas offerte au bâti existant en zone U et AU. Aussi, vous demanderai-je de retirer cette disposition de votre dossier.

Vous envisagez de faire évoluer vos règlements de zones U, AUa et AUe en ouvrant aux constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, la possibilité offerte par les dispositions du 3° du L.151-28 du CU de dépassement des règles relatives au gabarit de 30%. Cette initiative, que je ne peux que saluer, vous conduit à notamment introduire dans votre règlement les définitions d'exemplarité énergétique et d'exemplarité environnementale. Concernant ces définitions, je vous recommande, pour une parfaite information des tiers, de les compléter par une mention de l'arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ou pour bénéficier de la dérogation aux règles de hauteur prévue à l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme. A toute fin utile, j'attire par ailleurs votre attention sur le fait que cet arrêté depuis une récente modification en date du 8 mars 2023, s'applique dorénavant, ainsi que son titre l'indique, également aux dérogations aux règles de hauteur prévue à l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme qui pourraient vous être soumises.

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

Enfin, j'attire votre attention sur l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021, dont les dispositions en matière d'urbanisme sont entrées en vigueur au 1er janvier 2023. Toutes les collectivités territoriales et leurs groupements, sans exception, devront publier leurs documents d'urbanisme sur le portail national de l'urbanisme. La publicité dématérialisée sur le portail national de l'urbanisme des documents d'urbanisme devient, avec la transmission au préfet, la condition qui conférera au PLU son caractère exécutoire.

La préfète


Chantal MAUCHET

