



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

5 – Bilan de la concertation

Malafretaz



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite le	13 Décembre 2022
Arrêt-Projet approuvé par délibération le	21 Juillet 2025



Rédaction : Etienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON

Photographie de couverture : Mosaique Environnement



Agence Mosaique Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
MODALITÉS DE LA CONCERTATION	5
RÉUNIONS PUBLIQUES	9
RÉUNION PUBLIQUE DIAGNOSTIC – 23 MAI 2024	11
RÉUNION PUBLIQUE PADD – 18 MARS 2025	16
RÉUNION PUBLIQUE TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE – 01 JUILLET 2025	20
ARTICLES SUR LE SITE COMMUNAL	27
ARTICLE POUR LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU	29
ARTICLE POUR PRÉVENIR LA RÉUNION PUBLIQUE DE DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	33
ARTICLE POUR L'EXPLICATION DE CE QU'EST UN PADD	37
ARTICLE POUR LA POURSUITE DE L'ÉTUDE	38
ARTICLE POUR PRÉVENIR LA RÉUNION PUBLIQUE DE TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE	40
BILAN DE LA CONCERTATION	41



INTRODUCTION

1



Par délibération en date du 13 Décembre 2022, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

À cette occasion, et conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet d'élaboration du PLU, les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L. 132-7).

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé. À ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

- Avec la population dans le cadre de la concertation,
- Avec les Personnes Publiques qui doivent être associées lors de l'élaboration du projet.

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, et à un contenu adapté à une meilleure compréhension du projet.

C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée tout au long du processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du projet.



MODALITÉS DE LA CONCERTATION

2



Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du **13 Décembre 2022**. Ainsi, les modalités de concertation devant être mises en œuvre prévues dans la délibération sont :

- Information par affichage de la délibération de prescription ;
- Mise à disposition d'un registre en mairie afin que chaque habitant puisse faire des remarques et observations ;
- Possibilité par tout habitant d'écrire au Maire par courrier ou courriel ;
- Mise à disposition de comptes-rendus de réunions de travail de la commission urbanisme sur le site internet de la commune
- Organisation de plusieurs réunions publiques de concertation avec la population.

11 courriers et remarques ont été reçus. Ils ont été classés ainsi :

MALAFRETAZ		
TYPE D'OBSERVATION		REMARQUES
	11 Courriers et observations	
Remarques générales	1	1 - Demande de reclassement en zone UB d'une parcelle actuellement en UX qui ne correspondrait pas à de l'activité
Demande que des parcelles restent ou deviennent constructibles	8	
Informations ou demandes d'informations	2	1 - sur l'entretien d'un chemin communal et la suppression d'une mare 2 - sur la demande en cours pour obtenir une servitude de passage

De plus, les élus ont pu faire remonter au groupe de travail « PLU » des demandes qui leur avait été faites oralement par des habitants de Malafretaz ou lors d'entretien individuel avec les élus.

Même si l'on note que 73% des courriers consiste en des demandes de rendre constructible une parcelle de terrain appartenant au demandeur, il y a eu aussi des réflexions plus larges qui ont pu nourrir le travail d'étude du PLU.

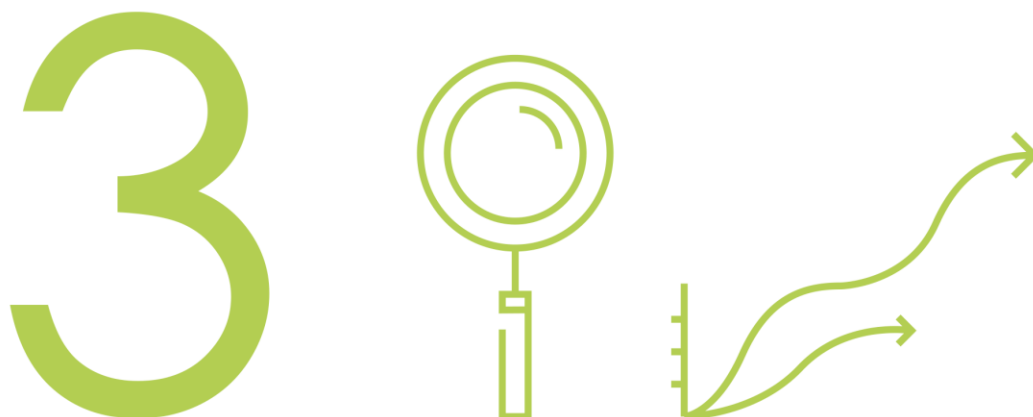
Par ailleurs, les trois **réunions publiques**, qui se sont déroulées :

- Le 23 Mai 2024 : présentation du diagnostic socio-économique, paysager et de l'état initial de l'environnement ;
- Le 18 Mars 2025 : présentation des orientations du PADD en lien avec les grands enjeux du diagnostic ;
- Le 01 Juillet 2025 : Traduction règlementaire du PADD

...ont rassemblé une quarantaine de personnes pour la première, environ une cinquantaine aussi pour la seconde et la dernière une trentaine. Elles ont été l'occasion d'échanges et de débat nourris.



RÉUNIONS PUBLIQUES



RÉUNION PUBLIQUE DIAGNOSTIC – 23 MAI 2024

 MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT Conseil & Expertise	ÉLABORATION DU PLU DE MALAFRETAZ Réunion publique de diagnostic
--	--

Objet de la réunion :	Réunion publique de présentation du diagnostic territoriale		
Date & lieu :	23 Mai 2024	Salle polyvalente de Malafretaz	
Rédacteur(s) :	Etienne POULACHON	Nbre de pages :	5
Présents	Gary LEROUX – Maire Patrick VERNAUX – 1 ^{er} adjoint Laurie PASCAL – conseillère municipale Christophe TRIPOZ – Conseiller municipal Annick FALCAND – Conseillère municipale Bruno BOURY – Conseiller municipal Dominique MICHEL – Conseillère municipale Participants : 50 personnes environ Karine GENTAZ – Mosaïque Environnement – Environnementaliste Etienne POULACHON – Mosaïque Environnement – Urbanisme		
Diffusé le :	27 Mai 2024		

ORDRE DU JOUR
- Présentation du diagnostic socio-économique et paysager et de l'état initial de l'environnement en réunion publique

RELEVÉ DES ECHANGES	
1	Introduction
L'objet de la réunion était la présentation aux habitants de la première phase d'élaboration du PLU, notamment le diagnostic socio-économique et paysager et l'état initial de l'environnement. Ce compte-rendu traduit les échanges de la réunion et ne reprend pas les éléments présentés à partir du support joint au compte rendu.	

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
2	Relevé des échanges
<u>GENERAL</u> Participant : Quelles sont les prochaines phases de l'élaboration du PLU ? Mr. POULACHON : Il s'agit actuellement de la présentation de la première phase du PLU, à savoir le diagnostic qui établit un état des lieux du territoire afin d'en ressortir des enjeux. Par la suite, en seconde phase, nous nous concentrons à établir le projet politique soutenu par les élus. Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), clef de voûte du PLU, qui traduira les enjeux du diagnostic en orientation et objectifs. La dernière phase d'étude, quant à elle, traite des objectifs du PADD de manière réglementaire avec les outils dont on dispose dans le Code de l'Urbanisme. Il s'agit là de la traduction réglementaire venant directement régir l'occupation du sol. C'est trois phases constituent la phase d'étude jusqu'à l'arrêt du projet. Par la suite, nous passons en phase de procédure, notamment avec une consultation des Personnes Publiques Associées (État, département, région, SCoT, chambres consulaires ...) puis une enquête publique afin de recueillir les remarques et observations des habitants. Ensuite, nous opérons à des modifications au sein du dossier en lien avec les remarques des PPA et des habitants pour arriver sur une approbation. Participant : Le Schéma de Cohérence et d'organisation Territorial (SCoT) étant en révision, sur quel document vous basez-vous ? Celui actuel ou celui en révision ? Mr. POULACHON : Le SCoT actuellement en cours de révision ne correspond pas encore à un document opposable. En ce sens, nous nous baserons sur le SCoT actuellement en vigueur, tout en essayant de prendre en compte au maximum les objectifs du SCoT en révision. Cela nous permettra d'avoir une compatibilité avec les deux documents évitant de reprendre, ainsi, le PLU deux ans après son approbation (pour être compatible avec le SCoT futurement opposable). Participant : Jusqu'à quand les avis du public peuvent être pris en compte ? Mr. POULACHON : Il est nécessaire de distinguer deux phases dans l'élaboration d'un PLU. Dans un premier temps, nous avons la phase de concertation qui correspond à une participation du public venant en aide à l'étude. Cette phase s'arrête au moment où le conseil municipal arrête le projet de PLU. Tout avis se doit être examiné par le groupe de travail du PLU qui en tiendra compte, ou non, en fonction de ces choix globaux quant aux orientations du PADD.	

RELEVÉ DES ÉCHANGES

Dans un second temps, nous retrouvons la phase d'enquête publique, d'une durée de 1 mois minimum, pendant laquelle le public peut faire connaître son avis au commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif.

Attention, à ce stade, seuls les avis transmis au commissaire enquêteur pendant l'enquête publique pourront être pris en compte dans le cadre d'évolution du PLU au moment de son approbation, et non ceux émis avant ou après.

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Parc de logements

Participant : Le taux exposé de logements vacants semble particulièrement haut.

Mr. POULACHON : En effet, ce taux semble particulièrement haut par rapport à la réalité de terrain. Il s'agit là des données de l'INSEE qui ne sont pas les plus fiables en lien avec thématique. Ainsi, une demande a été faite vers d'autres organisme afin d'obtenir des données plus précises quant aux logements vacants, il s'agit notamment des données de LOVAC.

Commerces

Participant : La centralité de Malafretaz manque de commerces. Comment pourrait-on les attirer ?

Mr. POULACHON : Ce n'est effectivement pas quelque chose de simple. À l'échelle de Malafretaz cela suppose une forte implication de la commune. Il serait préférable de conforter ceux appartenant au faubourg de Montrevel-en-Bresse, plus pérennes, en lien avec l'effet de vitrine de la RD 975.

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Assainissement

Participant : Il est indiqué que la station d'épuration serait fonctionnelle mais des dysfonctionnements semblent être présents.

Mme. GENTAZ : La station d'épuration à laquelle est raccordée Malafretaz collecte également les eaux usées des communes de Montrevel-en-Bresse et de Jayat. Les estimations de croissance pour

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
ces communes sont dictées dans le SCoT et indiquent une croissance d'environ 0.9% par an. Ainsi, les populations municipales seront de 3 099 habitants pour Montrevel-en-Bresse (2 661 en 2022) et 1 486 habitants pour Jayat (1 276 en 2022). Ainsi, la population totale raccordée à la station de traitement sera de l'ordre de 5 800 habitants, soit 3 050 abonnés d'après le RPQS 2023 (ratio de 1,9 habitants par abonné) à l'horizon 2039. Avec une capacité épuratoire de 6 000 EH, la STEP a théoriquement la capacité de recevoir les effluents de la population à l'horizon 2039. Cependant, la charge entrante mesurée en 2023 est supérieure au nombre d'EH raccordés avec une valeur de 4 950 EH pour 4 280 habitants réellement raccordés à la station. La charge polluante par habitant du territoire est donc supérieure à celle estimée avec le nombre de raccordement. Aussi, si la tendance se poursuit dans le temps, les 5 800 habitants prévus pour 2039 engendreront une charge supérieure à 6 000 EH et les capacités de la station seront insuffisantes. Il est également à noter que la station est déjà sujette à disfonctionnement avec une charge de l'ordre de 4900 EH avec une non-conformité de fonctionnement (charge polluante au-dessus des normes en sortie de station). Des travaux sont requis pour retrouver une station fonctionnelle. <u>Réservoir de biodiversité et éléments paysagers</u> Participant : Au vu de l'étude paysagère et de la cartographie de la trame verte et bleue, il conviendrait d'établir des mesures quant à la préservation des haies ou encore des ripisylves. Y-a-t-il des outils pour ? Mr. POULACHON : Pour la protection des éléments naturels, nous disposons de deux outils : - L'Espace Boisé Classé (EBC) qui est une zone identifiée pour la protection ou la création de boisements, qui bénéficie d'une protection stricte contre le défrichement, l'abattage ou le changement d'usage. Il s'agit là de la protection la plus forte, dans le sens où l'occupation du sol est figée. - L'outil L151-23 du Code de l'urbanisme qui permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les terrains boisés à conserver, à protéger ou à créer. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L.151-23 du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Il s'agit là d'un outil plus souple que l'EBC.	
3	Calendrier
Prochaine échéance : • Réunion sur les scénarios de développement : 04 Juillet 2024	

PIECES JOINTES EN ANNEXE
Le support de présentation.
<i>Sans remarque et complément, sous un délai de 7 jours, le présent compte-rendu sera considéré comme validé.</i>

RÉUNION PUBLIQUE PADD – 18 MARS 2025

 MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT Conseil & Expertise	ÉLABORATION DU PLU DE MALAFRETAZ Réunion publique PADD
--	---

Objet de la réunion :	Réunion publique de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)		
Date & lieu :	18 Mars 2025	Salle polyvalente de Malafretaz	
Rédacteur(s) :	Etienne POULACHON	Nbre de pages :	5
Présents	Gary LEROUX – Maire Patrick VERNAUX – 1 ^{er} adjoint Laurie PASCAL – conseillère municipale Christophe TRIPOZ – Conseiller municipal Annick FALCAND – Conseillère municipale Bruno BOURY – Conseiller municipal Dominique MICHEL – Conseillère municipale Participants : 50 personnes environ 2 journalistes Etienne POULACHON – Mosaïque Environnement – Urbanisme		
Diffusé le :	27 Mars 2025		

ORDRE DU JOUR
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en réunion publique

RELEVÉ DES ECHANGES	
1	Introduction
L'objet de la réunion était la présentation aux habitants du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) correspondant au projet politique, à la clé de voute du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce compte-rendu traduit les échanges de la réunion et ne reprend pas les éléments présentés à partir du support joint au compte rendu.	

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
2	Relevé des échanges
<u>GENERAL</u> Participant : Actuellement y-a-t-il une traduction règlementaire du PADD ? Des documents intervenant directement sur les droits à construire des parcelles de la commune, sous la forme d'un plan de zonage ? Mr. POULACHON : Nous nous trouvons actuellement sur la clôture de la phase de PADD qui correspond à la clef de voûte du projet du PLU, au projet porté par la collectivité. La phase de traduction règlementaire intervenant directement sur les droits à construire des parcelles correspond à la prochaine phase. Elle correspondra, ainsi, en la traduction, de manière règlementaire, des orientations et des objectifs exposés dans le PADD. Elle se traduit, directement, par le prisme d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un plan de zonage, d'un règlement et de cahiers traitant des outils mis en place selon le Code de l'Urbanisme. <u>PADD</u> <u>Orientation n°2 – Objectif n°5 et 6 : Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs et offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de la dépendance à ce mode de transport</u> Participant : Le projet sur la RD 975, à proximité de Montrevel-en-Bresse, concernant le réaménagement de la voie, en prévoyant des espaces sécurisés pour les piétons, des espaces de stationnement et des dispositifs de réduction de la vitesse automobile, correspond à une idée ou un réel projet ? Mr. le Maire : Il ne s'agit pas d'une idée mais bien d'un réel projet qui a été engagé en termes de négociation avec Grand Bourg Agglomération. Il conviendra, de même, d'effectuer un travail conjoint avec le département et la commune de Montrevel-en-Bresse afin de garder une certaine cohérence. Ce projet permettra, ainsi, de redonner la place au piéton (actuellement compliqué), d'établir du stationnement automobile, d'effectuer des ralentissements de la vitesse et d'établir un espace paysager d'entrée de ville. L'objectif de réalisation de cet aménagement en termes d'échéance correspond à une fin des travaux sur l'année 2025. Participant : Il sera nécessaire d'être vigilant aux nuisances engendrées, pour les riverains, par la mise en place de certains types de ralentisseur.	

RELEVÉ DES ÉCHANGES

Mr. le Maire : Afin de remédier à cette problématique, la collectivité a travaillé sur deux possibilités d'aménagement différentes afin de réduire la vitesse automobile.

Participant : Concernant les déplacements doux, il conviendrait, peut-être, de prévoir des continuités le long des axes fréquentés, en lien notamment avec le grand nombre de touristes présents sur le secteur, en particulier le long de la RD 28. Actuellement, nous sommes confrontés à certaines ruptures de continuité entraînant de fait un manque de sécurité pour les piétons ou les cyclistes.

Mr. POULACHON : En lien avec ce qui a été présenté, la commune devra se donner les moyens de prévoir des continuités douces, dans le sens où la traduction règlementaire du Plan Local d'Urbanisme (PLU) découle directement des objectifs émis dans le Projet D'aménagement et Développement Durable (PADD). Cela concerne particulièrement, une connexion entre la centralité et le hameau de la Pétilière, une connexion entre la centralité et le parcours de la Reyssouze et une connexion entre le hameau de la Pétilière et la voie verte.

Mr. le Maire : Parfois, nous n'avons pas la main mise sur certaine voie, en particulier les RD, qui sont directement traitées par Grand Bourg Agglomération. Par ailleurs, l'agglomération a établi un schéma directeur des pistes cyclables qui a fait l'objet d'une validation et qui prendra en compte certain itinéraire le long des RD.

Orientation n°3 – Objectif n°1 : Protéger et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles

Participant : Actuellement, nous sommes face à une absence de préservation d'éléments environnementaux comme les mares qui se voient remblayées. Nous retrouvons, ainsi, une contradiction avec l'objectif exposé de préservation des réservoirs de biodiversité.

Mr. POULACHON : La traduction règlementaire du PADD, correspondant à la prochaine phase d'étude, n'étant pas amorcée, aucune contradiction n'est à soulever. En lien avec ces objectifs de préservation, le règlement se devra de prendre en compte la préservation des mares. Cela pourrait s'inscrire de la façon suivante dans le règlement écrit :

« Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve. »

Participant : Nous sommes, parfois, confrontés à des arrachages de haies sans replantation par la suite. Comment peut-on éviter cela ?

Mr. POULACHON : Le Code de l'Urbanisme prévoit des outils pour la préservation des haies ou de leur réseau, et ce, pour des motifs d'ordres écologiques et paysagers. Nous disposons comme outil

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
de l'article L151-23 et de celui de l'Espace Boisé Classé (plus stricte). Ces deux outils se différencient par une hiérarchie de préservation plus ou moins stricte. Ainsi, en lien avec les objectifs exposés dans le PADD (préservation des structures bocagères et des réservoirs de biodiversité pour des motifs écologiques et paysagers), ces outils seront mis en place. <u>Orientation n°3 – Objectif n°4 : Protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques</u> Participant : Actuellement, sur la commune, nous sommes confrontés à une baisse du niveau des sources d'eau souterraines entraînant de fait des dysfonctionnements en alimentation sur la commune. Avant, la collectivité jouait avec la régulation des lacs pour ralimenter les nappes. Est-ce toujours le cas ? Participant : Oui, cela est toujours le cas avec la gestion des vannes liées aux lacs. Mr. le Maire : Actuellement, la gestion appartient à Grand Bourg Agglomération. Il faudrait, ainsi, les questionner afin davantage de détails quant à la gestion de cette ressource en eau.	
3	Calendrier
Prochaines échéances : • À fixer : Proposition d'un premier plan de zonage • Dans les 2 premières semaines d'Avril : Prospection des terrains stratégiques	

PIECES JOINTES EN ANNEXE
Le support de présentation.
<i>Sans remarque et complément, sous un délai de 7 jours, le présent compte-rendu sera considéré comme validé.</i>

RÉUNION PUBLIQUE TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE – 01 JUILLET 2025

	Élaboration du PLU de Malafretaz
---	----------------------------------

Objet de la réunion :	Réunion publique de traduction règlementaire		
Date & lieu :	01 Juillet 2025	En salle des fêtes	
Rédacteur(s) :	Etienne POULACHON	Nbre de pages :	6
Présents	Gary LEROUX – Maire Patrick VERNOUX – 1 ^{er} adjoint Jérôme CHAVANEL – 3 ^{ème} adjoint Laurie PASCAL – Conseillère municipale Christophe TRIPOZ – Conseiller municipal Bruno BOURY – Conseiller municipal Participants : Environ 30 personnes Etienne POULACHON – Urbaniste Mosaïque Environnement		
Diffusé le :	02 Juillet 2025		

ORDRE DU JOUR
Présentation de la traduction règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en réunion publique

RELEVÉ DES ECHANGES	
1	Introduction L'objet de la réunion était la présentation aux habitants du la traduction règlementaire des orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) correspondant au projet politique, à la clé de voute du Plan Local d'Urbanisme (PLU). En appui de l'exposé, il était présenté un « PowerPoint » qui présentait la traduction règlementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable déclinés autour de trois grandes orientations.

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
Ce « PowerPoint » est joint au présent compte-rendu qui ne reprend que les questions posées et les réponses apportées.	
2	Relevé des échanges Participant : Quand pourrons-nous disposer du plan de zonage établi au cours de cette procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? Mr. POULACHON : S'agissant d'une réunion publique, le présent support de présentation sera diffusé sur le site internet de la commune. Ce dernier expose, comme entrevu lors de la réunion, le plan de zonage complet. Pour ce qui est de l'intégralité du dossier du PLU, il sera disponible lors de l'enquête publique qui devrait se dérouler au mois de Novembre 2025. Participant : Au vu de la présentation, les réserves foncières effectuées par la collectivité vers le pôle structurant qu'est Montrevel-en-Bresse n'ont pas été classées en zone constructible. Ces dernières étaient catégorisées comme zones à urbaniser, encore non ouvertes, dans le PLUi élaboré par le SIVOM. Mr. le Maire : Depuis l'élaboration du PLUi effectué par le SIVOM, le cadre de l'urbanisme et la vision de l'aménagement du territoire ont profondément changé. Dans un premier temps, nous devons avoir un rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence et d'Organisation Territoriale (SCOT) qui correspond au document hiérarchiquement supérieur. Ce dernier expose l'objectif d'effectuer un développement de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine exclusivement sur la centralité de Malafretaz et non sur le faubourg de Montrevel-en-Bresse. Dans un second temps, il est nécessaire de respecter la loi Climat et Résilience qui promeut une moindre consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour le développement urbain. Mr. POULACHON : En effet, actuellement, nous sommes confrontés à une approche contemporaine de l'aménagement du territoire en lien avec un urbanisme de proximité (organiser la ville pour que les habitants puissent accéder facilement à pied ou à vélo aux services et commerces du quotidien, favorisant ainsi la vie de quartier, la mixité fonctionnelle et la réduction des déplacements motorisés.) et de centralité (renforcer ou créer des centres urbains structurants où se concentrent les fonctions économiques,

RELEVÉ DES ÉCHANGES

sociales et culturelles). Elle répond à des objectifs de durabilité, de qualité de vie, de cohésion sociale et d'efficacité fonctionnelle des espaces urbains.

C'est en ce sens que le SCOT exprime un développement de l'urbanisation exclusivement sur la centralité de Malafretaz.

Concernant la loi Climat et Résilience, d'Août 2021, la France s'est fixé l'objectif d'atteindre l'absence d'artificialisation nette des sols en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années. Ainsi, afin d'éviter toute consommation, cette loi indique que le développement urbain des communes doit être effectué, dans un premier temps, au sein même de l'enveloppe urbaine par le prisme de l'investissement des potentiels en renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires, changements de destination ou démolition/reconstruction) puis, dans un second temps, en extension de l'enveloppe urbaine, si l'enveloppe de production de logements n'est pas satisfaite dans l'enveloppe urbaine existante. C'est en ce sens qu'une étude de densification a été réalisée.

Le PLU est directement cadré, comme mentionné, par le SCoT et son rapport de compatibilité et par la Loi et son rapport de conformité.

C'est pourquoi les réserves foncières effectuées, il y a quelques années, par la collectivité, ne peuvent faire, aujourd'hui l'objet d'un classement en zone constructible.

Participant : Qu'est devenue la zone 1Aue derrière l'église qui ne pouvait accueillir de programmes d'habitat en lien avec sa destination exclusive d'équipements ?

Mr. le Maire : En effet, sur cette zone de nombreux Permis de Construire ont été refusés au vu du caractère du secteur. Leur autorisation aurait relevé de l'illégalité dans le sens où la destination « Habitat » n'était pas autorisée. Par ailleurs, au sein du PLU en cours d'élaboration, ce secteur a été reclassé en zone urbaine à dominante d'habitat permettant ainsi la réalisation d'un programme de logements.

Participant : Qu'en est-il du grand projet de contournement routier qui réservait des secteurs à sa réalisation ?

Mr. le Maire : Ce type de projet ne peut que passer par une volonté intercommunale au vu du coût que cela engendrerait. De même, il n'y a plus de désir politique pour réaliser une telle infrastructure routière.

RELEVÉ DES ÉCHANGES

Mr. POULACHON : Également, ce type de projet n'est plus d'actualité de nos jours en lien avec un fort impact environnemental.

Participant : Ainsi, les parcelles sur la Petillière, anciennement impactées par les emplacements réservés pour la réalisation du contournement, ont été reclassées en zone constructible. Quelles sont les règles d'aménagement quant à ces parcelles ?

Mr. POULACHON : Chaque zone urbaine a été identifiée et règlementée pour correspondre au mieux à son environnement bâti. Cela passe directement par des règles d'implantation, de hauteur, de végétalisation ou encore d'aspects extérieurs. Ainsi, il conviendrait de se référer au règlement écrit pour entrevoir ces différentes prescriptions.

Participant : Est-il possible de venir en mairie afin d'avoir certaines explications quant aux projets ?

Mr. le Maire : Oui, tout à fait, il est possible de prendre rendez-vous pour échanger avec les élus.

Participant : Lors de la présentation nous n'avons pas parlé des Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Qu'en est-il ?

Mr. POULACHON : Le COS a été supprimé du Code de l'Urbanisme et remplacé par le Coefficient d'Emprise au Sol (CES). Il a été décidé de ne pas utiliser cet outil dans la présente procédure d'élaboration du PLU afin d'éviter de complexifier le règlement. Cette question de la gestion de la densification passe directement par la mise en place d'un Coefficient de Pleine Terre (CPT) qui oblige une emprise surfacique végétalisée.

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable à 100 % ;
- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- Il doit recevoir des plantations.

Participant : Quel est le poids d'un commissaire enquêteur par rapport au projet de PLU et des remarques émises lors de l'enquête publique ?

Mr. POULACHON : Lors d'une procédure de modification, révision ou élaboration d'un PLU, une enquête publique est organisée pour garantir l'information et la participation du public. Le commissaire enquêteur, désigné par le tribunal administratif, est indépendant. Il est chargé de recueillir les observations du public, d'organiser les permanences pour

RELEVÉ DES ECHANGES

dialoguer avec les citoyens, de rédiger un rapport détaillé sur le déroulement de l'enquête et de formuler un avis motivé (favorable, favorable avec réserves, ou défavorable).

Cependant, il convient de préciser que cet avis est consultatif : il n'a pas de valeur contraignante sur le plan juridique. La collectivité reste libre d'adopter le PLU même en cas d'avis défavorable du commissaire enquêteur. Néanmoins, dans une telle situation, elle doit justifier clairement sa décision, notamment en expliquant pourquoi elle ne tient pas compte des recommandations ou des critiques émises.

Malgré l'absence de portée juridique directe, le rapport du commissaire enquêteur possède un poids politique et moral non négligeable. Un avis défavorable peut être perçu comme un signal d'alerte par la population, les associations ou les juges, et peut fragiliser la légitimité du projet. Il constitue également un repère important dans le débat public, et pousse souvent les élus à ajuster ou réviser certains aspects du document d'urbanisme avant son adoption définitive.

En cas de recours contentieux contre le PLU, le rapport du commissaire enquêteur peut être utilisé devant le juge administratif. Ce dernier l'examinera pour vérifier si les observations du public ont été correctement prises en compte, ou si des irrégularités procédurales sont à relever. Toutefois, un avis défavorable à lui seul ne suffit pas à entraîner l'annulation d'un PLU : le juge s'attache à rechercher d'éventuelles illégalités de fond ou de forme.

Participant : Comment pouvons-nous être sûr que la traversée en mobilité douce de La Pétilière et la voie verte sera réalisé ?

Mr. POULACHON : Nous ne pouvons pas être sûr de sa réalisation du fait qu'il s'agit d'une propriété privée. Le propriétaire peut très bien refuser de vendre une partie de son bien. Le seul outil dont on dispose dans le Code de l'Urbanisme correspond à l'emplacement réservé. Il s'agit d'un outil juridique prévu dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui permet à une collectivité (commune, intercommunalité, État, etc.) de réserver un terrain pour une utilité publique future, tout en le laissant provisoirement en propriété privée (Article L151-41 du CU). Cela fige l'occupation du sol pour ce à quoi la collectivité l'a destiné. Il permet d'anticiper la réalisation d'équipements ou d'aménagements publics, tels que : voies ou élargissements de voirie, écoles, crèches, gymnases, espaces verts publics, installations techniques ou réseaux ou logements sociaux (depuis la loi SRU).

Un propriétaire concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure la collectivité bénéficiaire (commune, département, État...) d'acquérir son terrain, s'il ne

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
peut plus en jouir normalement, notamment pour construire. Si elle ne se prononce pas dans un certain délai, la servitude de l'emplacement réservé devient caduque. Mr. le Maire : Ce développement du réseau en mobilité douce sur la commune vient directement en cohérence avec le Schéma Cyclable soutenu par Grand Bourg Agglomération.	
3	Calendrier
Prochaines échéances : - Arrêt du projet : 21 Juillet en Conseil Municipal	
PIECES JOINTES EN ANNEXE	
Le support de présentation.	
<i>Sans remarque et complément, sous un délai de 7 jours, le présent compte-rendu sera considéré comme validé.</i>	



ARTICLES SUR LE SITE COMMUNAL

4



ARTICLE POUR LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

C'est l'opportunité de permettre à des orientations fortes, pour l'avenir, d'être mises en œuvre et de conférer un encadrement respectueux des grands équilibres entre développement démographique, économique et préservation du cadre de vie « villageois ».

UN PROJET POUR CONTRUIRE L'AVENIR DU TERRITOIRE

La démarche de ce projet a pour ambition de redynamiser le territoire à travers une réflexion sur des thématiques diverses telles que l'habitat, les déplacements, l'environnement, l'économie, les équipements, etc.

Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec les objectifs du SCoT et les récentes lois, en adéquation avec les réseaux et les équipements publics existants ;
- Diversifier l'offre en logements afin d'offrir toutes les possibilités au cours du cycle de vie ;
- Encourager la rénovation de logement dans la mesure du possible ;
- Encourager les modes de transport doux en sécurisant les tracés et interconnexions avec les communes voisines ;
- Maintenir et préserver les zones agricoles ;
- Préserver les réservoirs de biodiversité, maintenir les haies, bosquets, arbres et forêts existants faisant le lien entre les différents sites bocagers de la commune ;
- Intégrer les potentiels d'énergies renouvelables sur la commune en facilitant l'intégration des projets particuliers ou publics ;
- Réfléchir à un développement harmonieux et cohérent sur la commune en tenant compte des risques existants sur le territoire communal.





PLU

Plan Local d'Urbanisme



Un PLU est composé de différentes pièces :

- **Le rapport de présentation** qui rappelle la situation du territoire et ses grands enjeux, notamment à travers un diagnostic, et qui justifie les choix réglementaires en matière d'urbanisme ;
- **Le PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui exprime les objectifs et projets de la collectivité à long terme ;
- **Les OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui permet d'orienter la vision du développement de la collectivité de manière précise ;
- **Le règlement graphique** qui est représenté par un plan de zonage du territoire ;
- **Le règlement écrit** qui définit les dispositions réglementaires pour chaque zone ;
- **Les annexes.**

Calendrier d'élaboration du PLU





Plan Local d'Urbanisme

Aujourd'hui, le PLU est en phase de **diagnostic**. Il s'appuie sur un état initial du territoire à travers les thématiques de paysages, formes urbaines, population, logements, économie, équipements, tourisme, mobilités, environnement, etc.

L'objectif est de soulever les **grands enjeux** du territoire afin d'y répondre de la meilleure manière, tout en envisageant des projets à court, moyen ou long terme.

Thématiques abordées dans le diagnostic





P lan L ocal d' U rbanisme

LA CONCERTATION, L'EXPRESSION DES CITOYENS

La concertation accompagne l'élaboration du PLU à chacune de ses étapes. Ainsi, les observations et apports des habitants sont recueillis et pris en compte dans le devenir du territoire.

Habitants, professionnels, représentants d'association... Tous sont invités à s'exprimer, à travers différents moyens :

- **Le registre de concertation**, ouvert pour recueillir remarques et avis, mis à disposition dans la mairie ;
- **Les réunions publiques**, à la fin de chaque grande étape de l'étude et pendant toute la procédure du PLU ;
- **Les courriers**, permettant directement de transmettre ses observations au Maire à l'adresse suivante :

*Mairie de Malafretaz
185 rue du Centre, 01340 MALAFRETAZ*



ARTICLE POUR PRÉVENIR LA RÉUNION PUBLIQUE DE DIAGNOSTIC TERRITORIAL



P L U
lan Local d'Urbanisme

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

C'est l'opportunité de permettre à des orientations fortes, pour l'avenir, d'être mises en œuvre et de conférer un encadrement respectueux des grands équilibres entre développement démographique, économique et préservation du cadre de vie « villageois ».

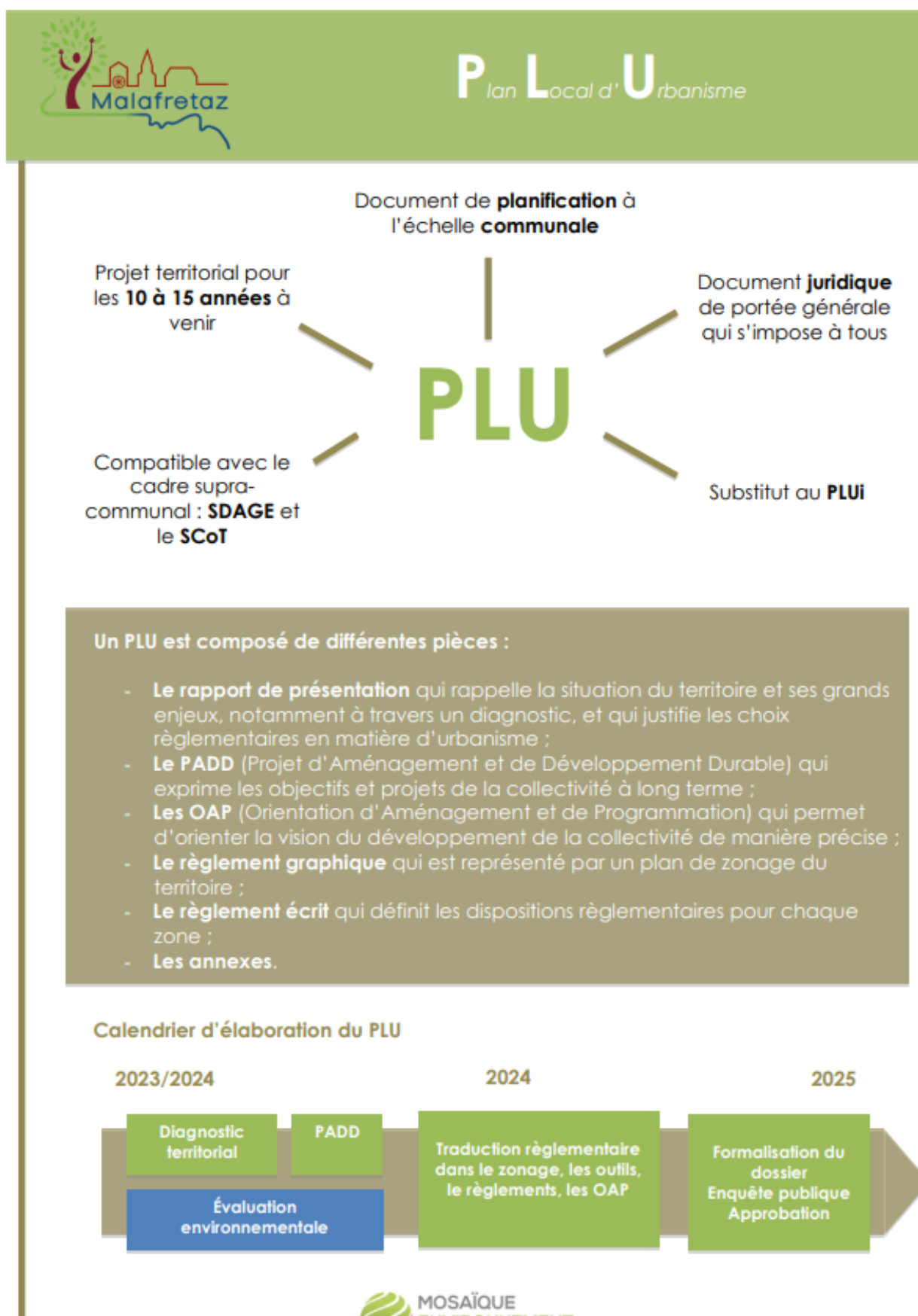
UN PROJET POUR CONTRUIRE L'AVENIR DU TERRITOIRE

La démarche de ce projet a pour ambition de redynamiser le territoire à travers une réflexion sur des thématiques diverses telles que l'habitat, les déplacements, l'environnement, l'économie, les équipements, etc.

Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec les objectifs du SCoT et les récentes lois, en adéquation avec les réseaux et les équipements publics existants ;
- Diversifier l'offre en logements afin d'offrir toutes les possibilités au cours du cycle de vie ;
- Encourager la rénovation de logement dans la mesure du possible ;
- Encourager les modes de transport doux en sécurisant les tracés et interconnexions avec les communes voisines ;
- Maintenir et préserver les zones agricoles ;
- Préserver les réservoirs de biodiversité, maintenir les haies, bosquets, arbres et forêts existants faisant le lien entre les différents sites bocagers de la commune ;
- Intégrer les potentiels d'énergies renouvelables sur la commune en facilitant l'intégration des projets particuliers ou publics ;
- Réfléchir à un développement harmonieux et cohérent sur la commune en tenant compte des risques existants sur le territoire communal.







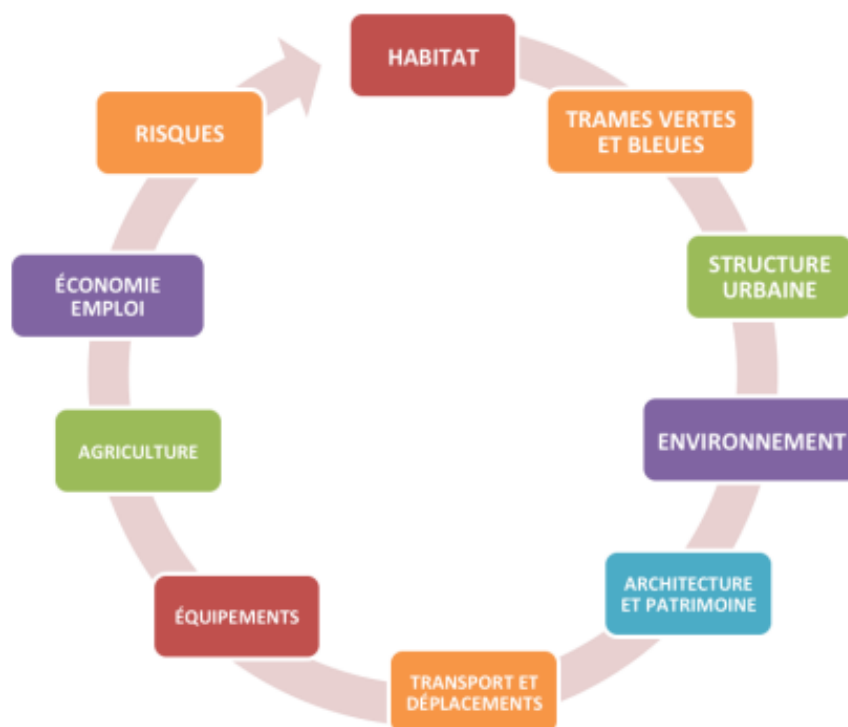
PLU

Plan Local d'Urbanisme

Aujourd'hui, le PLU est en phase de **diagnostic**. Il s'appuie sur un état initial du territoire à travers les thématiques de paysages, formes urbaines, population, logement, économie, équipements, tourisme, mobilité, environnement, etc.

L'objectif est de soulever les **grands enjeux** du territoire afin d'y répondre de la meilleure manière, tout en envisageant des projets à court, moyen ou long terme.

Thématiques abordées dans le diagnostic





Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

LE RÔLE PRIMORDIAL DES COMMUNES ET AUTRES PARTENAIRES

Les missions opérationnelles ont été confiées au bureau d'études Mosaïque Environnement.

Les Personnes Publiques Associées (État, Région, Département, etc.) sont également sollicitées afin d'émettre des recommandations sur le projet.

LA CONCERTATION, L'EXPRESSION DES CITOYENS

La concertation accompagne l'élaboration du PLU à chacune de ses étapes. Ainsi, les observations et apports des habitants sont recueillis et pris en compte dans le devenir du territoire.

Habitants, professionnels, représentants d'association,... Tous sont invités à s'exprimer, à travers différents moyens :

- **Le registre de concertation**, ouvert pour recueillir remarques et avis, mis à disposition dans toutes les mairies, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes ;
-
- **Les réunions publiques**, à la fin de chaque grande étape de l'étude et pendant toute la procédure d'élaboration du PLU ;
La première réunion publique de présentation du diagnostic se tiendra le 23 Mai 2024 à 18h30 à la salle d'animation.
- **Les courriers**, permettant directement de transmettre ses observations au Maire de Malafretaz, à l'adresse suivante :

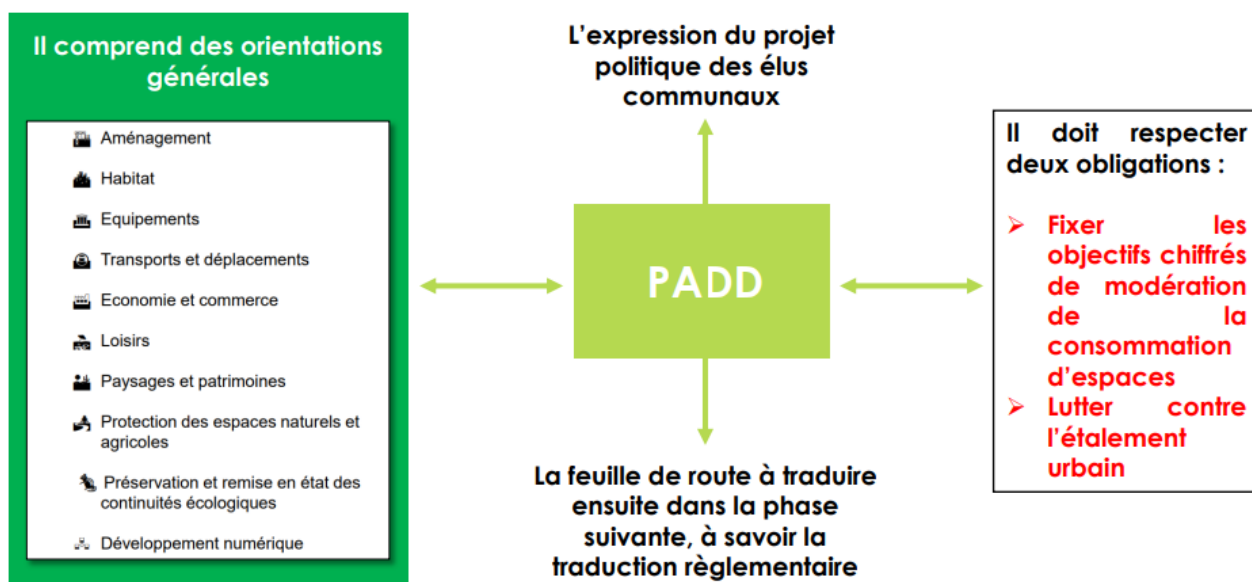
Mairie de Malafretaz
1 rue du Centre, 01340 Malafretaz



ARTICLE POUR L'EXPLICATION DE CE QU'EST UN PADD

Le Projet D'aménagement et de Développement Durable (PADD), c'est quoi ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**) est la « **clef de vôte** » du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans le sens où il définit les **orientations générales d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour le développement futur et durable de l'ensemble du territoire de la commune. Il s'appuie sur les enjeux exprimés lors du diagnostic territorial, qui correspondait à la phase précédente du PLU.



ARTICLE POUR LA POURSUITE DE L'ÉTUDE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pour rappel le Plan Local d'Urbanisme (PLU) correspond à un document de planification de l'aménagement et de l'urbanisation de la commune sur un horizon de temps. Il régit directement les droits à construire sur chaque parcelle située au sein même du périmètre communal et traite d'une multitude de thématiques (Habitat, forme urbaine, développement économique, déplacement, paysage, loisirs, équipements, biodiversité, continuités écologiques, risques, nuisances, énergie...).

Le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs phases comme exposé lors des deux dernières réunions publiques. Ces dernières sont les suivantes :

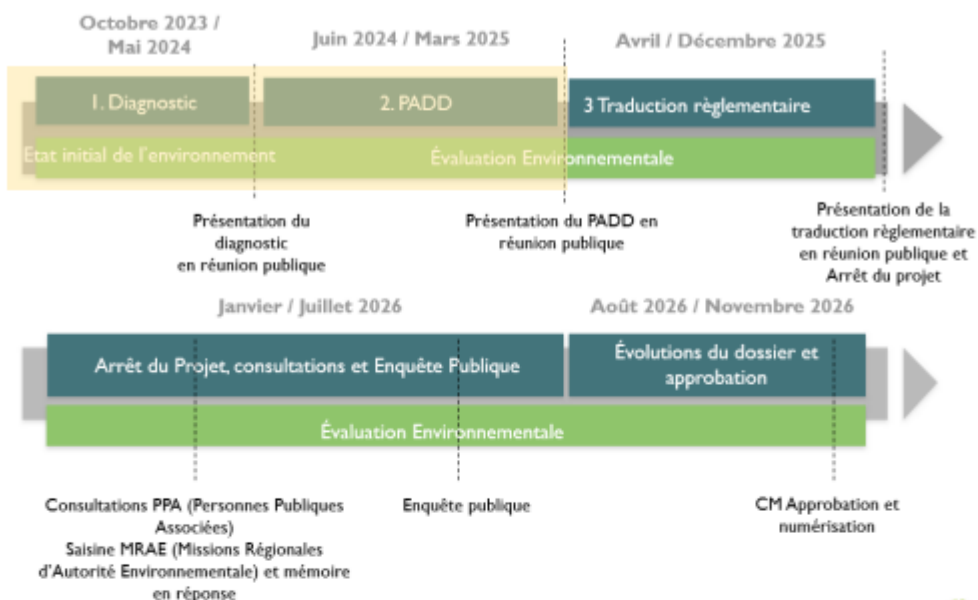


Actuellement, nous nous retrouvons sur la dernière phase de la procédure de révision, notamment à celle de réglementation qui se décline en deux étapes. L'une concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et l'autre le Règlement.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est un outil de planification intégré au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle permet d'orienter l'aménagement de secteurs stratégiques du territoire en fixant des principes d'aménagement et des objectifs de programmation. Elle sert, ainsi, à définir des grandes lignes d'aménagement pour des secteurs spécifiques, encadre l'urbanisation tout en laissant une certaine souplesse aux projets et garantir la cohérence avec divers enjeux, notamment environnementaux, sociaux, de mobilité, économiques...

Le Règlement, quant à lui, correspond à la traduction juridique des orientations et objectifs exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui s'établit comme la clef de voûte du projet territorial. Il fixe, ainsi, directement les règles précises d'urbanisme sur l'ensemble du territoire en le déclinant en zones (urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle) et en traitant différemment ces dernières par le prisme de règles spécifiques (type de constructions autorisés, implantation, hauteur et densité des constructions, obligation en matière d'espaces verts, de stationnement, d'accès, obligation de préservation...).

Afin d'avoir davantage de visibilité quant à l'échéance de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), voici un calendrier récapitulatif des différentes phases de la procédure :



ARTICLE POUR PRÉVENIR LA RÉUNION PUBLIQUE DE TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

Article pour la réunion publique de traduction réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) correspond à un document de planification de l'aménagement et de l'urbanisation de la commune sur un horizon de temps. Il régit directement les droits à construire sur chaque parcelle située au sein même du périmètre communal et traite d'une multitude de thématiques (Habitat, forme urbaine, développement économique, déplacement, paysage, loisirs, équipements, biodiversité, continuités écologiques, risques, nuisances, énergie...).

Le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs phases comme exposé lors des deux dernières réunions publiques. Ces dernières sont les suivantes :



Actuellement, nous achevons la dernière phase de la procédure d'élaboration, notamment à celle de réglementation qui se décline en deux étapes. L'une concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et l'autre le Règlement.

Cette phase correspond directement à la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), correspondant à la clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), comme exposé lors de la dernière réunion publique.

En lien avec la concertation mise en place tout au long de cette procédure d'élaboration du PLU, dans le cadre de la finalisation de l'élaboration du PLU, le Maire et son conseil municipal invitent les habitants, ainsi que toutes les personnes intéressées, à la troisième et dernière réunion publique qui se tiendra le **Mardi 1^{er} Juillet 2025 à 18h30 à la salle d'animation de la commune.**

Cette dernière permettra de présenter à la population, le zonage graphique du projet, ainsi que son règlement associé. L'ensemble de ces outils réglementaires seront présentés par le cabinet d'études Mosaïque Environnement qui accompagne la collectivité dans cette procédure. Il s'agit de la dernière réunion publique avant l'arrêt du projet, prévu pour le mois de Juillet, qui sera ensuite mis à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et soumis à l'enquête publique sur la fin d'année 2025.



BILAN DE LA CONCERTATION

5



La concertation a suscité 11 courriers et observations dont une grande part de demandes particulières liées à la constructibilité d'un terrain. Toutefois, certains abordaient aussi des questions plus générales. Enfin, les élus ont pu faire remonter au groupe de travail « PLU » des demandes qui leur avait été faites oralement par des habitants de Malafretaz.

Par ailleurs, les trois **réunions publiques**, qui se sont déroulées :

- Le 23 Mai 2024 : présentation du diagnostic socio-économique, paysager et de l'état initial de l'environnement ;
- Le 18 Mars 2025 : présentation des orientations du PADD en lien avec les grands enjeux du diagnostic ;
- Le 01 Juillet 2025 : Traduction règlementaire du PADD

...ont rassemblé une quarantaine de personnes pour la première, environ une cinquantaine aussi pour la seconde et la dernière une trentaine. Elles ont été l'occasion d'échanges et de débat nourris.

Les réunions publiques ont été l'occasion de rappeler que le PLU s'inscrit dans une hiérarchie de documents de niveau national (code de l'urbanisme), régional (SRADDET), intercommunalité (SCoT) avec lesquels il se doit d'être conforme ou compatible.

Lors de la première réunion publique, les échanges ont permis d'apporter des points de précision sur certaines thématique et une réalité de terrain au sein du diagnostic socio-économique et paysager et de l'état initial de l'environnement.

Au cours de la deuxième réunion publique, les observations et remarques ont permis d'apporter des précisions et des corrections sur certains points du diagnostic et des objectifs du PADD.

La dernière réunion (Traduction règlementaire du PADD) a permis de présenter la globalité du projet de PLU.

Des préoccupations plus spécifiques ont été exposées, comme :

- La question des réserves foncières effectuées par la collectivité lors des années précédentes pour le développement de l'habitat et le rapport à la loi Climat et Résilience prônant une moindre consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Le devenir d'une certaine zone anciennement classée pour accueillir des équipements mais qui était plus favorable pour une opération d'habitat ;
- Le projet de contournement de la centralité de Montrevel-en-Bresse ;
- La spécificité de chaque zone s'adaptant à son contexte urbain et environnemental ;
- La possibilité de mettre en place un Coefficient d'Emprise au Sol pour une maîtrise de la densification ;
- Le poids du commissaire enquêteur par rapport au projet de PLU ;
- Les possibilités de réalisation des pistes cyclables ciblées par des emplacements réservés.

Enfin, la réunion a permis, pour certains propriétaires, de préciser leur volonté d'obtenir la constructibilité sur leur parcelle.

Toutes les questions et préoccupations générales autour des grands objectifs du PLU sont venues nourrir l'étude du dossier présenté au conseil municipal et ont permis de préciser le diagnostic et de faire évoluer le projet vers une plus grande cohérence d'ensemble.

La concertation a donc ainsi contribué à la construction du document tel qu'il est, aujourd'hui, proposé au conseil municipal de l'arrêter.