

**DECISION DE LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LYON N° E25000148/69 DU 08/08/2025**

**ARRETE DE MONSIEUR LE MAIRE DE LA COMMUNE  
DE SAINTE-EUPHEMIE N° 2025/35 DU 22/09/2025**

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**DU 15/10/2025 AU 14/11/2025**

**PROJET DE REVISION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE SAINTE-EUPHEMIE**

## **RAPPORT**

**LE 11/12/2025  
RENAUD GERGONDET  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

# SOMMAIRE

<b>1. CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>3</b>
1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
1.2. PROJET DE REVISION DU PLU .....	3
1.3. CONCERTATION .....	14
<b>2. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>15</b>
2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	15
2.2. PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	15
<b>3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>19</b>
3.1. OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	19
3.2. TENUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	19
3.3. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	20
<b>4. AVIS.....</b>	<b>21</b>
4.1. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	21
4.2. AVIS DE LA CDPENAF .....	21
4.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES .....	22
<b>5. OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>42</b>
5.1. DEMANDES D'EXTENSION DE ZONE CONSTRUCTIBLE COUVRANT PARTIELLEMENT UNE PARCELLE BATIE .....	44
5.2. DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE PARCELLES BATIES.....	46
5.3. DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE PARCELLES NON BATIES .....	49
5.4. DEMANDES DIVERSES .....	54
5.5. OBSERVATIONS RELATIVES AUX PROJETS DE VOIRIE .....	59
5.6. DEMANDES DE SIMPLES DE RENSEIGNEMENTS.....	63
<b>6. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>64</b>
<b>7. CONCLUSION.....</b>	<b>71</b>
<b>8. ANNEXES.....</b>	<b>71</b>

# 1. CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Sainte-Euphémie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28/10/2004, qui a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution. Le conseil municipal a engagé sa révision par délibération du 07/03/2023.

Cette révision est soumise à la présente enquête publique conformément à l'article L153-19 du code de l'urbanisme. Cette enquête est menée concomitamment à celle portant sur la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune, menée par la communauté de communes Dombes Saône Vallée (CCDSV).

Son maître d'ouvrage est la commune de de Sainte-Euphémie (300 rue de la mairie 01600 Sainte-Euphémie), représentée par Monsieur Le Maire qui l'a prescrite par arrêté n° 2025/35 du 22/09/2025.

Cette enquête publique est encadrée par :

- Le code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-21 et R153-8 ;
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-24.

Cette enquête fait l'objet de mon présent rapport de mes conclusions motivées séparées.

## 1.2. PROJET DE REVISION DU PLU

La délibération de prescription du PLU du 07/03/2023 mentionne que « les objectifs principaux consistent à assurer la maîtrise du développement urbain pour les années à venir, de permettre une consommation foncière améliorée mais également de mettre en œuvre une meilleure préservation des enjeux environnementaux présents sur le territoire. Ces objectifs sont complétés notamment par le fait de :

- Limiter le développement de l'habitat afin de maintenir un esprit villageois ;
- Préserver une trame verte ainsi qu'une trame bleue, avec la préservation des arbres et parcs ;
- Maintenir et mettre en valeur le patrimoine local avec des domaines, fermes et bâtisses de caractère ;
- Maintenir et développer les commerces et services de proximité et les équipements du bourg ;
- Diversifier l'habitat et réaliser des opérations d'habitat qualitatives en cœur de bourg ;
- Maintenir et développer l'économie locale en général ;
- Limiter la consommation d'espace en lien avec les dispositions réglementaires ;
- S'inscrire au sein de la transition énergétique ;
- Limiter les risques et nuisances pour l'amélioration de la santé des habitants ».

Le dossier d'arrêt du projet de PLU comporte les pièces suivantes, présentées sommairement ci-dessous :

- Le rapport de présentation ;
- Le résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Le règlement graphique et écrit ;
- La liste et le plan des emplacements réservés ;
- Les annexes.

Il a été confectionné par les bureaux d'étude « Réalités Urbanisme et Paysage » et « Bioinsight ».

## 1.2.1. RAPPORT DE PRESENTATION ET RESUME NON TECHNIQUE

**Le rapport de présentation (pièce 1a), qui intègre l'évaluation environnementale :**

- expose le diagnostic environnemental (l'état initial de l'environnement), territorial et paysager communal ;
- analyse la capacité de densification et mutation des espaces bâtis ;
- explique et justifie les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement graphique et écrit ;
- évalue les incidences potentielles du projet de PLU ;
- détaille l'articulation du projet de PLU avec les autres documents de planification ;
- fournit des indicateurs pour le suivi de la mise en œuvre du PLU.

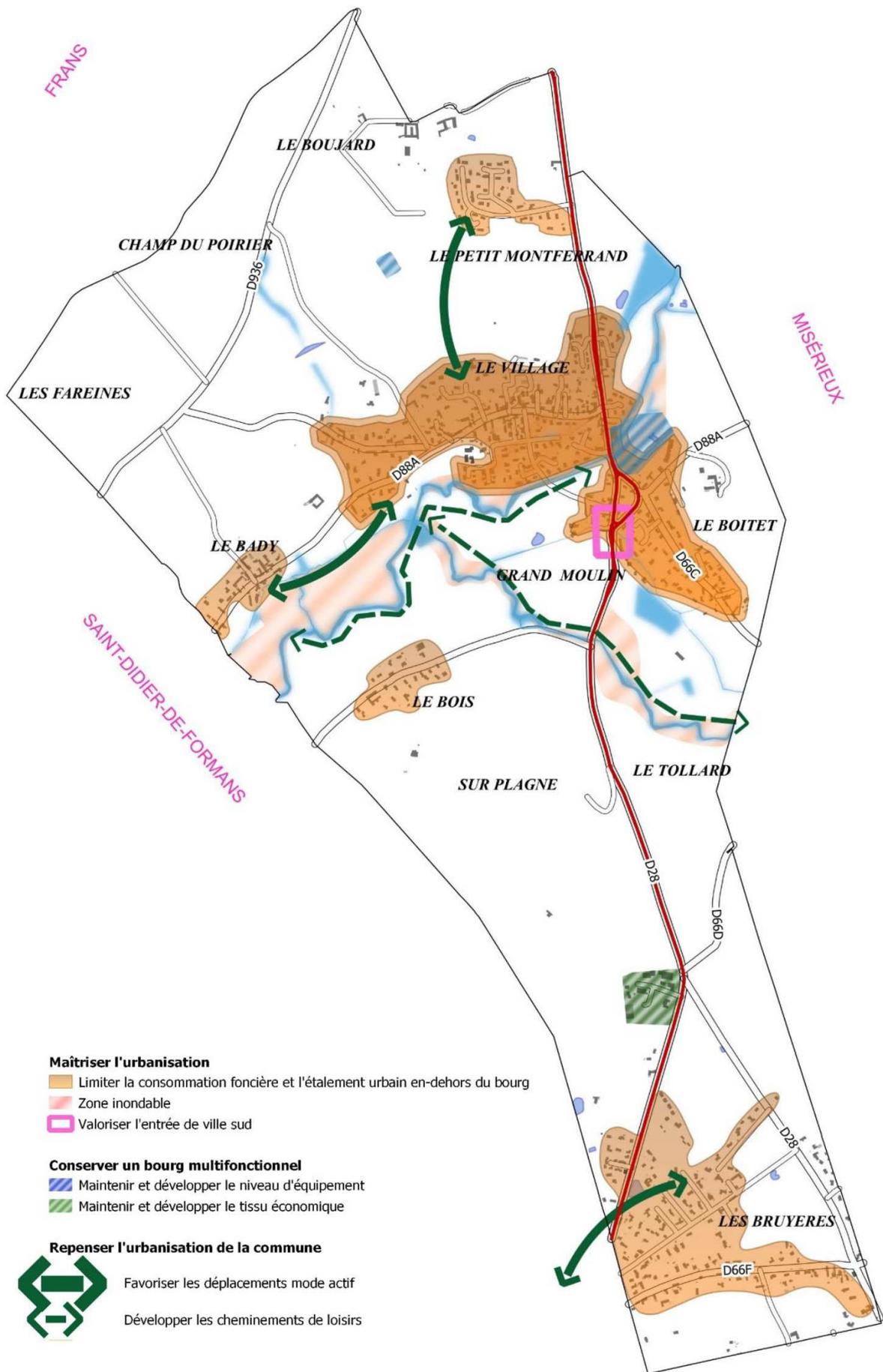
**Le résumé non technique de l'évaluation environnementale (pièce 1b)** comporte un résumé du diagnostic communal et du diagnostic environnemental. Il résume également la démarche d'évaluation environnementale et les principales mesures prises pour prendre en compte l'environnement.

## 1.2.2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

**Le projet d'aménagement et de développement durable – PADD (pièce 2) encadre l'évolution de la commune. Illustré de cartes de synthèse, il est structuré par les orientations suivantes :**

- « Un avenir à anticiper :
  - *Maintenir et conforter la trame verte et bleue :*
    - *La trame verte et bleue ;*
    - *Poursuivre la restauration des zones humides ;*
    - *Assurer la perméabilité des enveloppes urbaines ;*
    - *Atténuation des changements climatiques ;*
  - *Préserver le foncier et l'activité agricole :*
    - *Préserver les surfaces dédiées à l'agriculture et les espaces naturels ;*
    - *Préserver les sites agricoles ;*
    - *S'inscrire dans la politique intercommunale de replantation de haies ;*
  - *Préserver les personnes et les biens des risques et des nuisances :*
    - *Intégrer les risques naturels dans le projet communal ;*
    - *Intégrer les risques technologiques dans le projet communal ;*
    - *Tenir compte des nuisances dues aux infrastructures routières ;*
  - *Valoriser le patrimoine culturel et naturel de la commune :*
    - *Protéger les sites emblématiques de Sainte-Euphémie ;*
    - *Préserver les éléments architecturaux remarquables ;*
    - *Poursuivre les aménagements qualitatifs des espaces naturels ;*
    - *Promouvoir le territoire par un tourisme « doux » ;*
  - *Anticiper les impacts des changements climatiques :*
    - *Favoriser une urbanisation économe en énergie et la production d'énergie renouvelable ;*
    - *Protéger les ressources ;*
    - *Intégrer l'accès aux nouveaux modes d'information et de télécommunication ;*
- *Un développement urbain maîtrisé :*
  - *Inverser la tendance en maîtrisant l'urbanisation :*
    - *Un développement maîtrisé ;*
    - *Une densité bâtie améliorée... ;*
    - *... mais qui doit rester qualitative ;*
    - *Produire une offre en logement plus diversifiée ;*
  - *Repenser l'urbanisation de la commune :*
    - *Privilégier le développement du bourg ;*
    - *Travailler l'entrée sud du bourg ;*
    - *Travailler sur les déplacements alternatifs à la voiture ;*
  - *Conserver une multifonctionnalité et un niveau de service, indispensables à la commune :*
    - *Maintenir le commerce de proximité ;*
    - *Une petite zone artisanale existante ;*
    - *Maintenir le niveau d'équipements et pouvoir l'adapter dans le temps ».*





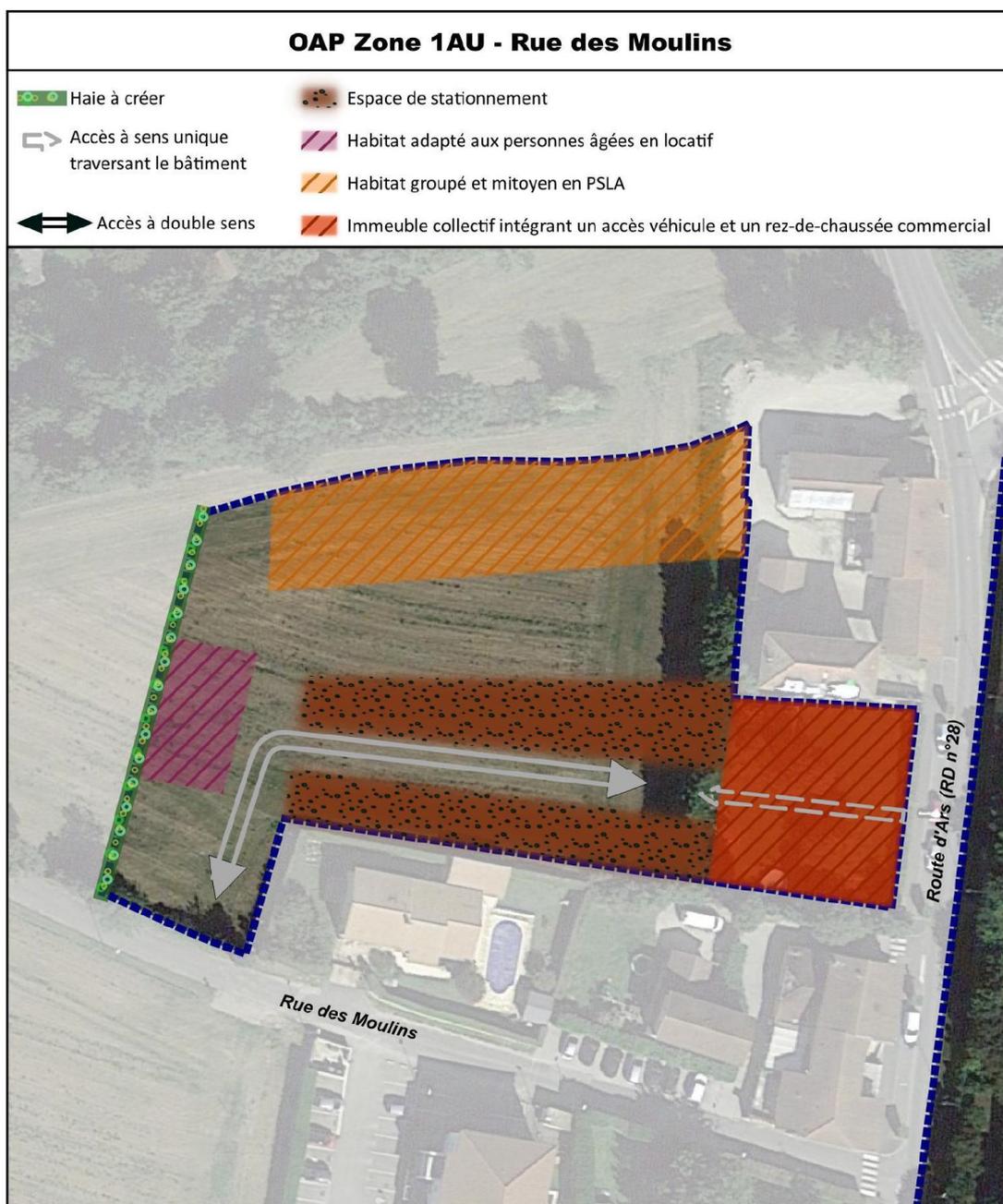
Source : extrait du PADD

## 1.2.3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation – OAP (pièce 3) sectorielles et thématiques.

Les OAP sectorielles, qui incluent des schémas de principe, définissent des principes de programmation urbaine, d'accès et de desserte et d'insertion environnementale et paysagère (insertion urbaine, gestion des eaux pluviales, préservation de la trame verte et bleue...) :

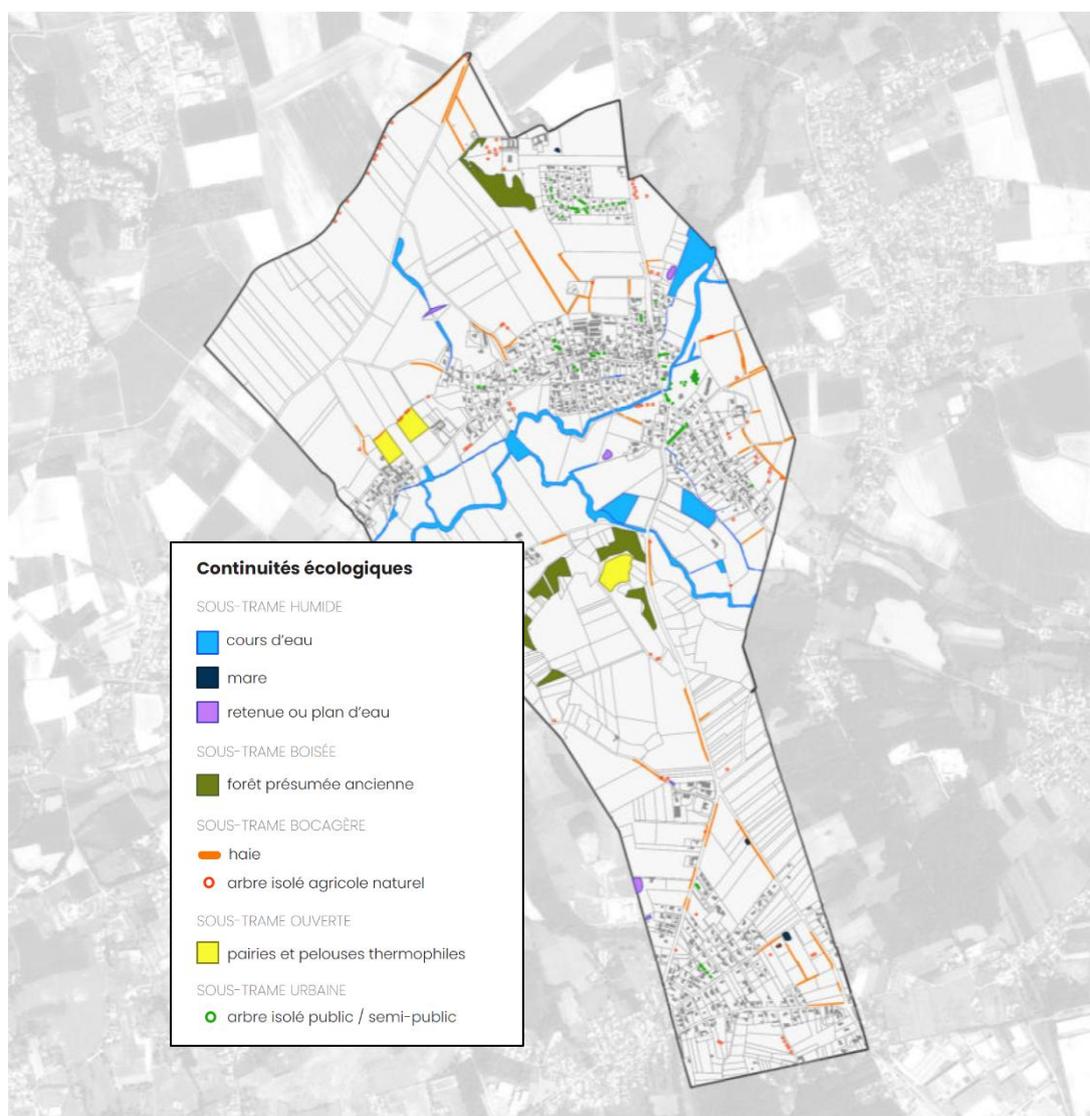
- **L'OAP de la rue des Moulins** (zone 1AU), accompagnée d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de 2027), est destinée à encadrer l'urbanisation de l'unique site d'extension du bourg, en prévoyant :
  - Une diversification de l'offre en logements ;
  - Un renforcement de l'offre commerciale ;
  - Une gestion de l'accès depuis la RD 28, notamment pour limiter les mouvements des véhicules et ainsi contribuer à la sécurité des déplacements ;
- **L'OAP de l'entrée Sud du bourg** (zone UBb) est destinée à encadrer la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, sans en permettre de nouvelles ;
- **L'OAP des Bruyères** (zone UC) est destinée à encadrer l'urbanisation d'un secteur ayant déjà fait l'objet d'une division en lots.



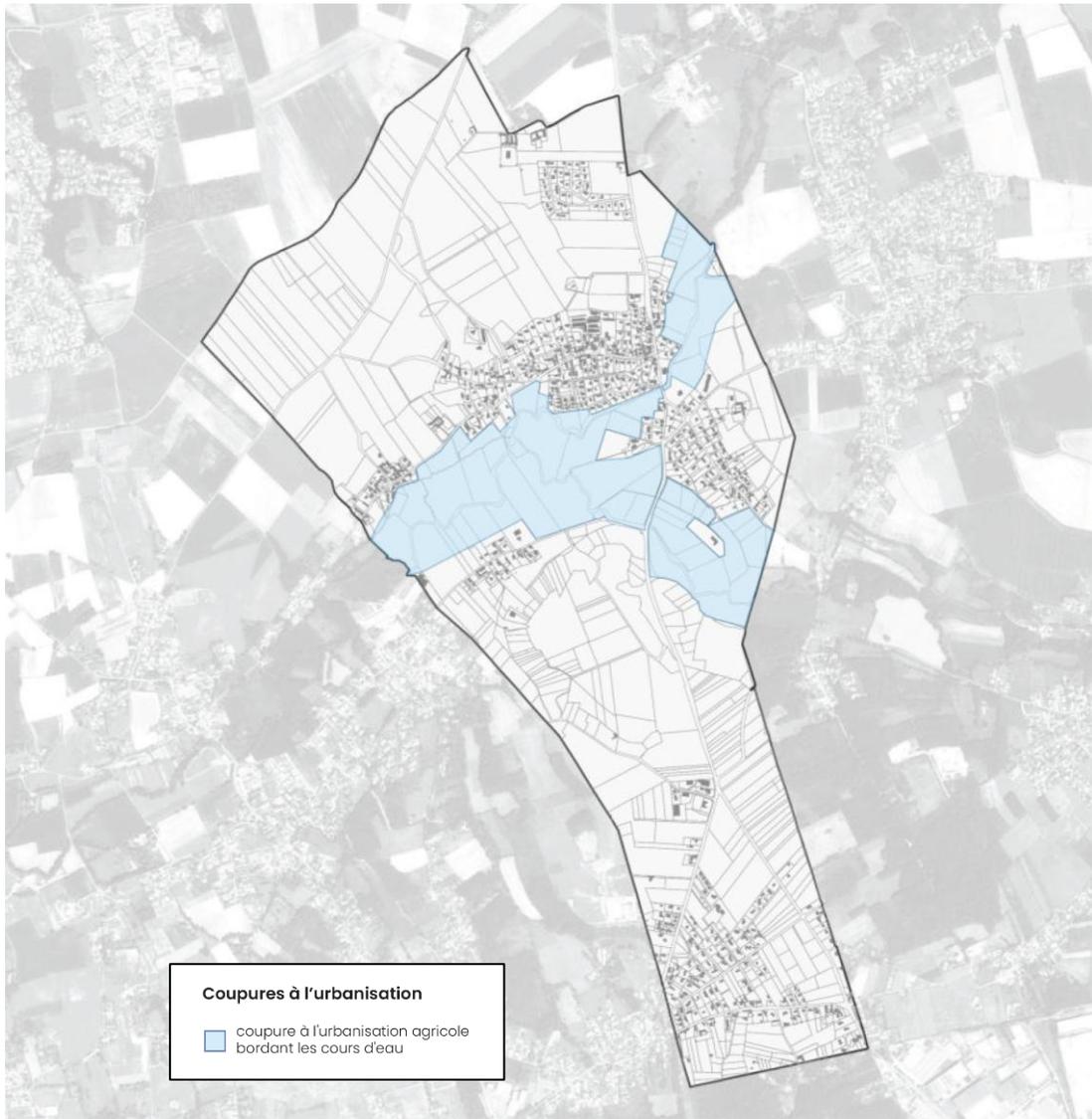
Source : extrait des OAP « rue des Moulins »

**Les OAP thématiques « trame verte et bleue »**, illustrées de nombreux schémas explicatifs :

- précisent le cadre réglementaire de ces OAP ;
- exposent la démarche « trame verte et bleue » (TVB), en détaillant :
  - L'approche ascendante dont elle relève, depuis l'échelle communale avec la définition des continuités écologiques et des coupures à l'urbanisation jusqu'aux échelles supérieures avec la satisfaction des documents supérieurs ;
  - Ses différentes échelles ;
  - Ses composantes ;
- cartographient la démarche TVB de Sainte-Euphémie en déclinant :
  - Les continuités écologiques, ventilées en cinq sous-frames :
    - La sous-frame humide : cours d'eau, mares et retenues/plans d'eau ;
    - La sous-frame bocagère : arbres isolés des surfaces agricoles et naturelles, haies ;
    - La sous-frame forestière : forêts présumées anciennes ;
    - La sous-frame ouverte : prairies et pelouses thermophiles ;
    - La sous-frame urbaine : arbres isolés urbains à usages publics et semi-publics ;
  - Les coupures à l'urbanisation agricole bordant les cours d'eau ;
  - Le principe de connexion d'échelle supérieure inscrit au SCOT, en limite communale Nord-Ouest.



Source : extrait des OAP « trame verte et bleue »



Source : extrait des OAP « trame verte et bleue »

## 1.2.4. RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT

Le règlement est composé du règlement graphique (pièces 4a : plan général au 1/5000<sup>ème</sup> couvant l'ensemble de la commune et pièce 4b : plan au 1/2500<sup>ème</sup> sur les zones urbaines) et du règlement écrit (pièce 5). Il définit :

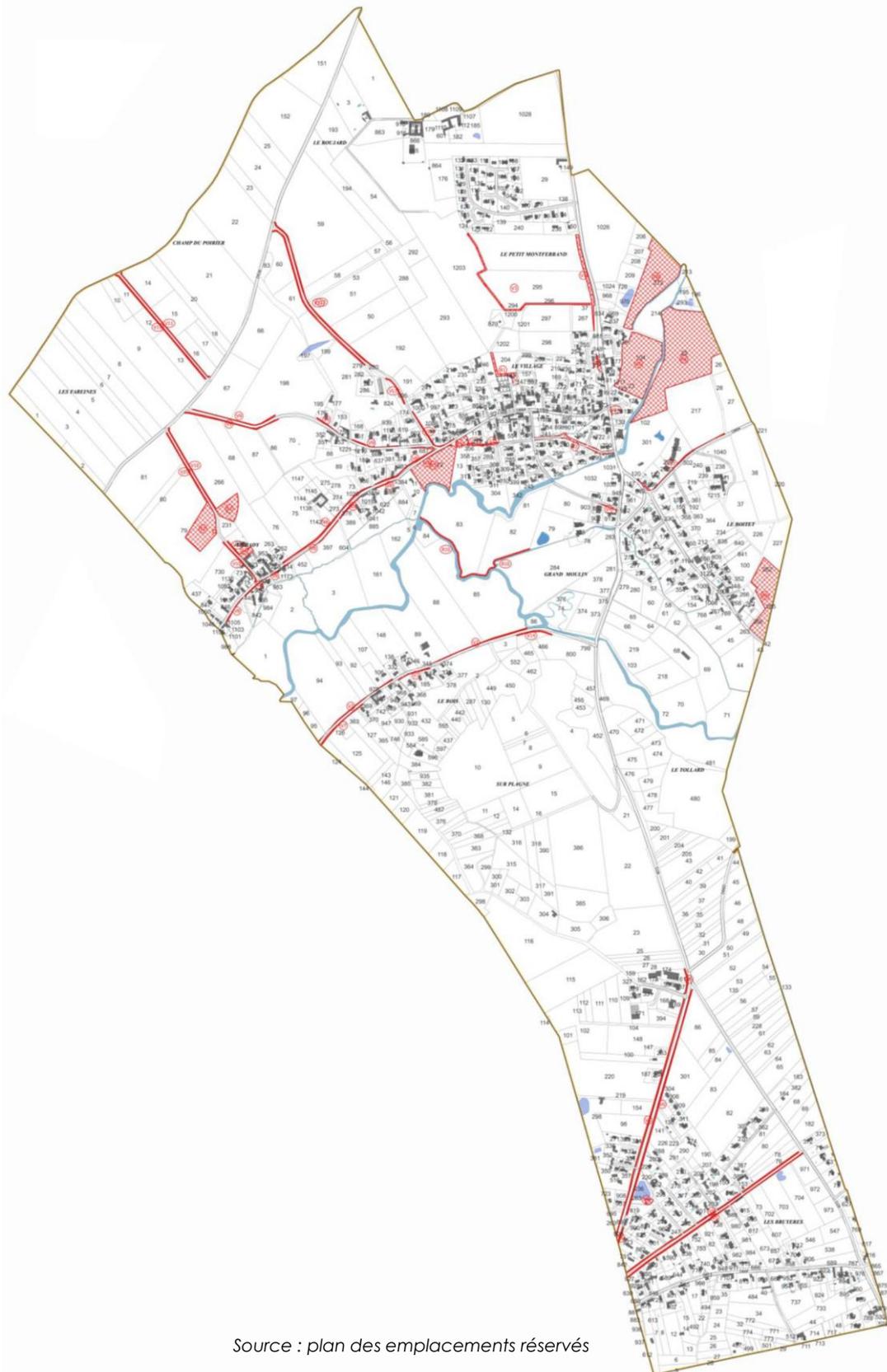
- **Les zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UE et UX.** Elles correspondent à des zones déjà urbanisées ou aménagées, dans lesquelles les équipements présents sont suffisants :
  - **Les zones UA, UB, UC et UD**, essentiellement résidentielles, recouvrent les enveloppes urbaines existantes du bourg, des quartiers d'habitat et des hameaux du Bois et du Bady :
    - **La zone UA** recouvre le centre-bourg ancien et dense ;
    - **La zone UB**, composée des secteurs Uba et UBb, recouvre ses extensions urbaines ;
    - **La zone UC** recouvre les deux quartiers d'habitat résidentiel pavillonnaire excentrés au nord et au sud de la commune ;
    - **La zone UD** recouvre les deux hameaux du Bois et du Bady, dédiée à une vocation résidentielle sans densification excessive ;
  - **La zone UE**, à vocation d'équipements publics, recouvre une petite zone d'équipements publics dans le bourg. Elle accueille la halle communale et permet de réaliser, dans sa continuité, un nouvel équipement en dehors des zones inondables ;
  - **La zone UX**, à vocation économique, recouvre la petite zone d'activités économiques existante sur la moitié sud de la commune, qui ne fait pas l'objet d'extension.
- **Les zones à urbaniser :** l'unique zone 1AU recouvre le site d'extension du bourg, qui fait l'objet des OAP « rue des Moulins » ;
- La zone agricole A, dont le secteur Ae :
  - **La zone A** est une zone comprenant de grands espaces agricoles. Elle accueille et permet le développement des bâtiments agricoles. À l'intérieur de ces zones, peuvent se trouver des bâtiments non liés à l'activité agricole, isolés des enveloppes urbaines et se retrouvant au sein d'espaces agricoles. Le règlement de cette zone permet donc l'évolution limitée des habitations existantes ;
  - **Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ae** recouvre le cimetière existant et, dans sa continuité, un petit secteur destiné à l'édification de locaux techniques communaux ;
- La zone naturelle N, dont les secteurs NL et Ne :
  - **La zone N** recouvre les espaces à vocation naturelle comprenant des secteurs à protéger en raison de la présence de milieux naturels (boisements, espaces qui se sont enfrichés, ceinture verte de bourg/jardins et cours d'eau essentiellement). Elle permet, comme la zone A, l'évolution mesurée des habitations existantes ;
  - **Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) NL** recouvre un site naturel de loisirs existant au bourg. Il n'est pas destiné à l'accueil de constructions mais à de simples aménagements et mobilier urbain pour l'agrémenter ;
  - **Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ne** recouvre une activité d'entraînement canin, de dressage et de canicross pour permettre son évolution ;
- Des identifications particulières qui se superposent aux zones, notamment :
  - **Les « éléments remarquables »**, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
  - **Les secteurs de « zone inondable »** ;
  - **Les « chemins piétons à créer ou conserver »** ;
  - **Les « itinéraires commerciaux protégés »** ;
- **Les secteurs relatifs aux continuités écologiques**, identifiés par des trames spécifiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui se superposent également aux zones :
  - **Le secteur d'« espaces verts participant aux continuités écologiques »** ;
  - Les secteurs relatives aux sous-trames écologiques :
    - **Le « secteur de cours d'eau », le « secteur de mare » et le « secteur de retenue »**, relatifs à la sous-trame humide ;
    - **Le « secteur de forêt préservée ancienne »**, relatif à la sous-trame boisée ;
    - **Le « secteur de haie multifracte » et le « secteur d'arbre isolé »** relatifs à la sous-trame bocagère ;
    - **Le « secteur thermophile »** relatif à la sous-trame ouverte.



## 1.2.5. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés, qui ne figurent pas sur le règlement graphique, sont définis dans la pièce « Liste des emplacements réservés » (pièce 4c). Elle comporte :

- Les listes des emplacements réservés :
  - pour des aménagements et équipements, soit 10 emplacements numérotés de R1 à R10 ;
  - pour des élargissements de voirie, soit 15 emplacements numérotés de V1 à V15 ;
- Un plan, au format A4, de ces 25 emplacements.



Source : plan des emplacements réservés

## 1.2.6. LES ANNEXES

Elles comportent :

- La liste et le plan des servitudes d'utilité publique ;
- Les annexes sanitaires ;
- Le zonage d'assainissement des eaux usées, élaboré par la communauté de communes Dombes Saône Vallée (CCDSV) ;
- L'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures routières ;
- La réglementation départementale des boisements ;
- L'arrêté préfectoral relatif au risque d'exposition au plomb.

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je constate que dossier d'arrêt du projet de PLU semble complet. Je relève que le rapport de présentation, bien que parfois succinct, expose lisiblement les choix opérés pour définir le projet de révision du PLU.

J'observe néanmoins que :

- Les annexes ne comportent pas de zonage d'assainissement des eaux pluviales, comme le mentionne le rapport de présentation « *à ce jour il n'existe pas de zonage pluvial. Cependant, la gestion des eaux pluviales reste indissociable du risque inondation* ». J'estime que :
  - Bien que le PLU pourrait, il me semble, être entaché d'illégalité en l'absence d'un tel document, au regard de :
    - L'article R151-53 du code de l'urbanisme, qui mentionne « *figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants [...] Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales* » ;
    - Cet article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, qui mentionne « *les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement* » ;
  - Les enjeux relatifs aux eaux pluviales sont, à mon avis, pris en compte dans le projet de PLU, notamment grâce aux emplacements réservés destinés à des ouvrages de gestion des crues ;
- Le règlement graphique ne figure pas les emplacements réservés, malgré leur mention dans sa légende. Aussi, seule la pièce « 4c. Liste des emplacements réservés » délimite ces emplacements sur un plan au format A4 et flou, donc peu lisible. Ce plan ne permet donc pas d'examiner précisément les emprises concernées par ces emplacements.

## 1.3. CONCERTATION

**La concertation a été menée durant les études de la révision du PLU. La délibération du 24/06/2023 qui arrête ce projet de révision tire également le bilan de cette concertation.** Elle mentionne que « cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du conseil municipal du 7 mars 2023 portant prescription de l'élaboration du PLU. Les modalités de la concertation ont été définies par délibération du Conseil Municipal du 7 mars 2023 :

- Mise à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat, d'un registre de concertation où pourront être consignées des observations sur l'intérêt général du projet communal ;
- Mise à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat, de documents d'étude, tels que le porter à connaissance de l'État, le diagnostic de territoire, la PADD, ainsi que sur le site internet de la mairie ;
- Animation d'une réunion publique de concertation pour présenter le projet communal, pendant laquelle les habitants pourront s'exprimer ».

Ce bilan de la concertation :

- Expose notamment :
  - « Aucune remarque écrite a été formulée dans le registre de concertation » ;
  - « Une concertation a été organisée avec la profession agricole lors d'une réunion le 19 décembre 2022, afin d'explicitier et de recueillir les informations et souhaits des agriculteurs sur la commune de Sainte-Euphémie. L'objectif était d'intégrer les projets de développement des agriculteurs » ;
  - « Deux réunions publiques se sont tenues sur la commune de Ste Euphémie » :
    - « Le 13 octobre 2023 une réunion publique d'information et de concertation a permis de présenter le contexte de révision du PLU, les enjeux issus du diagnostic de territoire et le projet communal. Elle a accueilli une quarantaine de personnes » ;
    - « La seconde réunion publique s'est tenue le 29 novembre 2024. Elle a accueilli plus de 50 personnes » ;
  - « Les documents sur PLU ont été mis à disposition avec le registre de concertation en mairie aux jours et horaires d'ouverture de la mairie. Entre 2022 et 2025, une information sur l'avancement du PLU a été réalisée régulièrement » (ce qui est illustré par des extraits de la gazette, de la lettre d'information et du site internet de la commune) ;
- détaille les échanges menés durant ces deux réunions publiques, notamment sur les enjeux liés :
  - à la densification ;
  - aux modes de déplacements actifs, et aux incidences liées des emplacements réservés sur les terrains privés ;
  - à l'offre commerciale ;
- conclut que « la concertation réalisée pendant la procédure de la révision du document d'urbanisme a respecté les modalités votées par le conseil municipal. Les différentes informations et documents diffusés par la commune au gré de l'avancement ont garanti que chacun puisse être correctement informé et participer à la construction du projet ».

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Je constate que la concertation a été effectivement menée. Le public :**

- **a été régulièrement informé de l'évolution du projet par les informations communiquées :**
  - sur le site internet de la commune et dans la gazette et la lettre d'information communale ;
  - lors des deux réunions publiques ;
- **a pu librement s'exprimer sur le registre (bien qu'il ne l'ait pas fait) et lors de ces deux réunions publiques, durant lesquelles il a pu en débattre avec les représentants de la Municipalité.**

## 2. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Par décision n° E25000148/69 du 08/08/2025, Madame la Présidente du tribunal administratif de Lyon m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur** pour le projet de révision du PLU de la commune de Sainte-Euphémie.

Je lui ai retourné le 01/09/2025 un courrier dans lequel je « déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L123-5 du code de l'environnement ».

#### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**J'ai été désigné conformément à l'article R123-5 du code de l'environnement. Je suis inscrit la liste d'aptitude du département du Rhône et ne suis pas être intéressé à cette opération à titre personnel ou à titre professionnel.**

### 2.2. PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

#### 2.2.1. PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

J'ai contacté téléphoniquement le 27/08/2025 Monsieur le Maire de la commune de Sainte-Euphémie. Nous avons évoqué les modalités générales de l'organisation de l'enquête publique puis convenu d'un rendez-vous en mairie, avec lui-même et son adjoint délégué à l'urbanisme, le 18/09/2025 en mairie, pour examiner ensemble :

- L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique, en convenant de mes dates de permanences ;
- La complétude du dossier d'enquête publique ;
- Mes premières questions sur le projet de PLU.

Suite à cet entretien téléphonique, Monsieur le Maire :

- m'a immédiatement communiqué par mail :
  - La délibération d'arrêt du PLU incluant le bilan de la concertation ;
  - Un projet d'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ;
- a immédiatement demandé à la personne référente du bureau d'études « Réalités Urbanisme et Paysage » de me transmettre le dossier numérique d'arrêt du PLU, ce qu'elle a fait le jour même, par mail.

J'ai alors, également le même jour, contacté téléphoniquement cette personne référente du bureau d'études « Réalités Urbanisme et Paysage » qui :

- m'a confirmé, lors de cet entretien, que :
  - Le dossier ne comporte pas de zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
  - Les emplacements réservés ne figurent pas, par erreur technique, sur le projet de règlement graphique ;
- m'a communiqué par mail, le 01/09/2025, à ma demande :
  - Les fichiers SIG du projet de révision du PLU ;
  - Une « note de présentation » provisoire, fournissant les informations visées à l'article R123-8 du code de l'environnement, qui restait à compléter notamment par les dates de l'enquête et de mes permanences.

Après un premier examen des pièces m'ayant ainsi été communiquées, et préalablement à notre rendez-vous du 18/09/2025, j'ai adressé un mail à Monsieur le Maire le 11/09/2025 :

- pour lui suggérer d'apporter plusieurs adaptations et compléments, conformément au code de l'environnement et pour une meilleure lisibilité du dossier d'enquête publique :
  - Concernant l'arrêté, apporter plusieurs informations prévues par ce code ;
  - Concernant la « note de présentation » provisoire :
    - La compléter par un plan des emplacements réservés grand format, à une échelle lisible, permettant au public d'en prendre correctement connaissance, et ainsi de pallier leur absence sur le projet de règlement graphique ;
    - Lui apporter diverses adaptations et rectifications mineures ;
- pour lui soumettre mes premières interrogations sur le projet de PLU pour en améliorer ma compréhension.

La personne référente du bureau d'études « Réalités Urbanisme et Paysage » m'a communiqué le 15/09/2025, par mail, la « note de présentation » provisoire et le projet d'arrêté actualisés, intégrant l'ensemble de mes suggestions.

Lors de la réunion du 18/09/2025 en mairie :

- Monsieur le Maire et son adjoint délégué à l'urbanisme m'ont sommairement exposé le projet de PLU et ont répondu clairement à mes premières interrogations ;
- Nous avons convenu ensemble :
  - de la durée de l'enquête, pendant une durée de 31 jours consécutifs du mercredi 15/10/2025 à 09 h 00 au vendredi 14/11/2025 à 17 h 00 ;
  - des dates de mes quatre permanences en mairie de Sainte-Euphémie :
    - Le 15/10/2025 de 9h00 à 12h00 ;
    - Le 20/10/2025 de 14h00 à 17h00 ;
    - Le 06/11/2025 de 9h00 à 12h00 ;
    - Le 14/11/2025 de 14h00 à 17h00 ;
  - des modalités de publicité et d'affichage ;
  - de ne pas utiliser de registre numérique, conformément à leur souhait, celui-ci étant facultatif ;
  - des dispositions à prendre pour assurer le bon déroulement de l'enquête.

Préalablement à cette réunion, j'ai effectué, seul, une visite de la commune de Sainte-Euphémie. J'ai par la suite effectué plusieurs visites complémentaires, avant ou après mes permanences.

Monsieur le Maire m'a communiqué par mail les avis émis sur le projet de révision du PLU au fur et à mesure de leur réception.

**Suite à des échanges ultérieurs par mails, incluant mes suggestions complémentaires sur la constitution du dossier d'enquête publique :**

- **Monsieur le Maire a pris l'arrêté n° 2025/35 du 22/09/2025 ouvrant et ordonnant l'enquête publique ;**
- **La personne référente du bureau d'études « Réalités Urbanisme et Paysage » m'a communiqué le dossier d'enquête finalisé le 09/10/2025.**

#### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**J'ai été correctement associé à la préparation de l'enquête, conformément à l'article R123-9 du code de l'environnement. Mes suggestions relatives à la complétude et à la qualité du dossier d'enquête publique ont été intégralement prises en compte.**

## 2.2.2. PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

**Les publications dans la presse ont été diligentées par la commune. Des avis ont été publiés le 26/09/2025 puis le 17/10/2025 dans les journaux « Le Progrès » et « La Voix de l'Ain », soit quinze jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci.**

Monsieur le Maire m'a communiqué :

- Les attestations des parutions dans les journaux « Le Progrès » et « La Voix de l'Ain » ;
- Les certificats d'affichage de l'avis d'enquête du 25/09/2025 au 14/11/2025 :
  - « À la porte principale de la Mairie ;
  - Sur les deux entrées de l'école Antonin Rolland (rue de la mairie et chemin de la Mouturière) ;
  - A l'entrée de la salle polyvalente ;
  - Sur le panneau d'affichage de l'arrêt de bus situé route de Toussieux sur le quartier excentré des bruyères ;
  - Sur le site internet de la Mairie ;
  - Sur Facebook de la commune ;
  - Sur panneau Pocket de la commune ;
  - Sur le panneau lumineux de la commune. »

J'ai constaté moi-même :

- La publication de l'avis au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et durant celle-ci :
  - sur le site internet de la commune ;
  - sur l'application « Panneau Pocket » ;
- L'affichage de l'avis à la porte principale de la mairie de Sainte-Euphémie lors de mes quatre permanences.

Dans le respect de la réglementation, les affiches que j'ai consultées étaient visibles, lisibles des voies publiques et conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 09/10/2021 (affiches au format A2, comportant le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et comportant les informations visées à l'article R.123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune).

### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**A ma connaissance, les obligations légales relatives aux publications et affichages ont été satisfaites, conformément au code de l'environnement et à l'arrêté n° 2025/35 de Monsieur le Maire.**

**Je relève en outre que, pour une meilleure information du public, la commune a largement annoncé l'enquête publique, notamment sur l'application « Panneau Pocket », « Facebook » et le panneau lumineux.**

**J'estime donc que l'information du public a été satisfaisante.**

## 2.2.3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique comprend les pièces suivantes, ainsi numérotées :

- Une page de garde et un bordereau des pièces ;
- A. L'arrêté d'ouverture d'enquête publique ;**
- B. L'avis d'enquête publique**
- C. La délibération d'arrêt du PLU tirant le bilan de la concertation ;**
- D. La « notice de présentation » de l'enquête publique :**
  - fournissant les informations visées à l'article R123-8 du code de l'environnement ;
  - **comportant un plan des emplacements réservés grand format, à une échelle lisible ;**
- E. Les avis émis :**
  - par la MRAe (avis tacite) ;
  - par la CDPENAF ;
  - par les personnes publiques associées, que je liste plus loin ;
- F.1a Le rapport de présentation ;**
- F.1b Le résumé non technique ;**
- G.2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;**
- H.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;**
- I.4. Le règlement graphique :**
  - I.4a. Le règlement graphique au 1/5000<sup>ème</sup>, intitulé « plan de zonage » ;
  - I.4b. Le règlement graphique au 1/2500<sup>ème</sup>, intitulé « plan zonage bourg » ;
  - I.4c. La liste des emplacements réservés, comprenant un plan au format A4 ;
- J.5. Le règlement écrit ;**
  - **Les annexes :**
    - K.6. Les annexes sanitaires ;
    - L.7. Les servitudes d'utilité publique :
      - L.7a. Le plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000<sup>ème</sup> ;
      - L.7b. La liste des servitudes d'utilité publique ;
    - M.8. Le zonage d'assainissement
    - N.9. L'arrêté préfectoral, avec une cartographie, relatif au « classement sonore » ;
    - O.10. La réglementation des boisements ;
    - P.11. L'arrêté préfectoral relatif au « risque d'exposition au plomb ».

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Je relève la qualité de la « note de présentation », pédagogique.**

**Comme je le relève plus haut, mes suggestions pour améliorer la qualité du dossier d'enquête publique ont été intégralement prises en compte, notamment l'ajout, à cette « note de présentation », du plan des emplacements réservés à une échelle lisible.**

**Je constate que :**

- **La composition et le contenu du dossier d'enquête publique sont bien conformes au code de l'environnement ;**
- **Ce dossier est complet, lisible et explicite.**

**J'estime ainsi que le dossier d'enquête publique respecte la réglementation et fournit une information satisfaisante et accessible au public.**

### 3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est tenue conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Sainte-Euphémie n° 2025-35 du 22/09/2025 l'ordonnant, pendant une durée de 31 jours consécutifs du mercredi 15/10/2025 à 09 h 00 au vendredi 14/11/2025 à 17 h 00.

#### 3.1. OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le 15/10/2025, en mairie, avant le début de l'enquête publique à 9h00 :

- J'ai complété et ouvert le registre, comportant 28 feuillets non mobiles, coté et paraphé par mes soins ;
- Je me suis assuré :
  - de la complétude du dossier papier d'enquête publique, visé par mes soins, consultable sur place ;
  - de l'accessibilité de l'avis, de l'arrêté n° 2025/35 et du dossier numérique, identique au dossier papier, sur le site internet de la commune et sur une poste informatique à disposition du public en mairie ;
- J'ai donné pouvoir aux agents de la commune pour réceptionner toute correspondance adressée à mon attention.

##### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je constate que :

- **Le registre est conforme aux exigences de l'article R123-13 du code de l'environnement ;**
- **Ce registre et le dossier complet d'enquête publique étaient correctement tenus à dispositions du public lors de la première permanence.**

#### 3.2. TENUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

J'ai tenu mes quatre permanences aux dates et horaires prévus en mairie de Sainte-Euphémie, dans une salle adaptée, suffisamment vaste, accessible à tous les publics et permettant de respecter les règles de confidentialité :

- Le 15/10/2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Le 20/10/2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Le 06/11/2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Le 14/11/2025 de 14h00 à 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu :

- consulter le dossier d'enquête publique :
  - en version numérique :
    - sur le site internet de la commune « <https://www.sainte-euphemie.fr> » ;
    - en mairie au moyen d'un poste informatique sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sauf fermeture ou modifications d'horaires exceptionnels : les lundis de 13h30 à 17h, les mardis de 16h à 19h, les mercredis de 9h à 12h, les jeudis de 8h30 à 12h30 et les vendredis de 14h à 18h ;
  - en version papier en mairie aux mêmes jours et horaires ;
- déposer ses observations et faire ses propositions :
  - auprès de moi-même lors de mes quatre permanences ;
  - sur le registre d'enquête papier établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins, mis à disposition en mairie de Sainte-Euphémie aux mêmes jours et horaires ;
  - par courrier papier adressé en mairie à mon attention ;
  - par courrier électronique à l'adresse dédiée à l'enquête.

En outre, pendant toute la durée de l'enquête publique :

- Toute personne souhaitant obtenir des informations relatives à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées pouvait prendre contact avec la mairie, par courrier postal, par téléphone ou par courrier électronique ;
- Toute personne pouvait obtenir, à sa demande et à ses frais, communication des pièces du dossier d'enquête publique auprès de la mairie.

#### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Je n'ai rencontré aucune difficulté lors de mes quatre permanences. A ma connaissance :**

- **L'organisation mise en place a permis un bon déroulement de l'enquête publique ;**
- **Les obligations relatives aux modalités de formulation des contributions ont été satisfaites ;**
- **La mise à l'enquête publique du projet ne contient aucun facteur de contestation.**

### **3.3. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

A l'expiration du délai d'enquête, j'ai clos le registre papier le 14/11/2025 à 17h00. J'ai emporté avec moi ce registre, avec ses annexes, et le dossier papier d'enquête.

J'ai remis en main propre le 21/11/2025, dans le délai de 8 jours, mon procès-verbal de synthèse (en annexe 1 du présent rapport) à Monsieur l'adjoint au Maire délégué à l'urbanisme, signé par celui-ci et par moi-même. Ce procès-verbal de synthèse, dans lequel j'ai formulé 33 questions, porte sur :

- Les avis émis :
  - par la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe (avis tacite) ;
  - par la Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
  - par les personnes publiques, que je liste plus loin ;
- Les contributions émises par le public ;
- Mes propres observations.

Monsieur le Maire m'a communiqué ses réponses, claires et satisfaisantes, dans son mémoire en réponse (en annexe 2 du présent rapport) qu'il m'a remis le 05/12/2025, dans le délai de quinze jours.

J'ai donc pu examiner l'ensemble des contributions émises et les réponses apportées par Monsieur le Maire à mes questions, puis rédiger mon présent rapport et dans un document séparé, mes conclusions motivées.

J'ai enfin transmis à Monsieur le Maire le 11/12/2025 le présent rapport et, dans un document séparé, mes conclusions motivées. Je les ai communiqués simultanément à Madame la Présidente du tribunal administratif de Lyon.

#### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Je constate que, à ma connaissance, l'enquête publique s'est déroulée sans obstruction ni incident, conformément au code de l'environnement et aux dispositions de l'arrêté n° 2025/25 de Monsieur le Maire.**

## 4. AVIS

### 4.1. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) n'a pas émis d'avis dans le délai de trois mois prévu à l'article R104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner le dossier : avis tacite du 30/09/2025 n° 2025-ARA-AUPP-1676.

#### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de cette absence d'avis.

### 4.2. AVIS DE LA CDPENAF

La commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a rendu le 17/09/2025 :

- Un avis simple favorable à l'unanimité sur la réglementation relative aux extensions et annexes en zones A et N, qui respecte la doctrine départementale ;
- Un avis simple favorable à l'unanimité sur le STECAL Ae « cimetière » ;
- Un avis simple défavorable à l'unanimité sur le STECAL Ne de dressage canin, considérant que l'activité de dressage et d'entraînement canin relève d'une activité considérée comme agricole : « il sera demandé à la commune de créer un sous-zonage se limitant strictement à la zone déjà anthropisée ».

#### QUESTION N° 1 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Envisagez-vous de supprimer ce STECAL Ne et, en conséquence, d'éventuellement délimiter sur cette activité un simple « sous-zonage » au sein de la zone A ?

#### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

Réponse commune : le club agility de Sainte-Euphémie est une association d'éducation canine. L'activité d'entraînement, de dressage et de cani-cross ne relève pas des activités agricoles. Il s'agit d'une activité relevant des activités de loisirs et ne correspond pas à la définition des activités agricoles comme peuvent l'être l'élevage canin les chenils ou les centres équestres. Il s'agit de permettre l'aménagement des locaux existants et stationnement. Le STECAL sera réduit à l'emprise des locaux actuels, et des espaces fonctionnels pour permettre la mise aux normes des locaux. Il comprend les espaces de stationnement et les deux petits parcs aménagés.

Par mail en date du 25/11/25, la Chambre d'agriculteur, que nous avons interrogé, a confirmé que cette activité ne relève pas de l'activité agricole : « ...De plus, l'activité principale du club canin est la fourniture d'un service éducatif et sportif aux propriétaires de chiens, et non une activité agricole au sens du Code Rural. <https://www.pappers.fr/entreprise/case-club-d-agility-de-sainte-euphemie-497793752>. ... » (extrait du mail de la Chambre d'agriculture).



#### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte des avis favorables de la CDPENAF sur la réglementation relative aux extensions et annexes en zones A et N et le STECAL Ae.

Je considère que les clarifications apportées par la commune, étayée par le mail de la Chambre d'agriculture, motivent le maintien du STECAL Ne, tout en réduisant son emprise en réponse à la demande de la CDPENAF.

### 4.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

	Avis transmis par courrier (dates des courriers)
Syndicat mixte Val de Saône-Dombes	18/09/2025
Chambre d'agriculture	18/09/2025
Département	19/09/2025
Préfète de l'Ain • Direction départementale des territoires	24/09/2025
Communauté de communes Dombes Saône Vallée (CCDSV)	25/08/2025
Chambre des métiers et de l'artisanat	07/07/2025

RTE • Réseau de transport d'électricité n'a pas émis d'avis dans le délai imparti. Il a toutefois versé une contribution par courrier électronique du 23/10/2025 dans le cadre de l'enquête publique, que je traite dans ce chapitre par commodité.

#### 4.3.1. AVIS DU SYNDICAT MIXTE VAL DE SAONE-DOMBES

Il relève que « Le projet communal prévoit un développement démographique raisonné, peu consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers, priorisant le développement en dents creuses et divisions parcellaires. »

**Il émet un avis favorable assorti d'une seule remarque :** « L'analyse du dossier amène le bureau à formuler une remarque concernant le corridor identifié dans le SCoT. Le PLU retranscrit, dans les composantes figurant dans l'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) « trame verte et bleue », le principe de connexion de cette continuité écologique. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT précise que « cette déclinaison veillera à assurer une cohérence des continuités supra-communales et inter-SCoT ». A ce titre, il convient de matérialiser le corridor dans le zonage du PLU de Sainte-Euphémie, en cohérence avec la commune voisine de Frans ».

Bien que je ne l'aie pas interrogé sur ce point, la commune apporte une réponse dans son mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse :

## MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

**Le principe du corridor identifié dans le SCOT repose sur les limites intangibles à l'urbanisation, ce qui a été mis en œuvre dans le PLU. Sur le PLU de la commune de Frans, qui vient de faire l'objet d'une enquête publique, le corridor se traduit par la préservation du caractère agricole de la partie Sud du territoire et la mise en place d'une trame assurant une inconstructibilité sur des parcelles stratégique pour assurer des coupures à l'urbanisation.**

**Sur Sainte-Euphémie, le caractère agricole est également préservé. Le principe de connexion d'échelle supérieure fait l'objet d'un chapitre de l'OAP trame verte et bleue intitulé « 03. Principe de connexion d'échelle supérieure » en page 42 et 43 de cette OAP TVB.**

Pour ma part, je note que les OAP « trame verte et bleue » :

- citent l'amendement n° 7227 du 25 mars 2021 : « Cette OAP [trame verte et bleue] obligatoire viendra compléter le dispositif permettant déjà au PLU de localiser les sites et secteurs à protéger notamment pour la préservation ou la remise en état des continuités écologiques (L. 151-23) ».
- rappellent l'article L152-1 du code de l'urbanisme « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

J'observe, en complément de la réponse apportée par la commune, que le principe de connexion qui figure sur la carte page 65 du DOO du SCOT, en limite Nord de la commune, est effectivement transcrit dans le projet de PLU :

- Les « principes de limites à l'urbanisation » sont déclinés sur le règlement graphique, par la limitation des zones urbaines aux enveloppes urbaines existantes ;
- Le « corridor écologique » est décliné, dans les OAP « trame verte et bleue » sous la forme d'orientations graphique et textuelle, qui stipulent : « les orientations pour ce principe de connexion visent les objectifs suivants :
  - éviter les constructions ;
  - réduire au minimum la fragmentation ;
  - réduire au minimum l'artificialisation ;
  - éviter la création de plan d'eau ;
  - réduire au minimum les aménagements ;
  - éviter la destruction d'habitats naturels non recensés dans la composante continuités écologiques de la démarche TVB de PLU ».

## APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Je considère ainsi que le principe de connexion inscrit au SCOT est opportunément transcrit dans le PLU. Le « corridor écologique » me semble en effet pertinemment décliné dans les OAP « trame verte et bleue » qui, s'appliquant dans un principe de « conformité », m'apparaissent davantage adaptées que le règlement (s'appliquant dans un principe de « conformité »).**

## 4.3.2. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Elle émet un avis défavorable sur le STECAL Ne, « au motif de l'absence de nécessité de créer un tel secteur », qui rejoint celui de la CDPENAF. Ce point est traité dans le cadre de l'avis de la CDPENAF.

Sur le reste du projet de PLU, elle émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte plusieurs observations.

### SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

Elle relève qu'en « page 135 le calcul de la superficie foncière comporte une erreur. En particulier, la somme de 1,93 ha et de 1,20 ha correspond à 3,13 ha et non à 3,71 ha. En conséquence, nous vous demandons de procéder à la rectification de cette erreur et de mettre à jour l'ensemble des données concernées, afin qu'elles soient cohérentes et conformes dans l'ensemble du dossier ».

#### QUESTION N° 2 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

**Pouvez-vous me confirmer qu'il s'agit effectivement d'une erreur ? En ce cas, envisagez-vous de la rectifier, ainsi que l'ensemble des « données concernées » ?**

#### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

**Il s'agit effectivement d'une erreur. Elle sera rectifiée avant approbation.**

#### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Je prends acte de cette réponse favorable, qui n'appelle pas de commentaire de ma part.**

### SUR LES OAP 2 • ENTREE SUD DU BOURG

Elle comprend « la difficulté de prévoir une forte densification sur ce secteur, situé à proximité des deux routes départementales », mais demande toutefois de « reformuler et de ne pas interdire les nouvelles constructions destinées à l'habitation ».

Bien que je ne l'aie pas interrogé sur ce point, la commune apporte une réponse dans son mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse :

#### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

**Il s'agit également d'assurer la sécurité des habitants et des automobilistes. Le Département refuse tout nouvel accès et les conditions d'habitat entre ces voies sont soumises à des nuisances. Le règlement permet d'optimiser le bâti existant sur cet îlot central mais ne permettra pas l'accueil de nouvelle construction.**

Je note que ces OAP autorisent en effet uniquement la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, et interdisent la création de tout nouvel accès. J'ai constaté sur le terrain (photographies suivantes) que ce secteur est cerné de routes départementales, circulantes et relativement bruyantes. Je suppose en outre que de nouveaux accès seraient susceptibles de dégrader la sécurité des usagers de ces voies. Je partage les arguments de la commune, ainsi que les motifs mentionnés dans les OAP : « cette localisation n'est pas appropriée pour une densification excessive de cette zone en raison des nuisances que représentent les axes routiers au niveau de l'impact sonore et de la sécurité ».

En outre, le Département relève dans son avis (traité plus loin) qu'il est favorable à ces OAP, qui « porte sur le triangle compris entre les RD 28, RD 66c et RD 88a. Elle vise à limiter l'urbanisation et interdit la création de nouvel accès sur Les RD. Elle impose l'amélioration de la visibilité de l'accès existant sur la RD 88a pour la parcelle sud qui comporte un immeuble à réhabiliter. Le Département est favorable à ces dispositions. Les mesures précises d'amélioration de visibilité devront être intégrées aux demandes d'urbanisme. Une attention particulière devra être portée à l'entretien régulier des haies afin de préserver le dégagement nécessaire à la sécurité routière ».



*Vue sur le site depuis le Sud (carrefour RD 28 et RD 88A)  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*



*Vue sur le site depuis l'Ouest, en surplomb de la RD 28  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*



*Vue sur le site depuis le Sud (RD 28)  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*

### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Je considère que l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est motivée par la situation particulière du secteur, cerné par des routes départementales, compte tenu des enjeux de nuisances sonores et de sécurité routière.**

### **SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Elle regrette que la carte présentée dans le document « 4C. Liste des emplacements réservés » ne soit pas suffisamment lisible et demande de « *procéder à une identification claire et précise de l'ensemble des emplacements réservés, afin de permettre une meilleure compréhension du projet de développement des aménagements et équipements au sein de la commune* ».

Comme je l'expose plus haut, j'ai également observé, préalablement au début de l'enquête publique, que le projet de règlement graphique ne figure pas les emplacements réservés malgré leur mention dans sa légende. Aussi, dans le dossier d'arrêt, seule cette pièce « 4c. Liste des emplacements réservés » délimite les emplacements sur un plan au format A4 peu lisible, qui ne permet pas d'examiner précisément leurs emprises. A ma demande, le dossier d'enquête publique a été complété par un plan des emplacements réservés grand format à une échelle lisible.

### **QUESTION N° 3 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

**Envisagez-vous, dans le dossier d'approbation du PLU, de porter les emplacements réservés sur le règlement graphique ?**

### **REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE**

**Les pièces au format PDF ne font pas apparaître les emplacements réservés, ce qui constitue une erreur lors de la conversion des fichiers SIG. Ils figureront bien sur le plan de zonage pour l'approbation du PLU.**

### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Je prends acte de cette réponse favorable, et préconise en effet de figurer les emplacements réservés sur le règlement graphique (intitulé « plan de zonage »).**

### **SUR LE STECAL AE A VOCATION D'EXTENSION DU CIMETIERE**

La Chambre d'agriculture demande de « *garantir la continuité des pratiques agricoles habituelles (travaux des sols, accès aux parcelles, irrigation, stockage temporaire des produits agricoles, etc.) autour du périmètre du projet, et ce, afin d'éviter toute restriction susceptible de nuire au bon fonctionnement des activités agricoles* ».

Bien que je ne l'aie pas interrogé sur ce point, la commune apporte une réponse dans son mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse :

### **MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE**

**La commune est propriétaire du foncier. Elle a mis en œuvre depuis des années une mise à disposition du foncier non utilisé aux exploitants agricoles. Les accès agricoles sont intégralement maintenus et facilités. Il en sera ainsi dans la durée.**

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

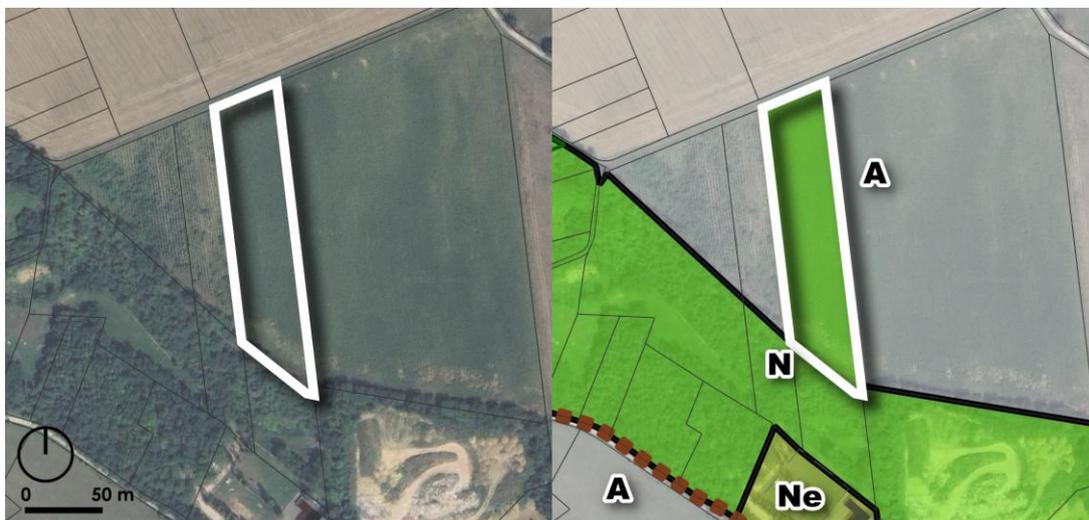
Je prends acte de cette réponse favorable à la sensibilisation menée par la Chambre d'agriculture, qui ne relève toutefois pas du PLU.

### SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Elle demande :

- « afin de permettre une meilleure compréhension de l'ensemble du projet sur le territoire communal », « de procéder à une identification claire sur le plan de zonage des trois OAP ainsi que des emplacements réservés » ;
- que « la parcelle ZC 0390 soit classée en zone agricole (A) et non en zone naturelle (N). En effet, cette parcelle est actuellement exploitée et aucune justification claire ne permet de motiver son classement en zone N ».

Je constate que cette parcelle est classée en zone A dans le PLU approuvé en 2004. Sur l'extrait ci-dessous, réalisé par mes soins, elle apparaît effectivement exploitée. En outre, elle ne semble pas concernée par des inventaires environnementaux et je n'ai pas trouvé, dans le rapport de présentation, de motivation sur son classement en zone N dans le projet de PLU.



Localisation de la parcelle ZC 0390, avec superposition du projet de règlement graphique (à droite)  
Source : cartes réalisées par le commissaire enquêteur

### QUESTION N° 4 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Envisagez-vous de classer cette parcelle en zone A au lieu de N ?

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

Cette parcelle a été acquise par le club Case Agility ayant motivé le STECAL Ne. Le club est propriétaire d'un certain nombre de parcelles contiguës. Ils ont prévu d'agrandir les parcours d'entraînement sur cette parcelle.

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de cette justification, qui n'appelle pas de commentaire de ma part.

## SUR LE REGLEMENT ECRIT

La Chambre d'agriculture demande diverses adaptations, qui comportent la prise en compte des possibilités de diversification visées par le code de l'urbanisme et de réaliser les constructions et installations nécessaires aux CUMA.

### QUESTION N° 5 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Envisagez-vous d'adapter en conséquence le règlement écrit ?

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

La collectivité ne souhaite pas répondre positivement à toutes les demandes. Concernant les constructions à usage d'habitation pour les agriculteurs, le règlement sera modifié en conséquence, de même que la rédaction attendue sur la définition des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Pour les extensions et annexes des habitations sans lien avec l'activité agricole, il n'est pas souhaitable d'autoriser des extensions aussi importantes que les maximales autorisées par la CDPENAF. Dans un secteur où le marché immobilier est relativement tendu, des surfaces de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent facilement donner lieu à des divisions de surface pour créer plusieurs logements, ce que la collectivité ne souhaite pas.

Pour le règlement de la zone N, celle-ci a été redéfinie dans le cadre de la révision du PLU. Elle porte sur des espaces boisés, des espaces inondables en bordure du Morbier et du Formans, des espaces verts dans l'enveloppe urbaine. La volonté n'est pas d'autoriser des constructions agricoles sur ces espaces naturels.

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je suppose que la réponse mentionnant « la rédaction attendue sur la définition des constructions nécessaires à l'activité agricole » correspond notamment aux demandes de la Chambre d'agriculture relatives aux possibilités de diversification (transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles) et aux CUMA, et y répond donc favorablement.

Je partage les motifs développés concernant les extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N, qui visent à éviter de miter ces zones par un nombre excessif de logements. De plus, je constate qu'aucune observation n'a été émise par le public à ce sujet.

## 4.3.3. AVIS DU DEPARTEMENT

Le Département détaille plusieurs remarques et points de vigilance :

### SUR LES OAP « DE LA RUE DES MOULINS »

Il émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations suivantes : « plusieurs aménagements pourraient permettre une amélioration de la visibilité sur cette entrée » ; « entrée unique depuis la RD 28 réalisée sous le porche de l'immeuble collectif » :

- « la création d'une aire de retournement pour permettre aux véhicules accédant par la rue du Moulin de manœuvrer dans de bonnes conditions » ;
- « la suppression d'un arbre fastigié. En effet, bien qu'un miroir ait été installé, il ne constitue pas une solution pleinement satisfaisante compte tenu du trafic supplémentaire attendu. Il est donc recommandé de supprimer l'arbre ainsi qu'une place de stationnement et de les compenser par l'aménagement d'un massif paysager bas afin de préserver la qualité visuelle du site tout en sécurisant la circulation ».

Sur ce premier point, je constate que ces OAP mentionnent en effet « un accès à double sens sera créé rue des Moulins jusqu'au cœur de l'opération et sans possibilité de sortie sur le RD 28 », ce qui semble nécessiter que les véhicules accédant par la rue des Moulins puissent faire demi-tour pour sortir par cette même rue.

#### **QUESTION N° 6 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

**Envisagez-vous d'intégrer aux OAP la création d'une aire de retournement ?**

#### **REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE**

**L'organisation d'un espace de retournement sera mentionnée dans le texte. L'espace laissé pour le stationnement et la voirie au sein de l'opération permet un retournement des véhicules sans difficulté.**

#### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Je prends acte de cette réponse favorable, qui n'appelle pas de commentaire de ma part.**

**Je considère que les recommandations du second point, bien que pertinentes, ne relèvent pas du PLU mais d'une future phase opérationnelle. Elles doivent être considérées, à mon avis, comme des points de vigilance.**

### **SUR LES AMENAGEMENTS IMPACTANT LA VOIRIE DEPARTEMENTALE**

Concernant les OAP « Entrée Sud du Bourg », il relève que celles-ci visent « à limiter l'urbanisation et interdit la création de nouvel accès sur les RD. Elle impose l'amélioration de la visibilité de l'accès existant sur la RD 88a pour la parcelle sud qui comporte un immeuble à réhabiliter. Le Département est favorable à ces dispositions. Les mesures précises d'amélioration de visibilité devront être intégrées aux demandes d'urbanisme. Une attention particulière devra être portée à l'entretien régulier des haies afin de préserver le dégagement nécessaire à la sécurité routière ».

Concernant les emplacements réservés, il observe que « la commune maintient plusieurs emplacements réservés pour l'élargissement et l'aménagement de la RD 28 (route d'Ars au nord du village), ainsi que des RD 88a et RD 28f. Ces projets semblent plutôt liés à la création de trottoirs ou d'aménagements modes doux. Dans ce cas, la maîtrise d'ouvrage relève de la commune et non du Département. Si au regard de ses compétences, le Département ne saurait être maître d'ouvrage des aménagements modes actifs présentement pointés il tient à rappeler qu'en égard à sa qualité de gestionnaire d'infrastructure routière, il doit valider ces projets menés par la commune sur le réseau routier départemental [...] » ;

Plus généralement, il rappelle :

- « que 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 » ;
- « 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 » ;
- en pièce jointe à son courrier, « un ensemble de préconisations à prendre en compte en cas d'aménagement en interface avec le domaine routier départemental ».

#### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Comme je l'ai détaillé plus haut, je considère que l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions au sein du secteur visé par les OAP « Entrée Sud du Bourg » est motivée compte tenu des enjeux de nuisances sonores et de sécurité routière.**

**Je prends par ailleurs acte de ces points de vigilance relatifs aux aménagements impactant la voirie départementale.**

#### 4.3.4. AVIS DE LA PREFETE DE L'AIN • DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Elle observe que **« le document d'urbanisme arrêté présente un projet cohérent et engage un effort de sobriété foncière en adéquation avec une trajectoire de réduction de la consommation foncière correspondant aux objectifs promulgués par la loi dite Climat et Résilience ».**

Elle émet un avis favorable au projet de PLU, **« sous réserve de mettre en place des mesures en faveur de la production de logements locatifs sociaux ».** Le document annexe à son courrier comporte une « analyse détaillée du projet arrêté » qui traite plus précisément cette réserve (voir ci-dessous).

##### SUR LA MIXITE SOCIALE

Ce document intitulé « analyse détaillée du projet arrêté » mentionne :

- *« À ce jour, la commune compte moins de 5 % de logements sociaux (32 LLS répartis sur 2 programmes). Conscient de la nécessité de proposer une offre de logements correspondant aux besoins de tous les ménages, je note avec satisfaction que le conseil municipal a dernièrement délibéré pour émettre un avis défavorable à la mise en vente de l'un des programmes (20 LLS) afin de conserver du logement social existant. Je note également la volonté de proposer une offre de logements diversifiés et permettre un parcours résidentiel adapté au sein même de la commune. Pour autant, sans fixer de règles précises dans l'OAP de la rue des Moulins, ni dans l'OAP des Bruyères, il semble difficile pour la commune de tendre vers les 15 % de LLS attendus par le SCoT, ni même vers les 15 % de LLS parmi la production de logements (environ 20 logements LLS sur les dix prochaines années). À noter que les logements en prêt social location-accession (PSLA) participent au parcours résidentiel des ménages, mais ne garantissent pas la pérennité du parc de LLS ».*
- **« En l'état actuel du projet de PLU, la commune ne répond pas à l'objectif de 15 % de LLS parmi les résidences principales fixé par le SCoT. Il est donc nécessaire de mettre en place des mesures visant à produire des logements locatifs sociaux pérennes et adaptés aux besoins du territoire ».**

Je constate que les OAP « de la rue des Moulins » mentionnent :

- Concernant la production de logements locatifs sociaux : *« A l'arrière de l'opération sur rue [...] Le nombre de logements sera de l'ordre de 5 maisons groupées ou mitoyennes. Afin de permettre à des jeunes ménages d'accéder à la propriété s'ils le souhaitent, ce type d'habitat sera produit sous forme de PSLA » ;*
- Concernant plus généralement la mixité sociale :
  - *« La partie Est de l'OAP accueillera du collectif dont la volumétrie se limitera à du R+2 », le rapport de présentation expliquant « le logement collectif peut répondre à une demande d'accession à la propriété et de logements locatif pour des personnes et ménages ne cherchant pas une maison individuelle mais souhaitant bénéficier de l'ensemble des commerces et services de la commune » ;*
  - *« L'opération sera complétée par une offre en logements adaptés aux personnes âgées sous la forme d'une petite résidence sur la moitié Ouest de l'OAP. La volonté est la production de petits logements pour des personnes isolées ou en couple. L'opération se fera sous forme d'un bâtiment accueillant les logements voire des espaces communs ».*

J'observe parallèlement :

- que le PSLA est un dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, et ne permet donc pas d'assurer une offre en « logements sociaux » durable sur le long terme ;
- que les 5 logements PSLA prévus dans les OAP « de la rue des Moulins » constituent les seules exigences spécifiques en logements sociaux ;
- que le rapport de présentation n'expose pas la prise en compte de cette thématique, et n'établit :
  - ni la synthèse de la programmation globale en logements sociaux, au regard des 75 logements réalisés sur la période 2018/2025 et de la cinquantaine de logements prévus à échéance 2035 ;
  - ni le taux qui en découlera à horizon du PLU.

J'ai contacté par téléphone la DDT qui m'a confirmé cette insuffisance d'exigences en logements locatifs sociaux.

### QUESTION N° 7 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Envisagez-vous de clarifier et de conforter la production en logements locatifs sociaux prévue dans le projet de PLU, au regard des orientations du SCOT ?

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

Le PSLA est une possibilité, sans aucune obligation, d'accéder à la propriété. Les logements en PSLA sont comptabilisés dans les logements sociaux tant qu'ils ne sont pas effectivement devenus propriété des occupants.

L'OAP de la rue des Moulins sera modifiée de manière à demander que 25 % des logements en collectifs soient des logements locatifs sociaux.

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de cette réponse favorable qui, en confortant la mixité sociale au sein des OAP « de la rue des Moulins » :

- répond à la réserve ;
- contribue parallèlement à la mise en œuvre des objectifs du PADD de « compléter l'offre en habitat pour permettre des parcours résidentiels plus complets » et, plus précisément, de « produire de l'habitat locatif privé et social, de l'accession à la propriété en collectif ou en groupé, de l'accession sociale ».

### SUR LA DENSIFICATION • L'ENVIRONNEMENT • LE STECAL « NE »

Le document annexe au courrier « analyse détaillée du projet arrêté » relève trois autres points :

- « L'objectif de la commune « de combler les espaces encore disponibles de façon raisonnée, et sans extension des enveloppes bâties », est vertueux et s'inscrit dans la politique nationale de sobriété foncière. Toutefois, il est essentiel de rechercher la meilleure densification possible. Aussi, la densité de l'OAP des Bruyères apparaît faible au regard des préconisations du SCOT (12 logements/ha) et mériterait d'être revue à la hausse. » ;
- « Afin de garantir la meilleure préservation des richesses environnementales de la collectivité, le projet de PLU doit comporter une OAP trame verte et bleue synthétique qui indiquera les mesures envisagées pour protéger les milieux concernés » ;
- « Le projet prévoit deux STECAL dont un concernant un club canin. Les activités de ce dernier relevant des activités agricoles, un sous-zonage est suffisant. En effet, d'après l'article 722-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) qui définit, à partir du critère de l'activité professionnelle, le champ du régime de protection sociale des non-salariés agricoles, les activités de dressage et d'entraînement sont bien des activités agricoles relevant de ce régime. Ce projet de STECAL n'est d'ailleurs évoqué que dans le rapport de présentation et seul le STECAL relatif au cimetière est indiqué dans l'ensemble des autres pièces du dossier. Je vous invite donc à retirer la mention STECAL pour la zone d'activité du club canin et à prévoir un sous-zonage permettant le maintien et le développement de cette activité ». **Ce point est traité dans le cadre de l'avis de la CDPENAF.**

Concernant le premier point :

- Je constate :
  - que les OAP « des Bruyères » prévoient la production de « 3 logements minimum » sur 2580 m<sup>2</sup> de foncier constructible, soit une « densité d'environ 12 logements à l'hectare » ;
  - que le site a déjà fait l'objet d'une division en lots (les deux premiers lots étant occupés par une maison d'habitation et son jardin) ;
  - que cette densité d'environ 12 logements à l'hectare :
    - est certes inférieure à celle (moyenne) prévue dans les orientations du SCOT, d'environ 20 logements à l'hectare « en dents creuses ou au sein des tenements fonciers libres » ;
    - mais est harmonieuse avec le tissu pavillonnaire environnant ;

- Et observe que, plus globalement, la densité doit être considérée au regard de l'ensemble du projet de PLU, donc en tenant compte de celle des OAP « de la rue des Moulins » de « 30 logements à l'hectare », soit le double de celle (moyenne) prévue dans les orientations du SCOT, d'environ 15 logements à l'hectare « en extension urbaine ».

Concernant le deuxième point, je constate que la pièce « 3. Orientations d'aménagement et de programmation » comporte bien des OAP « trame verte et bleue ». La DDT, lors de notre entretien téléphonique, m'a confirmé qu'il s'agit d'une erreur dans son avis.

#### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Je considère que la densité des OAP « des Bruyères » est pertinente car harmonieuse avec le tissu pavillonnaire environnant. Je souligne parallèlement que la densité prévue dans le projet de PLU, en tenant compte des OAP « de la rue des Moulins », est supérieure à celle prévue par le SCOT.**

#### **SUR LES « EVOLUTIONS QUALITATIVES »**

Le courrier comporte une seconde annexe intitulée « Note complémentaire • Évolutions qualitatives ». Cette annexe relève « Sur la forme, un certain nombre de coquilles ou d'approximations se sont glissés dans les différentes pièces du PLU. Quelques corrections sont proposées pour chacune des pièces du document ».

#### **QUESTION N° 8 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

**Envisagez-vous d'apporter les clarifications, corrections et compléments visés dans cette annexe « Note complémentaire • Évolutions qualitatives » ?**

#### **REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE**

Les erreurs seront corrigées. Pour certaines remarques, elles ne sont pas forcément adaptées à la logique ayant prévalu à la mise en place d'un outil réglementaire. Les arbres isolés identifiés l'ont été car ils présentent un intérêt dans le fonctionnement de la trame verte. Le remplacement d'un arbre identifié ne représente pas le même intérêt puisqu'un jeune arbre ne pourra pas compenser la fonction d'un arbre adulte. Les exceptions à l'abattage concernent des cas où la position de l'arbre pose un problème, le remplacement ne pourra être réalisé au même endroit.

Concernant les remarques sur les OAP, toutes ne sont pas adaptées à la création de cheminements piétonniers en particulier celle des Bruyères et celle de l'entrée Sud du bourg. L'intérêt du cheminement piétonnier est de permettre un itinéraire facilité et raccourci pour les piétons. Ces deux OAP ne permettent pas de liaisons au travers de l'OAP. Il s'agit d'une gestion par trottoir le long des dessertes existante ou à créer.

Concernant la qualité de la construction, le règlement ne peut interdire ou obliger l'utilisation de matériaux. Le PLU ne représente pas un frein à l'utilisation de matériaux biosourcés, ni à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Les constructions seront réalisées en tenant compte au minima de la réglementation thermique 2025.

Concernant les SUP, celles-ci seront mises à jour.

#### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de la réponse relative à la compensation des arbres supprimés, qui me semble pertinente, sachant que le principe demeure l'interdiction de cette suppression sauf dans quelques cas justifiés et très encadrés par le règlement écrit.

Je partage les éléments apportés relatifs aux matériaux biosourcés. Je relève toutefois que le PLU pourrait définir des principes de construction bio-climatiques ou de production d'énergies renouvelables, par exemple dans les OAP « de la rue des Moulins » ou dans des OAP thématiques spécifiques. Je considère que :

- cela relève toutefois du choix de la commune, qui ne semble, d'après sa réponse, pas être favorable ;
- cette réponse correspond à l'objectif du PADD d'inscrire le projet « dans une volonté de favoriser une urbanisation économe en énergie. Pour cela, il est nécessaire de travailler un règlement adapté permettant des constructions économes en énergie et utilisant des énergies renouvelables ».

Concernant les cheminements doux :

- Je considère que les OAP « entrée sud du Bourg », recouvrant un secteur déjà urbanisé, et les OAP « des Bruyères », ne prévoyant que 3 logements, ne présentent en effet pas d'enjeux significatifs relatifs aux cheminements piétonniers au sein des futures opérations, qui seront desservies par les trottoirs existants le long des voies les desservant ;
- J'observe que les OAP « rue des Moulins » sont directement reliées au trottoir existant le long de la RD 28. Même si je suppose que la future voie de desserte interne comportera un trottoir, ces OAP gagneraient à le figurer explicitement.

### 4.3.5. AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DOMBES SAONE VALLEE (CCDSV)

Elle émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte plusieurs observations. Ces observations comportent des demandes de compléments, de rectifications et de clarifications concernant diverses thématiques :

- dans le rapport de présentation, concernant notamment la gestion des déchets, les enjeux liés aux milieux aquatiques et humides, les enjeux agricoles, le tourisme (PDIPR), le patrimoine et la mobilité ;
- plus ponctuellement dans le PADD, concernant l'itinéraire cyclo touristique structurant et le PDIPR.

#### QUESTION N° 9 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Envisagez-vous d'apporter ces compléments et clarifications ?

#### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

Une mise à jour sera faite.

#### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de cette réponse favorable, qui n'appelle pas de commentaire de ma part.

Les observations portent également :

## **SUR LE PCAET**

La communauté de commune « encourage » la commune à « intégrer les éléments de réflexion suivants dans votre projet de modification, afin d'enrichir votre démarche et de renforcer sa cohérence avec les enjeux climatiques » :

- « Le PLU prévoit des places de stationnements dans l'opération rue des Moulins. Cela peut être l'occasion de mener une réflexion sur l'aménagement de places réservées au covoiturage et mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques supplémentaires dans la commune. Pour favoriser les modes de transport actifs, une réflexion sur l'intégration de places de stationnement pour vélos pourrait également être envisagée » ;
- « Le PLU prend en compte la nécessité de préserver les arbres matures pour maintenir des îlots de fraîcheur. Pour aller plus loin, la révision du PLU peut être l'occasion d'identifier les éventuels îlots de chaleur existants pour les traiter » ;
- « La révision du PLU inclut une réflexion sur la limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour aller plus loin, il serait intéressant d'identifier des espaces à désimperméabiliser » ;
- « Pour répondre aux objectifs du Plan Climat, il est souligné l'importance de promouvoir l'installation d'énergies renouvelables, notamment à travers les PLU. Il est également rappelé que le cadastre solaire, accessible gratuitement aux habitants et aux communes, permet d'identifier les toitures offrant un potentiel solaire intéressant » ;
- « Il pourrait être intéressant de proposer que la plantation de haies envisagée se fasse en haies champêtres, pour favoriser la biodiversité et avec des espèces adaptées au changement climatique, telles que la sécheresse et la chaleur. »

### **QUESTION N° 10 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Envisagez-vous d'intégrer ces recommandations ?

### **REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE**

Le PCAET évoque des sujets déjà pris en compte dans le PLU. La commune a déjà engagé ces réflexions depuis plusieurs années. La commune possède un espace de co-voiturage identifié en entrée Ouest du bourg. Plusieurs espaces de stationnement sont équipés de bornes électriques sur le bourg. Une borne est prévue à terme sur le parking de co-voiturage. Elle ne pourra être programmée qu'après l'extension du réseau pour installer une borne de ce type.

Une identification des îlots de chaleur est une démarche globale sur les enveloppes urbaines. Elle est à rapprocher de la démarche de désartificialisation des sols. Cette réflexion sera à mener dans les prochaines années. Le règlement du PLU, qui répond à l'obligation de délivrance d'autorisations d'urbanisme, apporte des réponses lors des nouveaux projets et dans la gestion de l'existant pour maîtriser les îlots de chaleur.

Les installations d'énergie renouvelable sont possibles dans le PLU. Le règlement a été travaillé en ce sens.

Le règlement intègre déjà des prescriptions concernant les haies en insistant sur le paillage et l'adaptation aux conditions pédoclimatiques. Une liste d'essences, en cohérence avec celle évoquée par la CCDSV, peut cependant être annexée au règlement.

### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Je constate que la commune apparaît volontaire sur ces thématiques. J'ai d'ailleurs observé lors de ma visite sur le terrain de l'existence de cette aire de co-voiturage.

Je partage les réponses apportées, et relève l'intérêt d'annexer au règlement écrit une liste d'essences.

## SUR L'ENVIRONNEMENT • GEMAPI

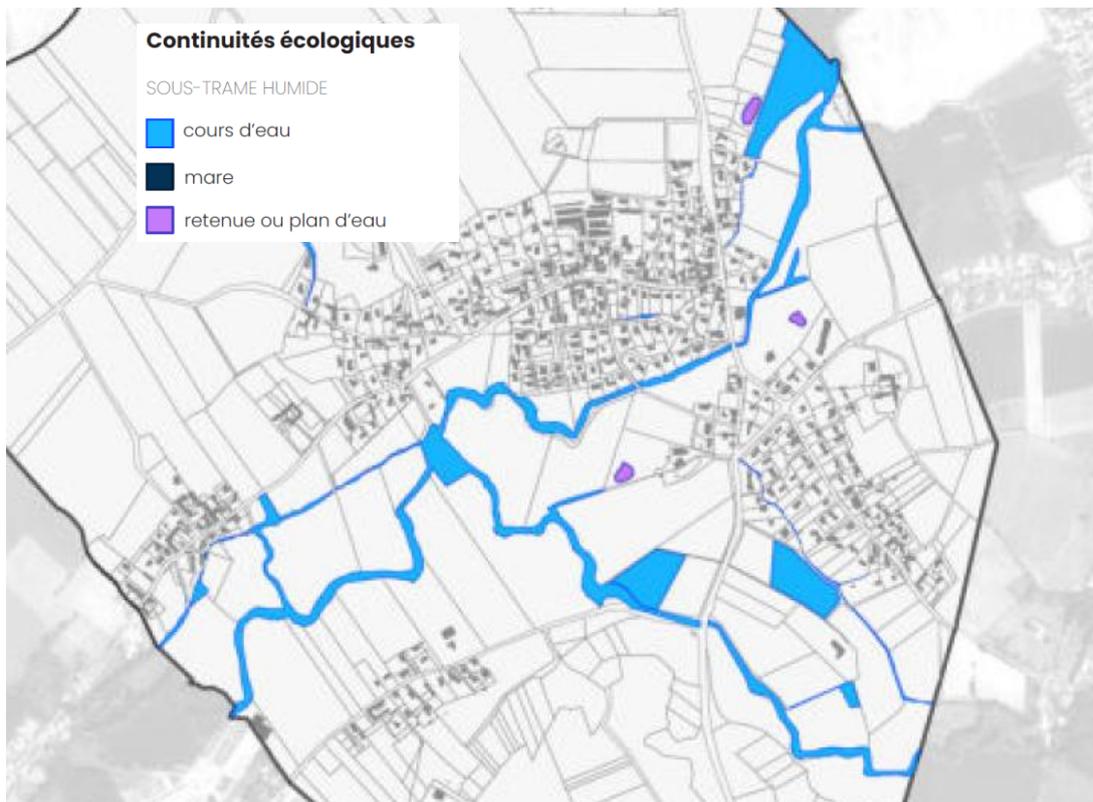
La communauté de commune observe que « Les données envoyées par mail par la CCDSV en date du 12 mars 2025 et à la suite de la réunion sur le PLU en mairie de Sainte-Euphémie en date du 10 janvier 2025, n'ont pas été pris en compte dans le rapport de présentation et les plans de zonage. Nous constatons que les emprises des zones humides dans le plan de zonage ne sont pas conformes aux zones humides inventoriées par le Département de l'Ain en 2014, repris dans l'étude stratégique des zones humides du territoire Dombes Saône Vallée de 2021. La parcelle ZB 74 du Saut-du-Bois et les secteurs boisés du lieu-dit « Pré de la dame » y sont notamment répertoriés, comme l'indique d'ailleurs la cartographie en 2.3.3.1 du rapport de présentation. Le nouveau tracé du cours d'eau au droit du seuil de la confluence Formans/Morbier ne figure pas dans le plan de zonage comme cela a pu être le cas pour le Saut-du-Bois. Est-il possible de rajouter les nouvelles mares créées au Saut-du-Bois et à la confluence dans les sous-trames humides ? ».

Je constate en effet :

- que le rapport de présentation comporte page 24, au chapitre 2.3.3.1, une carte localisant correctement les zones humides de l'inventaire départemental (incluant bien celle de la parcelle ZB74) ;
- que néanmoins, et sans explication, il me semble, dans le rapport de présentation :
  - seule une partie de ces zones humides (excluant celle de la parcelle ZB 74, mais également bien d'autres) est reportée sur le projet de règlement graphique au sein de la sous-frame humide, par le « secteur de cours d'eau » (première carte ci-dessous) ;
  - seule cette partie (incluant toutefois celle de la parcelle ZB 74) figure dans les orientations d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue » (seconde carte page suivante).



Superposition de l'inventaire départemental des zones humides avec le « secteur de cours d'eau » du projet de règlement graphique  
Source : carte réalisée par le commissaire enquêteur



Extrait des OAP « trame verte et bleue »

#### QUESTION N° 11 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Pour quels motifs seule une partie des zones humides de l'inventaire départemental est portée sur le règlement graphique et dans les OAP « trame verte et bleue » ? Et envisagez-vous de les compléter ?

#### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

Le PLU de Sainte-Euphémie a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La nature des zones humides, leur identification, la nature des prescriptions sont explicités dans ce document. La différence réside dans le fait que dans un cas on parle de secteurs de cours d'eau et dans l'autre de zones humides. Pour le bureau Bioinsight, toutes les zones humides ne relèvent pas des secteurs de cours d'eau. Ces derniers font l'objet d'une trame dans le zonage. Cependant l'évaluation environnementale en page 26 du rapport de présentation fait apparaître la zone du saut du Bois comme une peupleraie que l'on a fait disparaître pour un reméandrage, ce qui est considéré par l'évaluation environnementale comme une dégradation de la zone humide. La trame « secteur de cours d'eau » a donc une définition précise alors que les zones humides de façon générale sont plus larges. Le bureau d'études en environnement sera interrogé à ce sujet.

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai bien conscience que la « sous-frame humide » définie dans le projet de PLU est déclinée par trois secteurs, le « secteur de cours d'eau », le « secteur de mare » et le « secteur de retenue d'eau ». Cette « sous-frame humide » doit, à mon avis, prendre en compte l'inventaire départemental des zones humides.

Je constate que l'état initial de l'environnement du rapport de présentation prend bien compte cet inventaire, page 24, puis expose, page 26 (chapitre « Altération »), que « des altérations de zones humides ont été notées comme l'artificialisation des berges, la chenalisation, le déméandrage, les remblais, les espèces exotiques envahissantes (renouée asiatique et bambous) et les peupleraies (puis leurs coupes rases) », ceci étant motivé par des photographies.

J'estime donc que l'inventaire des zones humides a été considéré et adapté à la « réalité » du terrain, dans une approche locale consistant à affiner l'ensemble des données environnementales.

Je recommande toutefois, comme le mentionne la réponse de la commune, d'interroger le bureau d'étude Bioinsight pour s'assurer qu'aucune zone humide « non altérée » n'a été omise.

La communauté de communes constate en outre que « certains emplacements réservés proches de la confluence Formans/Morbier et du seuil de la mouturière ont été retirés. Ceux-ci étaient en lien avec les projets de restauration écologique des rivières, intégrés dans les futurs contrats eau & climat de la CCDSV ».

Je constate que le PADD, à ce sujet, affiche l'objectif de « Poursuivre la restauration des zones humides » : « La communauté de communes Dombes Saône Vallée a lancé une étude sur les zones humides des bassins versants du Formans, du Grand-Rieu et du Marmont amont, avec l'objectif de mettre en place un plan de gestion et des chantiers de restauration. La collectivité souhaite s'inscrire dans cette démarche en facilitant les chantiers de restauration de zones humides comme celui prévu sur le secteur du Vernai, ainsi que la poursuite de la suppression des seuils sur les cours d'eau ».

### QUESTION N° 12 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Qu'en est-il de ces emplacements réservés ? Envisagez-vous de les réintégrer ?

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

La collectivité territoriale est propriétaire de la parcelle ZB 84.

Dans le PLU actuel il n'y a une ambiguïté sur la représentation du cheminement figurant le long du Formans et sur la légende associée.

Un emplacement réservé sera ajouté entre l'écluse (parcelle 83) et le chemin communal existant (parcelle 81)



### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de cette réponse favorable, en supposant que les parcelles 81 et 83 correspondent bien aux sites visés dans l'avis de la communauté de communes.

La communauté de commune relève que « Une liste d'essence à planter sur les différentes zones du PLU semble opportune pour éviter l'apparition à l'avenir de flore envahissante exotique dans les jardins des particuliers, comme nous pouvons le voir le long du Formans sur les parcelles privées. Pour ce faire, la commune peut s'appuyer sur les PLU des communes du territoire DSV ou sur la liste d'essence proposée dans le cadre du semi-marathon de la biodiversité.

- Est-il possible d'intégrer des règles pour respecter la continuité écologique pour l'installation et les clôtures existantes dans les différents zonages ? En effet, les clôtures sont bien souvent des obstacles à la circulation des espèces, notamment les petits mammifères.
- Pour les cours d'eau, serait-il possible d'instaurer un espace de 10 mètres à partir du haut de berge sur lequel aucune construction de tout type n'est possible ? »

### **QUESTION N° 13 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

**Envisagez-vous d'apporter ces compléments ?**

#### **REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE**

Il est précisé dans le règlement que les plantations doivent être panachées et non allergènes. Il peut être ajouté également que ces plantations ne devront pas être envahissantes. Il est rappelé que ces listes relèvent du conseil et que le PLU ne permet pas de gérer les plantations faites sur les propriétés privées.

Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes. Les essences très allergènes sont à proscrire.

Il sera ajouté une liste d'essences recommandées en annexe du règlement, à partir de celle utilisée pour le semi-marathon de la biodiversité.

Concernant les continuités écologiques cela a été pris en compte dans le règlement :

Les clôtures implantées sur les limites séparatives devront comporter des ouvertures au niveau du sol d'une dimension de 10 cm x 10 cm, à raison d'une ouverture minimum par limite séparative.

Cela s'applique sur l'ensemble des limites séparatives des zones urbaines et à urbaniser en évitant les limites le long des voies pour éviter d'envoyer la petite faune sur le réseau viaire. Les clôtures agricoles ne relèvent pas des autorisations d'urbanisme.

Le réseau hydrographique sur la commune de Sainte-Euphémie fait l'objet du PPRI. Les abords sont concernés soit par la zone rouge, soit par la zone bleue. La zone rouge n'autorise pas de nouvelles constructions. Dans le PLU la zone rouge est intégralement recouverte par une zone naturelle. Une partie significative du bourg est concernée par la zone bleue du PPRI qui fixe les règles de constructibilité. Il serait compliqué d'expliquer aux habitants concernés que le règlement du PLU est plus restrictif que le règlement du PPRI.

#### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Je prends acte de cette réponse argumentée qui répond, à mon avis, aux recommandations émises par la communauté de communes.

## SUR LA ZONE ARTISANALE

La communauté de communes émet plusieurs préconisations et recommandations, notamment afin d'optimiser le foncier de la zone tout en intégrant des exigences environnementales.

### QUESTION N° 14 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

**La zone artisanale relève-t-elle de la compétence intercommunale ? Et envisagez-vous de modifier en conséquence le règlement de la zone UX ?**

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

**Remarque sur l'article UX 1.2 : la structure du règlement reste identique sur l'ensemble du règlement, il n'a pas lieu de le modifier.**

**Remarques sur les articles UX 2.1 et 2.3 : le recul demandé le long de la RD a déjà été diminué de plus de la moitié par rapport à la situation actuelle. Le CES n'apparaît pas contraignant dans la mesure où dans les paragraphes suivants il est demandé 10 % d'espaces verts, du stationnement livraisons et des places dédiées au personnel, mais également des espaces pour la gestion des eaux pluviales. Le règlement peut être complété sur l'obligation de réaliser 10 % d'espaces verts.**

**La remarque sur l'article UX 2.4 : le règlement peut être complété sur le stationnement.**

**La remarque sur l'article UX 3.2 : le règlement sur la gestion des eaux pluviales pourra être complété.**

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Monsieur le Maire m'a informé que la zone UX relève de la compétence intercommunale.**

**Je partage les arguments de la réponse de la commune, et souscris aux évolutions citées du règlement écrit qui visent à concilier l'optimisation foncière de la zone et ses qualités environnementales et paysagères. Je relève, en ce sens, que le recul de 10 mètres par rapport aux RD 28 et 28f participe à l'insertion paysagère des constructions.**

## SUR LE PATRIMOINE

La communauté de communes relève « la mise en place de l'article 151-19 du code de l'urbanisme est un véritable atout pour valoriser ou requalifier des éléments du bâti patrimonial. Le repérage actuel des sites peut être augmenté par des bâtiments traditionnels dans le cœur du village ou dans les hameaux dont la destruction progressive amène une dégradation de l'identité patrimonial du village, comme c'est bien souligné dans la première partie du rapport. Le presbytère, le château et la ferme Boitet, ... peuvent intégrer cette liste. Ce repérage permet d'assurer leur protection au sens où le dépôt d'un permis de démolir s'impose pour tout bâtiment identifié ou situé dans un ensemble d'intérêt patrimonial. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit démolir. Pour compléter cette base, il est possible de se référer à l'inventaire du patrimoine culturel du ministère de la Culture, Base Mérimée : <https://pop.culture.gouv.fr> ».

Je constate parallèlement que le projet de PLU n'identifie, ni ne protège, les éléments relevant du petit patrimoine, hormis celui associé au château. Je constate toutefois que le rapport de présentation explique que « Il est important de noter que le bâti ancien de la commune, en dehors du bourg historique, a souvent fait l'objet d'importantes modifications ou transformations. Cela explique que le nombre d'éléments identifiés reste limité ».

#### **QUESTION N° 15 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Envisagez-vous de compléter la liste des bâtiments et édifices protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ?

#### **REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE**

L'inventaire s'est concentré sur le patrimoine relevant du patrimoine privé. Le château est identifié, de même que d'autres bâtiments du bourg. Concernant la ferme Boitet, le site a été fortement remanié. Il accueille plusieurs logements et fait l'objet d'autorisation d'urbanisme supplémentaire. La collectivité ne souhaite pas ajouter d'autres constructions à l'inventaire des éléments remarquables.

#### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Je prends acte de cette réponse, qui n'appelle pas de commentaire de ma part.

### **SUR LA MOBILITE**

La communauté de communes observe que « Globalement, dans les OAP, il peut être intéressant de prendre en compte le stationnement vélo, avec des box par exemple. Les emplacements réservés destinés à la création ou l'agrandissement de parkings pourraient accueillir des places réservées au covoiturage ou à la recharge de véhicules électriques. L'aménagement des chemins piétonniers pourraient également, dans la mesure du possible, accueillir le passage des vélos ».

#### **QUESTION N° 16 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Envisagez-vous de compléter les OAP en ce sens ?

#### **REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE**

Comme évoqué plus avant, la commune mène déjà depuis plusieurs années sur le stationnement, le covoiturage, les bornes électriques. Cela ne relève pas des OAP mais du fonctionnement du bourg. Les capacités de stationnement sont importantes sur le bourg et la commune poursuit l'amélioration des conditions de stationnement y compris sur les hameaux en prévoyant de nouveaux espaces de parking à créer.

Les cheminements piétonniers ne sont pas tous aptes à accueillir la circulation des vélos (aménagements avec largeur et revêtement adapté), en particulier lors de l'aménagement de la circulation des piétons le long de voies dans le bourg. L'objectif du PLU est de prévoir des itinéraires. Lors de l'aménagement et selon la situation, la circulation des vélos pourra être prévue. Il faut noter que la circulation des vélos est également une thématique intercommunale avec pour objectif l'aménagement et la sécurisation vélo le long des axes routiers.

**Le stationnement des deux roues est prévu à chaque opération en collectif.**

Dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Chacun de ces locaux devra être dimensionné à raison de 1 vélo par logement au minimum.

#### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Je prends acte de cette réponse, qui n'appelle pas de commentaire de ma part.

### 4.3.6. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU BEAUJOLAIS

Elle n'a « pas d'observations particulières à formuler ».

### 4.3.7. AVIS DE RTE • RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Il a versé un courrier électronique dans le cadre de l'enquête publique, et non dans le cadre la consultation des personnes publiques. Ce courrier mentionne qu'il « souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique ». Il constate que les ouvrages électriques sont bien représentés en annexe du dossier du PLU dans les servitudes d'utilité publique I4.

Il émet ensuite des demandes relatives à l'« intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité » : « Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UBa, A et N du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité » :

- « 2.1 Dispositions générales : Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. » ;
- « 2.2 Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB :
  - S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » ;
  - S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol : Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ». ».

Je constate que le règlement écrit comporte déjà :

- des définitions à l'article DG 15, incluant « le fonctionnement de réseaux » ;
- des dispositions relatives aux ouvrages techniques. Il autorise notamment en zones UBa la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi qu'en zones A et N « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ».

#### QUESTION N° 17 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Les compléments demandés par RTE vous paraissent-ils nécessaires ?

#### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général sont autorisées dans toutes les zones du PLU. Elles ne sont pas soumises aux règles d'implantation, de hauteur ou d'aspect des constructions. Aucune modification n'est à apporter au règlement. Il s'agit du courrier type que RTE envoie pour tous les documents d'urbanisme.

#### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je partage les arguments apportés par cette réponse.

## 5. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pour rappel, pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu :

- consulter le dossier d'enquête publique :
  - en version numérique :
    - sur le site internet de la commune « <https://www.sainte-euphemie.fr> » ;
    - en mairie au moyen d'un poste informatique sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sauf fermeture ou modifications d'horaires exceptionnels : les lundis de 13h30 à 17h, les mardis de 16h à 19h, les mercredis de 9h à 12h, les jeudis de 8h30 à 12h30 et les vendredis de 14h à 18h ;
  - en version papier en mairie aux mêmes jours et horaires ;
- déposer ses observations et faire ses propositions :
  - auprès de moi-même lors de mes quatre permanences ;
  - sur le registre d'enquête papier établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins, mis à disposition en mairie de Sainte-Euphémie aux mêmes jours et horaires ;
  - par courrier papier adressé en mairie à mon attention ;
  - par courrier électronique à l'adresse dédiée à l'enquête.

En outre, pendant toute la durée de l'enquête publique :

- Toute personne souhaitant obtenir des informations relatives à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées pouvait prendre contact avec la mairie, par courrier postal, par téléphone ou par courrier électronique ;
- Toute personne pouvait obtenir, à sa demande et à ses frais, communication des pièces du dossier d'enquête publique auprès de la mairie.

**Au cours de mes quatre permanences tenues en mairie, j'ai réalisé 36 entretiens distincts.** Ces entretiens se sont à peu près également répartis sur l'ensemble des permanences.

**Les contributions déposées par le public sont au nombre de 43**, qui se répartissent entre :

- 22 portées sur le registre (par 19 contributeurs : 3 contributeurs ont émis 2 différentes contributions), dont 5 font l'objet d'annexes (annexes A, B, C, D et E) ;
- 11 transmises par courrier électronique (dont 2 également portées sur le registre) plus celle de RTE traitée plus haut avec les avis des personnes publiques ;
- 3 transmises par courrier papier (dont 1 également portée sur le registre) ;
- 10 uniquement orales, durant mes permanences, les contributeurs n'ayant pas souhaité les porter par écrit.

**L'ensemble de ces contributions montre un intérêt assez marqué de la population pour le projet de révision du PLU.**

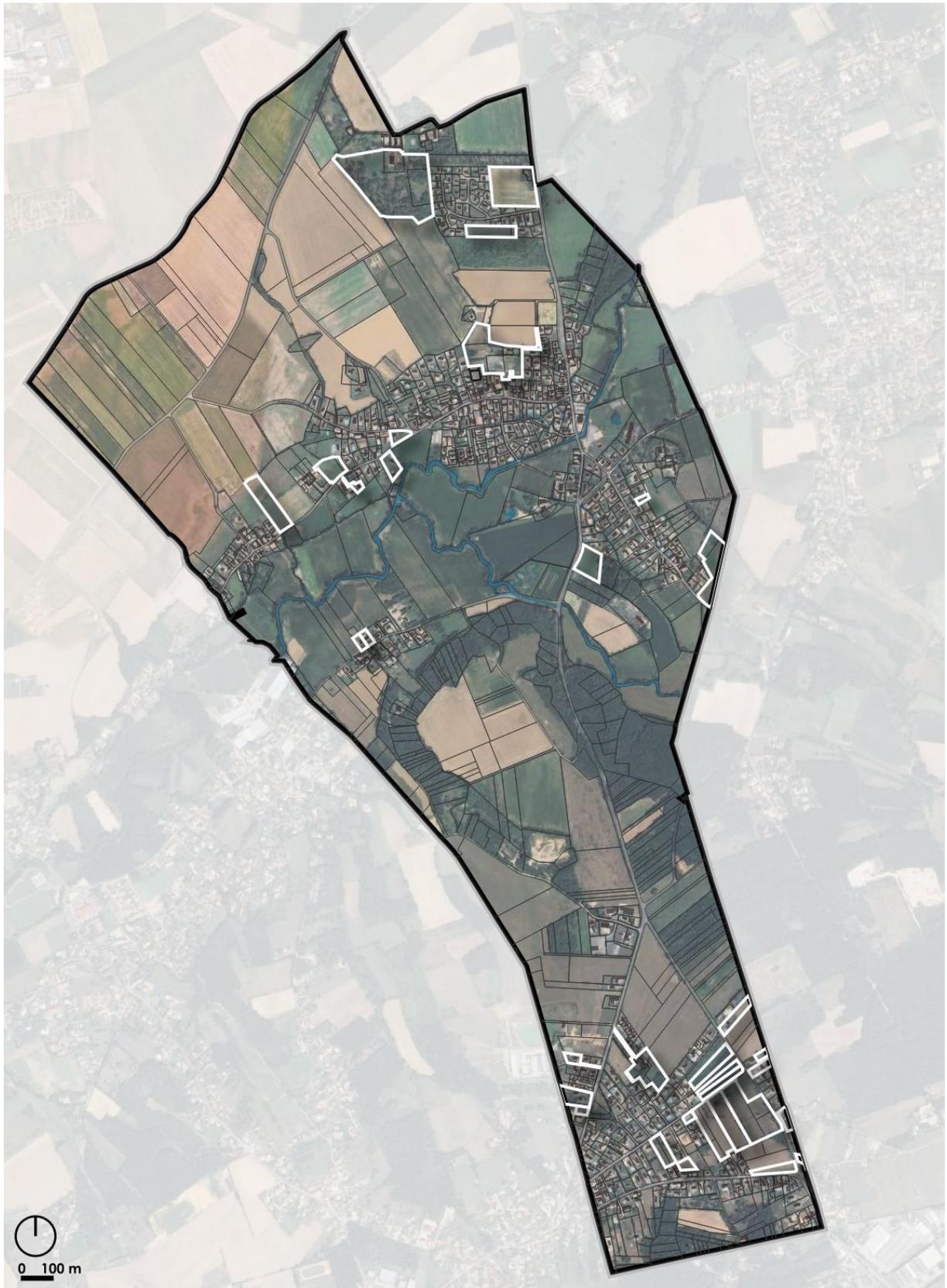
**Ces contributions sont regroupées et traitées par mes soins selon les six thèmes suivants :**

- 1. Demandes d'extension de zone constructible couvrant partiellement des parcelles bâties ;**
- 2. Demandes de classement en zone constructible de parcelles bâties ;**
- 3. Demandes de classement en zone constructible de parcelles non bâties ;**
- 4. Demandes diverses ;**
- 5. Observations relatives aux projets de voirie ;**
- 6. Demandes simples de renseignements.**

Dans la colonne « Code » des tableaux suivants, que j'ai réalisés :

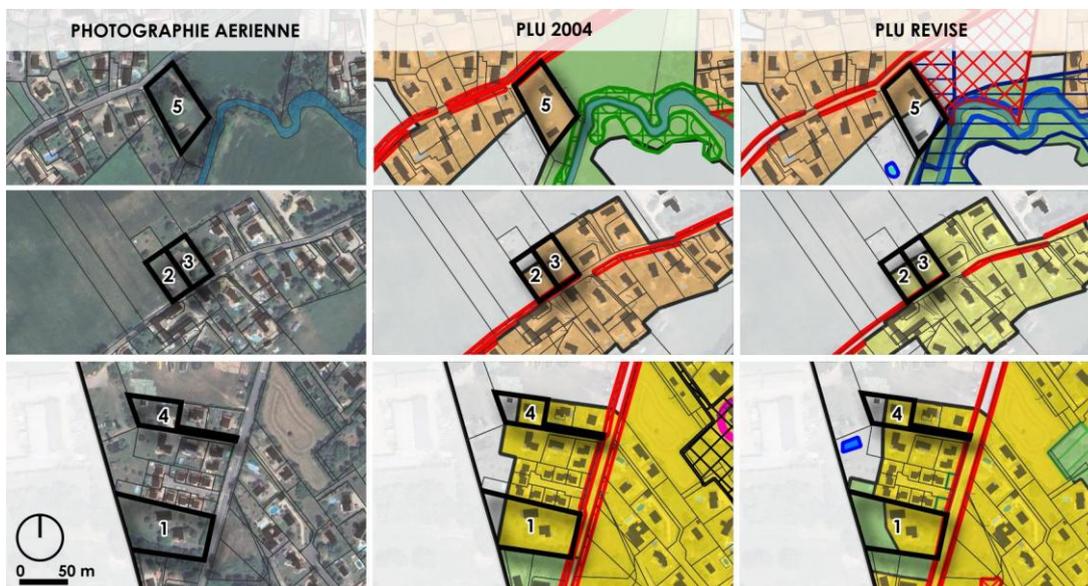
- La lettre « R » (pour « Registre ») renvoie aux contributions portées sur registre, dans l'ordre de leur inscription (R1, R2...) ;
- La lettre « C » (pour « Courrier ») renvoie à celles transmises par courrier papier, dans l'ordre de leur réception (C1, C2...) ;
- La lettre « M » (pour « Mail ») renvoie à celles transmises par courrier électronique, dans l'ordre de leur réception (M1, M2...). Celle émise par RTE figure en dernière position et n'est pas numérotée ;
- La lettre « O » renvoie à celles émises uniquement oralement, dans l'ordre de leur réception (O1, O2...).

Les contributions n° 1 à 34 et n° 39 sont localisées sur les cartes suivantes, toutes également réalisées par mes soins.



## 5.1. DEMANDES D'EXTENSION DE ZONE CONSTRUCTIBLE COUVRANT PARTIELLEMENT UNE PARCELLE BATIE

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
1	R4	BOVET	516	UC	UC • N	Demandes d'extension de la zone constructible couvrant partiellement des parcelles bâties	Etendre la zone constructible vers l'Ouest pour permettre la création d'une nouvelle habitation
2	R7	SOULIER	106	UB • A	UD • A		Etendre la zone constructible vers le Nord pour permettre la création d'une piscine
3	R9	CHAMBARD	107	UB	UD • A		Etendre la zone constructible vers le Nord pour permettre l'extension de l'habitation existante et la création d'une piscine : maintenir l'emprise constructible du PLU de 2004
4	R10	SOTHIER	271	UC • A	UC • A		Etendre la zone constructible vers l'Ouest
5	R15	MOLON Pierre	10	UB	UBa • A		Etendre la zone constructible vers le Sud : maintenir l'emprise constructible du PLU de 2004



Source : tableau et cartes réalisés par le commissaire enquêteur

J'observe, comme cela est visible sur les extraits ci-dessus, que ces contributions concernent essentiellement des parcelles dont la zone constructible apparaît plus « réduite » (plus proche du bâti) que celle délimitée sur d'autres parcelles de la commune, par exemple :

- en partie Sud des Bruyères (au Sud de la route de Toussieux) concernant les contributions n° 1 et 4 ;
- en partie Sud du Bady concernant les contributions n° 2 et 3.

Ces délimitations plus « réduites » sont susceptibles de restreindre les possibilités d'extensions, d'annexes (dont des piscines), voir de nouvelles constructions.

### QUESTION N° 18 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Envisagez-vous d'harmoniser ces délimitations des zones constructibles ?

## REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

(contributions 4 et 1) Sur le secteur à l'Ouest de la route de Trévoux (RD 28f), le choix a été fait de limiter les possibilités de constructions en direction de l'exploitation agricole dont les bâtiments sont répartis sur les communes de Saint Didier de Formans et Sainte-Euphémie. Cette exploitation agricole pratique l'élevage et plusieurs stabulations sont présentes sur le site. Cette exploitation est également en plein développement. L'objectif est d'éviter des problématiques de voisinage avec des habitations réalisées encore plus près de l'exploitation.

(contribution 5) Sur le secteur du Roussillon la volonté était d'arrêter la progression de l'urbanisation en direction des cours d'eau et des zones humides. Le fond de la parcelle a déjà connu des niveaux d'eau importants par le passé bien que non concerné.

(contributions 2 et 3) Sur le hameau du Bois l'orientation du PADD est de ne pas étendre les enveloppes constructibles sur les espaces agricoles et naturels. Dans le cas des deux parcelles évoquées il peut être envisagé d'étendre la zone constructible de manière équivalente à ce qui est permis pour les habitations en zone agricole et naturelle c'est-à-dire une distance de 20 mètres maximum de l'habitation, correspondant à la limite nord des parcelles localisées à l'Est.



## APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

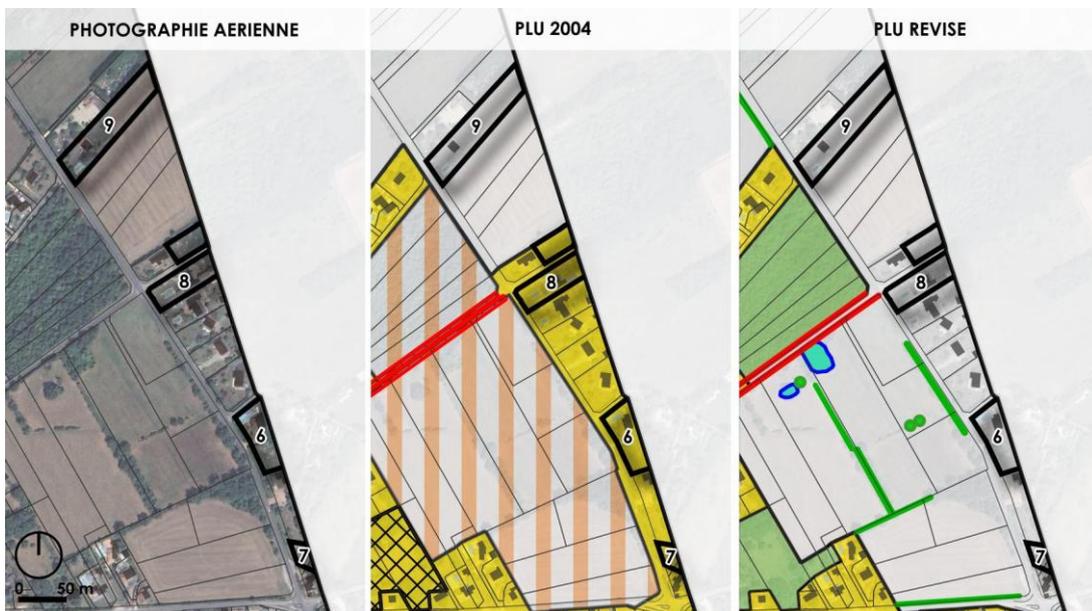
Concernant les contributions n° 1 et 4, je partage les arguments développés par la commune liés aux enjeux agricoles. Je constate que l'exploitation d'élevage est localisée à une centaine de mètres des habitations existantes, et conviens qu'il n'est pas souhaitable de permettre de nouvelles habitations encore plus proches de celle-ci.

Concernant la contribution n° 5, je partage également les arguments développés par la commune liés aux enjeux écologiques. Je constate plus largement, sur l'ensemble de la commune, que le règlement graphique veille à ne pas étendre ni densifier l'urbanisation à proximité des cours d'eau.

Concernant les contributions n° 2 et 3, étant donné l'absence d'enjeux agricoles ou environnementaux, je suis favorable à la proposition d'adaptation de la zone constructible, qui permet, à mon avis, une meilleure égalité de traitement des citoyens.

## 5.2. DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE PARCELLES BATIES

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
6	R11 C2	MILLET	627	UC	A	Demandes de classement en zone constructible de parcelles bâties	Maintenir l'intégralité de la zone constructible du PLU de 2004 pour permettre la création d'une nouvelle habitation
7	R11 C2	MILLET	816 • 817	UC	A		Maintenir l'intégralité de la zone constructible du PLU de 2004 pour permettre l'évolution d'une entreprise artisanale
8	R14	VARRIER	71 • 373	UC	A		Maintenir l'intégralité de la zone constructible du PLU de 2004 pour permettre la création d'une nouvelle habitation
9	R18	DARMON	382	A	A		Classer au moins la moitié de la parcelle en zone constructible



Source : tableau et cartes réalisés par le commissaire enquêteur

J'observe que ces demandes concernent la « bande » urbanisée aux Bruyères comprise entre la route de Reyrieux et la limite communale avec Toussieux. Cette « bande », dont toutes les parcelles sont bâties, classées en zone UC dans le PLU approuvé en 2004, présente des caractéristiques similaires à celles d'autres urbanisations de la commune classées en zone constructible.



Vue sur des habitations existantes au sein de cette « bande » urbanisée  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur

Elle comporte plus particulièrement une entreprise artisanale en activité qui, compte tenu du classement projeté en zone A, ne pourra pas se développer.



*Vue sur cette entreprise artisanale  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*

#### **QUESTION N° 19 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

**Envisagez-vous de reclasser cette « bande » en zone constructible ?**

#### **REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE**

(contributions 6, 7, 8) Sur l'Est de la route départementale, le zonage sera modifié. Concernant l'activité artisanale, la construction se trouve essentiellement sur la commune voisine classée en zone agricole au PLU de Misérieux. La collectivité ne souhaite pas mettre en place un STECAL le long de la RD 28 pour une surface qui, compte tenu du recul imposé le long de la RD restera de très petite dimension.

La commune va étudier le reclassement des parcelles bâties uniquement. Le classement envisagé est le classement UD dans la mesure où il n'est prévu de densifier ce secteur en discontinuité de l'enveloppe urbaine des Bruyères.

#### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Je prends acte de cette réponse. J'incite la commune à classer cette bande bâtie en zone constructible. Plus précisément, je conviens de l'opportunité de classer ainsi uniquement les parcelles bâties :

- afin de ne pas densifier ce site ;
- et, plus globalement, en cohérence avec les délimitations des zones urbaines restreintes aux enveloppes urbaines existantes du village et des hameaux sur l'ensemble de la commune.

En outre, le propriétaire de la parcelle 382 (contribution n° 9) observe qu'elle se trouve dans le prolongement de la zone UC localisée de l'autre côté de la route de Reyrieux, et demande qu'elle soit, au moins en partie, rattachée à cette zone.

#### QUESTION N° 20 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Etes-vous favorable à cette demande ?

#### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

(contribution 9) La parcelle a 382 n'a jamais été classée en zone UC au milieu d'un foncier à usage agricole. L'habitation isolée est historiquement classée en zone agricole. La parcelle est d'ailleurs pour moitié déclarée à la PAC.

Le classement en zone U d'une parcelle isolée est illégal.



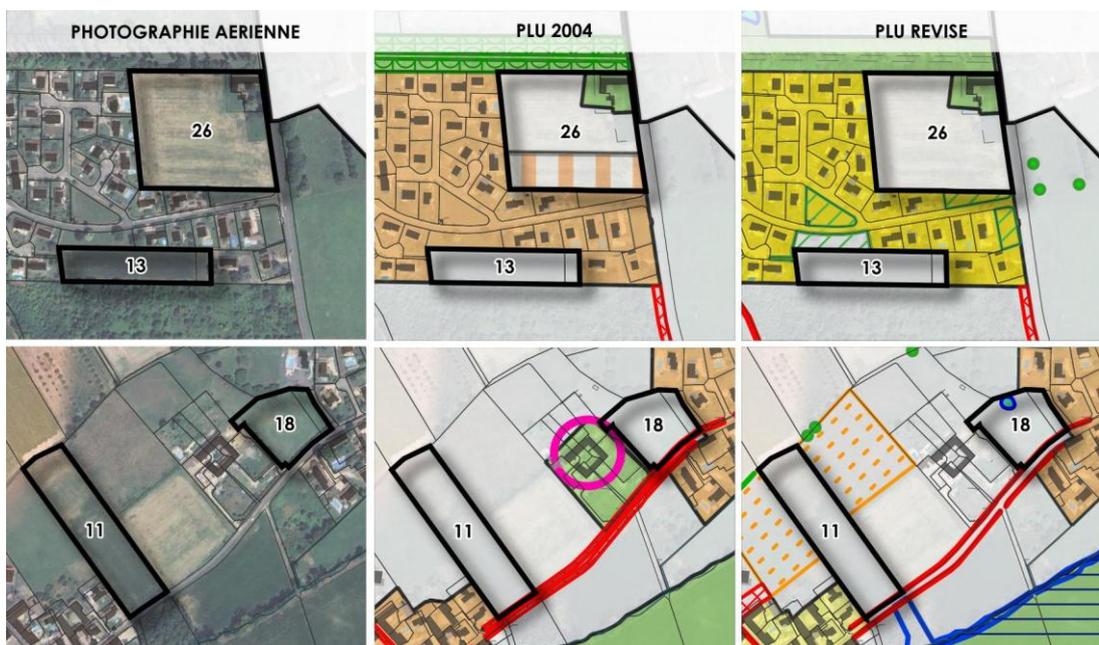
#### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La demande du contributeur concerne au moins la moitié de la parcelle, et non son intégralité :

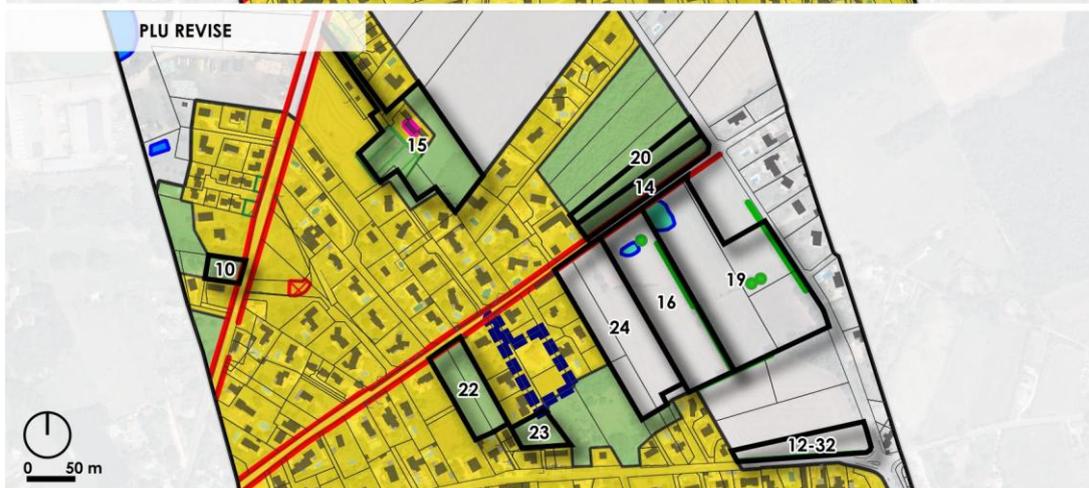
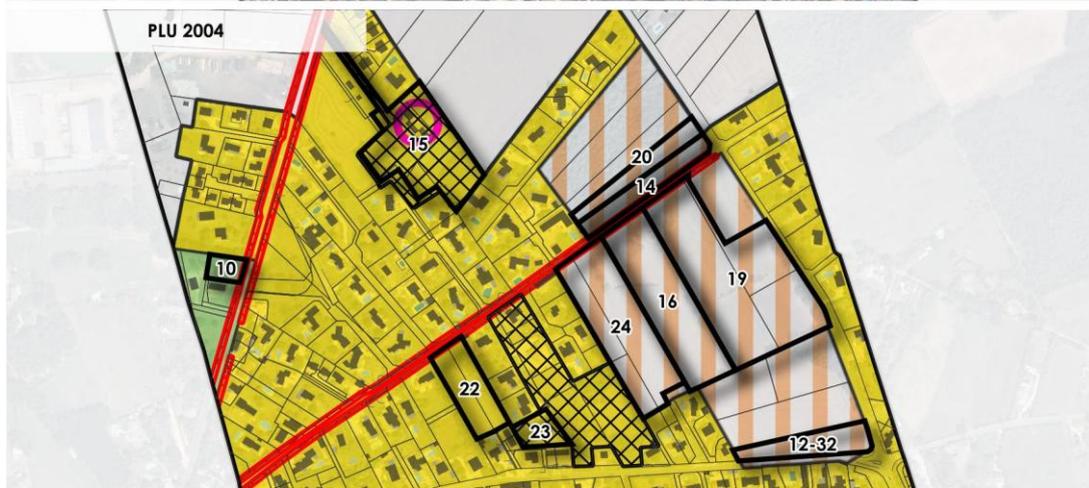
- Sa partie Nord-Est, cultivée selon la photographie aérienne de 2024 et déclarée à la PAC, n'est pas expressément visée par cette demande ;
- Sa partie Sud-Ouest, qui accueille l'habitation existante, pourrait-être « rattachée » à la zone UC de l'autre côté de la RD 28, qui constitue néanmoins une « rupture » physique. Aussi, je consens aux arguments développés par la commune et ne suis pas favorable au classement de la parcelle en zone constructible. Je relève que cette habitation :
  - est d'ailleurs identifiée en « bâti diffus » sur la carte relative à « l'organisation urbaine » page 106 du rapport de présentation ;
  - pourra évoluer (extensions et annexes) dans les conditions définies par le règlement de la zone A.

## 5.3. DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE PARCELLES NON BATIES

10	R1	DUTANT	908	N	N	Demandes de classement en zone constructible de parcelles non bâties	Classer la parcelle en zone constructible pour permettre la création d'une nouvelle habitation
11	R2	NUGUET	76	A	A		Classer la partie basse de la parcelle en zone constructible
12	R5 M3	CORSAND	689	2AU (caduque)	A		Classer la parcelle en zone constructible
13	R17	BUTILLON	238 • 240	A	A		Classer les parcelles en zone constructible
14	R19	FOYER	76	2AU (caduque)	N		Classer les parcelles en zone constructible
15	C1	CAPPAL- VERRIER	138 • 190 • 193 207 • 208 • 223 225 • 274 • 290	UC	N		Maintenir les parcelles en zone constructible pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (certificat d'urbanisme et sursis à statuer)
16	C3	THEVENET	703	2AU (caduque)	A		Classer la parcelle en zone constructible
17	M1	ANSOUD	280	A	A		Classer la parcelle en zone constructible
18	M2	NOEL	73 • 278	A	A		Classer les parcelles en zone constructible
19	M4	HARLIN	704 • 972 • 973	2AU (caduque)	A		Classer les parcelles en zone constructible
20	M6	GUINET (Indivision)	78	2AU (caduque)	N		Classer la parcelle en zone constructible
21	M7	GROSSAT	262 • 265	A	A • R8		Classer les parcelles en zone constructible et supprimer l'emplacement réservé R8 (recouvrant l'intégralité des parcelles 262 et 265)
22	M9	HILAIRE, DUBOST, CLAIRADIN	82 • 921	UC	N		Maintenir les parcelles en zone constructible
23	M10	HILAIRE	982	UC	N		Maintenir les parcelles en zone constructible
24	O1	BOURCHANI N	73 • 607 • 702	2AU (caduque)	A		Classer les parcelles en zone constructible
25	O2	GUYOT	362 • 363	UB • A	A		Maintenir la parcelle 362 en zone constructible et classer la parcelle 363 en zone constructible, ainsi qu'une bande d'accès le long de la parcelle 364
26	O3	GILLET	29	A • 2AU (caduque)	A		Classer la parcelle en zone constructible



Source : tableau et cartes réalisés par le commissaire enquêteur



Source : tableau et cartes réalisés par le commissaire enquêteur

Tout d'abord, je constate que les zones 2AU du PLU de 2004 sont « caduques ». Elles doivent en effet être considérées comme « périmées » depuis 2013, soit un délai de 9 ans suite à l'approbation du PLU, car aucune acquisition foncière significative n'a été engagée à ma connaissance.

J'observe ensuite que le PADD fixe les orientations fondamentales :

- de protéger les espaces agricoles stratégiques de la commune, la biodiversité et le paysage ;
- de « ne plus étendre les enveloppes urbaines et de s'inscrire dans l'objectif de Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 » ;
- de privilégier le développement résidentiel au bourg, tout « en validant » les enveloppes urbaines existantes, mais sans les étendre ;
- de « compléter l'offre en habitat pour permettre des parcours résidentiels plus complets ».

**Je constate parallèlement que, conformément aux orientations du SCOT, le projet de PLU s'appuie sur la délimitation des enveloppes urbaines existantes du village et des principaux hameaux. Cette délimitation est définie à partir de la méthodologie promue par le SCOT (exposée page 20 de son DOO). Les zones constructibles délimitées en dehors de ces enveloppes constitueraient, à mon avis, des extensions de l'urbanisation et entreraient en compte pour le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).**

Ainsi, en compatibilité avec le SCOT, je constate le projet PLU s'appuie sur les analyses suivantes, en vue de permettre la production d'une cinquantaine de logements à échéance 2035 :

- Les capacités de densification et de mutation de ces enveloppes bâties (selon la méthodologie promue par le SCOT) ;
- En complément, l'unique site d'extension du bourg classé en zone 1AU, encadré par les OAP « de la rue des Moulins » qui prévoient la production de « 16 logements minimum » :
  - en confortant la mixité sociale et en diversifiant les formes d'habitat (sous forme de logements collectifs et groupés), incluant une offre adaptée aux personnes âgées, ce qui répond à l'objectif de promouvoir les parcours résidentiels ;
  - en prévoyant un projet d'ensemble ambitieux et cohérent, avec « densité de 30 logements à l'hectare », soit le double de celle (moyenne) prévue dans les orientations du SCOT, d'environ 15 logements à l'hectare « en extension urbaine ».

**Ainsi, à la fois pour préserver les milieux agricoles / naturels, assurer une comptabilité avec le SCOT et promouvoir une diversification des zones d'habitat, je comprends que le projet de PLU :**

- ni ne classe en zone constructible des parcelles isolées localisées dans les écarts ;
- ni n'étend ponctuellement les enveloppes urbaines existantes, ce qui engendrerait de la consommation d'ENAF sans maîtrise d'une urbanisation d'ensemble. En effet, de multiples extensions ponctuelles du bourg et des hameaux, pour permettre la construction de projets individuels, ne répondraient pas, à mon avis, à l'objectif de promouvoir les parcours résidentiels.

**En cohérence, je considère favorablement que le projet de PLU :**

- restreint :
  - les zones urbaines aux enveloppes urbaines du bourg et des hameaux (en incluant, comme je le recommande plus haut, la « bande » urbanisée aux Bruyères comprise entre la route de Reyrieux et la limite communale avec Toussieux) ;
  - l'unique zone à urbaniser (1AU) au site d'extension du bourg couvert par les OAP « de la rue des Moulins » ;
- et ainsi, par rapport au PLU approuvé en 2004 :
  - supprime les zones 1AU non urbanisées et les 2AU (ces dernières étant, pour rappel, caduques) ;
  - réduit par endroits les périmètres des zones urbaines, qui notamment n'étaient pas soumises aux exigences actuelles d'économie des espaces naturels et agricoles.

Ces objectifs sont d'ailleurs salués dans les avis :

- De la Préfète de l'Ain • Direction départementale des territoires : « Le document d'urbanisme arrêté présente un projet cohérent et engage un effort de sobriété foncière en adéquation avec une trajectoire de réduction de la consommation foncière correspondant aux objectifs promulgués par la loi dite Climat et Résilience » ;
- Du Syndicat mixte Val de Saône-Dombes : « Le projet communal prévoit un développement démographique raisonné, peu consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers, priorisant le développement en dents creuses et divisions parcellaires. »

Plus particulièrement, j'ai observé sur site que plusieurs contributions, notamment les n° 11 et 21 (photographies ci-dessous), concernent des terrains qui, à mon avis, participent à des coupures paysagères entre des enveloppes urbaines :



*Vue sur le site concerné par la contribution n° 11, qui participe à la coupure paysagère entre l'entrée Ouest du bourg et le hameau du Bady  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*



*Vue sur le site concerné par la contribution n° 21, qui participe à la coupure paysagère entre l'entrée Sud-Est du bourg et le bourg de Misérieux  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*

J'ai également observé sur site que la contribution n° 17 concerne un site qui marque une ouverture paysagère en entrée de bourg :



*Vue sur le site concerné par la contribution n° 17, en entrée de bourg  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*

Enfin, plus précisément, la contribution n° 15 fait état d'un certificat d'urbanisme (CU) opérationnel tacite (ayant les effets d'un certificat d'urbanisme informatif), ainsi que d'un sursis à statuer.

## QUESTION N° 21 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Pourriez-vous clarifier ce point ?

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

(contributions 12, 14, 16, 19, 20, 24, 26, 30, 32) Les zones 2AU du PLU actuel ne sont pas maintenues. Compte-tenu du nombre de logements déjà réalisés, des objectifs du SCOT en termes de nombre de logements et de consommation foncière, il n'est pas possible de mobiliser ces surfaces dans le PLU à une échéance d'une dizaine d'années.

(contribution 10) La parcelle était classée en zone naturelle. La révision du PLU maintient ce zonage et privilégie le développement du bourg et le comblement des dents creuses. Sur ce secteur seules les parcelles bâties ont été classées en zone constructible.

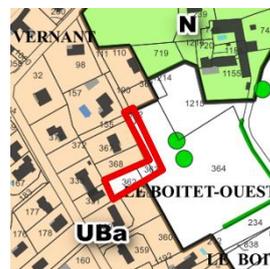
(contributions 11, 18) Le foncier agricole des coteaux constitue une coupure d'urbanisation entre le bourg et le Bady. Le projet communal vise à stopper les extensions linéaires le long des voies.

(contribution 13) Le quartier de Montferrand est géré dans son enveloppe existante sans extension.

(contribution 15) Une opération de lotissement a déjà fait l'objet d'un avis négatif faute d'un accès adapté. Le zonage du PLU révisé permet d'optimiser le bâti existant.

(contribution 25) Le zonage sera repris sur la parcelle concernée et intégrera l'accès qui se situe sur la route de Misérieux.

(contribution 21) L'emplacement réservé a pour vocation de créer un bassin écrêteur. La prévention du risque inondation est une orientation forte non seulement de la commune mais également de l'intercommunalité. Ce bassin est important pour améliorer la gestion des eaux pluviales et limiter les incidences sur les secteurs inondables.



(contribution 17) L'enveloppe urbaine ne permet pas dans le cadre de cette décennie d'envisager l'extension de l'enveloppe urbaine du bourg.

(contributions 22, 23) Les surfaces constructibles répondent aujourd'hui aux besoins de la commune pour la prochaine décennie. Une canalisation d'assainissement

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

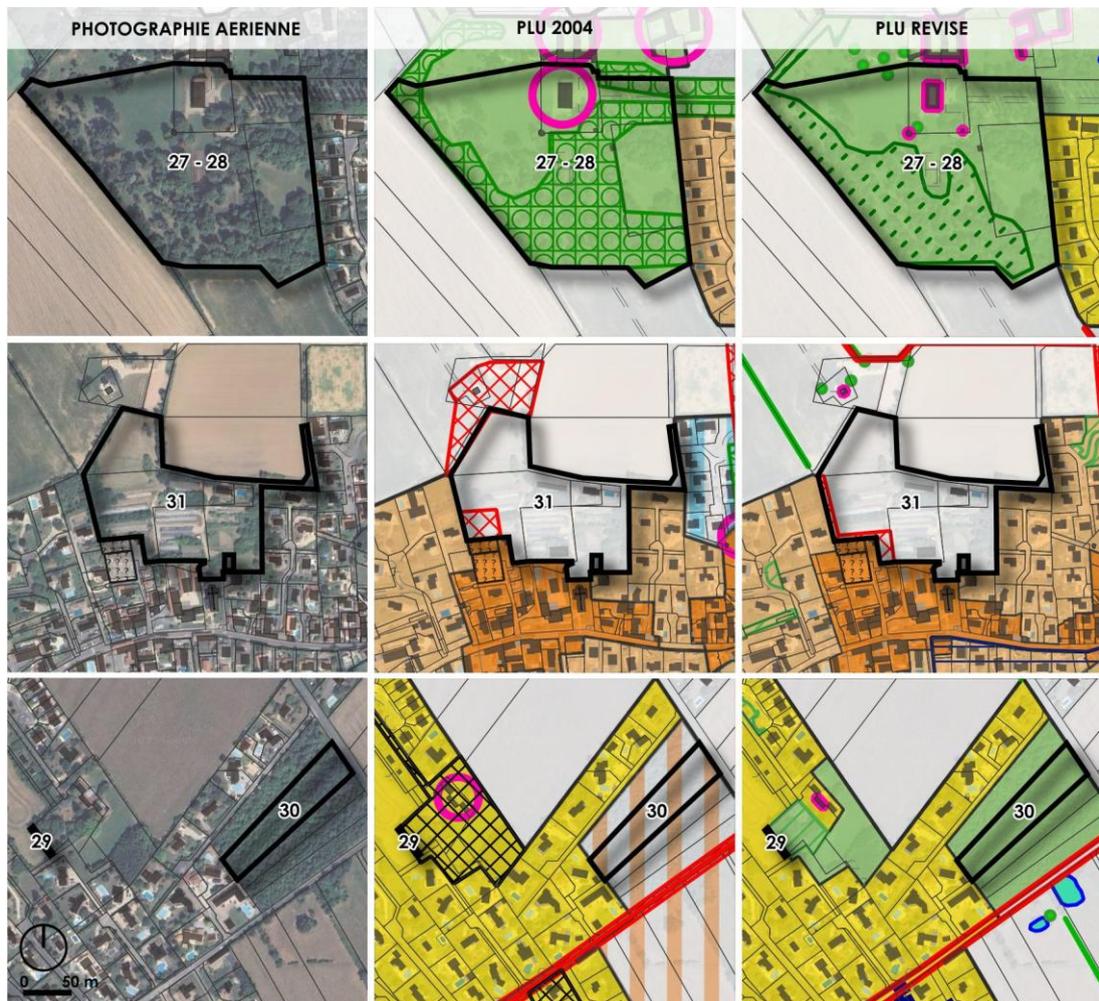
Je prends acte de ces réponses :

- Concernant la contribution n° 15 ;
- Concernant la contribution n° 21, qui permet de « combler » un décroché dans la zone urbaine, qui me paraît en effet peu motivé ;
- Concernant les autres contributions, et plus globalement les arguments relatifs à l'absence d'extension urbaine (autre que la zone 1AU), qui rejoignent mes propres considérations développées plus haut.

Aussi, je préconise de ne répondre favorablement qu'à la contribution n° 21.

## 5.4. DEMANDES DIVERSES

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
27	R3 M8	PERMEZEL (Indivision)	176 • 864 • 865	N	N	Demandes diverses	Demande de permettre la valorisation du château de Boujard et de ses abords en accueillant des activités commerciales, culturelles ou événementielles...
28							Demande de reconsidérer les dispositions patrimoniales (article L151-19 du CU) spécifiques au château de Boujard jugées trop contraignantes et pénalisantes
29	R16	THOMASSET (SOFRAM)	291	UC	N		Demande de maintien de l'intégralité de la parcelle, intégrée dans un permis d'aménager en cours de validité, en zone constructible conformément au PLU de 2004
30	R12	LIONETON (Indivision)	80	2AU (caduque)	N		Demande de classement de parcelle en zone A ou lieu de N pour reprendre l'exploitation agricole de la parcelle
31	R13	MOLON Jean-Michel	157 • 201 • 203 • 204 • 299	A	A		Demande de rectification du diagnostic agricole du rapport de présentation suite à la cessation de son activité d'horticulteur (pépiniériste) depuis fin 2023



Source : tableau et cartes réalisés par le commissaire enquêteur

Les contributions n° 27 et 28 sont émises par les propriétaires du château de Boujard. Ceux-ci constatent que le classement en zone N de celui-ci et de ses abords ne permet pas l'évolution du bâti, en interdisant « des activités commerciales, culturelles ou événementielles (notamment mariages, expositions, tournages de films, etc.) ». Ils souhaitent concilier les enjeux patrimoniaux liés à ce site (bâti et parc) et ceux liés à sa viabilité économique en permettant une diversification des activités proposées. Ils relèvent également, en lien, les restrictions liées à la création de piscines, à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques et « l'interdiction de lieu culte alors que le domaine comporte une chapelle que le projet souhaite en plus soumettre à des contraintes (la chapelle est improprement qualifiée de tour) ».

### MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

**Une chapelle privée ne relève pas de la destination des « lieux de culte ». Les autres constructions présentes sur le tènement du château sont des annexes à la construction principale et ont par définition la même destination que la construction principale.**

En outre, ils relèvent les dispositions relatives au patrimoine à protéger (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) qui imposent des « obligations [qui] sont comparables à celles d'un bien protégé, tandis que les droits restent inexistantes » : « Ce déséquilibre conduit à un dispositif injustement contraignant et à sens unique, pénalisant le domaine du Boujard ».

Ils concluent que « les dispositions actuelles du projet de PLU, en imposant des contraintes excessives et disproportionnées, risquent de mettre en péril la conservation même du domaine », et que « pour l'ensemble des éléments invoqués ci-avant, l'indivision Guy Permezel souhaite que l'ensemble des points du projet de PLU concernant le château du Boujard, la chapelle, la tour et le parc soient reconsidérés ».

### MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

**Au préalable, il est rappelé que l'identification du château du Boujard au titre des éléments remarquables est déjà effective dans le PLU actuel. Les prescriptions qui accompagnent cette identification sont d'ailleurs plus strictes que celles retenues dans le PLU révisé.**

L'identification d'éléments architecturaux et patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'a rien à voir avec l'identification d'un monument historique dont les travaux seraient soumis à l'avis de l'ABF. Il s'agit d'un outil de préservation permettant de pérenniser un patrimoine historique. Les prescriptions peuvent être assouplies de manière à autoriser des panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture.

### QUESTION N° 22 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

**Etes-vous favorable à une telle diversification des activités ?**

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

Un PLU peut évoluer dans le cas d'un projet avéré. La création d'un STECAL est possible par modification du PLU pour une destination claire. Le STECAL reste un secteur de taille et de capacité limitées, soumis à l'avis de la CDPENAF. À ce jour, la collectivité ne souhaite pas permettre des destinations pouvant générer une fréquentation importante à côté d'un quartier d'habitat.

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je considère en effet :

- qu'un éventuel STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), qui constituerait une micro-zone exceptionnelle, permettrait de diversifier les activités proposées au sein du site du château ;
- qu'un tel STECAL pourrait être instauré par une procédure ultérieure de modification du PLU ;
- qu'un tel STECAL doit cependant s'appuyer sur un projet suffisamment défini, afin de clarifier les destinations envisagées, prenant en compte les divers enjeux dont les éventuelles nuisances aux proches habitations, la sécurité des accès...

Aussi, en l'absence d'un tel projet (aucun ne m'ayant été exposé par les contributeurs), je partage la réponse apportée par la commune, et ne suis pas favorable à cette demande, en l'état, de diversification des activités.

#### QUESTION N° 23 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Envisagez-vous de réduire les exigences patrimoniales prévues au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ?

#### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

Voir plus haut.

#### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je constate que les exigences inscrites dans le règlement stipulent :

- « *Tout travaux de restauration devra respecter l'édifice en termes de matériaux, d'aspect historique* » ;
- « *La structure historique du Château sera conservée. Les ouvertures ne seront ni modifiées, ni transformées. Aucune extension ne sera réalisée sur l'enveloppe bâtie* » ;
- « *Le petit patrimoine identifié (tour, pigeonnier) devra être préservé en l'état sans modification. Les travaux de restauration veilleront à préserver les volumétries, l'organisation du bâti, les teintes et les matériaux* ».

Je considère que ces exigences :

- constituent, certes, des contraintes, notamment financières, pour les propriétaires du site ;
- mais que leur choix, dans l'objectif de préserver la qualité patrimoniale du château, relève bien de la compétence communale au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- et qu'elles participent bien, à mon avis, à l'attente de cet objectif.

Je suis parallèlement favorable à l'assouplissement des prescriptions relatives aux panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, pour permettre une implantation plus éloignée du château et ainsi préserver ses abords.

Par ailleurs, la contribution n° 29 porte sur une parcelle (d'environ 140 m<sup>2</sup>) intégrée dans un permis d'aménager accordé et en cours de validité. Le contributeur demande en conséquence son maintien en zone constructible conformément au PLU de 2004.

#### QUESTION N° 24 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Pouvez-vous me confirmer que cette parcelle est effectivement intégrée au permis d'aménager ? Et en ce cas, envisagez-vous de rétablir son classement en zone constructible ?

#### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

Cette petite parcelle est effectivement intégrée au permis d'aménager et sera intégrée dans l'opération.

#### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de cette réponse favorable, et préconise en effet de rattacher cette parcelle à la zone UC limitrophe.

Concernant la contribution n° 30, je relève que le PLU est un document qui encadre l'ensemble des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager ou déclarations préalables...), mais n'interdit pas les mises en culture. En effet, l'article L101-3 du Code de l'urbanisme stipule que « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions ». Aussi, la zone N n'interdit pas la mise en culture de la parcelle.

De plus, j'ai constaté lors de la visite sur site que cette parcelle, elle-même boisée, semble intégrée à un plus vaste boisement localisé à l'Ouest carrefour entre la RD 28 et le chemin Vert :



*Vue sur l'ensemble boisé à l'Ouest carrefour entre la RD 28 et le chemin Vert  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*

#### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Je considère que le classement de la parcelle en zone N est justifié par la présence des boisements que j'ai constatés lors de ma visite sur site. En outre, comme je le développe ci-dessus, ces boisements non pas protégés et peuvent donc être supprimés pour remettre en culture de la parcelle. Je suis donc défavorable à cette demande de classement de la parcelle en zone A.**

Enfin, l'horticulteur qui était installé au Nord du village informe avoir cessé son activité depuis fin 2023. Cette activité agricole est toutefois identifiée, en tant que « pépiniériste », dans le diagnostic agricole du rapport de présentation (et d'ailleurs semble mal localisée sur la carte agricole page 81).

J'ai constaté sur site que les serres ne sont en effet plus utilisées ni entretenues :



*Vue sur les serres de l'ancienne exploitation horticole  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*

**QUESTION N° 25 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Envisagez-vous d'adapter en conséquence le rapport de présentation ?

**REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE**

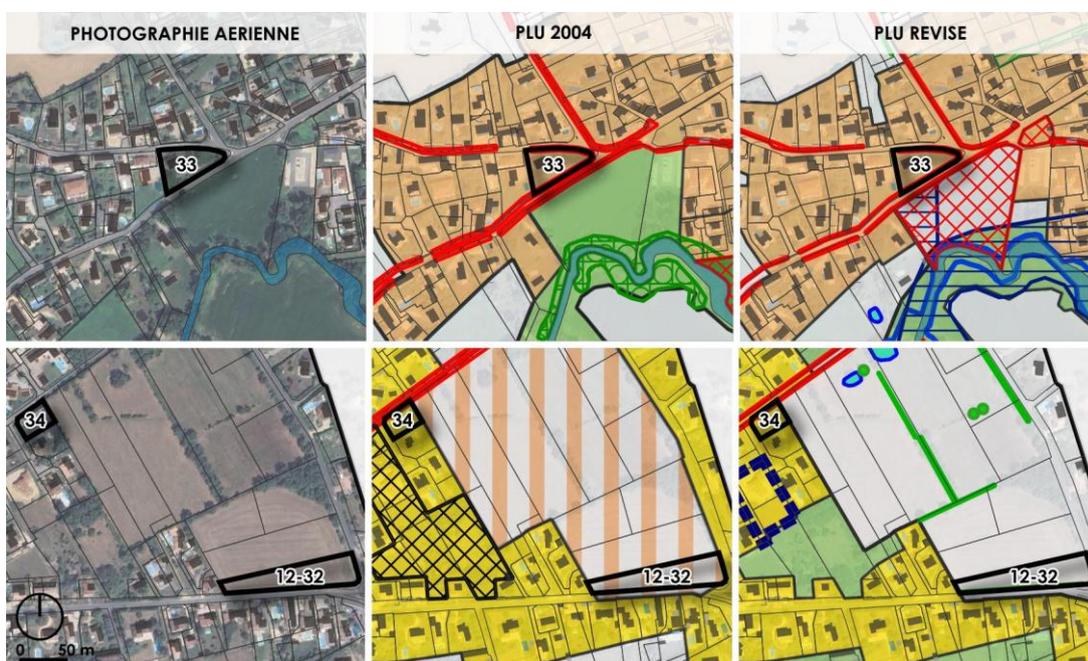
Il sera mentionné l'arrêt de l'activité mais cela n'implique pas un reclassement en zone constructible du tènement agricole qui peut faire l'objet d'une reprise et représente des surfaces agricoles significatives.

**APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Je prends acte de cette réponse favorable, et incite la commune à adapter le rapport de présentation.

## 5.5. OBSERVATIONS RELATIVES AUX PROJETS DE VOIRIE

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
32	R5 M3	CORSAND	689	•	•	Observations relatives aux projets de voirie	Demande d'aménagement d'un trottoir le long de la route de Toussieux, notamment pour relier le collège
33	R8	MAITREPIERRE	686	UB	Uba		Demande de renseignements sur l'emplacement réservé V8
34	M11	LATY	614	ER V 12	ER V 5		Demande de suppression de l'emplacement réservé V5 compte tenu des travaux d'aménagement achevés en 2016 du Chemin Vert et de sa largeur suffisante
35	O5	ANONYME	-	-	-		Demande d'aménagement d'un trottoir le long de la route de Toussieux, notamment pour relier le collège
36	O6	ANONYME	-	-	-		Confestation de l'emplacement réservé V5 compte tenu des aménagements déjà réalisés
37	O7	ANONYME	-	-	-		Confestation de l'emplacement réservé V6 compte tenu des aménagements déjà réalisés



Source : tableau et cartes réalisés par le commissaire enquêteur

Une demande de renseignements est déposée sur l'emplacement réservé V8 (contribution n° 33) destiné à l'« Élargissement à 10 mètres de la plate-forme de la RD 88A (rue du Body) ».

### QUESTION N° 26 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Pourriez-vous apporter une réponse ?

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

L'objectif est de sécuriser la circulation des piétons et en particulier des enfants en direction de l'école. La traversée du bourg de Sainte Euphémie a fait l'objet de nombreux aménagements qui se poursuivent avec pour objectifs le ralentissement des véhicules et l'incitation aux déplacements modes doux.

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je considère que la commune répond clairement à la question du contributeur.

Par ailleurs, plusieurs contributions s'opposent aux emplacements réservés V5 et V6 destinés aux élargissements, réciproquement, à « 8 mètres du chemin Vert » et à « 12 mètres de la plate-forme de la RD 28 F » selon la liste des emplacements réservés. Les contributeurs relèvent que des aménagements ont déjà été réalisés sur ces voies, qui disposent désormais des trottoirs (reliant notamment le nouveau collège de Saint-Didier de Formans) et de largeurs suffisantes. Plus particulièrement, l'emplacement réservé V5 recouvre une habitation existante (contribution n° 34), ce qui impacte considérablement ses possibilités d'évolution.

J'ai constaté, lors ma visite sur site, que ces aménagements ont bien été réalisés :



*Vue sur le chemin Vert, avec un trottoir et un fossé  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*



*Vue sur le chemin Vert, au niveau du terrain concerné par la contribution n° 34,  
avec un trottoir et un espace libre devant la construction  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*



*Vue sur la RD 28F, avec un trottoir et un espace libre devant la clôture  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*

Et que, concernant ces deux voies, seules les sections en dehors enveloppes urbaines pourraient à mon avis faire l'objet d'aménagements complémentaires :

- L'extrémité Est du chemin Vert jusqu'à son carrefour avec la RD 28 ;
- L'extrémité Nord de la RD 28F jusqu'à son carrefour avec la RD 28.



*Vue sur l'extrémité Est du chemin Vert jusqu'à son carrefour avec la RD 28  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*

Je constate plus largement que de nombreux emplacements réservés destinés à des élargissements de voirie, qui figurent sur le PLU approuvé en 2004, semblent avoir été reportés presque en l'état dans le projet de révision. Ces emplacements impactent là encore des maisons qui semblent en bon état, des annexes et de nombreuses clôtures.

### QUESTION N° 27 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Envisagez-vous de réinterroger la pertinence des emplacements réservés destinés à des élargissements de voies, et plus particulièrement les emplacements réservés n° V5 et V6.

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

La collectivité va retravailler l'emprise des emplacements V5, V6, V10 et V12.

V5	Élargissement à 8 mètres du chemin Vert – Retirer la partie habitée et ne laisser la partie entre les habitations et le croisement avec la RD 28	commune	2990 m <sup>2</sup>
V6	Élargissement à 12 mètres de la plate-forme de la RD 28 F. Ne laisser que la partie située entre le croisement avec la RD 28 jusqu'au lotissement des Fresnes	Département de l'Ain	3 890 m <sup>2</sup>
V10	Élargissement à 8 mètres de la plate-forme du Chemin du Bady. Ne laisser que la partie hors habitation jusqu'au croisement avec la RD 936	commune	1 850 m <sup>2</sup>
V12	Élargissement à 8 mètres de la plate-forme du Chemin communal dit Chemin des Bruyères, rue de la botasse sur la partie hors habitation jusqu'au croisement avec la RD 936	commune	3 425 m <sup>2</sup>

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai sensibilisé Monsieur le Maire sur les incidences d'un emplacement réservé sur un terrain, et plus particulièrement sur une construction existante : il en limite les travaux et interdit de l'agrandir sur l'emprise concernée.

Aussi, compte tenu des aménagements déjà réalisés sur ces voies, plusieurs sections des emplacements réservés visés m'apparaissent obsolètes, et donc inutilement contraignantes pour les propriétaires impactés.

Je partage donc pleinement la nécessité de « retravailler l'emprise des emplacements V5, V6, V10 et V12 » comme exposé dans la réponse de la commune. Je préconise de les adapter en conséquence, notamment de supprimer les sections des n° V5 et V6 ayant déjà fait l'objet d'aménagements.

Par ailleurs, d'autres contributeurs regrettent l'absence de trottoir le long de la route de Toussieux, notamment pour relier le collège.

### QUESTION N° 28 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Envisagez-vous d'aménager un trottoir le long de la route de Toussieux ?

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

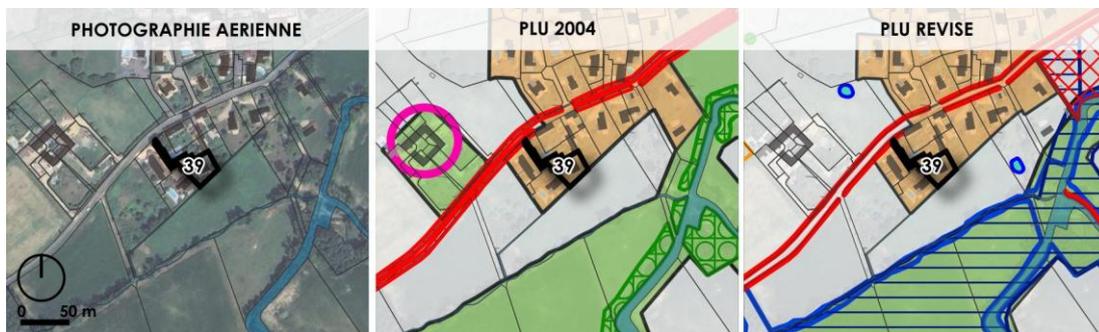
Des aménagements ont déjà été réalisés le long de la route de Toussieux. Dans les années à venir, la sécurisation des déplacements va se poursuivre.

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de cette réponse favorable. Monsieur le Maire m'a parallèlement informé que les aménagements projetés sont réalisables sur le domaine public, et ne nécessitent donc pas de délimiter d'emplacement réservé.

## 5.6. DEMANDES DE SIMPLES DE RENSEIGNEMENTS

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
38	M5	ADE	-	-	-	Demande simple de renseignements	Consulter les emplacements réservés
39	R6	ECOFFIER	1042	UB	Uba		Consulter le classement de la parcelle
40	O8	ANONYME	-	-	-		Consulter le classement de la parcelle
41	O9	ANONYME	-	-	-		Consulter le classement de la parcelle
42	O10	ANONYME	-	-	-		Consulter le classement de la parcelle
43	O11	ANONYME	-	-	-		Consulter le classement de la parcelle



Source : tableau et cartes réalisés par le commissaire enquêteur

Une personne (contribution n° 38), ne pouvant pas se rendre en mairie, a constaté par courrier électronique la « *qualité médiocre* » de la carte des emplacements réservés incluse dans la pièce « 4c. Liste des emplacements réservés » et m'a demandé d'y remédier. Je lui ai répondu, via l'adresse « [enquetepubliquePLU2025@sainte-euphemie.fr](mailto:enquetepubliquePLU2025@sainte-euphemie.fr) », qu'un plan spécifique délimitant les emplacements réservés, de meilleure qualité, était intégré au dossier d'enquête publique, en dernière page du fichier « D-Note présentation enquête publique.pdf ».

Au cours de mes permanences tenues en mairie, plusieurs personnes m'ont interrogé sur le classement de leurs parcelles, notamment en vue de réaliser des extensions ou des annexes. Ces parcelles étant toutes localisées en zone constructible, je leur ai présenté le règlement écrit s'y rattachant. Ces personnes (à l'exception de la contribution n° 39) n'ont pas porté de contribution écrite.

## 6. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'analyse que la révision du PLU s'appuie sur des objectifs corrélés :

- de restauration des parcours résidentiels, notamment pour répondre aux besoins des jeunes ménages et maintenir des personnes âgées sur la commune grâce à une offre adaptée ;
- de confortement de l'offre en équipements et de l'offre en commerces de proximité ;
- en lien, de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, affichés dans le PADD.

J'observe que ces objectifs pertinemment déclinés dans le projet de PLU :

- grâce à la production de la cinquantaine de futurs logements :
  - s'appuyant prioritairement sur l'optimisation des enveloppes urbaines du bourg et des principaux hameaux, délimitées à partir de la méthodologie promue par le SCOT ;
  - complétée par l'unique site d'extension du bourg, classé en zone 1AU, pertinemment localisé à proximité du centre-bourg, des équipements et des commerces (boulangerie-pâtisserie et restaurant). Ce site est encadré par les OAP « de la rue des Moulins » qui prévoient la production de « 16 logements minimum », en :
    - confortant la mixité sociale et en diversifiant les formes d'habitat, en incluant une offre adaptée aux personnes âgées, ce qui répond à l'objectif de promouvoir les parcours résidentiels ;
    - prévoyant un projet d'ensemble ambitieux et cohérent, avec densité vertueuse d'environ 30 logements à l'hectare, soit le double de celle (moyenne) prévue dans les orientations du SCOT, d'environ 15 logements à l'hectare « en extension urbaine » ;
    - complétant l'offre en commerces de proximité ;
  - tout en conciliant cette optimisation avec le maintien de jardins au sein de chaque parcelle, qui participent directement à la biodiversité, au paysage et, plus généralement, à la qualité de vie locale (en imposant des coefficients minimums de pleine terre) ;
- grâce au maintien des activités économiques dans leurs emprises existantes, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- grâce au calibrage fin des besoins en équipements publics, essentiellement au sein de la zone UE à l'arrière de la halle communale.



Vue le restaurant et la boulangerie-pâtisserie, attenants à la zone 1AU  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur



*Vue sur la halle communale, en zone UE  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*

**Je relève parallèlement que la commune projette de renforcer le maillage de cheminements doux :**

- en protégeant des itinéraires de randonnées qui participent aux liaisons piétonnes, identifiés sur le règlement graphique ;
- développant de nouveaux itinéraires, notamment grâce à des emplacements réservés, en compléments de ceux déjà réalisés, notamment chemin Vert. Pour rappel, concernant ces derniers, je recommande de supprimer les emplacements réservés concernés devenus inutiles).

Je relève que la démarche mise en œuvre dans le cadre de la prise en compte de l'environnement porte notamment sur :

- Le maintien des équilibres entre les différentes composantes identitaires de la commune : les étendues agro-naturelles et les enveloppes urbaines existantes qui constituent une assise à la préservation du patrimoine bâti, paysager et naturel de Sainte-Euphémie. Dans cet objectif, le PLU ne permet le développement résidentiel que par optimisation des enveloppes urbaines du bourg et des hameaux existants, complément par l'unique secteur d'extension du bourg ;
- L'ensemble de ces choix qui permet d'éviter d'occasionner des incidences sur :
  - les fonctionnalités écologiques et les sensibilités paysagères et patrimoniales identifiées dans le diagnostic ;
  - les terrains stratégiques de productions agricoles et viticoles.



*Vue sur l'ancien moulin en entrée Sud du bourg, protégé en « élément remarquable »  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*

#### **L'état initial de l'environnement, détaillé et satisfaisant :**

- caractérise bien les inventaires existants relatifs aux milieux naturels et aux corridors, puis les affine à l'échelle communale (trame verte et bleue) ;
- précise les zones humides par rapport au périmètre inscrit à l'inventaire départemental, et complète celui-ci (par exemple par le secteur de mare).

**Le PADD** affiche des objectifs clairs et contextualisés, prenant bien en compte les fonctionnalités écologiques, notamment :

- en déclinant les sous-trames écologiques « humide », « bocagère », « boisée » et « ouverte thermophile » ;
- en intégrant la démarche de restauration des zones humides menée par la communauté de commune,
- en veillant à préserver et conforter la trame verte urbaine ;
- en corrélant d'une manière plus générale, et louable à mon avis, les enjeux liés aux continuités écologiques à ceux liés aux changements climatiques.

**Les OAP thématiques « trame verte et bleue »** sont pédagogiques et bien illustrées de nombreux schémas explicatifs. Avec pertinence, à mon avis, elles :

- précisent le cadre réglementaire ;
- exposent la démarche « trame verte et bleue » (TVB) du PLU, fondée sur son approche ascendante, ses différentes échelles et ses composantes ;
- détaille la démarche « trame verte et bleue » de Sainte-Euphémie, en combinant :
  - Les continuités écologiques (la composante majeure), qui s'articulent en sous-trames :
    - La sous-trame humide : cours d'eau, mares et retenues/plans d'eau ;
    - La sous-trame bocagère : arbres isolés des surfaces agricoles et naturelles, haies ;
    - La sous-trame forestière : forêts présumées anciennes ;
    - La sous-trame ouverte : prairies et pelouses thermophiles ;
    - La sous-trame urbaine : arbres isolés urbains à usages publics et semi-publics.
  - Les coupures à l'urbanisation agricoles bordant les cours d'eau que sont le Morbier et le Formans, « définie à partir données fournies par la Communauté de communes Dombes Saône Vallée à propos d'une étude menée sur les zones humides et les ripisylves pour conforter un projet de restauration de celles-ci ». Ces éléments gagneront à être confortés par les compléments recommandés par la communauté de communes, auxquels la commune est favorable dans son mémoire en réponse ;
  - Le principe de connexion d'échelle supérieure, qui transcrit opportunément, à mon avis, le principe de connexion inscrit au SCOT.

**Le règlement graphique/écrit**, en articulation avec ces OAP « trame verte et bleue » :

- veille à ne pas densifier l'urbanisation à proximité des cours d'eau ;
- assure une protection stricte des habitats naturels stratégiques grâce :
  - au secteur d'« espaces verts participant aux continuités écologiques » ;
  - aux « secteur de cours d'eau », « secteur de mare » et « secteur de retenue », relatifs à la sous-trame humide ;
  - au « secteur de forêt présumée ancienne », relatif à la sous-trame boisée ;
  - aux « secteur de haie multistratée » et « secteur d'arbre isolé » relatifs à la sous-trame bocagère ;
  - au « secteur thermophile » relatif à la sous-trame ouverte.

**Des emplacements réservés** recouvrent plusieurs sites destinés à des restaurations de zones humides, comme cela est expliqué dans le rapport de présentation : « Des chantiers de restauration de zones humides ont déjà été menés sur le territoire de la commune de Sainte-Euphémie. Ils font partie d'un programme plus vaste mené par l'intercommunalité. Le PLU anticipe la poursuite du programme de restauration des zones humides, notamment par la mise en place d'emplacements réservés sur des secteurs dont l'objectif est de retrouver leur rôle de champ d'expansion de crues ».

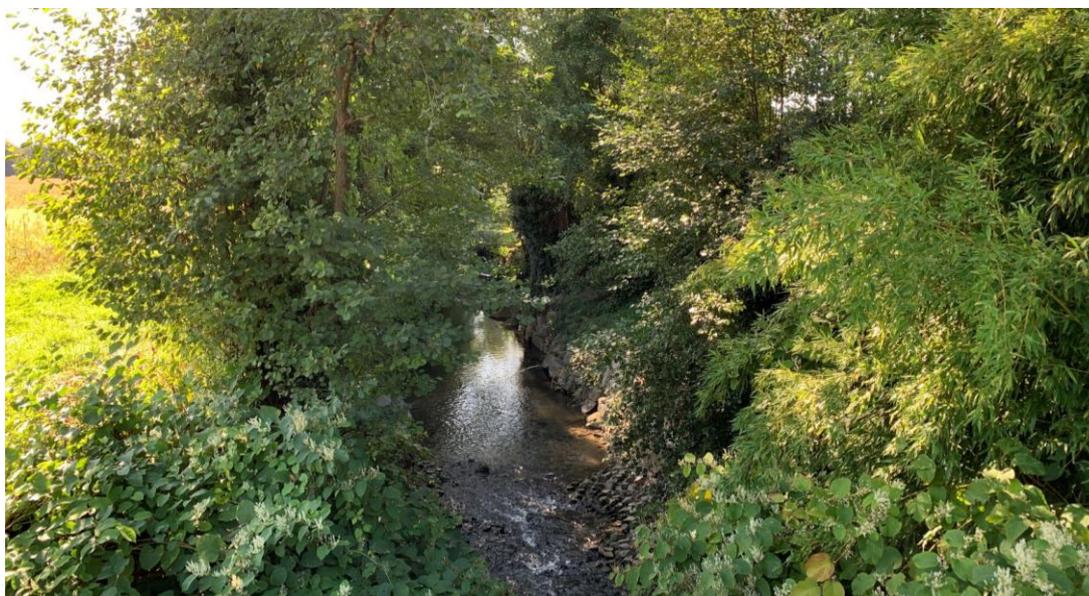
**J'estime que ces différents secteurs participent fermement à la préservation de la trame verte et bleue et à la qualité du paysage.** La préservation de ces espaces contribue non seulement aux fonctionnements hydrologiques des territoires mais participe activement au maintien de la biodiversité. Ils constituent des éléments majeurs des trames turquoises progressivement mises en œuvre parallèlement à la trame bleue. La notion de « trame turquoise » constitue une déclinaison de la trame bleue aux abords des cours d'eau sur les espaces concourant aux bons fonctionnements hydraulique et/ou écologique de ces derniers, comme les zones humides et les boisements et autres habitats naturels associés aux cours d'eau.

J'estime également que les fonctionnalités écologiques et les sensibilités paysagères sont en outre agrémentées par la présence des étendues agricoles qui constituent autant d'espaces particulièrement perméables sur le territoire de Sainte-Euphémie, en permettant notamment le maintien des coupures vertes entre le bourg et les hameaux et entre ces derniers, qui jouent également un rôle de conservation de la qualité paysagère du territoire.

**J'estime enfin que cette combinaison entre les OAP « trame verte et bleue » et le règlement graphique/écrit participe à la prise en compte des inventaires et enjeux environnementaux exposés dans :**

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne-Rhône-Alpes ;
- Le SCOT Val de Saône Dombes ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la communauté de communes.

Toutefois, au regard des divergences que je constate plus haut entre l'inventaire départemental des zones humides et le « secteur de cours d'eau » délimité sur le projet de règlement graphique, j'encourage la commune, comme elle le propose dans son mémoire en réponse, à interroger le bureau d'étude Bioinsight pour s'assurer qu'aucune zone humide « non altérée » n'a été omise.



*Vue sur les abords (ripisylves) du Formans, protégés par le « secteur de cours d'eau »  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*



*Vue sur les abords (ripisylves) du Formans, protégés par le « secteur de cours d'eau »  
Source : photographie prise par le commissaire enquêteur*

### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Aussi, je considère globalement que la révision du PLU met en œuvre un projet volontaire et cohérent, qui équilibre bien le développement et le maintien des qualités environnementales de la commune en :

- prévoyant :
  - un développement résidentiel recentré dans les enveloppes urbaines et priorisé au bourg, à proximité des équipements, des commerces et des services ;
  - un confortement ciblé de l'offre en équipement public ;
- contenant les activités économiques dans leurs emprises existantes ;
- assurant parallèlement une préservation satisfaisante de la biodiversité, des paysages, du patrimoine et de l'activité agricole.

Je relève que le règlement graphique/écrit et les OAP traduisent bien ce projet. Ces pièces comportent toutefois quelques lacunes et imprécisions, parfois techniques, qui nécessitent des rectifications ou des compléments, pour tenir compte :

- des avis de la CDPENAF et des personnes publics ;
- des demandes exprimées par le public pour lesquelles je recommande de donner une suite favorable, comme la commune l'envisage dans son mémoire en réponse ;
- de mes propres observations, qui suivent.

Mes propres observations sont essentiellement « techniques ». Elles portent :

### **SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION**

Le graphique page 136 indique une consommation foncière de 0,2 ha pour les équipements, sans davantage de précision.

#### **QUESTION N° 29 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Pourriez-vous préciser à quoi correspondent les 0,2 ha mentionnés ? Par ailleurs, pourquoi cette consommation n'inclut-elle pas les superficies des emplacements réservés, par exemple le R5 d'environ 1 ha ?

#### **REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE**

Cette surface correspond à la parcelle dans le prolongement de la halle du centre. Dans les surfaces qui seront « consommées ».

Les emplacements réservés ne sont pas comptabilisés car ils ne seront pas forcément réalisés dans les 10 prochaines années en raison des délais parfois très longs d'acquisition du foncier. Aucun des emplacements réservés n'a vocation à accueillir des constructions. L'emplacement R5 par exemple a pour vocation de rester un espace vert, naturel, non imperméabilisé. L'emplacement réservé à une superficie correspondant aux parcelles afin de ne pas léser les propriétaires. Les surfaces non utilisées sont souvent mises à disposition des agriculteurs (comme c'est le cas autour du nouveau cimetière).

#### **APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Je considère que ces éléments répondent clairement à ma question.

## SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La légende comporte une EBC alors que le plan ne semble pas en comporter.

### QUESTION N° 30 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

S'agit-il d'une erreur ?

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

Oui il s'agit d'une erreur

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de cette réponse, qui n'appelle pas de commentaire de ma part.

La sous-trame « forêt présumée ancienne » est identifiée dans le règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, alors que l'OAP trame verte et bleue la définit au titre de son article L151-8.

### QUESTION N° 31 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Pourriez-vous clarifier ce point ?

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

Les forêts présumées anciennes sont identifiées au titre de l'article R 151-43 4° et non L 151-23 du CU. L'erreur sera corrigée dans le règlement. L'article L 151-8 permet de justifier une traduction dans le règlement écrit sans déclaration préalable.

Article R151-43 :

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;

3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;

8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de cette réponse, qui n'appelle pas de commentaire de ma part.

## SUR LE REGLEMENT ECRIT

La réglementation des clôtures en zone N semble ignorer les dispositions de l'article L372-1 du code de l'environnement ?

### QUESTION N° 32 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Pourriez-vous clarifier ce point ?

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

Le règlement du PLU ne gère que les clôtures sans vocation agricole. Les dispositions de l'article L372-1 du code de l'environnement ont été mises en place pour éviter l'engrillagement des grandes propriétés à des fins de chasse. Cette règle ne s'applique pas pour les clôtures agricoles, les clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial et à moins de 150 mètres des habitations. Sur la commune de Sainte-Euphémie, personne ne sera concerné.

Concernant la circulation de la petite faune, cela a été intégré en demandant des ouvertures régulières sur limites séparatives (cela afin de ne pas diriger la petite faune vers le réseau viaire).

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je prends acte de cette réponse, qui n'appelle pas de commentaire de ma part.

En zones UA, UB, UC, UD, 1AU, A et N, les dispositions relatives aux clôtures le long des voies imposent qu'elles soient uniquement constituées (en l'absence de mur de soutènement) « d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ».

### QUESTION N° 33 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR • PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Cela signifie-t-il que les autres types de clôtures, par exemple un grillage sur un muret, sont interdits ?

### REPONSE DE LA COMMUNE • MEMOIRE EN REPONSE

C'est le cas uniquement sur alignement :

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,60 mètres. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes. Le point bas du chaperon doit donner à l'intérieur de la parcelle concernée ;
- soit, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent ;
- soit, dans le cas d'une clôture édifiée sur un mur de soutènement, d'une grille ou d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent.

### APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je suis surpris par cette réponse étant donné la présence, en zones pavillonnaires, de nombreux terrains clos par de simples grillages ou des grillages sur murets. Je constate toutefois que la hauteur des clôtures est parallèlement limitée à 1,60 mètre, ce qui permet, à mon avis, de concilier l'intimité des résidents avec le maintien des ouvertures visuelles dans le tissu relativement aéré de ces zones.

## 7. CONCLUSION

L'enquête publique unique s'est déroulée sans incident, conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Sainte-Euphémie n° 2025/35 du 22/09/2025 l'ordonnant, pendant une durée de 31 jours consécutifs du mercredi 15/10/2025 à 09 h 00 au vendredi 14/11/2025 à 17 h 00.

Cette enquête a fait l'objet de plusieurs avis, émettant notamment des réserves et des recommandations, et de 43 contributions déposées par le public. L'ensemble de ces contributions montre un intérêt assez marqué de la population pour le projet de révision du PLU.

J'ai remis en main propre le 21/11/2025, dans le délai de 8 jours, mon procès-verbal de synthèse (en annexe 1 du présent rapport), dans lequel j'ai formulé 33 questions, à Monsieur l'adjoint au Maire délégué à l'urbanisme, signé par celui-ci et par moi-même. Monsieur le Maire m'a communiqué ses réponses, claires et satisfaisantes, dans son mémoire en réponse (en annexe 2 du présent rapport) qu'il m'a remis le 05/12/2025, dans le délai de quinze jours.

Mes conclusions motivées sur le projet de révision du PLU, qui intègrent mon avis, sont consécutives au présent rapport et font l'objet d'un document séparé.

J'ai adressé le 11/12/2025 le présent rapport et mes conclusions motivées à Monsieur le Maire. J'en ai communiqué simultanément une copie à Madame la Présidente du tribunal administratif de Lyon.

## 8. ANNEXES

1. Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur
2. Mémoire en réponse de la commune

Fait à Lyon le 11/12/2025

Renaud GERGONDET, commissaire enquêteur



# **ANNEXE 1**

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**DECISION DE LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LYON N° E25000148/69 DU 08/08/2025**

**ARRETE DE MONSIEUR LE MAIRE DE LA COMMUNE  
DE SAINTE-EUPHEMIE N° 2025-35 DU 22/09/2025**

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**DU 15/10/2025 AU 14/11/2025**

**PROJET DE REVISION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE SAINTE-EUPHEMIE**

## **PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

**LE 21/11/2025  
RENAUD GERGONDET  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

# SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. AVIS .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2. AVIS DE LA CDPENAF.....</b>	<b>3</b>
<b>2.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES .....</b>	<b>4</b>
<b>3. OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1. DEMANDES D'EXTENSION DE ZONE CONSTRUCTIBLE         COUVRANT PARTIELLEMENT UNE PARCELLE BATIE .....</b>	<b>15</b>
<b>3.2. DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE         PARCELLES BATIES .....</b>	<b>16</b>
<b>3.3. DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE         PARCELLES NON BATIES .....</b>	<b>17</b>
<b>3.4. DEMANDES DIVERSES.....</b>	<b>19</b>
<b>3.5. OBSERVATIONS RELATIVES AUX PROJETS DE VOIRIE .....</b>	<b>21</b>
<b>3.6. DEMANDES DE SIMPLES DE RENSEIGNEMENTS .....</b>	<b>22</b>
<b>4. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>23</b>
<b>5. CONCLUSION.....</b>	<b>24</b>

# 1. PREAMBULE

L'enquête publique s'est tenue conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Sainte-Euphémie n° 2025-35 du 22/09/2025 l'ordonnant, pendant une durée de 31 jours consécutifs du mercredi 15/10/2025 à 09 h 00 au vendredi 14/11/2025 à 17 h 00.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement et à l'article 11 de cet arrêté, je dois rencontrer celui-ci, ou son représentant, dans un délai de huit jours après clôture de l'enquête pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le présent procès-verbal de synthèse porte sur :

- Les avis émis :
  - par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) ;
  - par la Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
  - par les personnes publiques ;
- Les contributions émises par le public ;
- Mes propres observations.

## 2. AVIS

### 2.1. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) n'a pas émis d'avis dans le délai de trois mois prévu à l'article R104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner le dossier : avis tacite du 30/09/2025 n° 2025-ARA-AUPP-1676.

### 2.2. AVIS DE LA CDPENAF

La commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a rendu le 17/09/2025 :

- **Un avis simple favorable à l'unanimité sur la réglementation relative aux extensions et annexes en zones A et N, qui est strictement identique à la doctrine départementale ;**
- **Un avis simple favorable à l'unanimité sur le STECAL Ae « cimetière » ;**
- **Un avis simple défavorable à l'unanimité sur le STECAL Ne de dressage canin**, considérant que l'activité de dressage et d'entraînement canin relève d'une activité considérée comme agricole : *« il sera demandé à la commune de créer un sous-zonage se limitant strictement à la zone déjà anthropisée ».*

#### ► QUESTION N° 1 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Envisagez-vous de supprimer ce STECAL Ne et, en conséquence, d'éventuellement délimiter sur cette activité un simple « sous-zonage » au sein de la zone A ?**

## 2.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

	Avis transmis par courrier (dates des courriers)
Syndicat mixte Val de Saône-Dombes	18/09/2025
Chambre d'agriculture	18/09/2025
Département	19/09/2025
Préfète de l'Ain • Direction départementale des territoires	24/09/2025
Communauté de communes Dombes Saône Vallée (CCDSV)	25/08/2025
Chambre des métiers et de l'artisanat	07/07/2025

RTE • Réseau de transport d'électricité n'a pas émis d'avis dans le délai imparti. Il a toutefois versé une contribution par courrier électronique du 23/10/2025 dans le cadre de l'enquête publique, que je traite dans ce chapitre par commodité.

### AVIS DU SYNDICAT MIXTE VAL DE SAONE-DOMBES

Il relève que « Le projet communal prévoit un développement démographique raisonné, peu consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers, priorisant le développement en dents creuses et divisions parcellaires. »

**Il émet un avis favorable assorti d'une seule remarque :** « L'analyse du dossier amène le bureau à formuler une remarque concernant le corridor identifié dans le SCoT. Le PLU retranscrit, dans les composantes figurant dans l'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) « trame verte et bleue », le principe de connexion de cette continuité écologique. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT précise que « cette déclinaison veillera à assurer une cohérence des continuités supra-communales et inter-SCoT ». A ce titre, il convient de matérialiser le corridor dans le zonage du PLU de Sainte-Euphémie, en cohérence avec la commune voisine de Frans ».

### AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

**Elle émet un avis défavorable sur le STECAL Ne, « au motif de l'absence de nécessité de créer un tel secteur », qui rejoint celui de la CDPENAF. Sur le reste du projet de PLU, elle émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte plusieurs observations.**

#### SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

Elle relève qu'en « page 135 le calcul de la superficie foncière comporte une erreur. En particulier, la somme de 1,93 ha et de 1,20 ha correspond à 3,13 ha et non à 3,71 ha. En conséquence, nous vous demandons de procéder à la rectification de cette erreur et de mettre à jour l'ensemble des données concernées, afin qu'elles soient cohérentes et conformes dans l'ensemble du dossier ».

#### ► QUESTION N° 2 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Pouvez-vous me confirmer qu'il s'agit effectivement d'une erreur ? En ce cas, envisagez-vous de la rectifier, ainsi que l'ensemble des « données concernées » ?**

#### SUR LES OAP 2 • ENTREE SUD DU BOURG

Elle comprend « la difficulté de prévoir une forte densification sur ce secteur, situé à proximité des deux routes départementales », mais demande toutefois de « reformuler et de ne pas interdire les nouvelles constructions destinées à l'habitation ».

## SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES

Elle regrette que la carte présentée dans le document « 4C. Liste des emplacements réservés » ne soit pas suffisamment lisible et demande de « procéder à une identification claire et précise de l'ensemble des emplacements réservés, afin de permettre une meilleure compréhension du projet de développement des aménagements et équipements au sein de la commune ».

J'ai également observé, préalablement au début de l'enquête publique, que le projet de règlement graphique ne figure pas les emplacements réservés malgré leur mention dans sa légende. Aussi, dans le dossier d'arrêt, seule cette pièce « 4c. Liste des emplacements réservés » délimite les emplacements sur un plan au format A4 peu lisible, qui ne permet pas d'examiner précisément leurs emprises. A ma demande, le dossier d'enquête publique a été complété par un plan des emplacements réservés grand format à une échelle lisible.

### ► QUESTION N° 3 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Envisagez-vous, dans le dossier d'approbation du PLU, de porter les emplacements réservés sur le règlement graphique ?**

## SUR LE STECAL AE A VOCATION D'EXTENSION DU CIMETIERE

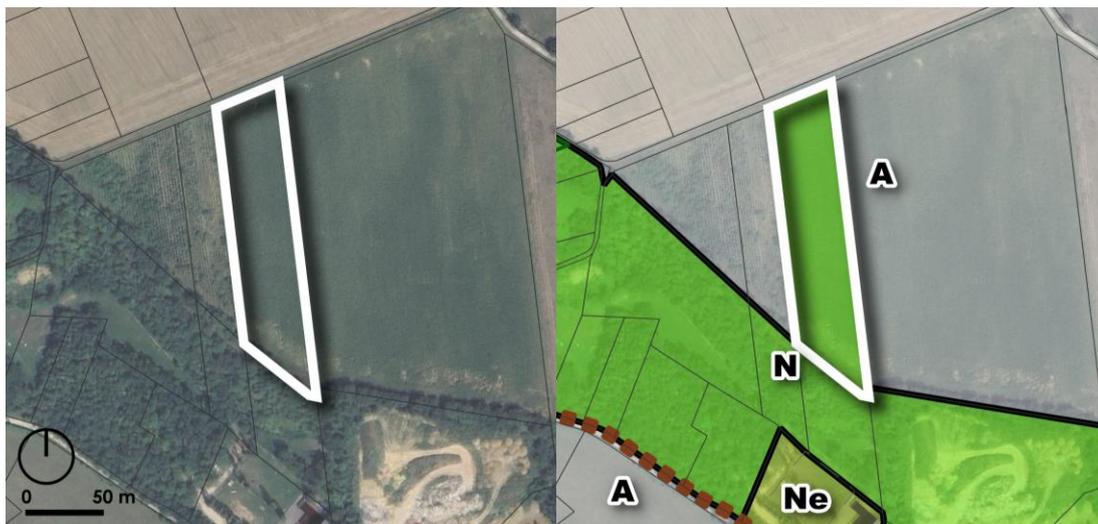
La Chambre d'agriculture demande de « garantir la continuité des pratiques agricoles habituelles (travaux des sols, accès aux parcelles, irrigation, stockage temporaire des produits agricoles, etc.) autour du périmètre du projet, et ce, afin d'éviter toute restriction susceptible de nuire au bon fonctionnement des activités agricoles ».

## SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Elle demande :

- « afin de permettre une meilleure compréhension de l'ensemble du projet sur le territoire communal », « de procéder à une identification claire sur le plan de zonage des trois OAP ainsi que des emplacements réservés ».
- que « la parcelle ZC 0390 soit classée en zone agricole (A) et non en zone naturelle (N). En effet, cette parcelle est actuellement exploitée et aucune justification claire ne permet de motiver son classement en zone N ».

Je constate que cette parcelle est classée en zone A dans le PLU approuvé en 2004. Sur l'extrait ci-dessous, réalisé par mes soins, elle apparaît effectivement exploitée. En outre, elle ne semble pas concernée par des inventaires environnementaux et je n'ai pas trouvé, dans le rapport de présentation, de motivation sur son classement en zone N dans le projet de PLU.



Localisation de la parcelle ZC 0390, avec superposition du projet de règlement graphique (à droite)  
Source : cartes réalisées par le commissaire enquêteur

### ► QUESTION N° 4 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Envisagez-vous de classer cette parcelle en zone A au lieu de N ?**

## SUR LE REGLEMENT ECRIT

La Chambre d'agriculture demande diverses adaptations, qui comportent la prise en compte de possibilités de diversification visées par le code de l'urbanisme.

### ► QUESTION N° 5 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Envisagez-vous d'adapter en conséquence le règlement écrit ?**

## AVIS DU DEPARTEMENT

### SUR LES OAP « DE LA RUE DES MOULINS »

**Il émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations suivantes ;** « plusieurs aménagements pourraient permettre une amélioration de la visibilité sur cette entrée [« entrée unique depuis la RD 28 réalisée sous le porche de l'immeuble collectif »] :

- la création d'une aire de retournement pour permettre aux véhicules accédant par la rue du Moulin de manœuvrer dans de bonnes conditions ;
- la suppression d'un arbre fastigié. En effet, bien qu'un miroir ait été installé, il ne constitue pas une solution pleinement satisfaisante compte tenu du trafic supplémentaire attendu. Il est donc recommandé de supprimer l'arbre ainsi qu'une place de stationnement et de les compenser par l'aménagement d'un massif paysager bas afin de préserver la qualité visuelle du site tout en sécurisant la circulation ».

Sur ce premier point, je constate que ces OAP mentionnent en effet « un accès à double sens sera créé rue des Moulins jusqu'au cœur de l'opération et sans possibilité de sortie sur le RD 28 », ce qui semble nécessiter que les véhicules accédant par la rue des Moulins puissent faire demi-tour pour sortir par cette même rue.

### ► QUESTION N° 6 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Envisagez-vous d'intégrer aux OAP la création d'une aire de retournement ?**

### SUR LES AMENAGEMENTS IMPACTANT LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

Le Département détaille plusieurs remarques :

- Concernant les OAP « Entrée Sud du Bourg », il relève que celles-ci visent « à limiter l'urbanisation et interdit la création de nouvel accès sur les RD. Elle impose l'amélioration de la visibilité de l'accès existant sur la RD 88a pour la parcelle sud qui comporte un immeuble à réhabiliter. Le Département est favorable à ces dispositions. Les mesures précises d'amélioration de visibilité devront être intégrées aux demandes d'urbanisme. Une attention particulière devra être portée à l'entretien régulier des haies afin de préserver le dégagement nécessaire à la sécurité routière » ;
- Concernant les emplacements réservés, il observe que « la commune maintient plusieurs emplacements réservés pour l'élargissement et l'aménagement de la RD 28 (route d'Ars au nord du village), ainsi que des RD 88a et RD 28f. Ces projets semblent plutôt liés à la création de trottoirs ou d'aménagements modes doux. Dans ce cas, la maîtrise d'ouvrage relève de la commune et non du Département. Si au regard de ses compétences, le Département ne saurait être maître d'ouvrage des aménagements modes actifs présentement pointés il tient à rappeler qu'en égard à sa qualité de gestionnaire d'infrastructure routière, il doit valider ces projets menés par la commune sur le réseau routier départemental [...] » ;

Plus généralement, il rappelle :

- « que 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 » ;
- « 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 » ;
- en pièce jointe à son courrier, « un ensemble de préconisations à prendre en compte en cas d'aménagement en interface avec le domaine routier départemental ».

## AVIS DE LA PREFETE DE L'AIN • DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Elle observe que « le document d'urbanisme arrêté présente un projet cohérent et engage un effort de sobriété foncière en adéquation avec une trajectoire de réduction de la consommation foncière correspondant aux objectifs promulgués par la loi dite Climat et Résilience ».

**Elle émet un avis favorable au projet de PLU, « sous réserve de mettre en place des mesures en faveur de la production de logements locatifs sociaux ».** Le document annexe à son courrier comporte une « analyse détaillée du projet arrêté » qui traite plus précisément cette réserve (voir ci-dessous).

### SUR LA MIXITE SOCIALE

Ce document intitulé « analyse détaillée du projet arrêté » mentionne :

- « À ce jour, la commune compte moins de 5 % de logements sociaux (32 LLS répartis sur 2 programmes). Conscient de la nécessité de proposer une offre de logements correspondant aux besoins de tous les ménages, je note avec satisfaction que le conseil municipal a dernièrement délibéré pour émettre un avis défavorable à la mise en vente de l'un des programmes (20 LLS) afin de conserver du logement social existant. Je note également la volonté de proposer une offre de logements diversifiés et permettre un parcours résidentiel adapté au sein même de la commune. Pour autant, sans fixer de règles précises dans l'OAP de la rue des Moulins, ni dans l'OAP des Bruyères, il semble difficile pour la commune de tendre vers les 15 % de LLS attendus par le SCoT, ni même vers les 15 % de LLS parmi la production de logements (environ 20 logements LLS sur les dix prochaines années). À noter que les logements en prêt social location-accession (PSLA) participent au parcours résidentiel des ménages, mais ne garantissent pas la pérennité du parc de LLS ».
- **« En l'état actuel du projet de PLU, la commune ne répond pas à l'objectif de 15 % de LLS parmi les résidences principales fixé par le SCoT. Il est donc nécessaire de mettre en place des mesures visant à produire des logements locatifs sociaux pérennes et adaptés aux besoins du territoire ».**

Je constate que les OAP « de la rue des Moulins » mentionnent :

- Concernant la production de logements locatifs sociaux : « A l'arrière de l'opération sur rue [...] Le nombre de logements sera de l'ordre de 5 maisons groupées ou mitoyennes. Afin de permettre à des jeunes ménages d'accéder à la propriété s'ils le souhaitent, ce type d'habitat sera produit sous forme de PSLA » ;
- Concernant plus généralement la mixité sociale :
  - « La partie Est de l'OAP accueillera du collectif dont la volumétrie se limitera à du R+2 », le rapport de présentation expliquant « le logement collectif peut répondre à une demande d'accession à la propriété et de logements locatif pour des personnes et ménages ne cherchant pas une maison individuelle mais souhaitant bénéficier de l'ensemble des commerces et services de la commune » ;
  - « L'opération sera complétée par une offre en logements adaptés aux personnes âgées sous la forme d'une petite résidence sur la moitié Ouest de l'OAP. La volonté est la production de petits logements pour des personnes isolées ou en couple. L'opération se fera sous forme d'un bâtiment accueillant les logements voire des espaces communs ».

J'observe parallèlement :

- que le PSLA est un dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, et ne permet donc pas d'assurer une offre en « logements sociaux » durable sur le long terme ;
- que les 5 logements PSLA prévus dans les OAP « de la rue des Moulins » constituent les seules exigences spécifiques en logements sociaux ;
- que le rapport de présentation n'expose pas la prise en compte de cette thématique, et n'établit :
  - ni la synthèse de la programmation globale en logements sociaux, au regard des 75 logements réalisés sur la période 2018/2025 et de la cinquantaine de logements prévus à échéance 2035 ;
  - ni le taux qui en découlera à horizon du PLU.

### ► QUESTION N° 7 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Envisagez-vous de clarifier et de conforter la production en logements locatifs sociaux prévue dans le projet de PLU, au regard des orientations du SCOT ?**

## **SUR LA DENSIFICATION • L'ENVIRONNEMENT • LE STECAL « NE »**

Le document annexe au courrier « analyse détaillée du projet arrêté » relève trois autres points :

- « L'objectif de la commune « de combler les espaces encore disponibles de façon raisonnée, et sans extension des enveloppes bâties », est vertueux et s'inscrit dans la politique nationale de sobriété foncière. Toutefois, il est essentiel de rechercher la meilleure densification possible. Aussi, la densité de l'OAP des Bruyères apparaît faible au regard des préconisations du SCoT (12 logements/ha) et mériterait d'être revue à la hausse. » ;
- « Afin de garantir la meilleure préservation des richesses environnementales de la collectivité, le projet de PLU doit comporter une OAP trame verte et bleue synthétique qui indiquera les mesures envisagées pour protéger les milieux concernés » ;
- « Le projet prévoit deux STECAL dont un concernant un club canin. Les activités de ce dernier relevant des activités agricoles, un sous-zonage est suffisant. En effet, d'après l'article 722-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) qui définit, à partir du critère de l'activité professionnelle, le champ du régime de protection sociale des non-salariés agricoles, les activités de dressage et d'entraînement sont bien des activités agricoles relevant de ce régime. Ce projet de STECAL n'est d'ailleurs évoqué que dans le rapport de présentation et seul le STECAL relatif au cimetière est indiqué dans l'ensemble des autres pièces du dossier. Je vous invite donc à retirer la mention STECAL pour la zone d'activité du club canin et à prévoir un sous-zonage permettant le maintien et le développement de cette activité ». Ce point rejoint les observations de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture.

Je constate, concernant le deuxième point, que la pièce « 3. Orientations d'aménagement et de programmation » comporte bien des OAP « trame verte et bleue ».

## **SUR LES « EVOLUTIONS QUALITATIVES »**

Le courrier comporte une seconde annexe intitulée « Note complémentaire • Évolutions qualitatives ». Cette annexe relève « Sur la forme, un certain nombre de coquilles ou d'approximations se sont glissés dans les différentes pièces du PLU. Quelques corrections sont proposées pour chacune des pièces du document ».

### **► QUESTION N° 8 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Envisagez-vous d'apporter les clarifications, corrections et compléments visés dans cette annexe « Note complémentaire • Évolutions qualitatives » ?**

## **AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DOMBES SAONE VALLEE (CCDSV)**

**Elle émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte plusieurs observations. Ces observations comportent plusieurs demandes de compléments, de rectifications et de clarifications concernant diverses thématiques :**

- dans le rapport de présentation, concernant notamment la gestion des déchets, les enjeux liés aux milieux aquatiques et humides, les enjeux agricoles, le tourisme (PDIPR), le patrimoine et la mobilité ;
- plus ponctuellement dans le PADD, concernant l'itinéraire cyclo touristique structurant et le PDIPR.

### **► QUESTION N° 9 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Envisagez-vous d'apporter ces compléments et clarifications ?**

**Ces observations portent également :**

## SUR LE PCAET

La communauté de commune « encourage » la commune à « intégrer les éléments de réflexion suivants dans votre projet de modification, afin d'enrichir votre démarche et de renforcer sa cohérence avec les enjeux climatiques » :

- « Le PLU prévoit des places de stationnements dans l'opération rue des Moulins. Cela peut être l'occasion de mener une réflexion sur l'aménagement de places réservées au covoiturage et mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques supplémentaires dans la commune. Pour favoriser les modes de transport actifs, une réflexion sur l'intégration de places de stationnement pour vélos pourrait également être envisagée » ;
- « Le PLU prend en compte la nécessité de préserver les arbres matures pour maintenir des îlots de fraîcheur. Pour aller plus loin, la révision du PLU peut être l'occasion d'identifier les éventuels îlots de chaleur existants pour les traiter » ;
- « La révision du PLU inclut une réflexion sur la limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour aller plus loin, il serait intéressant d'identifier des espaces à désimperméabiliser » ;
- « Pour répondre aux objectifs du Plan Climat, il est souligné l'importance de promouvoir l'installation d'énergies renouvelables, notamment à travers les PLU. Il est également rappelé que le cadastre solaire, accessible gratuitement aux habitants et aux communes, permet d'identifier les toitures offrant un potentiel solaire intéressant » ;
- « Il pourrait être intéressant de proposer que la plantation de haies envisagée se fasse en haies champêtres, pour favoriser la biodiversité et avec des espèces adaptées au changement climatique, telles que la sécheresse et la chaleur. »

### ► QUESTION N° 10 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

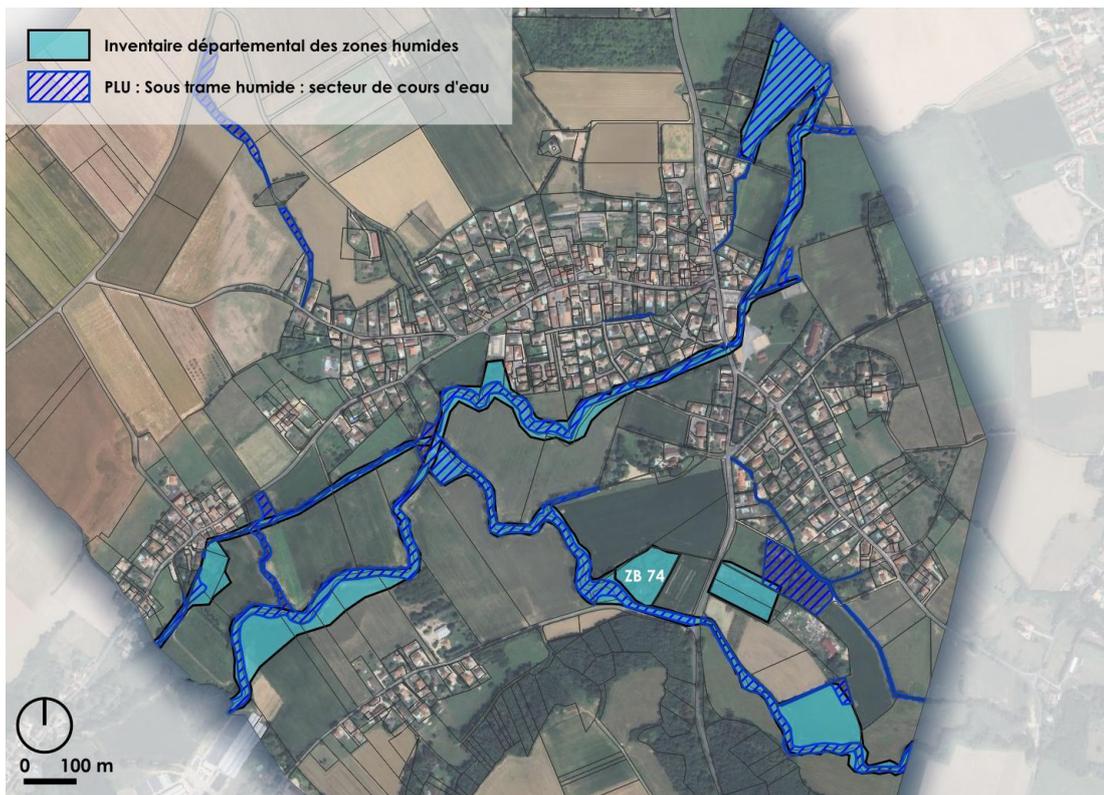
**Envisagez-vous d'intégrer ces recommandations ?**

## SUR L'ENVIRONNEMENT • GEMAPI

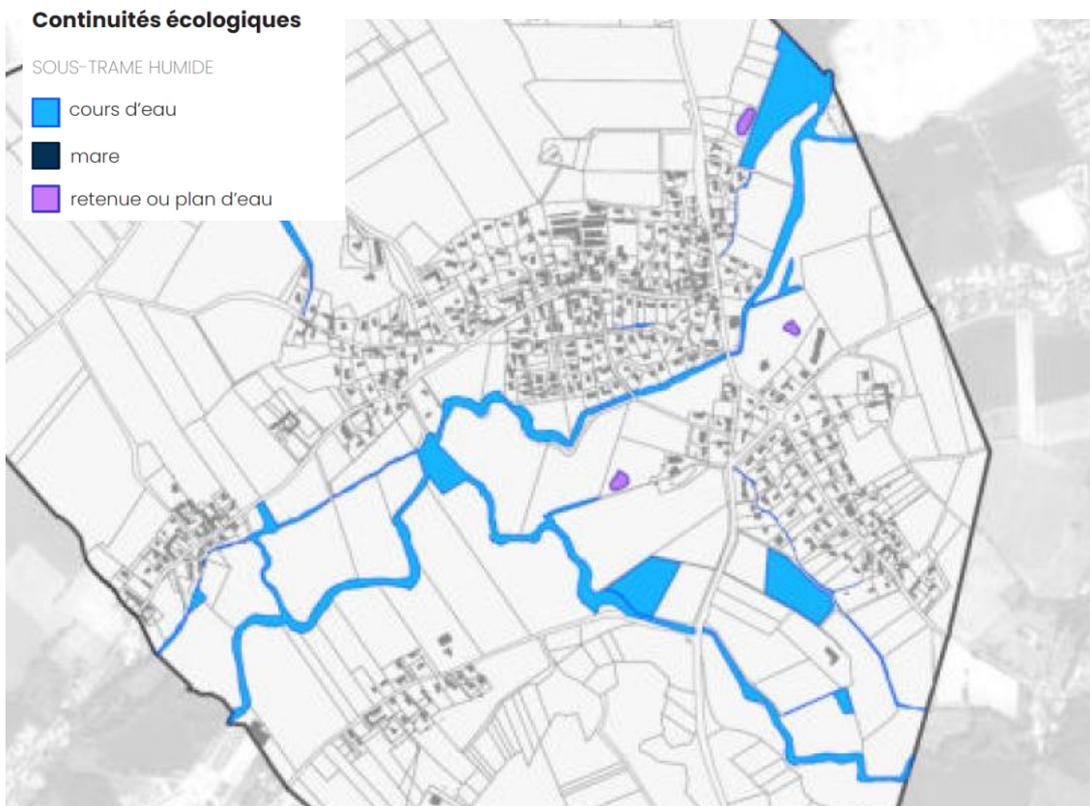
La communauté de commune observe que « Les données envoyées par mail par la CCDSV en date du 12 mars 2025 et à la suite de la réunion sur le PLU en mairie de Sainte-Euphémie en date du 10 janvier 2025, n'ont pas été pris en compte dans le rapport de présentation et les plans de zonage. Nous constatons que les emprises des zones humides dans le plan de zonage ne sont pas conformes aux zones humides inventoriées par le Département de l'Ain en 2014, repris dans l'étude stratégique des zones humides du territoire Dombes Saône Vallée de 2021. La parcelle ZB 74 du Saut-du-Bois et les secteurs boisés du lieu-dit « Pré de la dame » y sont notamment répertoriés, comme l'indique d'ailleurs la cartographie en 2.3.3.1 du rapport de présentation. Le nouveau tracé du cours d'eau au droit du seuil de la confluence Formans/Morbier ne figure pas dans le plan de zonage comme cela a pu être le cas pour le Saut-du-Bois. Est-il possible de rajouter les nouvelles mares créées au Saut-du-Bois et à la confluence dans les sous-frames humides ? ».

Je constate en effet :

- que le rapport de présentation comporte page 24, au chapitre 2.3.3.1, une carte localisant correctement les zones humides de l'inventaire départemental (incluant bien celle de la parcelle ZB74) ;
- que néanmoins, et sans explication, il me semble, dans le rapport de présentation :
  - seule une partie de ces zones humides (excluant celle de la parcelle ZB 74, mais également bien d'autres) est reportée sur le projet de règlement graphique au sein de la sous-frame humide, par le « secteur de cours d'eau » (carte page suivante) ;
  - seule cette partie (incluant toutefois celle de la parcelle ZB 74) figure dans les orientations d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ».



Superposition de l'inventaire départemental des zones humides avec le « secteur de cours d'eau » du projet de règlement graphique  
 Source : carte réalisée par le commissaire enquêteur



Extrait des OAP « trame verte et bleue »  
 Source : pièce « 3. Orientations d'aménagement et de programmation »

► **QUESTION N° 11 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Pour quels motifs seule une partie des zones humides de l'inventaire départemental est portée sur le règlement graphique et dans les OAP « trame verte et bleue » ? Et envisagez-vous de les compléter ?

La communauté de commune constate en outre « certains emplacements réservés proches de la confluence Formans/Morbier et du seuil de la mouturière ont été retirés. Ceux-ci étaient en lien avec les projets de restauration écologique des rivières, intégrés dans les futurs contrats eau & climat de la CCDSV ».

#### ► QUESTION N° 12 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Qu'en est-il de ces emplacements réservés ? Envisagez-vous de les réintégrer ?**

Elle relève que « Une liste d'essence à planter sur les différentes zones du PLU semble opportune pour éviter l'apparition à l'avenir de flore envahissante exotique dans les jardins des particuliers, comme nous pouvons le voir le long du Formans sur les parcelles privées. Pour ce faire, la commune peut s'appuyer sur les PLU des communes du territoire DSV ou sur la liste d'essence proposée dans le cadre du semi-marathon de la biodiversité.

Est-il possible d'intégrer des règles pour respecter la continuité écologique pour l'installation et les clôtures existantes dans les différents zonages ? En effet, les clôtures sont bien souvent des obstacles à la circulation des espèces, notamment les petits mammifères.

Pour les cours d'eau, serait-il possible d'instaurer un espace de 10 mètres à partir du haut de berge sur lequel aucune construction de tout type n'est possible ? »

#### ► QUESTION N° 13 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous d'apporter ces compléments ?**

### **SUR LA ZONE ARTISANALE**

La communauté de communes émet plusieurs préconisations et recommandations, notamment afin d'optimiser le foncier de la zone tout en intégrant des exigences environnementales.

#### ► QUESTION N° 14 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**La zone artisanale relève-t-elle de la compétence intercommunale ? Et envisagez-vous de modifier en conséquence le règlement de la zone UX ?**

### **SUR LE PATRIMOINE**

La communauté de communes relève « la mise en place de l'article 151-19 du code de l'urbanisme est un véritable atout pour valoriser ou requalifier des éléments du bâti patrimonial. Le repérage actuel des sites peut être augmenté par des bâtiments traditionnels dans le cœur du village ou dans les hameaux dont la destruction progressive amène une dégradation de l'identité patrimonial du village, comme c'est bien souligné dans la première partie du rapport. Le presbytère, le château et la ferme Boitet, ... peuvent intégrer cette liste. Ce repérage permet d'assurer leur protection au sens où le dépôt d'un permis de démolir s'impose pour tout bâtiment identifié ou situé dans un ensemble d'intérêt patrimonial. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit démolé. Pour compléter cette base, il est possible de se référer à l'inventaire du patrimoine culturel du ministère de la Culture, Base Mérimée : <https://pop.culture.gouv.fr> ».

Je constate parallèlement que le projet de PLU n'identifie, ni ne protège, les éléments relevant du petit patrimoine, hormis celui associé au château.

#### ► QUESTION N° 15 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous de compléter la liste des bâtiments et édifices protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ?**

### **SUR LA MOBILITE**

La communauté de communes observe que « Globalement, dans les OAP, il peut être intéressant de prendre en compte le stationnement vélo, avec des box par exemple. Les emplacements réservés destinés à la création ou l'agrandissement de parkings pourraient accueillir des places réservées au covoiturage ou à la recharge de véhicules électriques. L'aménagement des chemins piétonniers pourraient également, dans la mesure du possible, accueillir le passage des vélos ».

#### ► QUESTION N° 16 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous de compléter les OAP en ce sens ?**

## AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU BEAUJOLAIS

Elle n'a « pas d'observations particulières à formuler ».

### AVIS DE RTE • RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Il a versé un courrier électronique dans le cadre de l'enquête publique, et non dans le cadre la consultation des personnes publiques. Ce courrier mentionne qu'il « souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique ». Il constate que les ouvrages électriques sont bien représentés en annexe du dossier du PLU dans les servitudes d'utilité publique 14.

Il émet ensuite des demandes relatives à l'« intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité » : « Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UBa, A et N du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité » :

- « 2.1 Dispositions générales : Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. » ;
- « 2.2 Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB :
  - S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » ;
  - S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol : Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ». ».

Je constate que le règlement écrit comporte déjà :

- des définitions à l'article DG 15, incluant « le fonctionnement de réseaux » ;
- des dispositions relatives aux ouvrages techniques. Il autorise notamment en zones UBa la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi qu'en zones A et N « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ».

#### ► QUESTION N° 17 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les compléments demandés par RTE vous paraissent-ils nécessaires ?

### 3. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu :

- consulter le dossier d'enquête publique :
  - en version numérique :
    - sur le site internet de la commune « <https://www.sainte-euphemie.fr> » ;
    - en mairie au moyen d'un poste informatique sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sauf fermeture ou modifications d'horaires exceptionnels : les lundis de 13h30 à 17h, les mardis de 16h à 19h, les mercredis de 9h à 12h, les jeudis de 8h30 à 12h30 et les vendredis de 14h à 18h ;
  - en version papier en mairie aux mêmes jours et horaires ;
- déposer ses observations et faire ses propositions :
  - auprès de moi-même lors de mes quatre permanences ;
  - sur le registre d'enquête papier établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins, mis à disposition en mairie de Sainte-Euphémie aux mêmes jours et horaires ;
  - par courrier papier adressé en mairie à mon attention ;
  - par courrier électronique à l'adresse « [enquetepubliquePLU2025@sainte-euphemie.fr](mailto:enquetepubliquePLU2025@sainte-euphemie.fr) ».

L'organisation mise en place a permis son bon déroulement de l'enquête publique, sans obstruction ni incident.

Au cours de mes quatre permanences tenues en mairie, j'ai réalisé 36 entretiens distincts. Ces entretiens se sont à peu près également répartis sur l'ensemble des permanences.

Les contributions déposées par le public sont au nombre de 43, qui se répartissent entre :

- 22 portées sur le registre (par 19 contributeurs : 3 contributeurs ont émis 2 différentes contributions), dont 5 font l'objet d'annexes (annexes A, B, C, D et E) ;
- 11 transmises par courrier électronique (dont 2 également portées sur le registre) plus celle de RTE traitée plus haut avec les avis des personnes publiques ;
- 3 transmises par courrier papier (dont 1 également portée sur le registre) ;
- 10 uniquement orales, durant mes permanences, les contributeurs n'ayant pas souhaité les porter par écrit.

L'ensemble de ces contributions montre un intérêt assez marqué de la population pour le projet de révision du PLU.

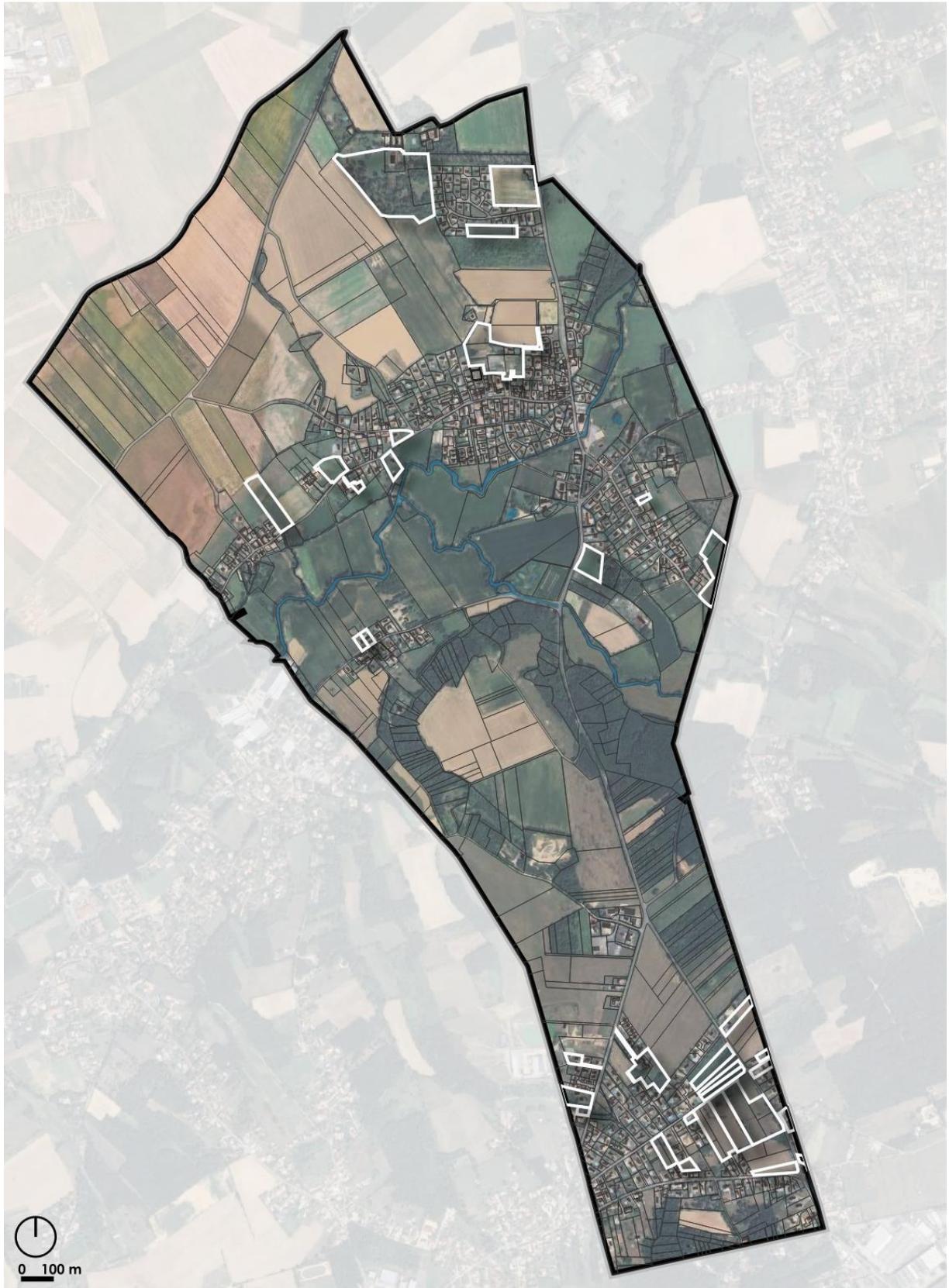
Ces contributions sont regroupées et traitées par mes soins selon les six thèmes suivants :

1. Demandes d'extension de zone constructible couvrant partiellement des parcelles bâties ;
2. Demandes de classement en zone constructible de parcelles bâties ;
3. Demandes de classement en zone constructible de parcelles non bâties ;
4. Demandes diverses ;
5. Observations relatives aux projets de voirie ;
6. Demandes simples de renseignements.

Dans la colonne « Code » des tableaux suivants, réalisés par mes soins :

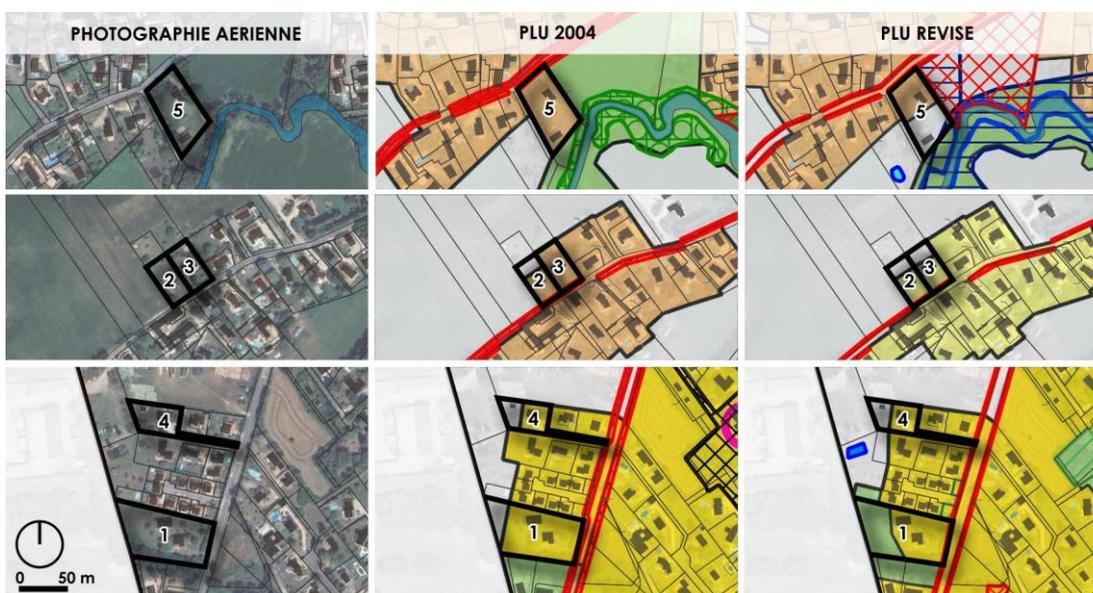
- La lettre « R » (pour « Registre ») renvoie aux contributions portées sur registre, dans l'ordre de leur inscription (R1, R2...) ;
- La lettre « C » (pour « Courrier ») renvoie à celles transmises par courrier papier, dans l'ordre de leur réception (C1, C2...) ;
- La lettre « M » (pour « Mail ») renvoie à celles transmises par courrier électronique, dans l'ordre de leur réception (M1, M2...). Celle émise par RTE figure en dernière position et n'est pas numérotée ;
- La lettre « O » renvoie à celles émises uniquement oralement, dans l'ordre de leur réception (O1, O2...).

Les contributions n° 1 à 34 et n° 39 sont localisées sur les cartes suivantes, toutes réalisées par mes soins.



### 3.1. DEMANDES D'EXTENSION DE ZONE CONSTRUCTIBLE COUVRANT PARTIELLEMENT UNE PARCELLE BATIE

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
1	R4	BOVET	516	UC	UC • N	Demandes d'extension de la zone constructible couvrant partiellement des parcelles bâties	Etendre la zone constructible vers l'Ouest pour permettre la création d'une nouvelle habitation
2	R7	SOULIER	106	UB • A	UD • A		Etendre la zone constructible vers le Nord pour permettre la création d'une piscine
3	R9	CHAMBARD	107	UB	UD • A		Etendre la zone constructible vers le Nord pour permettre l'extension de l'habitation existante et la création d'une piscine : maintenir l'emprise constructible du PLU de 2004
4	R10	SOTHIER	271	UC • A	UC • A		Etendre la zone constructible vers l'Ouest
5	R15	MOLON Pierre	10	UB	UBa • A		Etendre la zone constructible vers le Sud : maintenir l'emprise constructible du PLU de 2004



J'observe, comme cela est visible sur les extraits ci-dessus, que ces contributions concernent essentiellement des parcelles dont la zone constructible apparaît plus « réduite » (plus proche du bâti) que celle délimitée sur d'autres parcelles de la commune, par exemple :

- en partie Sud des Bruyères (au Sud de la route de Toussieux) concernant les contributions n° 1 et 4 ;
- en partie Sud du Bady concernant les contributions n° 2 et 3.

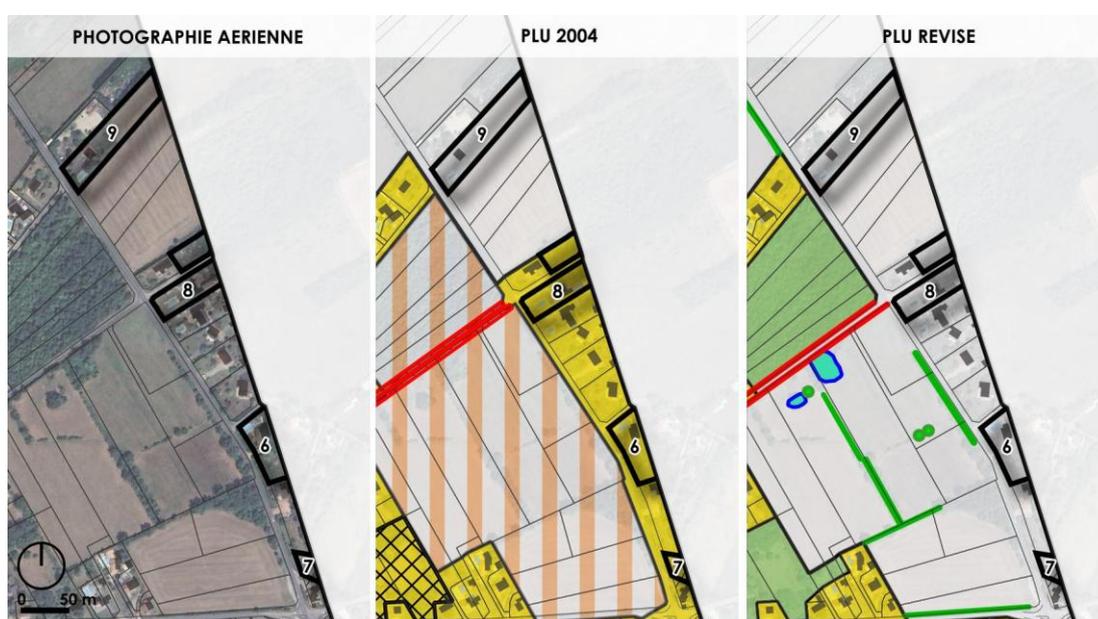
Ces délimitations plus « réduites » sont susceptibles de restreindre les possibilités d'extensions, d'annexes (dont des piscines), voir de nouvelles constructions.

► **QUESTION N° 18 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Envisagez-vous d'harmoniser ces délimitations des zones constructibles ?

## 3.2. DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE PARCELLES BATIES

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
6	R11 C2	MILLET	627	UC	A	Demandes de classement en zone constructible de parcelles bâties	Maintenir l'intégralité de la zone constructible du PLU de 2004 pour permettre la création d'une nouvelle habitation
7	R11 C2	MILLET	816 • 817	UC	A		Maintenir l'intégralité de la zone constructible du PLU de 2004 pour permettre l'évolution d'une entreprise artisanale
8	R14	VARRIER	71 • 373	UC	A		Maintenir l'intégralité de la zone constructible du PLU de 2004 pour permettre la création d'une nouvelle habitation
9	R18	DARMON	382	A	A		Classer au moins la moitié de la parcelle en zone constructible



J'observe que ces demandes concernent la « bande » urbanisée aux Bruyères comprise entre la route de Reyrieux et la limite communale avec Toussieux. Cette « bande », dont toutes les parcelles sont bâties, classées en zone UC dans le PLU approuvé en 2004, présente des caractéristiques similaires à celles d'autres urbanisations de la commune classées en zone constructible. Elle comporte plus particulièrement une entreprise artisanale en activité qui, compte tenu du classement projeté en zone A, ne pourra pas se développer.

### ► QUESTION N° 19 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous de reclasser cette « bande » en zone constructible ?**

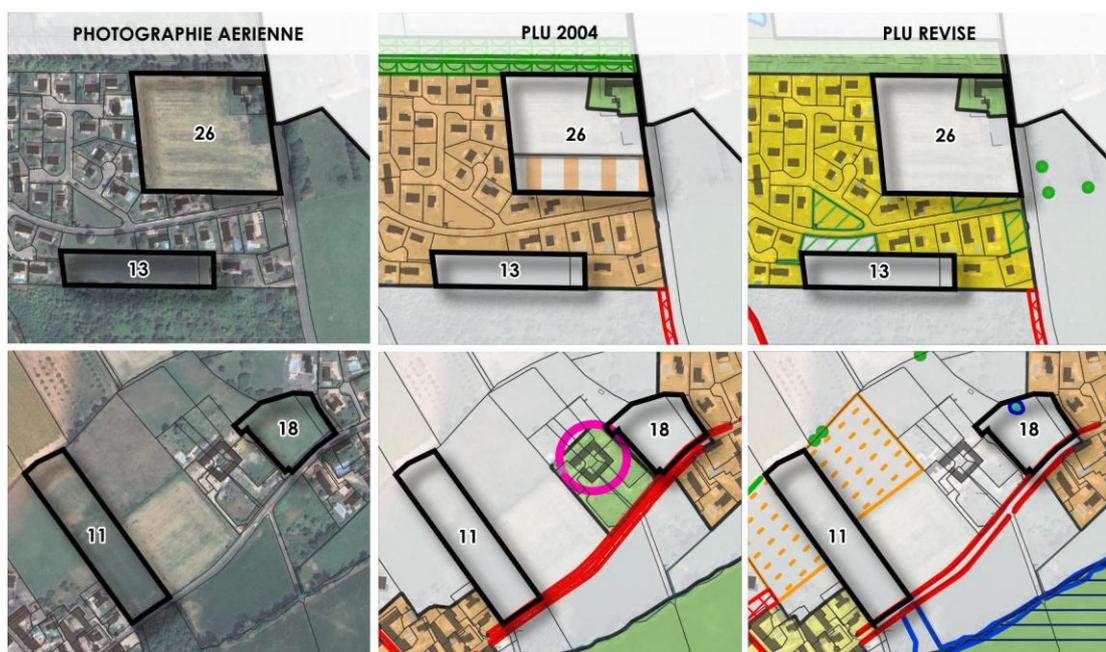
En outre, le propriétaire de la parcelle 382 (contribution n° 9) observe qu'elle se trouve dans le prolongement de la zone UC localisée de l'autre côté de la route de Reyrieux, et demande qu'elle soit, au moins en partie, rattachée à cette zone.

### ► QUESTION N° 20 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Etes-vous favorable à cette demande ?**

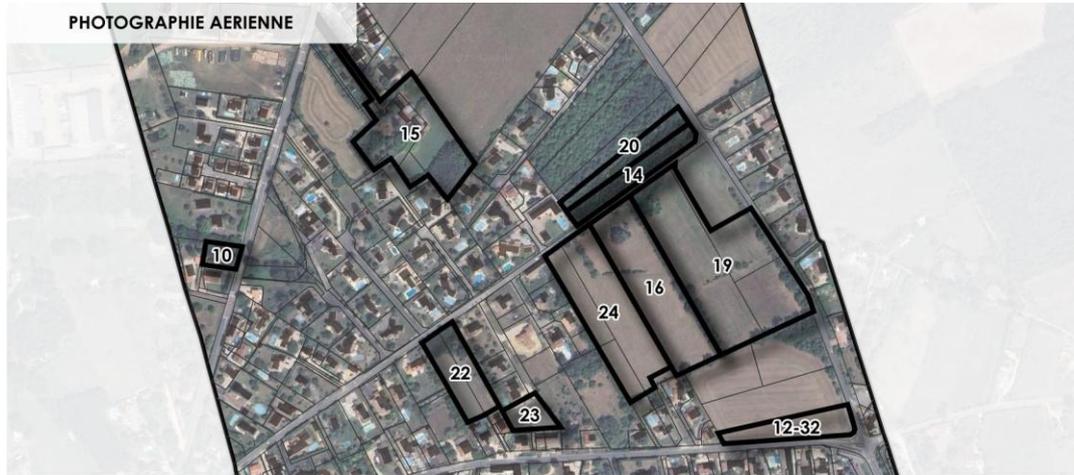
### 3.3. DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE PARCELLES NON BATIES

10	R1	DUTANT	908	N	N	Demandes de classement en zone constructible de parcelles non bâties	Classer la parcelle en zone constructible pour permettre la création d'une nouvelle habitation
11	R2	NUGUET	76	A	A		Classer la partie basse de la parcelle en zone constructible
12	R5 M3	CORSAND	689	2AU (caduque)	A		Classer la parcelle en zone constructible
13	R17	BUTILLON	238 • 240	A	A		Classer les parcelles en zone constructible
14	R19	FOYER	76	2AU (caduque)	N		Classer les parcelles en zone constructible
15	C1	CAPPAIL- VERRIER	138 • 190 • 193 207 • 208 • 223 225 • 274 • 290	UC	N		Maintenir les parcelles en zone constructible pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (certificat d'urbanisme et sursis à statuer)
16	C3	THEVENET	703	2AU (caduque)	A		Classer la parcelle en zone constructible
17	M1	ANSOUD	280	A	A		Classer la parcelle en zone constructible
18	M2	NOEL	73 • 278	A	A		Classer les parcelles en zone constructible
19	M4	HARLIN	704 • 972 • 973	2AU (caduque)	A		Classer les parcelles en zone constructible
20	M6	GUINET (Indivision)	78	2AU (caduque)	N		Classer la parcelle en zone constructible
21	M7	GROSSAT	262 • 265	A	A • R8		Classer les parcelles en zone constructible et supprimer l'emplacement réservé R8 (recouvrant l'intégralité des parcelles 262 et 265)
22	M9	HILAIRE, DUBOST, CLAIRADIN	82 • 921	UC	N		Maintenir les parcelles en zone constructible
23	M10	HILAIRE	982	UC	N		Maintenir les parcelles en zone constructible
24	O1	BOURCHANI N	73 • 607 • 702	2AU (caduque)	A		Classer les parcelles en zone constructible
25	O2	GUYOT	362 • 363	UB • A	A		Maintenir la parcelle 362 en zone constructible et classer la parcelle 363 en zone constructible, ainsi qu'un bande d'accès le long de la parcelle 364
26	O3	GILLET	29	A • 2AU (caduque)	A		Classer la parcelle en zone constructible





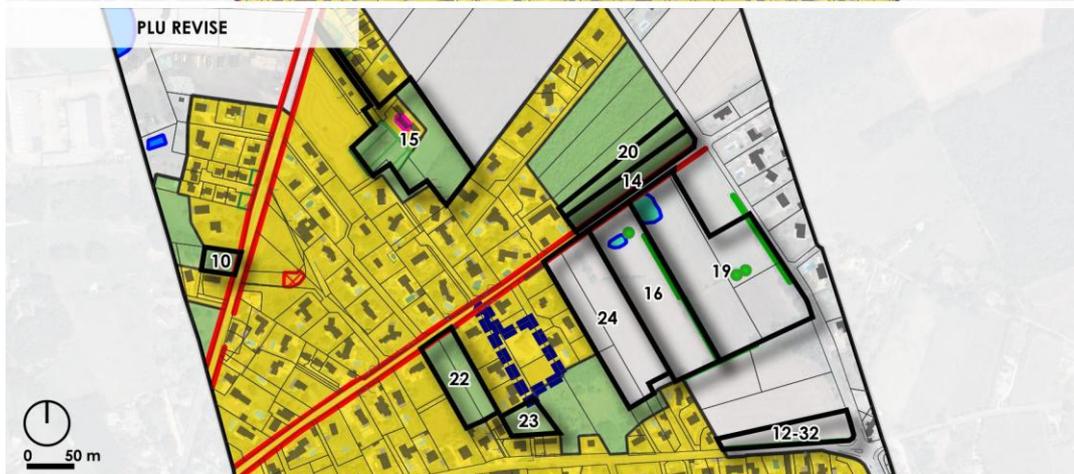
PHOTOGRAPHIE AERIENNE



PLU 2004



PLU REVISE



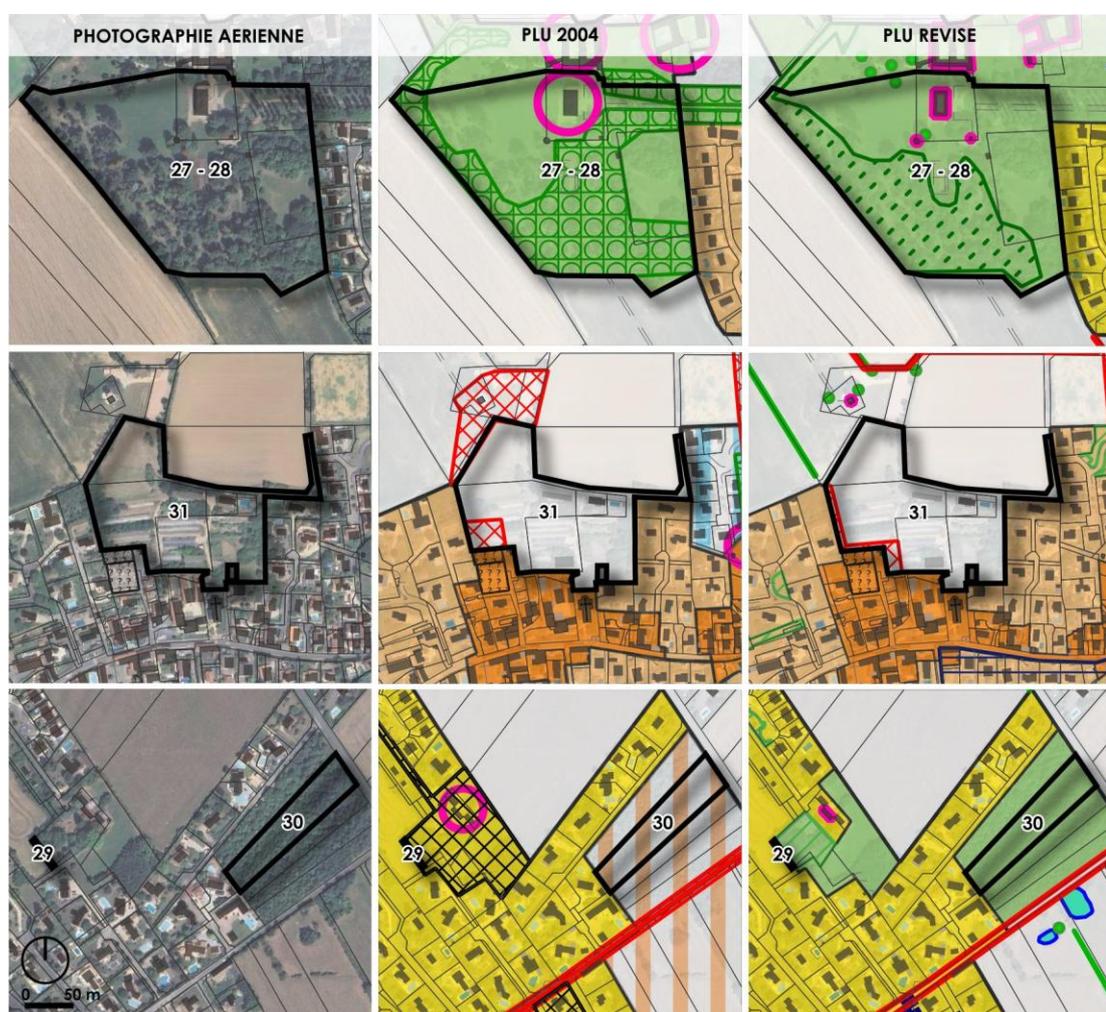
La contribution n° 15 fait état d'un certificat d'urbanisme (CU) opérationnel tacite (ayant les effets d'un certificat d'urbanisme informatif), ainsi que d'un sursis à statuer.

► **QUESTION N° 21 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Pourriez-vous clarifier ce point ?

### 3.4. DEMANDES DIVERSES

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
27	R3 M8	PERMEZEL (Indivision)	176 • 864 • 865	N	N	Demandes diverses	Demande de permettre la valorisation du château de Boujard et de ses abords en accueillant des activités commerciales, culturelles ou événementielles...
28							Demande de reconsidérer les dispositions patrimoniales (article L151-19 du CU) spécifiques au château de Boujard jugées trop contraignantes et pénalisantes
29	R16	THOMASSET (SOFRAM)	291	UC	N		Demande de maintien de l'intégralité de la parcelle, intégrée dans un permis d'aménager en cours de validité, en zone constructible conformément au PLU de 2004
30	R12	LIONETON (Indivision)	80	2AU (caduque)	N		Demande de classement de parcelle en zone A au lieu de N pour reprendre l'exploitation agricole de la parcelle
31	R13	MOLON Jean-Michel	157 • 201 • 203 • 204 • 299	A	A		Demande de rectification du diagnostic agricole du rapport de présentation suite à la cessation de son activité d'horticulteur (pépinieriste) depuis fin 2023



Les contributions n° 27 et 28 sont émises par les propriétaires du château de Boujard. Ceux-ci constatent que le classement en zone N de celui-ci et de ses abords ne permet pas l'évolution du bâti, en interdisant « des activités commerciales, culturelles ou événementielles (notamment mariages, expositions, tournages de films, etc.) ». Ils souhaitent concilier les enjeux patrimoniaux liés à ce site (bâti et parc) et ceux liés à sa viabilité économique en permettant une diversification des activités proposées. Ils relèvent également, en lien, les restrictions liées à la création de piscines, à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques et « l'interdiction de lieu culte alors que le domaine comporte une chapelle que le projet souhaite en plus soumettre à des contraintes (la chapelle est improprement qualifiée de tour) ».

En outre, ils relèvent les dispositions relatives au patrimoine à protéger (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) qui imposent des « obligations [qui] sont comparables à celles d'un bien protégé, tandis que les droits restent inexistantes » : « Ce déséquilibre conduit à un dispositif injustement contraignant et à sens unique, pénalisant le domaine du Boujard ».

Ils concluent que « les dispositions actuelles du projet de PLU, en imposant des contraintes excessives et disproportionnées, risquent de mettre en péril la conservation même du domaine », et que « pour l'ensemble des éléments invoqués ci-avant, l'indivision Guy Permezel souhaite que l'ensemble des points du projet de PLU concernant le château du Boujard, la chapelle, la tour et le parc soient reconsidérés ».

► **QUESTION N° 22 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Etes-vous favorable à une telle diversification des activités ?**

► **QUESTION N° 23 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Envisagez-vous de réduire les exigences patrimoniales prévues au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ?**

Par ailleurs, la contribution n° 29 porte sur une parcelle (d'environ 140 m<sup>2</sup>) intégrée dans un permis d'aménager accordé et en cours de validité. Le contributeur demande en conséquence son maintien en zone constructible conformément au PLU de 2004.

► **QUESTION N° 24 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Pouvez-vous me confirmer que cette parcelle est effectivement intégrée au permis d'aménager ? Et en ce cas, envisagez-vous de rétablir son classement en zone constructible ?**

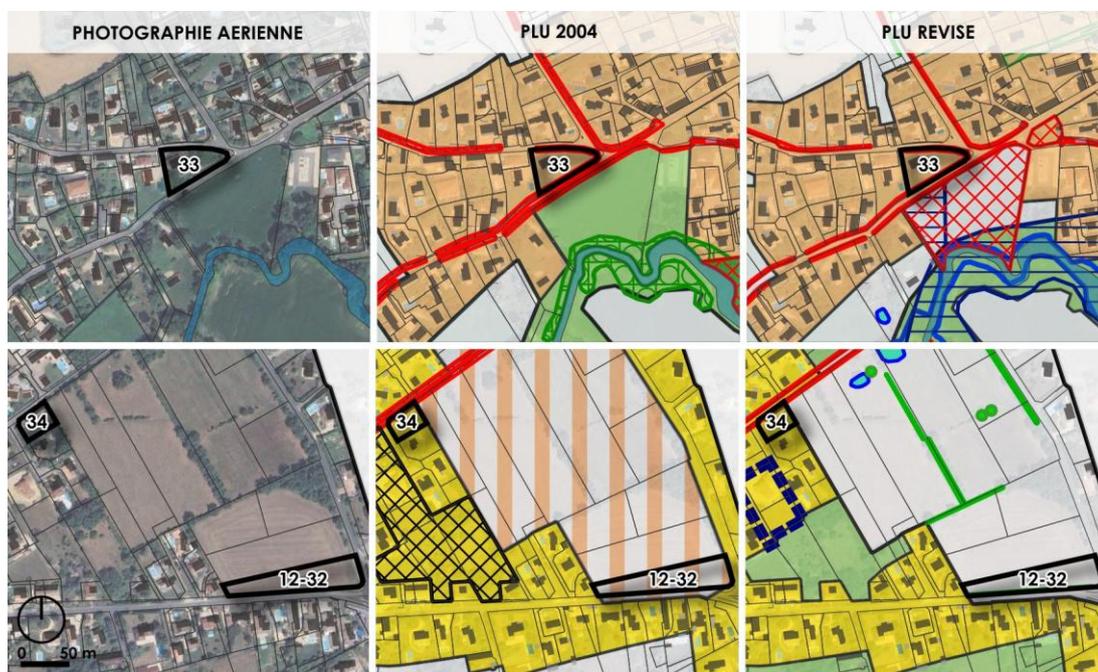
Enfin, l'horticulteur qui était installé au Nord du village informe avoir cessé son activité depuis fin 2023. Cette activité agricole est toutefois identifiée, en tant que « pépiniériste », dans le diagnostic agricole du rapport de présentation (et d'ailleurs semble mal localisée sur la carte agricole page 81).

► **QUESTION N° 25 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Envisagez-vous d'adapter en conséquence le rapport de présentation ?**

### 3.5. OBSERVATIONS RELATIVES AUX PROJETS DE VOIRIE

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
32	R5 M3	CORSAND	689	•	•	Observations relatives aux projets de voirie	Demande d'aménagement d'un trottoir le long de la route de Toussieux, notamment pour relier le collège
33	R8	MAITREPIERRE	686	UB	Uba		Demande de renseignements sur l'emplacement réservé V8
34	M11	LATY	614	ER V 12	ER V 5		Demande de suppression de l'emplacement réservé V 5 compte tenu des travaux d'aménagement achevés en 2016 du Chemin Vert et de sa largeur suffisante
35	O5	ANONYME	-	-	-		Demande d'aménagement d'un trottoir le long de la route de Toussieux, notamment pour relier le collège
36	O6	ANONYME	-	-	-		Contestation de l'emplacement réservé V 5 compte tenu des aménagements déjà réalisés
37	O7	ANONYME	-	-	-		Contestation de l'emplacement réservé V 6 compte tenu des aménagements déjà réalisés



Une demande de renseignements est déposée sur l'emplacement réservé V8 (contribution n° 33) destiné à l'« Élargissement à 10 mètres de la plate-forme de la RD 88a (rue du Body) ».

#### ► QUESTION N° 26 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Pourriez-vous apporter une réponse ?**

Par ailleurs, plusieurs contributions s'opposent aux emplacements réservés V5 et V6 destinés aux élargissements, réciproquement, à « 8 mètres du chemin Vert » et à « 12 mètres de la plate-forme de la RD 28 F » selon la liste des emplacements réservés. Les contributeurs relèvent que des aménagements ont déjà été réalisés sur ces voies, qui disposent désormais des trottoirs (reliant notamment le nouveau collège de Saint-Didier de Formans) et de largeurs suffisantes. Plus particulièrement, l'emplacement réservé V5 recouvre une habitation existante (contribution n° 34), ce qui impacte considérablement ses possibilités d'évolution.

Je constate plus largement que de nombreux emplacements réservés destinés à des élargissements de voirie, qui figurent sur le PLU approuvé en 2004, semblent avoir été reportés presque en l'état dans le projet de révision. Ces emplacements impactent là encore des maisons qui semblent en bon état, des annexes et de nombreuses clôtures.

► **QUESTION N° 27 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Envisagez-vous de réinterroger la pertinence des emplacements réservés destinés à des élargissements de voies, et plus particulièrement les emplacements réservés n° V5 et V6.

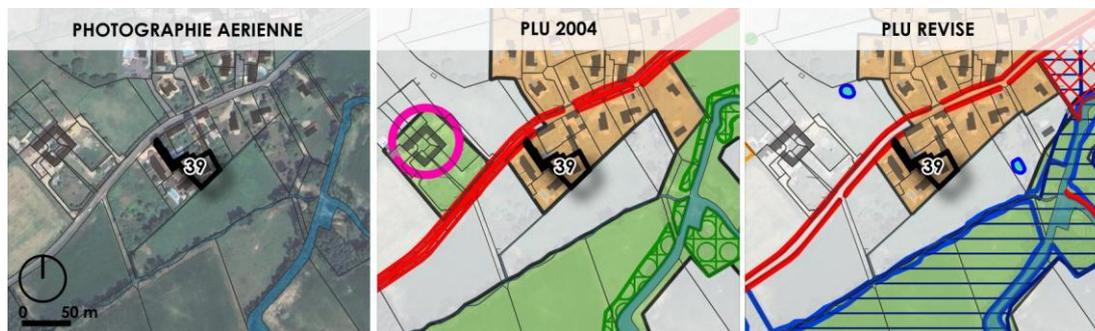
Par ailleurs, d'autres contributeurs regrettent l'absence de trottoir le long de la route de Toussieux, notamment pour relier ce collège.

► **QUESTION N° 28 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Envisagez-vous d'aménager un trottoir le long de la route de Toussieux ?

### 3.6. DEMANDES DE SIMPLES DE RENSEIGNEMENTS

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
38	M5	ADE	-	-	-	Demande simple de renseignements	Consulter les emplacements réservés
39	R6	ECOFFIER	1042	UB	Uba		Consulter le classement de la parcelle
40	O8	ANONYME	-	-	-		Consulter le classement de la parcelle
41	O9	ANONYME	-	-	-		Consulter le classement de la parcelle
42	O10	ANONYME	-	-	-		Consulter le classement de la parcelle
43	O11	ANONYME	-	-	-		Consulter le classement de la parcelle



Une personne (contribution n° 38), ne pouvant pas se rendre en mairie, a constaté par courrier électronique la « qualité médiocre » de la carte des emplacements réservés incluse dans la pièce « 4c. Liste des emplacements réservés » et m'a demandé d'y remédier. Je lui ai répondu, via l'adresse « enquetepubliquePLU2025@sainte-euphemie.fr », qu'un plan spécifique délimitant les emplacements réservés, de meilleure qualité, était intégré au dossier d'enquête publique, en dernière page du fichier « D-Note présentation enquête publique.pdf ».

Au cours de mes permanences tenues en mairie, plusieurs personnes m'ont interrogé sur le classement de leurs parcelles, notamment en vue de réaliser des extensions ou des annexes. Ces parcelles étant toutes localisées en zone constructible, je leur ai présenté le règlement écrit s'y rattachant. Ces personnes (à l'exception de la contribution n° 39) n'ont pas porté de contribution écrite.

## 4. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mes observations sont essentiellement « techniques » :

### SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le graphique page 136 indique une consommation foncière de 0,2 ha pour les équipements, sans davantage de précision.

#### ► QUESTION N° 29 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pourriez-vous préciser à quoi correspondent les 0,2 ha mentionnés ? Par ailleurs, pourquoi cette consommation n'inclut-elle pas les superficies des emplacements réservés, par exemple le R5 d'environ 1 ha ?

### SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La légende comporte une EBC alors que le plan ne semble pas en comporter.

#### ► QUESTION N° 30 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

S'agit-il d'une erreur ?

La sous-trame « forêt présumée ancienne » est identifiée dans le règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, alors que l'OAP trame verte et bleue la définit au titre de son article L151-8.

#### ► QUESTION N° 31 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pourriez-vous clarifier ce point ?

### SUR LE REGLEMENT ECRIT

La réglementation des clôtures en zone N semble ignorer les dispositions de l'article L372-1 du code de l'environnement ?

#### ► QUESTION N° 32 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pourriez-vous clarifier ce point ?

En zones UA, UB, UC, UD, 1AU, A et N, les dispositions relatives aux clôtures le long des voies imposent qu'elles soient uniquement constituées (en l'absence de mur de soutènement) « d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ».

#### ► QUESTION N° 33 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cela signifie-t-il que les autres types de clôtures, par exemple un grillage sur un muret, sont interdits ?

## 5. CONCLUSION

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement et à l'article 11 de l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Sainte-Euphémie n° 2025-35 du 22/09/2025, ce dernier dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses réponses à mes questions et ses autres éventuelles observations.

Rédigé par Renaud GERGONDET, commissaire enquêteur.

Fait en deux exemplaires, le 21/11/2025

Un exemple conservé par Renaud GERGONDET, commissaire enquêteur

Signature



Un exemplaire reçu en mains propres le 21/11/2025 en mairie par Monsieur GENIQUET, adjoint au Maire de la commune de Sainte-Euphémie

Signature



Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué  
à l'urbanisme.

Emmanuel GENIQUET

Maire-Adjoint

## **ANNEXE 2**

**MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE**

DECISION DE LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LYON N° E25000148/69 DU 08/08/2025

ARRETE DE MONSIEUR LE MAIRE DE LA COMMUNE  
DE SAINTE-EUPHÉMIE N° 2025-35 DU 22/09/2025

# ENQUÊTE PUBLIQUE

DU 15/10/2025 AU 14/11/2025

PROJET DE RÉVISION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE SAINTE-EUPHÉMIE

## PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

LE 21/11/2025  
RENAUD GERGONDET  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

## MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-EUPHÉMIE

LE 03 /12 /2025  
DIDIER ALBAN, MAIRE

## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE</b> .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
<b>2. AVIS</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</b> .....	<b>3</b>
<b>2.2. AVIS DE LA CDPENAF</b> .....	<b>3</b>
<b>2.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES</b> .....	<b>4</b>
<b>3. OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	<b>17</b>
<b>3.1. DEMANDES D'EXTENSION DE ZONE CONSTRUCTIBLE         COUVRANT PARTIELLEMENT UNE PARCELLE BATIE</b> .....	<b>19</b>
<b>3.2. DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE         PARCELLES BATIES</b> .....	<b>20</b>
<b>3.3. DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE         PARCELLES NON BATIES</b> .....	<b>22</b>
<b>3.4. DEMANDES DIVERSES</b> .....	<b>24</b>
<b>3.5. OBSERVATIONS RELATIVES AUX PROJETS DE VOIRIE</b> .....	<b>27</b>
<b>3.6. DEMANDES DE SIMPLES DE RENSEIGNEMENTS</b> .....	<b>28</b>
<b>4. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>30</b>
<b>5. CONCLUSION</b> .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

# 1. PRÉAMBULE

L'enquête publique s'est tenue conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Sainte-Euphémie n° 2025-35 du 22/09/2025 l'ordonnant, pendant une durée de 31 jours consécutifs du mercredi 15/10/2025 à 09 h 00 au vendredi 14/11/2025 à 17 h 00.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement et à l'article 11 de cet arrêté, je dois rencontrer celui-ci, ou son représentant, dans un délai de huit jours après clôture de l'enquête pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le présent procès-verbal de synthèse porte sur :

- Les avis émis :
  - par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) ;
  - par la Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
  - par les personnes publiques ;
- Les contributions émises par le public ;
- Mes propres observations.

## 2. AVIS

### 2.1. AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) n'a pas émis d'avis dans le délai de trois mois prévu à l'article R104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner le dossier : avis tacite du 30/09/2025 n° 2025-ARA-AUPP-1676.

### 2.2. AVIS DE LA CDPENAF

La commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a rendu le 17/09/2025 :

- **Un avis simple favorable à l'unanimité sur la réglementation relative aux extensions et annexes en zones A et N, qui est strictement identique à la doctrine départementale ;**
- **Un avis simple favorable à l'unanimité sur le STECAL Ae « cimetière » ;**
- **Un avis simple défavorable à l'unanimité sur le STECAL Ne de dressage canin**, considérant que l'activité de dressage et d'entraînement canin relève d'une activité considérée comme agricole : *« il sera demandé à la commune de créer un sous-zonage se limitant strictement à la zone déjà anthropisée ».*

#### ► QUESTION N° 1 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous de supprimer ce STECAL Ne et, en conséquence, d'éventuellement délimiter sur cette activité un simple « sous-zonage » au sein de la zone A ?**

- Réponse commune : le club agility de Sainte-Euphémie est une association d'éducation canine. L'activité d'entraînement, de dressage et de cani-cross ne relève pas des activités agricoles. Il s'agit d'une activité relevant des activités de loisirs et ne correspond pas à la définition des activités agricoles comme peuvent l'être l'élevage canin les chenils ou les centres équestres. Il s'agit de permettre l'aménagement des locaux existants et stationnement. Le STECAL sera réduit à l'emprise des locaux actuels, et des espaces fonctionnels pour permettre la mise aux normes des locaux. Il comprend les espaces de stationnement et les deux petits parcs aménagés.



Par mail en date du 25/11/25, la Chambre d'agriculteur, que nous avons interrogé, a confirmé que cette activité ne relève pas de l'activité agricole : « ...**De plus, l'activité principale du club canin est la fourniture d'un service éducatif et sportif aux propriétaires de chiens, et non une activité agricole au sens du Code Rural.** <https://www.pappers.fr/entreprise/case-club-d-agility-de-sainte-euphemie-497793752>. ... » (extrait du mail de la Chambre d'agriculture)

## 2.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

	Avis transmis par courrier (dates des courriers)
Syndicat mixte Val de Saône-Dombes	18/09/2025
Chambre d'agriculture	18/09/2025
Département	19/09/2025
Préfète de l'Ain • Direction départementale des territoires	24/09/2025
Communauté de communes Dombes Saône Vallée (CCDSV)	25/08/2025
Chambre des métiers et de l'artisanat	07/07/2025

RTE • Réseau de transport d'électricité n'a pas émis d'avis dans le délai imparti. Il a toutefois versé une contribution par courrier électronique du 23/10/2025 dans le cadre de l'enquête publique, que je traite dans ce chapitre par commodité.

### AVIS DU SYNDICAT MIXTE VAL DE SAONE-DOMBES

Il relève que « Le projet communal prévoit un développement démographique raisonné, peu consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers, priorisant le développement en dents creuses et divisions parcellaires. »

**Il émet un avis favorable assorti d'une seule remarque :** « L'analyse du dossier amène le bureau à formuler une remarque concernant le corridor identifié dans le SCoT. Le PLU retranscrit, dans les composantes figurant dans l'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) « trame verte et bleue », le principe de connexion de cette continuité écologique. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT précise que « cette déclinaison veillera à assurer une cohérence des continuités supra-communales et inter-SCoT ». À ce titre, il convient de matérialiser le corridor dans le zonage du PLU de Sainte-Euphémie, en cohérence avec la commune voisine de Frans ».

Le principe du corridor identifié dans le SCOT repose sur les limites intangibles à l'urbanisation, ce qui a été mis en œuvre dans le PLU. Sur le PLU de la commune de Frans, qui vient de faire l'objet d'une enquête publique, le corridor se traduit par la préservation du caractère agricole de la partie Sud du territoire et la mise en place d'une trame assurant une inconstructibilité sur des parcelles stratégiques pour assurer des coupures à l'urbanisation.

Sur Sainte-Euphémie, le caractère agricole est également préservé. Le principe de connexion d'échelle supérieure fait l'objet d'un chapitre de l'OAP trame verte et bleue intitulé « 03. Principe de connexion d'échelle supérieure » en page 42 et 43 de cette OAP TVB.

### AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Elle émet un avis défavorable sur le STECAL Ne, « au motif de l'absence de nécessité de créer un tel secteur », qui rejoint celui de la CDPENAF. Sur le reste du projet de PLU, elle émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte plusieurs observations.

## SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Elle relève qu'en « page 135 le calcul de la superficie foncière comporte une erreur. En particulier, la somme de 1,93 ha et de 1,20 ha correspond à 3,13 ha et non à 3,71 ha. En conséquence, nous vous demandons de procéder à la rectification de cette erreur et de mettre à jour l'ensemble des données concernées, afin qu'elles soient cohérentes et conformes dans l'ensemble du dossier ».

### ► QUESTION N° 2 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Pouvez-vous me confirmer qu'il s'agit effectivement d'une erreur ? En ce cas, envisagez-vous de la rectifier, ainsi que l'ensemble des « données concernées » ?**

Il s'agit effectivement d'une erreur. Elle sera rectifiée avant approbation.

## SUR LES OAP 2 • ENTREE SUD DU BOURG

Elle comprend « la difficulté de prévoir une forte densification sur ce secteur, situé à proximité des deux routes départementales », mais demande toutefois de « reformuler et de ne pas interdire les nouvelles constructions destinées à l'habitation ».

Il s'agit également d'assurer la sécurité des habitants et des automobilistes. Le Département refuse tout nouvel accès et les conditions d'habitat entre ces voies sont soumises à des nuisances. Le règlement permet d'optimiser le bâti existant sur cet îlot central mais ne permettra pas l'accueil de nouvelle construction.

## SUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Elle regrette que la carte présentée dans le document « 4C. Liste des emplacements réservés » ne soit pas suffisamment lisible et demande de « procéder à une identification claire et précise de l'ensemble des emplacements réservés, afin de permettre une meilleure compréhension du projet de développement des aménagements et équipements au sein de la commune ».

J'ai également observé, préalablement au début de l'enquête publique, que le projet de règlement graphique ne figure pas les emplacements réservés malgré leur mention dans sa légende. Aussi, dans le dossier d'arrêt, seule cette pièce « 4c. Liste des emplacements réservés » délimite les emplacements sur un plan au format A4 peu lisible, qui ne permet pas d'examiner précisément leurs emprises. À ma demande, le dossier d'enquête publique a été complété par un plan des emplacements réservés grand format à une échelle lisible.

### ► QUESTION N° 3 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous, dans le dossier d'approbation du PLU, de porter les emplacements réservés sur le règlement graphique ?**

Les pièces au format pdf ne font pas apparaître les emplacements réservés, ce qui constitue une erreur lors de la conversion des fichiers SIG. Ils figureront bien sur le plan de zonage pour l'approbation du PLU.

## SUR LE STECAL AE A VOCATION D'EXTENSION DU CIMETIERE

La Chambre d'agriculture demande de « garantir la continuité des pratiques agricoles habituelles (travaux des sols, accès aux parcelles, irrigation, stockage temporaire des produits agricoles, etc.) autour du périmètre du projet, et ce, afin d'éviter toute restriction susceptible de nuire au bon fonctionnement des activités agricoles ».

La commune est propriétaire du foncier. Elle a mis en œuvre depuis des années une mise à disposition du foncier non utilisé aux exploitants agricoles. Les accès agricoles sont intégralement maintenus et facilités. Il en sera ainsi dans la durée

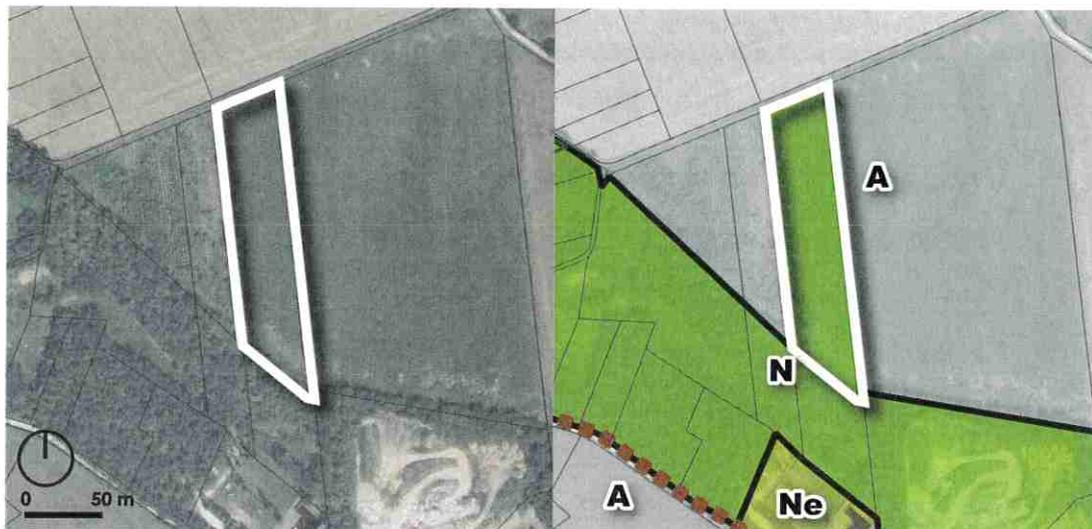
## SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Elle demande :

- « afin de permettre une meilleure compréhension de l'ensemble du projet sur le territoire communal », « de procéder à une identification claire sur le plan de zonage des trois OAP ainsi que des emplacements réservés ».

- que « la parcelle ZC 0390 soit classée en zone agricole (A) et non en zone naturelle (N). En effet, cette parcelle est actuellement exploitée et aucune justification claire ne permet de motiver son classement en zone N ».

Je constate que cette parcelle est classée en zone A dans le PLU approuvé en 2004. Sur l'extrait ci-dessous, réalisé par mes soins, elle apparaît effectivement exploitée. En outre, elle ne semble pas concernée par des inventaires environnementaux et je n'ai pas trouvé, dans le rapport de présentation, de motivation sur son classement en zone N dans le projet de PLU.



Localisation de la parcelle ZC 0390, avec superposition du projet de règlement graphique (à droite)  
Source : cartes réalisées par le commissaire enquêteur

#### ► QUESTION N° 4 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous de classer cette parcelle en zone A au lieu de N ?**

Cette parcelle a été acquise par le club Case Agility ayant motivé le STECAL Ne. Le club est propriétaire d'un certain nombre de parcelles contigües. Ils ont prévu d'agrandir les parcours d'entraînement sur cette parcelle.

#### SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT

La Chambre d'agriculture demande diverses adaptations, qui comportent la prise en compte de possibilités de diversification visées par le code de l'urbanisme.

#### ► QUESTION N° 5 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous d'adapter en conséquence le règlement écrit ?**

La collectivité ne souhaite pas répondre positivement à toutes les demandes. Concernant les constructions à usage d'habitation pour les agriculteurs, le règlement sera modifié en conséquence, de même que la rédaction attendue sur la définition des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Pour les extensions et annexes des habitations sans lien avec l'activité agricole, il n'est pas souhaitable d'autoriser des extensions aussi importantes que les maximales autorisées par la CDPENAF. Dans un secteur où le marché immobilier est relativement tendu, des surfaces de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent facilement donner lieu à des divisions de surface pour créer plusieurs logements, ce que la collectivité ne souhaite pas.

Pour le règlement de la zone N, celle-ci a été redéfinie dans le cadre de la révision du PLU. Elle porte sur des espaces boisés, des espaces inondables en bordure du Morbier et du Formans, des espaces verts dans l'enveloppe urbaine. La volonté n'est pas d'autoriser des constructions agricoles sur ces espaces naturels.

## AVIS DU DEPARTEMENT

### SUR LES OAP « DE LA RUE DES MOULINS »

Il émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations suivantes ; « plusieurs aménagements pourraient permettre une amélioration de la visibilité sur cette entrée [(entrée unique depuis la RD 28 réalisée sous le porche de l'immeuble collectif)] :

- la création d'une aire de retournement pour permettre aux véhicules accédant par la rue du Moulin de manœuvrer dans de bonnes conditions ;
- la suppression d'un arbre fastigié. En effet, bien qu'un miroir ait été installé, il ne constitue pas une solution pleinement satisfaisante compte tenu du trafic supplémentaire attendu. Il est donc recommandé de supprimer l'arbre ainsi qu'une place de stationnement et de les compenser par l'aménagement d'un massif paysager bas afin de préserver la qualité visuelle du site tout en sécurisant la circulation ».

Sur ce premier point, je constate que ces OAP mentionnent en effet « un accès à double sens sera créé rue des Moulins jusqu'au cœur de l'opération et sans possibilité de sortie sur le RD 28 », ce qui semble nécessiter que les véhicules accédant par la rue des Moulins puissent faire demi-tour pour sortir par cette même rue.

### ► QUESTION N° 6 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### Envisagez-vous d'intégrer aux OAP la création d'une aire de retournement ?

L'organisation d'un espace de retournement sera mentionnée dans le texte. L'espace laissé pour le stationnement et la voirie au sein de l'opération permet un retournement des véhicules sans difficulté.

### SUR LES AMENAGEMENTS IMPACTANT LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

Le Département détaille plusieurs remarques :

- Concernant les OAP « Entrée Sud du Bourg », il relève que celles-ci visent « à limiter l'urbanisation et interdit la création de nouvel accès sur les RD. Elle impose l'amélioration de la visibilité de l'accès existant sur la RD 88a pour la parcelle sud qui comporte un immeuble à réhabiliter. Le Département est favorable à ces dispositions. Les mesures précises d'amélioration de visibilité devront être intégrées aux demandes d'urbanisme. Une attention particulière devra être portée à l'entretien régulier des haies afin de préserver le dégagement nécessaire à la sécurité routière » ;
- Concernant les emplacements réservés, il observe que « la commune maintient plusieurs emplacements réservés pour l'élargissement et l'aménagement de la RD 28 (route d'Ars au nord du village), ainsi que des RD 88a et RD 28f. Ces projets semblent plutôt liés à la création de trottoirs ou d'aménagements modes doux. Dans ce cas, la maîtrise d'ouvrage relève de la commune et non du Département. Si au regard de ses compétences, le Département ne saurait être maître d'ouvrage des aménagements modes actifs présentement pointés il tient à rappeler qu'en égard à sa qualité de gestionnaire d'infrastructure routière, il doit valider ces projets menés par la commune sur le réseau routier départemental [...] » ;

Plus généralement, il rappelle :

- « que 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 » ;
- « 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 » ;
- en pièce jointe à son courrier, « un ensemble de préconisations à prendre en compte en cas d'aménagement en interface avec le domaine routier départemental ».

## AVIS DE LA PREFETE DE L'AIN • DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Elle observe que « le document d'urbanisme arrêté présente un projet cohérent et engage un effort de sobriété foncière en adéquation avec une trajectoire de réduction de la consommation foncière correspondant aux objectifs promulgués par la loi dite Climat et Résilience ».

**Elle émet un avis favorable au projet de PLU, « sous réserve de mettre en place des mesures en faveur de la production de logements locatifs sociaux ».** Le document annexe à son courrier comporte une « analyse détaillée du projet arrêté » qui traite plus précisément cette réserve (voir ci-dessous).

### SUR LA MIXITE SOCIALE

Ce document intitulé « analyse détaillée du projet arrêté » mentionne :

- « À ce jour, la commune compte moins de 5 % de logements sociaux (32 LLS répartis sur 2 programmes). Conscient de la nécessité de proposer une offre de logements correspondant aux besoins de tous les ménages, je note avec satisfaction que le conseil municipal a dernièrement délibéré pour émettre un avis défavorable à la mise en vente de l'un des programmes (20 LLS) afin de conserver du logement social existant. Je note également la volonté de proposer une offre de logements diversifiés et permettre un parcours résidentiel adapté au sein même de la commune. Pour autant, sans fixer de règles précises dans l'OAP de la rue des Moulins, ni dans l'OAP des Bruyères, il semble difficile pour la commune de tendre vers les 15 % de LLS attendus par le SCoT, ni même vers les 15 % de LLS parmi la production de logements (environ 20 logements LLS sur les dix prochaines années). À noter que les logements en prêt social location-accession (PSLA) participent au parcours résidentiel des ménages, mais ne garantissent pas la pérennité du parc de LLS ».
- **« En l'état actuel du projet de PLU, la commune ne répond pas à l'objectif de 15 % de LLS parmi les résidences principales fixé par le SCoT. Il est donc nécessaire de mettre en place des mesures visant à produire des logements locatifs sociaux pérennes et adaptés aux besoins du territoire ».**

Je constate que les OAP « de la rue des Moulins » mentionnent :

- Concernant la production de logements locatifs sociaux : « À l'arrière de l'opération sur rue [...] Le nombre de logements sera de l'ordre de 5 maisons groupées ou mitoyennes. Afin de permettre à des jeunes ménages d'accéder à la propriété s'ils le souhaitent, ce type d'habitat sera produit sous forme de PSLA » ;
- Concernant plus généralement la mixité sociale :
  - « La partie Est de l'OAP accueillera du collectif dont la volumétrie se limitera à du R+2 », le rapport de présentation expliquant « le logement collectif peut répondre à une demande d'accès à la propriété et de logements locatif pour des personnes et ménages ne cherchant pas une maison individuelle mais souhaitant bénéficier de l'ensemble des commerces et services de la commune » ;
  - « L'opération sera complétée par une offre en logements adaptés aux personnes âgées sous la forme d'une petite résidence sur la moitié Ouest de l'OAP. La volonté est la production de petits logements pour des personnes isolées ou en couple. L'opération se fera sous forme d'un bâtiment accueillant les logements voire des espaces communs ».

J'observe parallèlement :

- que le PSLA est un dispositif d'accès à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, et ne permet donc pas d'assurer une offre en « logements sociaux » durable sur le long terme ;
- que les 5 logements PSLA prévus dans les OAP « de la rue des Moulins » constituent les seules exigences spécifiques en logements sociaux ;
- que le rapport de présentation n'expose pas la prise en compte de cette thématique, et n'établit :
  - ni la synthèse de la programmation globale en logements sociaux, au regard des 75 logements réalisés sur la période 2018/2025 et de la cinquantaine de logements prévus à échéance 2035 ;
  - ni le taux qui en découlera à horizon du PLU.

### ► QUESTION N° 7 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous de clarifier et de conforter la production en logements locatifs sociaux prévue dans le projet de PLU, au regard des orientations du SCOT ?**

Le PSLA est une possibilité, sans aucune obligation, d'accéder à la propriété. Les logements en PSLA sont comptabilisés dans les logements sociaux tant qu'ils ne sont pas effectivement devenus propriété des occupants.

L'OAP de la rue des Moulins sera modifiée de manière à demander que 25% des logements en collectifs soient des logements locatifs sociaux.

## **SUR LA DENSIFICATION • L'ENVIRONNEMENT • LE STECAL « NE »**

Le document annexe au courrier « analyse détaillée du projet arrêté » relève trois autres points :

- « L'objectif de la commune « de combler les espaces encore disponibles de façon raisonnée, et sans extension des enveloppes bâties », est vertueux et s'inscrit dans la politique nationale de sobriété foncière. Toutefois, il est essentiel de rechercher la meilleure densification possible. Aussi, la densité de l'OAP des Bruyères apparaît faible au regard des préconisations du SCoT (12 logements/ha) et mériterait d'être revue à la hausse. » ;
- « Afin de garantir la meilleure préservation des richesses environnementales de la collectivité, le projet de PLU doit comporter une OAP trame verte et bleue synthétique qui indiquera les mesures envisagées pour protéger les milieux concernés » ;
- « Le projet prévoit deux STECAL dont un concernant un club canin. Les activités de ce dernier relevant des activités agricoles, un sous-zonage est suffisant. En effet, d'après l'article 722-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) qui définit, à partir du critère de l'activité professionnelle, le champ du régime de protection sociale des non-salariés agricoles, les activités de dressage et d'entraînement sont bien des activités agricoles relevant de ce régime. Ce projet de STECAL n'est d'ailleurs évoqué que dans le rapport de présentation et seul le STECAL relatif au cimetière est indiqué dans l'ensemble des autres pièces du dossier. Je vous invite donc à retirer la mention STECAL pour la zone d'activité du club canin et à prévoir un sous-zonage permettant le maintien et le développement de cette activité ». Ce point rejoint les observations de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture.

Je constate, concernant le deuxième point, que la pièce « 3. Orientations d'aménagement et de programmation » comporte bien des OAP « trame verte et bleue ».

## **SUR LES « ÉVOLUTIONS QUALITATIVES »**

Le courrier comporte une seconde annexe intitulée « Note complémentaire • Évolutions qualitatives ». Cette annexe relève « Sur la forme, un certain nombre de coquilles ou d'approximations se sont glissés dans les différentes pièces du PLU. Quelques corrections sont proposées pour chacune des pièces du document ».

### **► QUESTION N° 8 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Envisagez-vous d'apporter les clarifications, corrections et compléments visés dans cette annexe « Note complémentaire • Évolutions qualitatives » ?**

Les erreurs seront corrigées. Pour certaines remarques, elles ne sont pas forcément adaptées à la logique ayant prévalu à la mise en place d'un outil réglementaire. Les arbres isolés identifiés l'ont été car ils présentent un intérêt dans le fonctionnement de la trame verte. Le remplacement d'un arbre identifié ne représente pas le même intérêt puisqu'un jeune arbre ne pourra pas compenser la fonction d'un arbre adulte. Les exceptions à l'abatage concernent des cas où la position de l'arbre pose un problème, le remplacement ne pourra être réalisé au même endroit.

Concernant les remarques sur les OAP, toutes ne sont pas adaptées à la création de cheminements piétonniers en particulier celle des Bruyères et celle de l'entrée Sud du bourg. L'intérêt du cheminement piétonnier et de permettre un itinéraire facilité et raccourci pour les piétons. Ces deux OAP ne permettent pas de liaisons au travers de l'OAP. Il s'agit d'une gestion par trottoir le long des dessertes existante ou à créer.

Concernant la qualité de la construction, le règlement ne peut interdire ou obliger l'utilisation de matériaux. Le PLU ne représente pas un frein à l'utilisation de matériaux biosourcés, ni à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Les constructions seront réalisées en tenant compte a minima de la réglementation thermique 2025.

Concernant les SUP, celles-ci seront mises à jour.

## AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DOMBES SAONE VALLEE (CCDSV)

Elle émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte plusieurs observations. Ces observations comportent plusieurs demandes de compléments, de rectifications et de clarifications concernant diverses thématiques :

- dans le rapport de présentation, concernant notamment la gestion des déchets, les enjeux liés aux milieux aquatiques et humides, les enjeux agricoles, le tourisme (PDIPR), le patrimoine et la mobilité ;
- plus ponctuellement dans le PADD, concernant l'itinéraire cyclo touristique structurant et le PDIPR.

### ► QUESTION N° 9 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Envisagez-vous d'apporter ces compléments et clarifications ?

Une mise à jour sera faite.

Ces observations portent également :

### SUR LE PCAET

La communauté de commune « encourage » la commune à « intégrer les éléments de réflexion suivants dans votre projet de modification, afin d'enrichir votre démarche et de renforcer sa cohérence avec les enjeux climatiques » :

- « Le PLU prévoit des places de stationnements dans l'opération rue des Moulins. Cela peut être l'occasion de mener une réflexion sur l'aménagement de places réservées au covoiturage et mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques supplémentaires dans la commune. Pour favoriser les modes de transport actifs, une réflexion sur l'intégration de places de stationnement pour vélos pourrait également être envisagée » ;
- « Le PLU prend en compte la nécessité de préserver les arbres matures pour maintenir des îlots de fraîcheur. Pour aller plus loin, la révision du PLU peut être l'occasion d'identifier les éventuels îlots de chaleur existants pour les traiter » ;
- « La révision du PLU inclut une réflexion sur la limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour aller plus loin, il serait intéressant d'identifier des espaces à désimperméabiliser » ;
- « Pour répondre aux objectifs du Plan Climat, il est souligné l'importance de promouvoir l'installation d'énergies renouvelables, notamment à travers les PLU. Il est également rappelé que le cadastre solaire, accessible gratuitement aux habitants et aux communes, permet d'identifier les toitures offrant un potentiel solaire intéressant » ;
- « Il pourrait être intéressant de proposer que la plantation de haies envisagée se fasse en haies champêtres, pour favoriser la biodiversité et avec des espèces adaptées au changement climatique, telles que la sécheresse et la chaleur. »

### ► QUESTION N° 10 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Envisagez-vous d'intégrer ces recommandations ?

- Le PCAET évoque des sujets déjà pris en compte dans le PLU. La commune a déjà engagé ces réflexions depuis plusieurs années. La commune possède un espace de covoiturage identifié en entrée Ouest du bourg. Plusieurs espaces de stationnement sont équipés de bornes électriques sur le bourg. Une borne est prévue à terme sur le parking de co-voiturage. Elle ne pourra être programmée qu'après l'extension du réseau pour installer une borne de ce type.
- Une identification des îlots de chaleur est une démarche globale sur les enveloppes urbaines. Elle est à rapprocher de la démarche de désartificialisation des sols. Cette réflexion sera à mener dans les prochaines années. Le règlement du PLU, qui répond à l'obligation de délivrance d'autorisations d'urbanisme, apporte des réponses lors des nouveaux projets et dans la gestion de l'existant pour maîtriser les îlots de chaleur.
- Les installations d'énergie renouvelable sont possibles dans le PLU. Le règlement a été travaillé en ce sens.

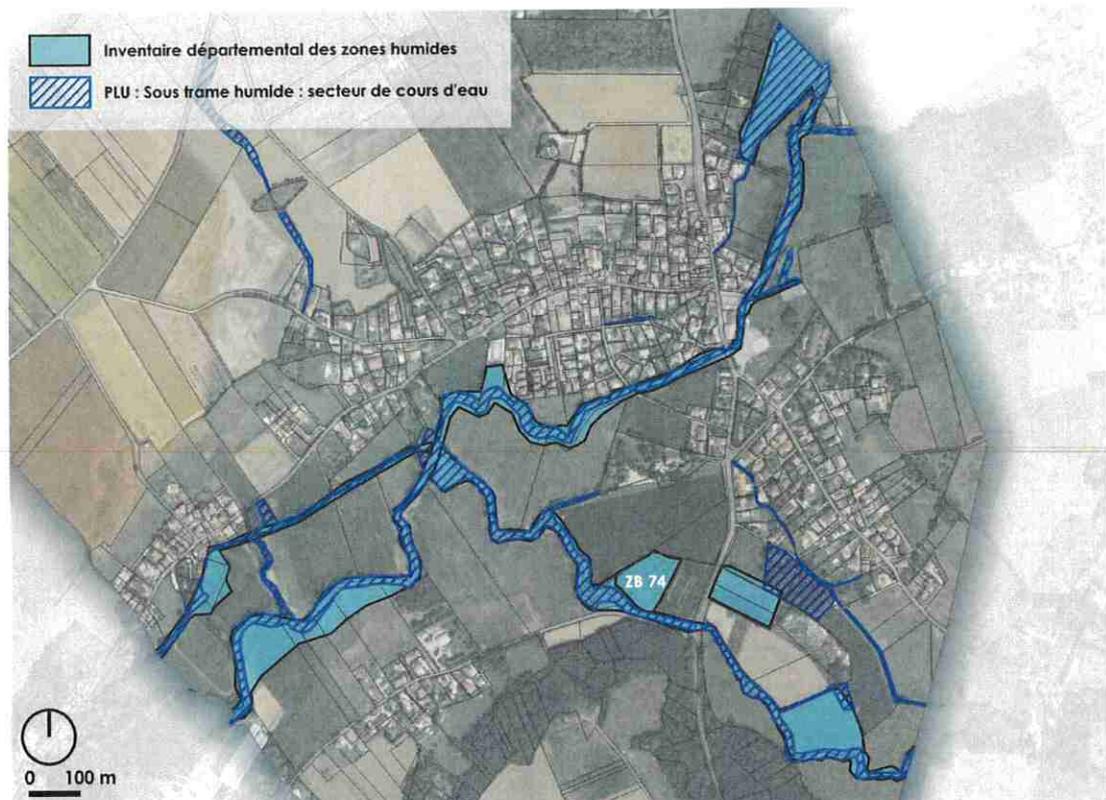
- Le règlement intègre déjà des prescriptions concernant les haies en insistant sur le panachage et l'adaptation aux conditions pédoclimatiques. Une liste d'essences, en cohérence avec celle évoquée par la CCDSV, peut cependant être annexée au règlement.

## SUR L'ENVIRONNEMENT • GEMAPI

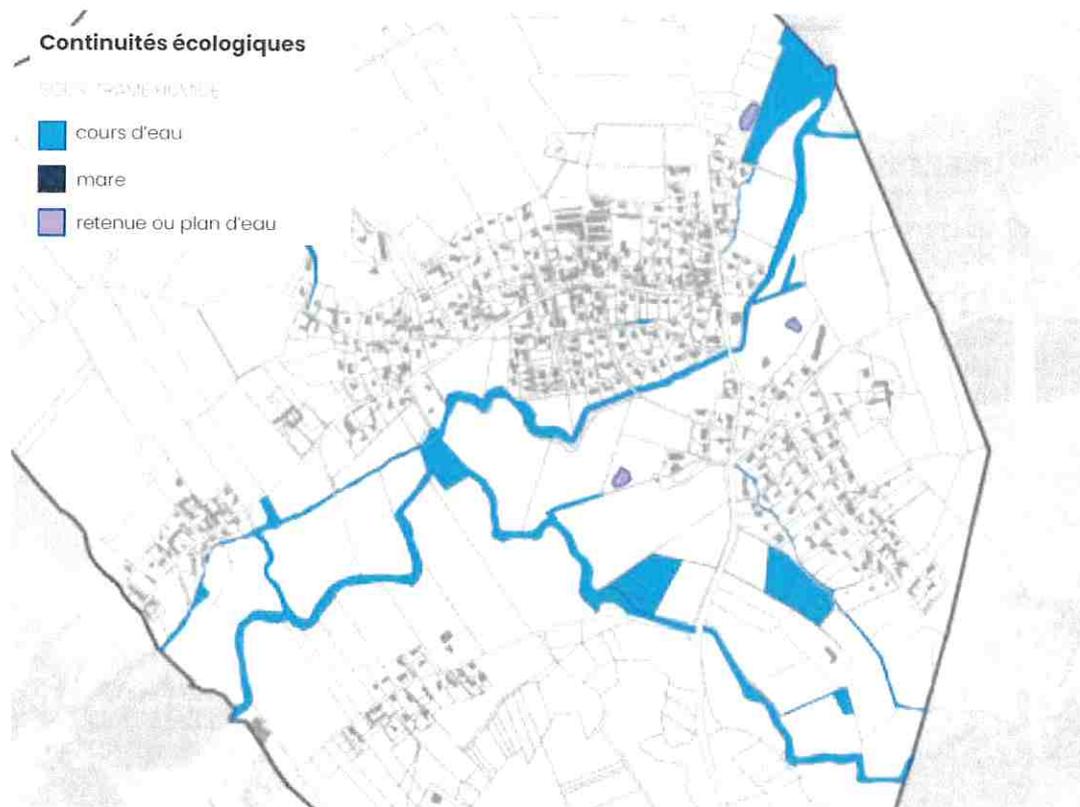
La communauté de commune observe que « Les données envoyées par mail par la CCDSV en date du 12 mars 2025 et à la suite de la réunion sur le PLU en mairie de Sainte-Euphémie en date du 10 janvier 2025, n'ont pas été pris en compte dans le rapport de présentation et les plans de zonage. Nous constatons que les emprises des zones humides dans le plan de zonage ne sont pas conformes aux zones humides inventoriées par le Département de l'Ain en 2014, repris dans l'étude stratégique des zones humides du territoire Dombes Saône Vallée de 2021. La parcelle ZB 74 du Saut-du-Bois et les secteurs boisés du lieu-dit « Pré de la dame » y sont notamment répertoriés, comme l'indique d'ailleurs la cartographie en 2.3.3.1 du rapport de présentation. Le nouveau tracé du cours d'eau au droit du seuil de la confluence Formans/Morbier ne figure pas dans le plan de zonage comme cela a pu être le cas pour le Saut-du-Bois. Est-il possible de rajouter les nouvelles mares créées au Saut-du-Bois et à la confluence dans les sous-trames humides ? ».

Je constate en effet :

- que le rapport de présentation comporte page 24, au chapitre 2.3.3.1, une carte localisant correctement les zones humides de l'inventaire départemental (incluant bien celle de la parcelle ZB74) ;
- que néanmoins, et sans explication, il me semble, dans le rapport de présentation :
  - seule une partie de ces zones humides (excluant celle de la parcelle ZB 74, mais également bien d'autres) est reportée sur le projet de règlement graphique au sein de la sous-trame humide, par le « secteur de cours d'eau » (carte page suivante) ;
  - seule cette partie (incluant toutefois celle de la parcelle ZB 74) figure dans les orientations d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ».



Superposition de l'inventaire départemental des zones humides avec le « secteur de cours d'eau » du projet de règlement graphique  
Source : carte réalisée par le commissaire enquêteur



Extrait des OAP « trame verte et bleue »  
 Source : pièce « 3. Orientations d'aménagement et de programmation »

► **QUESTION N° 11 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Pour quels motifs seule une partie des zones humides de l'inventaire départemental est portée sur le règlement graphique et dans les OAP « trame verte et bleue » ? Et envisagez-vous de les compléter ?**

Le PLU de Sainte-Euphémie a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La nature des zones humides, leur identification, la nature des prescriptions sont explicités dans ce document. La différence réside dans le fait que dans un cas on parle de secteurs de cours d'eau et dans l'autre de zones humides. Pour le bureau Bioinsight, toutes les zones humides ne relèvent pas des secteurs de cours d'eau. Ces derniers font l'objet d'une trame dans le zonage. Cependant l'évaluation environnementale en page 26 du rapport de présentation fait apparaître la zone du saut du Bois comme une peupleraie que l'on a fait disparaître pour un reméandrage, ce qui est considéré par l'évaluation environnementale comme une dégradation de la zone humide. La trame « secteur de cours d'eau » a donc une définition précise alors que les zones humides de façon générale sont plus larges. Le bureau d'études en environnement sera interrogé à ce sujet.

La communauté de commune constate en outre « certains emplacements réservés proches de la confluence Formans/Morbier et du seuil de la mouturière ont été retirés. Ceux-ci étaient en lien avec les projets de restauration écologique des rivières, intégrés dans les futurs contrats eau & climat de la CCDSV ».

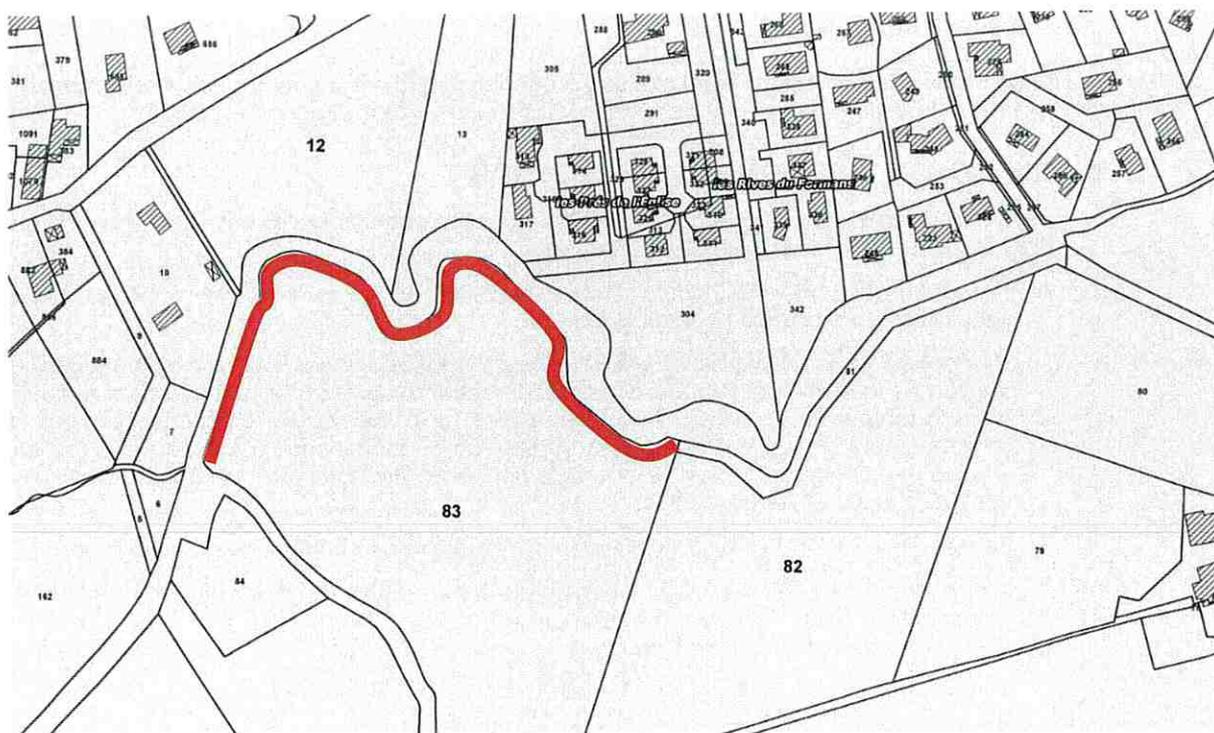
► **QUESTION N° 12 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Qu'en est-il de ces emplacements réservés ? Envisagez-vous de les réintégrer ?**

La collectivité territoriale est propriétaire de la parcelle ZB 84.

Dans le PLU actuel il n'y a une ambiguïté sur la représentation du cheminement figurant le long du Formans et sur la légende associée.

Un emplacement réservé sera ajouté entre la Mouturière et le chemin communal existant



Elle relève que « Une liste d'essence à planter sur les différentes zones du PLU semble opportune pour éviter l'apparition à l'avenir de flore envahissante exotique dans les jardins des particuliers, comme nous pouvons le voir le long du Formans sur les parcelles privées. Pour ce faire, la commune peut s'appuyer sur les PLU des communes du territoire DSV ou sur la liste d'essence proposée dans le cadre du semi-marathon de la biodiversité.

Est-il possible d'intégrer des règles pour respecter la continuité écologique pour l'installation et les clôtures existantes dans les différents zonages ? En effet, les clôtures sont bien souvent des obstacles à la circulation des espèces, notamment les petits mammifères.

Pour les cours d'eau, serait-il possible d'instaurer un espace de 10 mètres à partir du haut de berge sur lequel aucune construction de tout type n'est possible ? »

### ► QUESTION N° 13 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### Envisagez-vous d'apporter ces compléments ?

- Il est précisé dans le règlement que les plantations doivent être panachées et non allergènes. Il peut être ajouté également que ces plantations ne devront pas être envahissantes. Il est rappelé que ces listes relèvent du conseil et que le PLU ne permet pas de gérer les plantations faites sur les propriétés privées.

**Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs essences différentes caduques et persistantes.**

**Les essences très allergènes sont à proscrire.**

Il sera ajouté une liste d'essences recommandées en annexe du règlement, à partir de celle utilisée pour le semi-marathon de la biodiversité .

- Concernant les continuités écologiques cela a été pris en compte dans le règlement :

**Les clôtures implantées sur les limites séparatives devront comporter des ouvertures au niveau du sol d'une dimension de 10 cm x 10 cm, à raison d'une ouverture minimum par limite séparative.**

Cela s'applique sur l'ensemble des limites séparatives des zones urbaines et à urbaniser en évitant les limites le long des voies pour éviter d'envoyer la petite faune sur le réseau viaire. Les clôtures agricoles ne relèvent pas des autorisations d'urbanisme.

- Le réseau hydrographique sur la commune de Sainte-Euphémie fait l'objet du PPRI. Les abords sont concernés soit par la zone rouge, soit par la zone bleue. La zone rouge n'autorise pas de nouvelles constructions. Dans le PLU la zone rouge est intégralement recouverte par une zone naturelle. Une partie significative du bourg est concernée par la zone bleue du PPRI qui fixe les règles de constructibilité. Il serait compliqué d'expliquer aux habitants concernés que le règlement du PLU est plus restrictif que le règlement du PPRI.

## SUR LA ZONE ARTISANALE

La communauté de communes émet plusieurs préconisations et recommandations, notamment afin d'optimiser le foncier de la zone tout en intégrant des exigences environnementales.

### ► QUESTION N° 14 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**La zone artisanale relève-t-elle de la compétence intercommunale ? Et envisagez-vous de modifier en conséquence le règlement de la zone UX ?**

- Remarque sur l'article UX 1.2 : la structure du règlement reste identique sur l'ensemble du règlement, il n'a pas lieu de le modifier.

Remarques sur les articles UX 2.1 et 2.3 : le recul demandé le long de la RD a déjà été diminué de plus de la moitié par rapport à la situation actuelle. Le CES n'apparaît pas contraignant dans la mesure où dans les paragraphes suivants il est demandé 10% d'espaces verts, du stationnement livraisons et des places dédiées au personnel, mais également des espaces pour la gestion des eaux pluviales. Le règlement peut être complété sur l'obligation de réaliser 10% d'espaces verts.

La remarque sur l'article UX 2.4 : le règlement peut être complété sur le stationnement.

La remarque sur l'article UX 3.2 : le règlement sur la gestion des eaux pluviales pourra être complété.

## SUR LE PATRIMOINE

La communauté de communes relève « la mise en place de l'article 151-19 du code de l'urbanisme est un véritable atout pour valoriser ou requalifier des éléments du bâti patrimonial. Le repérage actuel des sites peut être augmenté par des bâtiments traditionnels dans le cœur du village ou dans les hameaux dont la destruction progressive amène une dégradation de l'identité patrimonial du village, comme c'est bien souligné dans la première partie du rapport. Le presbytère, le château et la ferme Boitet, ... peuvent intégrer cette liste. Ce repérage permet d'assurer leur protection au sens où le dépôt d'un permis de démolir s'impose pour tout bâtiment identifié ou situé dans un ensemble d'intérêt patrimonial. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit démoli. Pour compléter cette base, il est possible de se référer à l'inventaire du patrimoine culturel du ministère de la Culture, Base Mérimée : <https://pop.culture.gouv.fr> ».

Je constate parallèlement que le projet de PLU n'identifie, ni ne protège, les éléments relevant du petit patrimoine, hormis celui associé au château.

### ► QUESTION N° 15 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous de compléter la liste des bâtiments et édifices protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ?**

- L'inventaire s'est concentré sur le patrimoine relevant du patrimoine privé. Le château est identifié, de même que d'autres bâtiments du bourg. Concernant la ferme Boitet, le site a été fortement remanié. Il accueille plusieurs logements et fait l'objet d'autorisation d'urbanisme supplémentaire. La collectivité ne souhaite pas ajouter d'autres constructions à l'inventaire des éléments remarquables.

## SUR LA MOBILITE

La communauté de communes observe que « Globalement, dans les OAP, il peut être intéressant de prendre en compte le stationnement vélo, avec des box par exemple. Les emplacements réservés destinés à la création ou l'agrandissement de parkings pourraient accueillir des places réservées au covoiturage ou à la recharge de véhicules électriques. L'aménagement des chemins piétonniers pourraient également, dans la mesure du possible, accueillir le passage des vélos ».

### ► QUESTION N° 16 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous de compléter les OAP en ce sens ?**

- Comme évoqué plus avant, la commune mène déjà depuis plusieurs années sur le stationnement, le covoiturage, les bornes électriques. Cela ne relève pas des OAP mais du fonctionnement du bourg. Les capacités de stationnement sont importantes sur le bourg et la

commune poursuit l'amélioration des conditions de stationnement y compris sur les hameaux en prévoyant de nouveaux espaces de parking à créer.

Les cheminements piétonniers ne sont pas tous aptes à accueillir la circulation des vélos (aménagements avec largeur et revêtement adapté), en particulier lors de l'aménagement de la circulation des piétons le long de voies dans le bourg. L'objectif du PLU est de prévoir des itinéraires. Lors de l'aménagement et selon la situation, la circulation des vélos pourra être prévue. Il faut noter que la circulation des vélos est également une thématique intercommunale avec pour objectif l'aménagement et la sécurisation des circulations vélo le long des axes routiers.

Le stationnement des deux roues est prévu à chaque opération en collectif.

Dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Chacun de ces locaux devra être dimensionné à raison de 1 vélo par logement au minimum.

## AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU BEAUJOLAIS

Elle n'a « pas d'observations particulières à formuler ».

## AVIS DE RTE • RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Il a versé un courrier électronique dans le cadre de l'enquête publique, et non dans le cadre la consultation des personnes publiques. Ce courrier mentionne qu'il « souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique ». Il constate que les ouvrages électriques sont bien représentés en annexe du dossier du PLU dans les servitudes d'utilité publique 14.

Il émet ensuite des demandes relatives à l'« intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité » : « Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UBa, A et N du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité » :

- « 2.1 Dispositions générales : Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. » ;
- « 2.2 Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB :
  - S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » ;
  - S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol : Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ». ».

Je constate que le règlement écrit comporte déjà :

- des définitions à l'article DG 15, incluant « le fonctionnement de réseaux » ;
- des dispositions relatives aux ouvrages techniques. Il autorise notamment en zones UBa la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi qu'en zones A et N « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ».

### ► QUESTION N° 17 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### **Les compléments demandés par RTE vous paraissent-ils nécessaires ?**

- ▶ Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général sont autorisées dans toutes les zones du PLU. Elles ne sont pas soumises aux règles d'implantation, de hauteur ou d'aspect des constructions. Aucune modification n'est à apporter au règlement. Il s'agit du courrier type que RTE envoie pour tous les documents d'urbanisme.

### 3. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu :

- consulter le dossier d'enquête publique :
  - en version numérique :
    - sur le site internet de la commune « <https://www.sainte-euphemie.fr> » ;
    - en mairie au moyen d'un poste informatique sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sauf fermeture ou modifications d'horaires exceptionnels : les lundis de 13h30 à 17h, les mardis de 16h à 19h, les mercredis de 9h à 12h, les jeudis de 8h30 à 12h30 et les vendredis de 14h à 18h ;
  - en version papier en mairie aux mêmes jours et horaires ;
- déposer ses observations et faire ses propositions :
  - auprès de moi-même lors de mes quatre permanences ;
  - sur le registre d'enquête papier établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins, mis à disposition en mairie de Sainte-Euphémie aux mêmes jours et horaires ;
  - par courrier papier adressé en mairie à mon attention ;
  - par courrier électronique à l'adresse « [enquetepubliquePLU2025@sainte-euphemie.fr](mailto:enquetepubliquePLU2025@sainte-euphemie.fr) ».

L'organisation mise en place a permis son bon déroulement de l'enquête publique, sans obstruction ni incident.

Au cours de mes quatre permanences tenues en mairie, j'ai réalisé 36 entretiens distincts. Ces entretiens se sont à peu près également répartis sur l'ensemble des permanences.

Les contributions déposées par le public sont au nombre de 43, qui se répartissent entre :

- 22 portées sur le registre (par 19 contributeurs : 3 contributeurs ont émis 2 différentes contributions), dont 5 font l'objet d'annexes (annexes A, B, C, D et E) ;
- 11 transmises par courrier électronique (dont 2 également portées sur le registre) plus celle de RTE traitée plus haut avec les avis des personnes publiques ;
- 3 transmises par courrier papier (dont 1 également portée sur le registre) ;
- 10 uniquement orales, durant mes permanences, les contributeurs n'ayant pas souhaité les porter par écrit.

L'ensemble de ces contributions montre un intérêt assez marqué de la population pour le projet de révision du PLU.

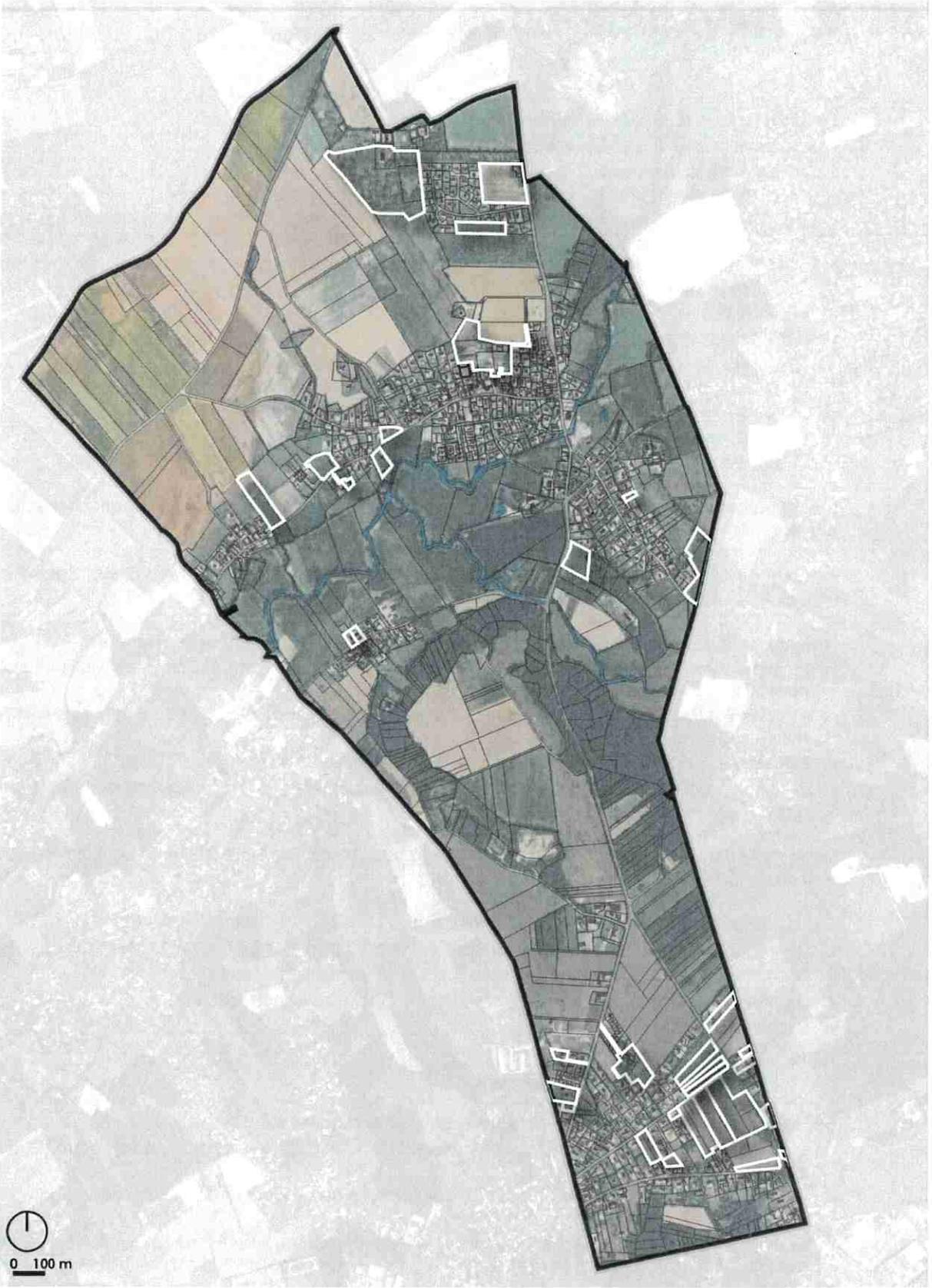
Ces contributions sont regroupées et traitées par mes soins selon les six thèmes suivants :

1. Demandes d'extension de zone constructible couvrant partiellement des parcelles bâties ;
2. Demandes de classement en zone constructible de parcelles bâties ;
3. Demandes de classement en zone constructible de parcelles non bâties ;
4. Demandes diverses ;
5. Observations relatives aux projets de voirie ;
6. Demandes simples de renseignements.

Dans la colonne « Code » des tableaux suivants, réalisés par mes soins :

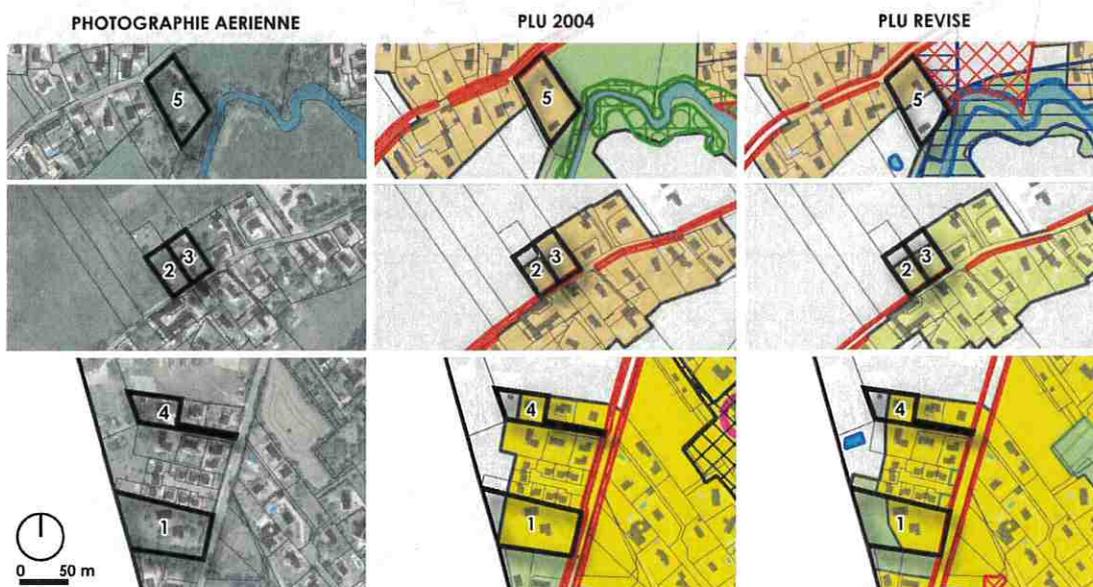
- La lettre « R » (pour « Registre ») renvoie aux contributions portées sur registre, dans l'ordre de leur inscription (R1, R2...) ;
- La lettre « C » (pour « Courrier ») renvoie à celles transmises par courrier papier, dans l'ordre de leur réception (C1, C2...) ;
- La lettre « M » (pour « Mail ») renvoie à celles transmises par courrier électronique, dans l'ordre de leur réception (M1, M2...). Celle émise par RTE figure en dernière position et n'est pas numérotée ;
- La lettre « O » renvoie à celles émises uniquement oralement, dans l'ordre de leur réception (O1, O2...).

Les contributions n° 1 à 34 et n° 39 sont localisées sur les cartes suivantes, toutes réalisées par mes soins.



### 3.1. DEMANDES D'EXTENSION DE ZONE CONSTRUCTIBLE COUVRANT PARTIELLEMENT UNE PARCELLE BATIE

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
1	R4	BOVET	516	UC	UC • N	Demandes d'extension de la zone constructible couvrant partiellement des parcelles bâties	Etendre la zone constructible vers l'Ouest pour permettre la création d'une nouvelle habitation
2	R7	SOULIER	106	UB • A	UD • A		Etendre la zone constructible vers le Nord pour permettre la création d'une piscine
3	R9	CHAMBARD	107	UB	UD • A		Etendre la zone constructible vers le Nord pour permettre l'extension de l'habitation existante et la création d'une piscine : maintenir l'emprise constructible du PLU de 2004
4	R10	SOTHIER	271	UC • A	UC • A		Etendre la zone constructible vers l'Ouest
5	R15	MOLON Pierre	10	UB	UBa • A		Etendre la zone constructible vers le Sud : maintenir l'emprise constructible du PLU de 2004



J'observe, comme cela est visible sur les extraits ci-dessus, que ces contributions concernent essentiellement des parcelles dont la zone constructible apparaît plus « réduite » (plus proche du bâti) que celle délimitée sur d'autres parcelles de la commune, par exemple :

- en partie Sud des Bruyères (au Sud de la route de Toussieux) concernant les contributions n° 1 et 4 ;
- en partie Sud du Bady concernant les contributions n° 2 et 3.

Ces délimitations plus « réduites » sont susceptibles de restreindre les possibilités d'extensions, d'annexes (dont des piscines), voire de nouvelles constructions.

#### ► QUESTION N° 18 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

##### Envisagez-vous d'harmoniser ces délimitations des zones constructibles ?

(contributions 4 et 1) Sur le secteur à l'Ouest de la route de Trévoux (RD 28f), le choix a été fait de limiter les possibilités de constructions en direction de l'exploitation agricole dont les bâtiments sont répartis sur les communes de Saint Didier de Formans et Sainte-Euphémie. Cette exploitation agricole pratique l'élevage et plusieurs stabulations sont présentes sur le site. Cette exploitation est également en plein développement. L'objectif est d'éviter des problématiques de voisinage avec des habitations réalisées encore plus près de l'exploitation.

(contribution 5) Sur le secteur du Roussillon la volonté était d'arrêter la progression de l'urbanisation en direction des cours d'eau et des zones humides. Le fond de la parcelle a déjà connu des niveaux d'eau importants par le passé bien que non concerné

(contributions 2 et 3) Sur le hameau du Bois l'orientation du PADD est de ne pas étendre les enveloppes constructibles sur les espaces agricoles et naturels. Dans le cas des deux parcelles

évoquées il peut être envisagé d'étendre la zone constructible de manière équivalente à ce qui est permis pour les habitations en zone agricole et naturelle c'est-à-dire une distance de 20 mètres maximum de l'habitation, correspondant à la limite nord des parcelles localisées à l'Est.



### 3.2. DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE PARCELLES BATIES

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
6	R11 C2	MILLET	627	UC	A	Demandes de classement en zone constructible de parcelles bâties	Maintenir l'intégralité de la zone constructible du PLU de 2004 pour permettre la création d'une nouvelle habitation
7	R11 C2	MILLET	816 • 817	UC	A		Maintenir l'intégralité de la zone constructible du PLU de 2004 pour permettre l'évolution d'une entreprise artisanale
8	R14	VARRIER	71 • 373	UC	A		Maintenir l'intégralité de la zone constructible du PLU de 2004 pour permettre la création d'une nouvelle habitation
9	R18	DARMON	382	A	A		Classer au moins la moitié de la parcelle en zone constructible



J'observe que ces demandes concernent la « bande » urbanisée aux Bruyères comprise entre la route de Reyrieux et la limite communale avec Toussieux. Cette « bande », dont toutes les parcelles sont bâties, classées en zone UC dans le PLU approuvé en 2004, présente des caractéristiques similaires à celles d'autres urbanisations de la commune classées en zone constructible. Elle comporte

plus particulièrement une entreprise artisanale en activité qui, compte tenu du classement projeté en zone A, ne pourra pas se développer.

#### ► QUESTION N° 19 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

##### Envisagez-vous de reclasser cette « bande » en zone constructible ?

(contributions 6, 7, 8) Sur l'Est de la route départementale, le zonage sera modifié Concernant l'activité artisanale, la construction se trouve essentiellement sur la commune voisine classée en zone agricole au PLU de Misérieux. La collectivité ne souhaite pas mettre en place un STECAL le long de la RD 28 pour une surface qui, compte tenu du recul imposé le long de la RD restera de très petite dimension.

La commune va étudier le reclassement des parcelles bâties uniquement. Le classement envisagé est le classement UD dans la mesure où il n'est prévu de densifier ce secteur en discontinuité de l'enveloppe urbaine des Bruyères.

En outre, le propriétaire de la parcelle 382 (contribution n° 9) observe qu'elle se trouve dans le prolongement de la zone UC localisée de l'autre côté de la route de Reyrieux, et demande qu'elle soit, au moins en partie, rattachée à cette zone.

#### ► QUESTION N° 20 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

##### Êtes-vous favorable à cette demande ?

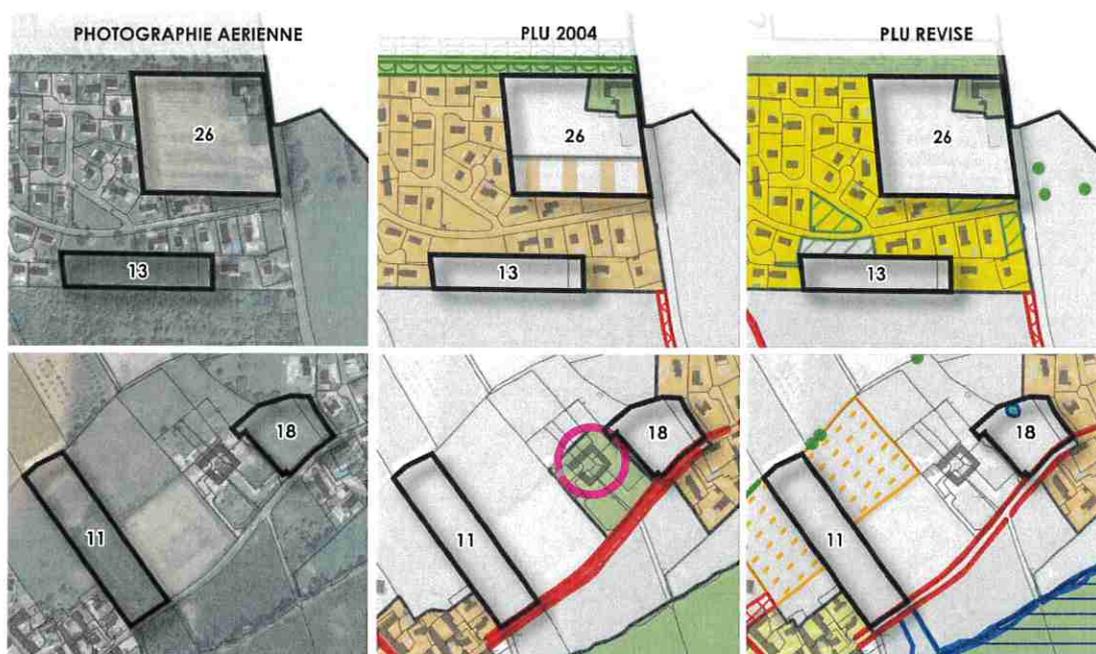
(contribution 9) La parcelle a 382 n'a jamais été classée en zone UC au milieu d'un foncier à usage agricole. L'habitation isolée est historiquement classée en zone agricole. La parcelle est d'ailleurs pour moitié déclarée à la PAC.

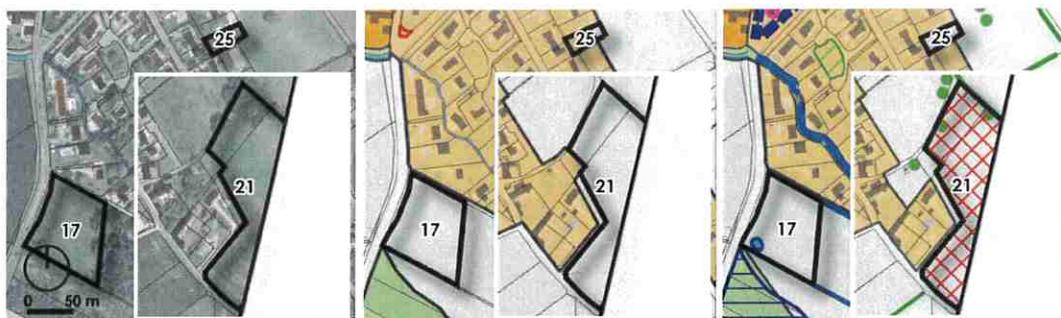
Le classement en zone U d'une parcelle isolée est illégal.



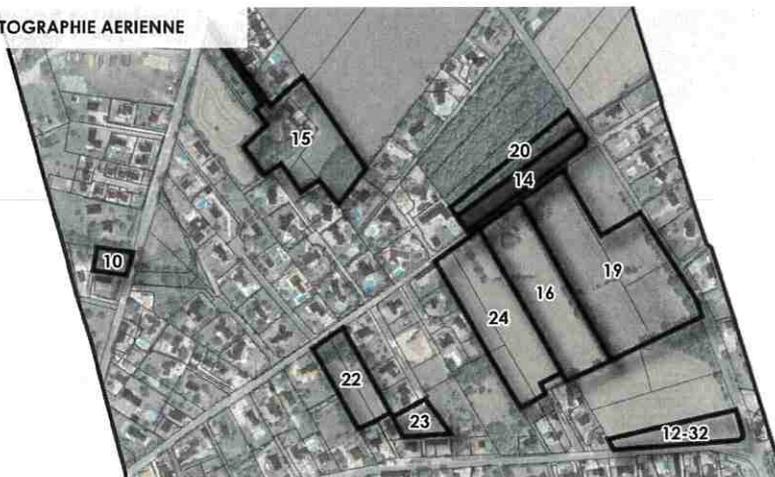
### 3.3. DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE PARCELLES NON BATIES

10	R1	DUTANT	908	N	N	Demandes de classement en zone constructible de parcelles non bâties	Classer la parcelle en zone constructible pour permettre la création d'une nouvelle habitation
11	R2	NUGUET	76	A	A		Classer la partie basse de la parcelle en zone constructible
12	R5 M3	CORSAND	689	2AU (caduque)	A		Classer la parcelle en zone constructible
13	R17	BUTILLON	238 • 240	A	A		Classer les parcelles en zone constructible
14	R19	FOYER	76	2AU (caduque)	N		Classer les parcelles en zone constructible
15	C1	CAPPAIL- VERRIER	138 • 190 • 193 207 • 208 • 223 225 • 274 • 290	UC	N		Maintenir les parcelles en zone constructible pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (certificat d'urbanisme et suris à statuer)
16	C3	THEVENET	703	2AU (caduque)	A		Classer la parcelle en zone constructible
17	M1	ANSOUD	280	A	A		Classer la parcelle en zone constructible
18	M2	NOEL	73 • 278	A	A		Classer les parcelles en zone constructible
19	M4	HARLIN	704 • 972 • 973	2AU (caduque)	A		Classer les parcelles en zone constructible
20	M6	GUINET (Indivision)	78	2AU (caduque)	N		Classer la parcelle en zone constructible
21	M7	GROSSAT	262 • 265	A	A • R8		Classer les parcelles en zone constructible et supprimer l'emplacement réservé R8 (recouvrant l'intégralité des parcelles 262 et 265)
22	M9	HILAIRE, DUBOST, CLAIRADIN	82 • 921	UC	N		Maintenir les parcelles en zone constructible
23	M10	HILAIRE	982	UC	N		Maintenir les parcelles en zone constructible
24	O1	BOURCHANI N	73 • 607 • 702	2AU (caduque)	A		Classer les parcelles en zone constructible
25	O2	GUYOT	362 • 363	UB • A	A		Maintenir la parcelle 362 en zone constructible et classer la parcelle 363 en zone constructible, ainsi qu'une bande d'accès le long de la parcelle 364
26	O3	GILLET	29	A • 2AU (caduque)	A		Classer la parcelle en zone constructible





PHOTOGRAPHIE AERIENNE



PLU 2004



PLU REVISE



La contribution n° 15 fait état d'un certificat d'urbanisme (CU) opérationnel tacite (ayant les effets d'un certificat d'urbanisme informatif), ainsi que d'un sursis à statuer.

► **QUESTION N° 21 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Pourriez-vous clarifier ce point ?

(contributions 12, 14, 16, 19, 20, 24, 26, 30, 32) Les zones 2AU du PLU actuel ne sont pas maintenues. Compte-tenu du nombre de logements déjà réalisés, des objectifs du SCOT en termes de nombre de logements et de consommation foncière, il n'est pas possible de mobiliser ces surfaces dans le PLU à une échéance d'une dizaine d'années.

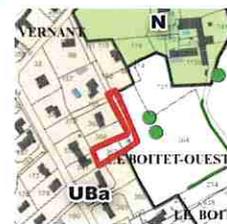
(contribution 10) La parcelle était classée en zone naturelle. La révision du PLU maintient ce zonage et privilégie le développement du bourg et le comblement des dents creuses. Sur ce secteur seules les parcelles bâties ont été classées en zone constructible.

(contributions 11, 18) Le foncier agricole des coteaux constitue une coupure d'urbanisation entre le bourg et le Bady. Le projet communal vise à stopper les extensions linéaires le long des voies.

(contribution 13) Le quartier de Montferrand est géré dans son enveloppe existante sans extension.

(contribution 15) Une opération de lotissement a déjà fait l'objet d'un avis négatif faute d'un accès adapté. Le zonage du PLU révisé permet d'optimiser le bâti existant.

(contribution 25) Le zonage sera repris sur la parcelle concernée et intégrera l'accès qui se situe sur la route de Misérieux.



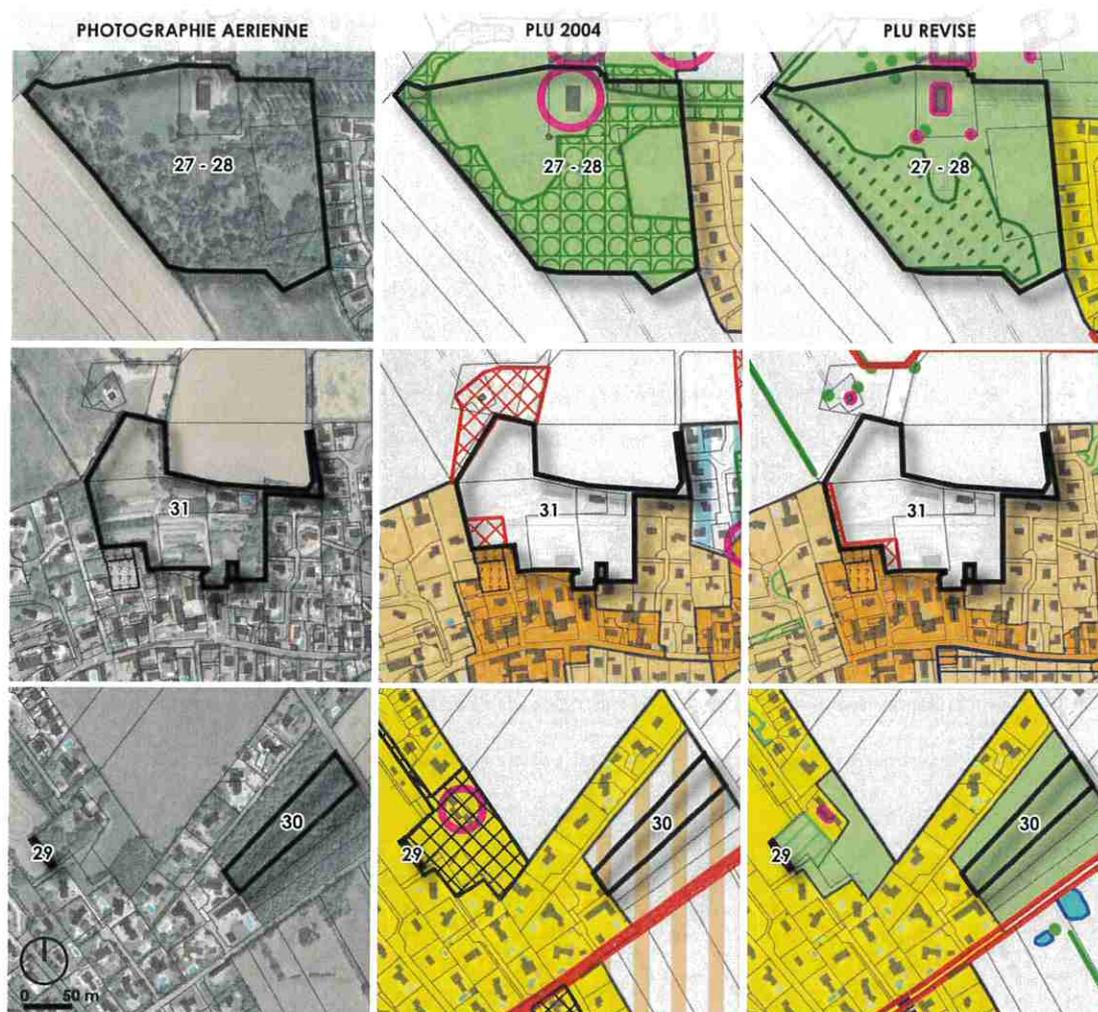
(contribution 21) L'emplacement réservé a pour vocation de créer un bassin écrêteur. La prévention du risque inondation est une orientation forte non seulement de la commune mais également de l'intercommunalité. Ce bassin est important pour améliorer la gestion des eaux pluviales et limiter les incidences sur les secteurs inondables.

(contribution 17) L'enveloppe urbaine ne permet pas dans le cadre de cette décennie d'envisager l'extension de l'enveloppe urbaine du bourg.

(contributions 22, 23) Les surfaces constructibles répondent aujourd'hui aux besoins de la commune pour la prochaine décennie. Une canalisation d'assainissement collectif occupe le centre de la parcelle 921 et constitue une servitude. Les prochaines décennies peuvent amener à des évolutions du zonages sur ce secteur mais ne peut être envisagé à court terme.

### 3.4. DEMANDES DIVERSES

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
27	R3 M8	PERMEZEL (Indivision)	176 • 864 • 865	N	N	Demandes diverses	Demande de permettre la valorisation du château de Boujard et de ses abords en accueillant des activités commerciales, culturelles ou événementielles...
28							Demande de reconsidérer les dispositions patrimoniales (article L151-19 du CU) spécifiques au château de Boujard jugées trop contraignantes et pénalisantes
29	R16	THOMASSET (SOFRAM)	291	UC	N		Demande de maintien de l'intégrité de la parcelle, intégrée dans un permis d'aménager en cours de validité, en zone constructible conformément au PLU de 2004
30	R12	LIONETON (Indivision)	80	2AU (caduque)	N		Demande de classement de parcelle en zone A au lieu de N pour reprendre l'exploitation agricole de la parcelle
31	R13	MOLON Jean-Michel	157 • 201 • 203 • 204 • 299	A	A		Demande de rectification du diagnostic agricole du rapport de présentation suite à la cessation de son activité d'horticulteur (pépinieriste) depuis fin 2023



Les contributions n° 27 et 28 sont émises par les propriétaires du château de Boujard. Ceux-ci constatent que le classement en zone N de celui-ci et de ses abords ne permet pas l'évolution du bâti, en interdisant « des activités commerciales, culturelles ou événementielles (notamment mariages, expositions, tournages de films, etc.) ». Ils souhaitent concilier les enjeux patrimoniaux liés à ce site (bâti et parc) et ceux liés à sa viabilité économique en permettant une diversification des activités proposées. Ils relèvent également, en lien, les restrictions liées à la création de piscines, à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques et « l'interdiction de lieu culte alors que le domaine comporte une chapelle que le projet souhaite en plus soumettre à des contraintes (la chapelle est improprement qualifiée de tour) ».

Une chapelle privée ne relève pas de la destination des « lieux de culte ». Les autres constructions présentes sur le tènement du château sont des annexes à la construction principale et ont par définition la même destination que la construction principale.

En outre, ils relèvent les dispositions relatives au patrimoine à protéger (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) qui imposent des « obligations [qui] sont comparables à celles d'un bien protégé, tandis que les droits restent inexistantes » : « Ce déséquilibre conduit à un dispositif injustement contraignant et à sens unique, pénalisant le domaine du Boujard ».

Ils concluent que « les dispositions actuelles du projet de PLU, en imposant des contraintes excessives et disproportionnées, risquent de mettre en péril la conservation même du domaine », et que « pour l'ensemble des éléments invoqués ci-avant, l'indivision Guy Permezol souhaite que l'ensemble des points du projet de PLU concernant le château du Boujard, la chapelle, la tour et le parc soient reconsidérés ».

Au préalable, il est rappelé que l'identification du château du Boujard au titre des éléments remarquables est déjà effective dans le PLU actuel. Les prescriptions qui accompagnent cette identification sont d'ailleurs plus strictes que celles retenues dans le PLU révisé.

L'identification d'éléments architecturaux et patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'a rien à voir avec l'identification d'un monument historique dont les travaux seraient soumis à l'avis de l'ABF. Il s'agit d'un outil de préservation permettant de pérenniser un

patrimoine historique. Les prescriptions peuvent être assouplie de manière à autoriser des panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture.

► **QUESTION N° 22 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Êtes-vous favorable à une telle diversification des activités ?**

Un PLU peut évoluer dans le cas d'un projet avéré. La création d'un STECAL est possible par modification du PLU pour une destination claire. Le STECAL reste un secteur de taille et de capacité limitées, soumis à l'avis de la CDPENAF. À ce jour, la collectivité ne souhaite pas permettre des destinations pouvant générer une fréquentation importante à côté d'un quartier d'habitat.

► **QUESTION N° 23 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Envisagez-vous de réduire les exigences patrimoniales prévues au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ?**

Voir plus haut

Par ailleurs, la contribution n° 29 porte sur une parcelle (d'environ 140 m<sup>2</sup>) intégrée dans un permis d'aménager accordé et en cours de validité. Le contributeur demande en conséquence son maintien en zone constructible conformément au PLU de 2004.

► **QUESTION N° 24 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Pouvez-vous me confirmer que cette parcelle est effectivement intégrée au permis d'aménager ? Et en ce cas, envisagez-vous de rétablir son classement en zone constructible ?**

Cette petite parcelle est effectivement intégrée au permis d'aménager et sera intégrée dans l'opération.

Enfin, l'horticulteur qui était installé au Nord du village informe avoir cessé son activité depuis fin 2023. Cette activité agricole est toutefois identifiée, en tant que « pépiniériste », dans le diagnostic agricole du rapport de présentation (et d'ailleurs semble mal localisée sur la carte agricole page 81).

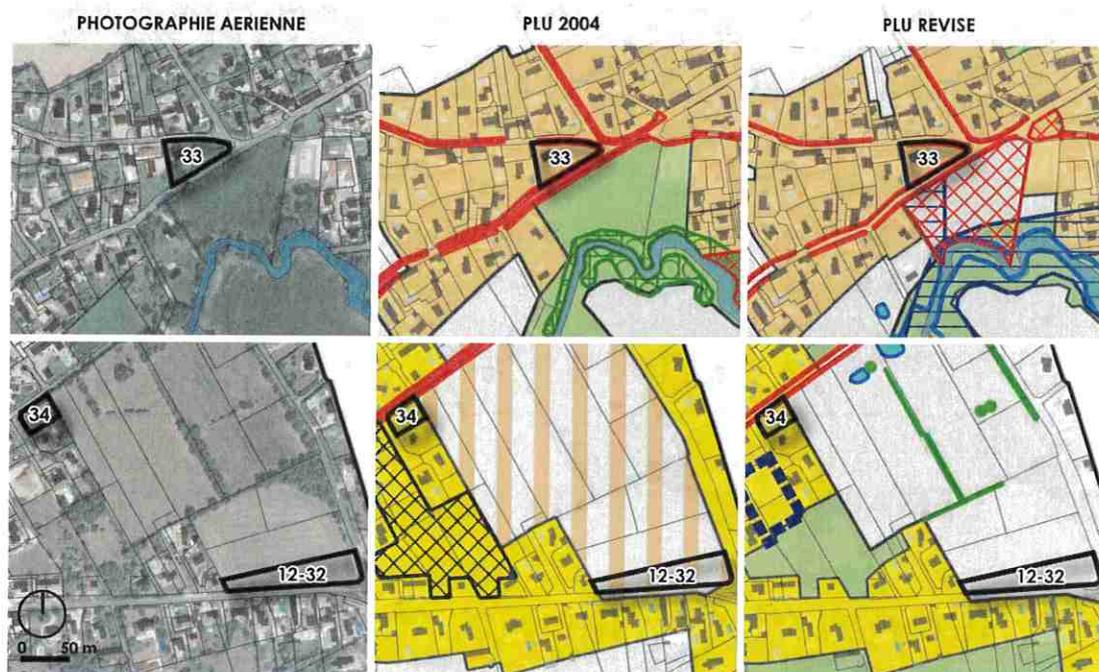
► **QUESTION N° 25 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Envisagez-vous d'adapter en conséquence le rapport de présentation ?**

Il sera mentionné l'arrêt de l'activité mais cela n'implique pas un reclassement en zone constructible du tènement agricole qui peut faire l'objet d'une reprise et représente des surfaces agricoles significatives.

### 3.5. OBSERVATIONS RELATIVES AUX PROJETS DE VOIRIE

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
32	R5 M3	CORSAND	689	.	.	Observations relatives aux projets de voirie	Demande d'aménagement d'un trottoir le long de la route de Toussieux, notamment pour relier le collège
33	R8	MAITREPIERRE	686	UB	Uba		Demande de renseignements sur l'emplacement réservé V8
34	M11	LATY	614	ER V 12	ER V 5		Demande de suppression de l'emplacement réservé V5 compte tenu des travaux d'aménagement achevés en 2016 du Chemin Vert et de sa largeur suffisante
35	O5	ANONYME	-	-	-		Demande d'aménagement d'un trottoir le long de la route de Toussieux, notamment pour relier le collège
36	O6	ANONYME	-	-	-		Contestation de l'emplacement réservé V5 compte tenu des aménagements déjà réalisés
37	O7	ANONYME	-	-	-		Contestation de l'emplacement réservé V6 compte tenu des aménagements déjà réalisés



Une demande de renseignements est déposée sur l'emplacement réservé V8 (contribution n° 33) destiné à l'« Élargissement à 10 mètres de la plate-forme de la RD 88a (rue du Body) ».

#### ► QUESTION N° 26 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Pourriez-vous apporter une réponse ?**

L'objectif est de sécuriser la circulation des piétons et en particulier des enfants en direction de l'école. La traversée du bourg de Sainte Euphémie a fait l'objet de nombreux aménagements qui se poursuivent avec pour objectifs le ralentissement des véhicules et l'incitation aux déplacements modes doux.

Par ailleurs, plusieurs contributions s'opposent aux emplacements réservés V5 et V6 destinés aux élargissements, réciproquement, à « 8 mètres du chemin Vert » et à « 12 mètres de la plate-forme de la RD 28 F » selon la liste des emplacements réservés. Les contributeurs relèvent que des aménagements ont déjà été réalisés sur ces voies, qui disposent désormais des trottoirs (reliant notamment le nouveau collège de Saint-Didier de Formans) et de largeurs suffisantes. Plus particulièrement, l'emplacement réservé V5 recouvre une habitation existante (contribution n° 34), ce qui impacte considérablement ses possibilités d'évolution.

Je constate plus largement que de nombreux emplacements réservés destinés à des élargissements de voirie, qui figurent sur le PLU approuvé en 2004, semblent avoir été reportés presque en l'état dans

le projet de révision. Ces emplacements impactent là encore des maisons qui semblent en bon état, des annexes et de nombreuses clôtures.

### ► QUESTION N° 27 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous de réinterroger la pertinence des emplacements réservés destinés à des élargissements de voies, et plus particulièrement les emplacements réservés n° V5 et V6.**

La collectivité va retravailler l'emprise des emplacements V5, V6, V10 et V12.

V5	Élargissement à 8 mètres du chemin Vert – Retirer la partie habitée et ne laisser la partie entre les habitations et le croisement avec la RD 28	commune	2990 m <sup>2</sup>
V6	Élargissement à 12 mètres de la plate-forme de la RD 28 F. Ne laisser que la partie située entre le croisement avec la RD 28 jusqu'au lotissement des Fresnes	Département de l'Ain	3 890 m <sup>2</sup>
V10	Élargissement à 8 mètres de la plate-forme du Chemin du Bady Ne laisser que la partie hors habitation jusqu'au croisement avec la RD 936	commune	1 850 m <sup>2</sup>
V12	Élargissement à 8 mètres de la plate-forme du Chemin communal dit Chemin des Bruyères rue de la botasse sur la partie hors habitation jusqu' au croisement avec la RD 936	commune	3 425 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, d'autres contributeurs regrettent l'absence de trottoir le long de la route de Toussieux, notamment pour relier ce collège.

### ► QUESTION N° 28 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Envisagez-vous d'aménager un trottoir le long de la route de Toussieux ?**

Des aménagements ont déjà été réalisés le long de la route de Toussieux. Dans les années à venir, la sécurisation des déplacements va se poursuivre.

## 3.6. DEMANDES DE SIMPLES DE RENSEIGNEMENTS

Numéro	Code	Nom	Parcelles	PLU opposable	PLU révisé	Contribution	Résumé
38	M5	ADE	-	-	-	Demande simple de renseignements	Consulter les emplacements réservés
39	R6	ECOFFIER	1042	U8	U8a		Consulter le classement de la parcelle
40	O8	ANONYME	-	-	-		Consulter le classement de la parcelle
41	O9	ANONYME	-	-	-		Consulter le classement de la parcelle
42	O10	ANONYME	-	-	-		Consulter le classement de la parcelle
43	O11	ANONYME	-	-	-		Consulter le classement de la parcelle



Une personne (contribution n° 38), ne pouvant pas se rendre en mairie, a constaté par courrier électronique la « qualité médiocre » de la carte des emplacements réservés incluse dans la pièce « 4c. Liste des emplacements réservés » et m'a demandé d'y remédier. Je lui ai répondu, via l'adresse « [enquetepubliquePLU2025@sainte-euphemie.fr](mailto:enquetepubliquePLU2025@sainte-euphemie.fr) », qu'un plan spécifique délimitant les emplacements réservés, de meilleure qualité, était intégré au dossier d'enquête publique, en dernière page du fichier « D-Note présentation enquête publique.pdf ».

Au cours de mes permanences tenues en mairie, plusieurs personnes m'ont interrogé sur le classement de leurs parcelles, notamment en vue de réaliser des extensions ou des annexes. Ces parcelles étant toutes localisées en zone constructible, je leur ai présenté le règlement écrit s'y rattachant. Ces personnes (à l'exception de la contribution n° 39) n'ont pas porté de contribution écrite.

## 4. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mes observations sont essentiellement « techniques » :

### SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le graphique page 136 indique une consommation foncière de 0,2 ha pour les équipements, sans davantage de précision.

#### ► QUESTION N° 29 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Pourriez-vous préciser à quoi correspondent les 0,2 ha mentionnés ? Par ailleurs, pourquoi cette consommation n'inclut-elle pas les superficies des emplacements réservés, par exemple le R5 d'environ 1 ha ?**

Cette surface correspond à la parcelle dans le prolongement de la halle du centre. Dans les surfaces qui seront « consommées »,

Les emplacements réservés ne sont pas comptabilisés car ils ne seront pas forcément réalisés dans les 10 prochaines années en raison des délais parfois très longs d'acquisition du foncier. Aucun des emplacements réservés n'a vocation à accueillir des constructions. L'emplacement R5 par exemple a pour vocation de rester un espace vert, naturel, non imperméabilisé. L'emplacement réservé à une superficie correspondant aux parcelles afin de ne pas léser les propriétaires. Les surfaces non utilisées sont souvent mises à disposition des agriculteurs (comme c'est le cas autour du nouveau cimetière).

### SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La légende comporte une EBC alors que le plan ne semble pas en comporter.

#### ► QUESTION N° 30 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**S'agit-il d'une erreur ?**

Oui il s'agit d'une erreur

La sous-trame « forêt présumée ancienne » est identifiée dans le règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, alors que l'OAP trame verte et bleue la définit au titre de son article L151-8.

#### ► QUESTION N° 31 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Pourriez-vous clarifier ce point ?**

Les forêts présumées anciennes sont identifiées au titre de l'article R 151-43 4° et non L 151-23 du CU. L'erreur sera corrigée dans le règlement. L'article L 151-8 permet de justifier une traduction dans le règlement écrit sans déclaration préalable

#### Article R151-43 :

*Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :*

*1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;*

*2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;*

*3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;*

*4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;*

- 5° Identifier, valider les éléments de cadrage et délimiter les sites et secteurs à protéger du titre de l'article 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration de travaux et dont la demande en est subordonnée à la délivrance d'un permis de permis, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;
- 6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article 151-23 ;
- 7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;
- 8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

## SUR LE REGLEMENT ECRIT

La réglementation des clôtures en zone N semble ignorer les dispositions de l'article L372-1 du code de l'environnement ?

### ► QUESTION N° 32 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pourriez-vous clarifier ce point ?

Le règlement du PLU ne gère que les clôtures sans vocation agricole. Les dispositions de l'article L372-1 du code de l'environnement ont été mises en place pour éviter l'engrillagement des grandes propriétés à des fins de chasse. Cette règle ne s'applique pas pour les clôtures agricoles, les clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial et à moins de 150 mètres des habitations. Sur la commune de Sainte-Euphémie, personne ne sera concerné.

Concernant la circulation de la petite faune, cela a été intégré en demandant des ouvertures régulières sur limites séparatives (cela afin de ne pas diriger la petite faune vers le réseau viaire).

En zones UA, UB, UC, UD, 1AU, A et N, les dispositions relatives aux clôtures le long des voies imposent qu'elles soient uniquement constituées (en l'absence de mur de soutènement) « d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ».

### ► QUESTION N° 33 DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cela signifie-t-il que les autres types de clôtures, par exemple un grillage sur un muret, sont interdits ?

C'est le cas uniquement sur alignement :

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,60 mètres. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes. Le point bas du chaperon doit donner à l'intérieur de la parcelle concernée ;
- soit, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent ;
- soit, dans le cas d'une clôture édifiée sur un mur de soutènement, d'une grille ou d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent.

Un exemplaire reçu en mains propres le 21/11/2025 en mairie  
par Monsieur GENIQUET, adjoint au Maire de la commune de Sainte-Euphémie

Signature

Le Maire,  
  
Didier ALBAN

