Annexe délibération – Tableau analyse des avis PPA et des observations du public

Avis des personnes publiques associées (PPA) :

AVIS ETAT	REPONSE DE LA COMMUNE
Le PADD et le rapport de présentation doivent être cohérent sur les chiffres de la consommation foncière.	Ces remarques seront prises en compte.
Classer en zone N tous les secteurs concernés par Natura 2000	
Il manque l'OAP Trame verte et bleue	
Dans l'OAP la Chapelle fixer les périodes de préparation du chantier : septembre/octobre	
Apporter des compléments sur la ressource en eau	
Le tableau de présentation de la consommation foncière du rapport de présentation doit être neutre (pas référence au nom ni au n°PC)	
Les prescriptions du SCOT page 14 devraient concerner la comcom de la vallée de l'Albarine non pas la CCPA	LA CC de la Vallée de l'Albarine a été dissoute en 2017, les communes ont alors intégrées la CCPA.
Hameau du Mont de l'Ange : resserrer la limite de la zone U au plus près des constructions existantes	
L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP ne concerne que les zone 1AU	
Préciser que les OAP sont concernées par les périmètres de protection éloignés du puits d'Ambérieu.	
Les OAP sont peu ambitieuses pour favoriser les constructions économes en énergie. Une application des principes qualitatifs est attendue.	La commune ne souhaite pas être plus prescriptive que la RE 2020.
Un objectif plus ambitieux de production de logements en sortie de vacances aurait été souhaitable	En raison de la complexité du contexte urbain et foncier un objectif supérieur ne semble pas réaliste.
Dans la rédaction du règlement de la zone A préciser que le seuil des hébergements touristiques ne doit pas dépasser 5 chambres et 15 personnes	Ces remarques seront prises en compte.
Compléter les annexes	
AVIS SCOT	
Le projet de PLU n'a pas prévu d'OAP thématique sur la trame verte et bleue désormais obligatoire qui permet la mise en place de mesures spécifiques visant à préserver les fonctionnalités écologiques.	Ces remarques seront prises en compte.
La source du Dorvan étant particulièrement vulnérable en période de stress hydrique, le PLU aurait pu prévoir des dispositions spécifiques sur le hameau de Dorvan en permettant explicitement la possibilité de réaliser des réserves d'eau pluviales pour les besoins des exploitations agricoles.	

Accusé de réception en préfecture
001-210104212-20251124-2025-11-002-AU
Date de télétransmission : 06/01/2026
Date de réception préfecture : 06/01/2026

Les membres du Bureau s'interrogent cependant sur la pertinence d'un phasage pour la réalisation des deux OAP qui priorise chronologiquement la réalisation de l'OAP chemin des Vêpres sur laquelle le programme de logements ne répond pas au besoin de logements diversifiés contrairement à l'OAP de la Chapelle. Ils proposent de supprimer cette disposition.	
il est demandé que les cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisés par le syndicat mixte BUCOPA en collaboration avec le CAUE soient annexés au règlement	
On peut regretter cependant que le projet de PLU n'aborde pas la question de la mobilité douce en général et la liaison entre le village et la voie cyclable Ambérieu-Torcieu en particulier qui est désormais un axe structurant des liaisons douces de la commune	La problématique de la traversée de la RD 1504 est un sujet qui dépasse les compétences du PLU.
AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE	
Zone A - Sous-secteur Av : Nous ne sommes pas favorables au classement de ce sous-secteur nous vous demandons de maintenir ce secteur uniquement en zone A.	Ces remarques seront prises en compte.
À l'ouest de la commune de Torcieu, nous avons identifié des parcelles exploitées, classées en zone N. Nous vous demandons de reclasser ces parcelles en zone A.	
ER 5. Aménagement jardin public ; Nous vous suggérons de le classer en zone Ub, en continuité directe avec la zone Ub existante.	L'emprise restera classée en zone N car elle minimise la valeur foncière.
Nous demandons que l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne soit pas soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.	Ces remarques seront prises en compte.
Nous demandons que le règlement d'urbanisme fasse expressément référence aux prescriptions du RSD de l'Ain ainsi qu'à celles relatives aux ICPE	
Article DC6 : Nous vous demandons de reformuler le paragraphe, en ajoutant l'expression « si possible ».	

Accusé de réception en préfecture
001-210104212-20251124-2025-11-002-AU
Date de télétransmission : 06/01/2026
Date de réception préfecture : 06/01/2026

Règlement de la zone A : Nous demandons une reformulation de ce point et que la rédaction soit modifiée comme suit : *Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole. Elles doivent justifier de la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour assurer le bon fonctionnement de l'activité* *Les constructions d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder d'une emprise au sol de 250 m².* *Les constructions d'habitation et leurs annexes, nécessaires à une exploitation agricole existante, sont autorisées dans un rayon de moins de 100 mètres de l'exploitation agricole. Des contraintes particulières, dûment justifiées, peuvent toutefois permettre une implantation à une distance supérieure.* *Les hébergements touristiques de type gîte rural, tables et chambres d'hôtes sont autorisés à condition d'être aménagés dans des constructions à destination d'habitation existantes.*	Ces remarques seront prises en compte.
Règlement zone N : La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Ain a défini des seuils de référence dont nous demandons qu'ils soient repris dans le règlement	Ces remarques seront prises en compte.
AVIS ARS	
Les périmètres de protection n'apparaissent pas sur le plan de zonage.	Ces remarques seront prises en compte.
Les 2 OAP prévues dans ce projet de PLU sont situées au sein du périmètre de protection éloignée (PPE) des puits d'Ambérieu. Les secteurs d'OAP devront faire l'objet d'une étude hydrogéologique précise et détaillée qui sera soumise à l'avis d'un hydrogéologue agréé	
Aucune démonstration n'est faite prouvant que les ressources en eau auront la capacité de subvenir aux besoins réels de la commune dans le futur au vu du développement qui est envisagé	
Le règlement ne mentionne pas les arrêtés de DUP et les prescriptions se rapportant aux PPC.	

Accusé de réception en préfecture
001-210104212-20251124-2025-11-002-AU
Date de télétransmission : 06/01/2026
Date de réception préfecture : 06/01/2026

Le Périmètre de Protection Immédiat (PPI) du puits de l'Albarine est en zone A au PLU. Un zonage N est plus restrictif et donc plus adapté. De même 2 parcelles du PPI de la source de Montferrand sont classées en A, les autres en N. Une harmonisation avec classement des parcelles 791 et 1664 en N est attendue.	Ces remarques seront prises en compte.
Il doit être précisé que pour les parcelles comprises dans le périmètre de protection rapprochée ce sont les prescriptions de la DUP qui sont applicables lorsqu'elles sont plus restrictives, ou la commune peut faire le choix de les intégrer au règlement écrit.	
Le règlement incite à la récupération des eaux de pluie. Il est rappelé, dans le cas de dispositifs de réutilisation d'eaux de pluie, que l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques pris en application de l'article R. 1322-94 du code de la santé publique est à prendre en considération. La protection des réseaux d'eau potable sera assurée par la mise en place de systèmes de déconnexion totale règlementaires et adaptés.	
AVIS CCI	
Il semble important, pour une meilleure acceptabilité, que les documents d'urbanisme n'imposent pas aux entreprises des obligations supplémentaires ou plus contraignantes que celles issues de l'application de la loi, et qui seraient difficilement réalisables.	Ces remarques seront prises en compte.
AVIS DEPARTEMENT DE L'AIN	
Pour chaque aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public contigu, accès de voie nouvelle ou de voie modes doux), le Département doit être sollicité pour avis.	Remarques non directement liées au PLU.
Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, dont la maîtrise d'ouvrage sera définie au cas par cas, la Commune doit solliciter le Département qui définira les prescriptions techniques nécessaires à la préservation du patrimoine routier et rédigera la convention rappelant les obligations des deux collectivités en matière d'entretien ultérieur, notamment pour les modes doux.	
AVIS INAO	

Accusé de réception en préfecture
001-210104212-20251124-2025-11-002-AU
Date de télétransmission : 06/01/2026
Date de réception préfecture : 06/01/2026

Une partie des parcelles agricoles a été classée en secteur naturel, un classement en zone agricole correspondrait à la réalité et permettrait de protéger la vocation de ces parcelles	Cette remarque seront prise en compte.
2,67 hectares ont été classés en Nj (secteurs de jardins « interstitiels »), une partie de cet espace aurait pu être destinée à accueillir les logements et éviter l'extension du secteur de « la Chapelle ».	Pour préserver la qualité de vie, la commune a validé le choix, déjà depuis le PLU précédent, de conserver des espaces verts protégés au cœur du village.
AVIS SERA	
Diverses remarques sur le règlement écrit.	Ces remarques seront prises en compte.
AVIS SR3A	
Il est recommandé d'intégrer l'Espace de Bon Fonctionnement (EBF) de l'Albarine au PLU notamment dans l'OAP la Chapelle	Cette remarque seront prise en compte.
Par photo-interprétation, on constate qu'il manque 3200 m^2 dont plus de 1100 m^2 bâtis au sein de ce zonage Ux, au niveau de l'entreprise qui s'est récemment étendue, au sud de la zone nord du pôle principal de la commune. La presque totalité de cet espace se situe dans le périmètre de l'EBF.	Le cadastre n'est pas à jour et l'extension de l'entreprise Anjos n'est effectivement pas dessinée. Une mise à jour sera réalisée.
Deux mares privées situées dans le groupe d'habitations des Combes, ainsi que deux mares pointées au sein de périmètres inscrits à l'inventaire des zones humides. Les deux premières mériteraient d'être signalées dans les « espaces verts identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme », au même titre que les continuités boisées.	Ces remarques seront prises en compte.
Il serait intéressant d'ajouter dans le règlement des zones U des éléments concernant la perméabilité des clôtures pour la faune. Les clôtures de type « muret surmonté d'un dispositif à claire voix » ne permettent pas les déplacements de la petite faune (amphibiens, hérisson, etc.) et seraient : - soit à proscrire ; - soit à conditionner à la création d'a minima un passage de 20 x 20 cm sur chaque côté de la parcelle.	Ces remarques seront prises en compte.

Accusé de réception en préfecture
001-210104212-20251124-2025-11-002-AU
Date de télétransmission : 06/01/2026
Date de réception préfecture : 06/01/2026

Observations du public :

N°	NOM	OBJET DE LA DEMANDE	PRISE EN COMPTE PAR LA COMMUNE
1	PETROD	Décaler de mètre la limite de la zone Ua dans la zone NJ (OAP des Vêpres).	Remarque recevable car le fait d'élargir la bande constructible donne un peu plus de confort dans l'aménagement de l'arrière des constructions : terrasse, piscine, annexe ... Cette mesure conduirait à la consommation d'environ 500 m^2 d'ENAF.
2	DESPLANCHES	Au Chauchay : demande la suppression de la trame de protection des jardins	Remarque recevable car il s'agit d'un espace vert sans qualité particulière. La trame de protection sera laissée sur les parcelles AI 387 et AI 169. Cette mesure conduirait à augmenter d'environ 1.100 m^2 les gisements fonciers mais il ne s'agit pas d'ENAF donc ce serait sans conséquence pour le respect de la trajectoire ZAN.
3	ASSELIN	OAP des Vêpres : la végétalisation et la qualité architecturale ne me semblent pas assez développées. Il souhaite plutôt du plain-pied à la place du R+1+combles. OAP la Chapelle : il souhaite que soit bien intégré les trames pour les animaux. Pour les clôtures, interdire les murs hauts.	Limiter les constructions à du R+C ne semble pas pertinent pour une opération en centre du village. Pour créer le prolongement de l'effet de la rue, il faut conserver des hauteurs à R+1+C. Dispositions prévues dans l'article Ub 2.7.5.
4	JACQUIER	Au Mont de l'Ange Demande le classement en Ua de la totalité de la parcelle 1630	La partie de la parcelle située en bordure de voie est classée en zone Ua dans la logique d'une dent creuse située entre 2 constructions existantes. Par contre la partie amont de la parcelle ne peut être intégrée dans la zone Ua car elle se situe en dehors de l'enveloppe urbaine.
5	PELLETIER et DOMBON	Demande le classement en N plutôt que A des parcelles situées dans le périmètre Natura 2000. Demande d'interdire les constructions agricoles dans le périmètre des captages d'eau potable.	Remarques pertinentes qui reprennent les avis des PPA.
6	FLACHERON	Mont de l'Ange : demande le classement en zone Ua de la parcelle B500	Remarque non recevable car la parcelle se situe en dehors de l'enveloppe urbaine.
7	BARBARIN	Demande le classement en Ux de la parcelle AC433	Remarque recevable car d'un part il est important de permettre à l'atelier existant de s'agrandir, d'autre part cette parcelle étroite ne peut pas vraiment être utilisée dans le cadre des équipements publics voisins.

Accusé de réception en préfecture
001-210104212-20251124-2025-11-002-AU
Date de télétransmission : 06/01/2026
Date de réception préfecture : 06/01/2026

8	JEAN	Au Chauchay : demande le classement en zone Ub de la parcelle OA2886-2885	Remarque recevable. La pointe de terrain concernée par la demande correspond pour plus de la moitié de sa surface par des espaces de voirie et de circulation (cour de la construction située à l'amont). Cette mesure conduirait à l'augmentation de 400 m^2 de la zone Ub mais l'impact sur les ENAF serait très marginal (moins de 200 m^2).
9	DREVET	Au Moulin : demande le classement en zone U de la parcelle AC0864	Remarque non recevable car la parcelle se situe en dehors de l'enveloppe urbaine + difficulté d'accès au secteur.
10	JEULIN	Précise que les plans de cadastre ne sont pas à jour	Les mises à jour du cadastre ne sont pas effectuées en temps réel. Il peut y avoir un décalage de plusieurs années entre la réalisation d'une construction ou d'une division parcellaire et son intégration dans les plans du cadastre.
11	SYNDICAT DES VINS DU BUGEY	Précise que certaines parcelles viticoles sont couvertes par une trame de protection des espaces verts	Après vérification il s'avère qu'aucune parcelle classée en zone AOC viticole n'est frappée par la trame de protection des espaces paysagers.

Accusé de réception en préfecture
001-210104212-20251124-2025-11-002-AU
Date de télétransmission : 06/01/2026
Date de réception préfecture : 06/01/2026