

Département de l'Ain

Commune de Malafretaz

ENQUÊTE PUBLIQUE

**au titre du Code de l'Environnement
du vendredi 14 novembre au lundi 15 décembre inclus**

ouverte et organisée par arrêté municipal n° 2025-76 du 27 octobre 2025

**relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de MALAFRETAZ
et au projet d'actualisation de ses zonages
d'assainissement eaux usées et eaux pluviales**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur : Gérard MARQUIS

Désignation du commissaire enquêteur par décision n° E25000150 / 69
du Tribunal administratif de Lyon du 6 août 2025

SOMMAIRE

I- PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

- 1- Préambule
- 2- Contexte local
- 3- État initial de l'environnement

II- OBJETS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1- Élaboration du PLU
- 2- Actualisation des zonages d'assainissement
- 3- Cadre législatif et réglementaire
- 4- Composition du dossier soumis à l'enquête publique

III- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1- Organisation de l'enquête
- 2- Publicité et l'information du public
- 3- Ouverture et déroulement de l'enquête
- 4- Permanences du CE
- 5- Clôture de l'enquête
- 6- Procès-verbal de synthèse des observations adressé à monsieur le Maire
- 7- Mémoire en réponse de monsieur le Maire

IV- OBSERVATIONS ET REMARQUES

- 1- Observations du public
- 2- Avis des personnes publiques associées consultées

V- TRAITEMENT DES OBSERVATIONS ET REMARQUES

oOoOoOoOo

Pièces jointes au rapport :

- Procès-verbal de synthèse des observations remis à monsieur le Maire de Malafretaz le 22 décembre 2025.

**La présente élaboration du PLU de Malafretaz a été prescrite
par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022.**

**Le projet d'élaboration du PLU a été arrêté
par délibération du conseil municipal du 21 juillet 2025.**

**Les projets de zonages d'assainissement des EU et des EP ont été arrêtés
par délibération du bureau communautaire de GBA du 15 septembre 2025**

I- PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

1- PRÉAMBULE

Commune de Malafretaz.

La commune de Malafretaz (1 235 habitants - Insee 2022), est une commune rurale de la Bresse dans le département de l'Ain. Elle se situe à 15 km au nord de Bourg en Bresse et se trouve naturellement dans son aire d'attraction et sa zone d'emploi et à 30 km de Macon, agglomération qui constitue également une zone d'emploi importante.

Elle se trouve également dans le bassin de vie de la commune voisine de Montrevel en Bresse (ancien chef-lieu de canton). Une particularité : un secteur urbanisé de Malafretaz (Lhomont en bordure de la RD 975) est en continuité directe avec le centre ville de Montrevel en Bresse dont elle constitue un faubourg.

Par ailleurs, elle appartient également depuis 2015 au canton d'Attignat (18 communes) et elle est depuis le 1er janvier 2017 une des 74 communes constituant la nouvelle Communauté d'agglomération du bassin de Bourg en Bresse (CA3B) devenue en 2021 Grand Bourg Agglomération (GBA).

En matière d'urbanisme, elle est définie comme une commune rurale accessible dans l'armature territoriale du SCoT Bourg-Bresse-Revermont (83 communes) datant de décembre 2007. Suite à une 1ère révision qui a conduit à son approbation le 14 décembre 2016, elle fait actuellement l'objet d'une seconde révision, dont la procédure a été engagée le 19 juillet 2021 par Grand Bourg Agglomération et qui est toujours en cours.

Cette identification comme une "commune rurale accessible" est assurée par :

- sa desserte par une ligne de transport commun liée à l'agglomération burgienne
- la présence de commerces, d'industries ou d'emplois de service dans des zones spécifiques ou en centre-bourg.

Historique du PLU et document d'urbanisme en vigueur.

À ce jour et depuis mai 2013, la gestion de l'urbanisme et des droits à construire est assurée sur la totalité du territoire de la commune par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec les communes de Jayat et Montrevel en Bresse. L'autorité compétente en était le SIVOM Jayat-Malafretaz-Montrevel en Bresse, qui a fait l'objet d'une dissolution par arrêté préfectoral du 30 décembre 2020.

Aussi, compte tenu que le PLUi reste applicable mais ne peut faire l'objet d'aucune modification, chacune des 3 communes a décidé d'engager son propre Plan Local d'Urbanisme.

Ce PLU devra être compatible avec le SCoT Bourg-Bresse-Revermont, document de planification qui donne les grandes orientations d'aménagement sur le territoire couvert.

2- CONTEXTE LOCAL

1- Géographie - Histoire.

La commune de Malafretaz se situe dans la vaste plaine de la Bresse, bassin qui s'étale entre la vallée de la Saône à l'ouest et le Revermont, premiers contreforts du Jura, à l'est.

La Bresse est une région bocagère, majoritairement composée de champs céréaliers bordés de haies, de prairies dans des vallons humides, de bois et même d'étangs qui annoncent la Dombes plus au sud.

La topographie de Malafretaz montre une plaine vallonnée peu accidentée avec un point culminant (223 m d'altitude) au centre du village et un point bas (190 m d'altitude) dans la vallée de La Reyssouze (affluent de la Saône) qui traverse la commune du sud au nord. Un petit ruisseau (Le Salençon) coule à l'est de la Reyssouze dans laquelle il se jette 7 km plus au nord.

Comme de nombreuses communes rurales de Bresse, Malafretaz s'organisait à l'origine avec un centre-bourg ancien posé en rebord du coteau de la vallée de la Reyssouze, des moulins et des corps de fermes disséminés sur le territoire. Le tout complété, sans lien direct, par une urbanisation disparate le long de la RN 75 qui prolongeait le faubourg de Lhomont dans la continuité urbaine de Montrevel en Bresse.

Depuis plus de 25 ans, Malafretaz a connu, vers l'ouest, un fort développement de ses zones urbanisées sous forme de lotissements (notamment le quartier de Pillebois entre le centre ancien et la RD 975 de même que le quartier de La Pétilière) mais aussi d'habitat collectif le long de la RD 975 dans le secteur de Lhomont.

La commune se caractérise également par la présence sur son territoire d'un ensemble de lacs artificiels établi sur une ancienne et très importante gravière. Si certains sont aménagés minima pour conserver un caractère naturel, d'autres, regroupés, ont permis la création d'un vaste plan d'eau qui, dès 1976, s'est transformé pour devenir une base de loisirs très courue, La Plaine tonique, gérée par Grand Bourg Agglomération.

La commune est traversée par la RD 975 (de Tournus au nord à Bourg en Bresse au sud), axe principal de circulation complété par un réseau secondaire (RD 28) qui permet de rejoindre l'agglomération maconnaise. Par ce réseau, Malafretaz se retrouve également à proximité d'autoroutes : l'A40 (échangeur d'Attignat à 8 km) et l'A39 (échangeur de Beaupont à 15 km).

En termes d'occupation des sols, pour les 920 ha de la commune :

- couvrant 69 % du territoire, les zones agricoles se développent au centre (de part et d'autre de la RD 975) et à l'est de la commune au contact du bourg et des hameaux : 36 % pour les prairies, 19 % pour les terres arables et 14 % pour des zones agricoles hétérogènes.
- avec la Reyssouze, les lacs et le plan d'eau de la Plaine tonique (anciennes gravières) les eaux de surface couvrent 13 % du territoire.
- les zones urbanisées, en partie centrale de la commune, occupent quant à elles 8 % du territoire, un important espace forestier de feuillus au sud-ouest 7 % et les espaces verts artificiels non agricoles 5 %.

2- Milieux naturels. Zones naturelles d'intérêt patrimonial.

La commune est concernée par des espaces naturels sensibles et/ou protégés :

* 1 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique, et Floristique) de type 1 ("Ile de Malafretaz" de 37 ha) et 1 ZNIEFF de type 2 ("Basse Vallée de la Reyssouze" de 32 km²)

* 6 zones humides répertoriées (rivière La Reyssouze, plan d'eau du Grand lac, plan d'eau de Corcelles, ruisseau Le Salençon, prairie humide de Ruiset et mare du moulin de la Bévière).

Par contre, aucune zone ZICO (zone d'importance pour la conservation des oiseaux), ni aucun zonage relevant de Natura 2000, d'arrêtés préfectoraux de protection de biotope, d'une réserve naturelle nationale ou d'un parc naturel national ou régional.

Ce contexte écologique doit être pris en compte dans le cadre d'aménagements futurs et d'implantation d'éventuels équipements.

3- Valeurs paysagères locales.

Pour Malafretaz, les éléments les plus remarquables, qu'il convient de préserver et de valoriser, sont particulièrement liés à

- la plaine agricole fermée à l'horizon par les contreforts du Revermont,
- la Reyssouze et le cheminement le long de son cours,
- l'ensemble des lacs,
- ainsi qu'au patrimoine architectural ancien du centre du village (église) et des écarts (ancienne demeures bourgeoises, anciennes bâtisses et fermes bressanes réhabilitées) de même que celui lié aux activités hydrauliques (3 moulins sur la Reyssouze).

3- Démographie.

La commune de Malafretaz se caractérise par :

* Une croissance démographique constante depuis 1990. Alors qu'à cette date, et après une longue période de stagnation, Malafretaz ne comptait que 624 habitants, un taux de croissance annuelle de plus de 3 % de 1999 à 2020 va conduire à une augmentation régulière de la population pour atteindre les 1 247 habitants en 2022.

* Une population relativement jeune qui tend au vieillissement. C'est une caractéristique propre aux communes, rurales mais bien situées par rapport à des centres urbains proches, ayant connu une croissance démographique forte dans les années 80-90 et un développement de l'habitat type pavillonnaire. L'indice de jeunesse qui s'établissait en 2021 à 0,96 (1,55 en 2010) témoigne de cette évolution.

4- Structure urbaine et consommation foncière.

En relation avec cette évolution de la démographie, se retrouve logiquement la même évolution en terme de consommation foncière.

Si en 1945, la surface de l'enveloppe urbaine représentait 27 ha , elle est passée à 127 ha (+ 100 ha) en 2011 avec l'intégration de la base de loisirs.

Au cours de la décennie suivante, le rythme d'urbanisation a été moins soutenu avec moins de 9 ha mobilisés avec 2 caractéristiques pour les 210 logements créés :

- 105 maisons individuelles et 105 logements en habitat collectif
- consommation d'espaces fonciers essentiellement à proximité des espaces déjà urbanisés et viabilisés.

5- Parc de logements.

Malafretaz a vu le nombre de logements progresser à partir des années 70 avec le phénomène de périurbanisation, en lien avec le souhait d'être propriétaire et de posséder une maison individuelle avec jardin et une automobile. Mais c'est véritablement à compter de 1999 et jusqu'en 2010 qu'une augmentation conséquente des constructions a été observée liée à la bulle immobilière de 1997 à 2007. Les habitants privilégient alors le cadre de vie au détriment de leur éloignement de la zone d'emploi.

Structure : 90 % de résidences principales et un volume de vacance assez conséquent.

Statut d'occupation : 2/3 de propriétaires pour 1/3 de locataires.

Forme des logements : 72 % d'habitat individuel pour 28 % de collectifs

Taille des résidences : 48 % de 5 pièces et plus ainsi que 43 % de 3 et 4 pièces

Mobilité : une faible rotation du parc de logements sur les zones pavillonnaires et sur les logements sociaux permet de pérenniser la stabilité démographique de la commune mais freine l'accueil de nouvelles populations plus jeunes et plus mobiles, avec notamment un impact négatif sur la structure scolaire.

6- Emploi et activités.

Si en 2021 le nombre d'emplois sur la commune est de 173, le nombre d'actifs ayant un emploi sur Malafretaz s'élève quant à lui à 557. L'armature urbaine du SCoT BBR tend à privilégier le développement économique des polarités d'équilibre (Bourg en Bresse et Montrevel en Bresse) au détriment des villages ruraux

* Administration. Emplois liés à l'école, à la mairie et au fonctionnement communal

* Équipements communaux : mairie, salle des fêtes, école primaire, caserne des pompiers, salle associative, accueil périscolaire, parc urbain, espace de sport sur le centre-bourg. Des terrains de foot, rugby et tennis sont implantés sur le territoire près de la Plaine tonique, proche de Montrevel en Bresse.

* Activités : Malafretaz ne manque pas de secteurs d'activités avec, le long de la RD 975 en entrée de village, une zone d'activités (garage automobile, station-service, hôtel et autre entreprise) ainsi que dans le quartier de Lhomont, fonctionnellement rattaché à Montrevel en Bresse, une zone de services et d'artisanat (boulangeries, institut de beauté, cabinet d'expert-comptable, école de danse, bar-restaurant, entreprise de plâtrerie). Mais de par leur situation, ces zones sans lien direct avec le centre-bourg ne le vivifient pas ni ne le rendent attractif ce qui conduit à une absence totale de commerces de proximité dans le village ancien.

* Exploitations agricoles. 7 sites d'exploitation. Élevage mais surtout culture de céréales. À noter 1 centre équestre et d'élevage d'équidés ainsi que des serres de maraichage, horticulture et pépinière.

* Plaine tonique gérée par Grand Bourg Agglomération. Avec un camping 4* et une base de loisirs aquatiques et terrestres diversifiés, elle constitue un secteur touristique attractif de la commune largement reconnu. Cependant, de par sa situation sur le territoire, son fonctionnement reste déconnecté de la commune, étant plus tourné vers Montrevel en Bresse avec ses services, ses commerces et ses équipements de la vie quotidienne plus proches.

3- ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1- Milieux aquatiques et ressources en eau sur Malafretaz.

Contexte réglementaire et institutionnel : Directive Cadre sur l'Eau, Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La commune de Malafretaz n'est concernée ni par un SAGE ni, actuellement, par un contrat de milieu (rivière, lac...).

* Atouts du territoire :

- un bon état chimique de la ressource en eau
- un bon état quantitatif et qualitatif des masses d'eau souterraines
- une bonne qualité de l'eau potable
- une gestion performante de l'assainissement collectif

* Faiblesses du territoire :

- un état écologique dégradé des cours d'eau
- des risques de non atteinte du bon état des masses d'eau superficielles pour 2027
- une ressource en eau peu /pas protégée
- une vulnérabilité de la ressource en eau face aux nitrates, phosphore et azote
- 2 gros consommateurs en eau potable sur la commune : l'hôtel-restaurant Le Pillebois et la base de loisirs de la Plaine tonique
- une dépendance de la commune à la mutualisation de la ressource en eau du fait de l'absence de captage pour l'AEP sur son territoire
- quelques anomalies structurelles du réseau d'assainissement collectif
- une conformité basse des dispositifs d'assainissement non collectif

2- Biodiversité - Trame verte et bleue.

* Atouts du territoire :

- une bonne diversité des milieux naturels
- des réservoirs de biodiversité forestiers préservés
- des corridors écologiques fonctionnels
- un secteur de haies développé participant à la création d'espaces relais

* Faiblesses du territoire :

- une fragmentation du réseau écologique local à travers des infrastructures de transport d'énergie
- une trame verte urbaine peu présente
- plusieurs obstacles à l'écoulement le long des cours d'eau
- des corridors écologiques fragiles de la trame turquoise
- un territoire impacté ponctuellement par une pollution lumineuse modérée

3- Risques majeurs.

La commune n'est concernée par aucun plan de prévention des risques naturels. Néanmoins certains sont à prendre en compte sur le territoire communal :

- le risque inondation avec la traversée de la commune par la Reyssouze,
- l'aléa retrait-gonflement des argiles (risque de désordres sur les bâtiments)

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques technologiques (PPRT) mais compte 5 sites identifiés comme ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) qui sont principalement des bâtiments d'exploitation agricole, auxquels pourrait être jointe une station-service le long de la RD 975.

Le risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) est faible sur la commune même si la RD 975 -et les habitations qui la bordent- est susceptible d'être concernée avec la circulation de poids lourds transportant ce type de matières.

4- Santé et environnement.

* Atouts du territoire :

- aucun site pollué ou suspecté de pollution recensé (Base des SOLs pollués)
- une production d'ordures ménagères en baisse
- une part importante de valorisation matière des déchets
- une qualité de l'air peu altérée

* Faiblesses du territoire :

- 7 sites recensés en novembre 2023 par la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (CASIAS) susceptibles d'être à l'origine de pollution des sols
- des erreurs de tri encore trop fréquentes
- une part importante de déchets enfouis
- une ligne aérienne HT (7 pylones) traversant le territoire. 6 habitations particulièrement proches de la ligne.

5- Energie et climat.

* Atouts du territoire :

- une consommation énergétique par habitant inférieure à la moyenne départementale et régionale
- une production locale d'énergies renouvelables
- un fort potentiel de développement des énergies renouvelables
- un accompagnement de GBA pour réduire les consommations énergétiques des usagers et développer les ENR locales

* Faiblesses du territoire :

- une faible part des énergies renouvelables dans le bilan des consommations
- une forte responsabilité des secteurs du résidentiel et des transports dans les consommations d'énergie et les émissions de GES
- un ensemble agriculture / sylviculture / aquaculture fortement émetteur de GES.

II- OBJETS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

1- ÉLABORATION DU PLU

Le futur PLU traduit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durables) en vue de favoriser le renouvellement urbain tout en préservant la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD s'appuie sur une vision globale du territoire à l'horizon 2039 et décline une stratégie de développement à travers la traduction des choix retenus par les élus du territoire sous forme d'orientations stratégiques.

Affirmer l'attractivité communale en préservant et en mettant en valeur la qualité du cadre de vie et le patrimoine urbain et paysager tout en développant le lien avec le pôle structurant qu'est Montrevel en Bresse.

ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

TERRITOIRE.

- * Préserver une croissance démographique positive
- * Attirer des populations plus jeunes dans la commune
- * Poursuivre la dynamique d'une structure urbaine plus concentrée et moins consommatrice d'espaces
- * Réduire le nombre de logements vacants en les remettant sur le marché
- * Préserver la stabilité de la population dans la commune
- * Poursuivre la dynamique de diversification du parc de logements afin de faciliter les parcours résidentiels et l'accueil de nouvelles populations en particulier sur le centre-bourg
- * Veiller à trouver un équilibre entre densification des opérations de logement et maintien du cadre de vie en milieu rural
- * Réfléchir à la répartition de la typologie des logements entre le centre-bourg et le faubourg de Montrevel en Bresse

PAYSAGE.

- * Préserver les ouvertures paysagères depuis le rebord du coteau et la RD 975
- * Préserver la valeur patrimoniale et architecturale du centre-bourg
- * Préserver les structures bocagères sur les espaces les plus plats
- * Poursuivre la valorisation des espaces naturels
- * Permettre une meilleure intégration du développement pavillonnaire
- * Éviter le développement urbain sur la pente du coteau
- * Préserver et valoriser les nombreuses valeurs locales

VIE QUOTIDIENNE.

- * Conserver et développer de l'emploi présentiel
- * Laisser la possibilité d'implantation de petites entreprises indépendantes
- * Favoriser une attractivité touristique développée de manière intercommunale
- * Développer l'activité de tourisme et de loisirs
- * Articuler le développement de l'activité touristique et de loisirs avec l'intercommunalité
- * Préserver la structure scolaire
- * Préserver l'offre en équipements sur la centralité
- * Maintenir et développer les dessertes en modes doux vers les équipements
- * Prévoir une offre de stationnement sur le faubourg de Lhomont
- * Éviter l'urbanisation à proximité de la RD 975
- * Favoriser la pratique des modes doux
- * Accompagner un éventuel développement des transports en commun en lien avec l'intercommunalité
- * Préserver le maillage des sentiers de balade

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD s'est décliné autour de 3 orientations générales et 18 objectifs qui sont traduits dans les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage, règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation) :

* Orientation n° 1 : **Assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné.**

- 1 : Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable
- 2 : Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- 3 : Prévoir la possibilité qu'une part du développement se fasse en extension avec un objectif de limitation de la consommation de l'espace.
- 4 : Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle.

* Orientation n° 2 : **Forger les conditions de qualité de vie pour tous les habitants actuels et futurs.**

- 1 : Préserver et développer les équipements, commerces et services.
- 2 : Préserver et développer les emplois existants sur la commune.
- 3 : Préserver l'activité agricole.
- 4 : Prendre en compte au niveau du paysage urbain, le centre-bourg, le faubourg, les éléments patrimoniaux ponctuels, la situation en rebord du coteau et la trame verte urbaine.
- 5 : Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune.
- 6 : Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de la dépendance à ce mode de transport.
- 7 : S'assurer de l'adéquation entre développement et équipements d'infrastructure.
- 8 : S'assurer du développement des équipements pour les communications numériques.

* Orientation n° 3 : **Protéger et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager.**

- 1 : Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles.
- 2 : Préserver la richesse et les grand équilibres paysagers du territoire.
- 3 : Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeurs patrimoniale et nouvelles formes urbaines.
- 4 : Protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques.
- 5 : Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale.
- 6 : Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé des populations.

POTENTIEL DE DENSIFICATION

Préalablement à toute traduction réglementaire des choix du projet sur le territoire (règlement et zonages), a été défini le potentiel de densification en rappelant les objectifs de :

- réduction de la consommation du foncier et de l'artificialisation des sols
- utilisation au mieux du potentiel en renouvellement urbain avant toute extension de l'enveloppe urbaine

Aussi, une étude de la capacité de construction a permis d'identifier le potentiel des gisements fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par l'examen tout d'abord de l'enveloppe urbaine générale brute (ensemble des espaces bâtis sur le territoire de la commune), puis de l'enveloppe urbaine identifiable en se focalisant sur la fonction Habitat pour 3 entités urbaines distinctes retenues (centralité, quartier de Lhomont et hameau de La Pétilière).

Il en résulte le calcul du potentiel net correspondant aux espaces actuellement non construits et présentant une superficie assez grande pour accueillir de nouvelles constructions au regard de la forme urbaine existante sur la commune et susceptible de répondre à une demande (maison individuelle, logement intermédiaire...)

C'est alors un potentiel en renouvellement urbain des espaces non bâtis qui a été identifié pour la réalisation de 48 logements au sein de l'enveloppe urbaine densifiable, ainsi répartis :

- centralité : 33 logements sur 2,1 ha (1,33 ha en dents creuses et 0,78 ha en divisions parcellaires)
- quartier de Lhomont : 7 logements sur 0,44 ha (0,2 ha en dents creuses et 0,24 ha en divisions parcellaires)
- hameau de La Pétilière : 8 logements sur 0,53 ha (0,41 ha en dents creuses et 0,12 ha en divisions parcellaires)

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RÉGLEMENTAIRES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

Zones urbaines U.

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Selon leur ancienneté (centre ancien patrimonial, extension urbaine), leur situation dans la commune (centre, hameaux, faubourg), leur caractère (habitat dense ou pavillonnaire ou collectif), leur vocation (habitat, équipements, activités économiques, jardins) 9 zones ont été définies :

UA, Uam, UB, Ucm, Und, UE, Uebi, UX et UJ

Zones à urbanisées AU.

Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, dès lors que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à proximité immédiate de la zone et disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions. Les orientations d'aménagement (OAP) définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Selon leur vocation 2 zones ont été définies :

AU (habitat) et **AUX** (activités)

Zones agricoles A.

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent y être autorisées certaines constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Selon leur constructibilité et leur vocation, 3 secteurs ont été définis :

Ap (inconstructible pour la protection des paysages), **As** (constructibilité limitée pour la protection des enjeux environnementaux) et **Ax** (activité isolée de dressage canin)

Zones naturelles et forestières N.

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique
- la présence d'une exploitation forestière
- leur caractère d'espaces naturels
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Peuvent y être autorisées certaines constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Dans ces zones il existe 3 sous-secteurs

Ne (trame verte urbaine pour le développement d'équipements légers), **NI** (activité de loisirs isolée) et **Nx** (activité isolée d'hébergement et d'accueil du public)

Nota : les 3 secteurs Ax, NI et Nx correspondent à des STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité de créer des OAP qui comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat... Elles peuvent notamment *"prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics"*.

Le présent projet de PLU contient **3 OAP sectorielles** pour l'aménagement de zones AU :

- OAP 1 : le long de la **route de Pillebois** : 0,77 ha - 10 logements
- OAP 2 : le long de la **RD 975** : 1,30 ha dont secteur A 0,41 ha - 8 logements / secteur B 0,89 ha (activités)
- OAP 3 : en **entrée de village**, le long de la route du bourg : 0,62 ha - 12 logements

Il contient également une **OAP thématique** portant sur la "Trame Verte et Bleue", dont les dispositions permettent notamment de définir une stratégie globale de mise en valeur et/ou de restauration des continuités écologiques et des paysages. Ces objectifs sont :

- * Préserver et restaurer les continuités écologiques majeures :
 - préserver et favoriser la restauration des réservoirs de la trame verte
 - favoriser la restauration des réservoirs de la trame bleue et humide
 - protéger et restaurer les corridors écologiques
- * Favoriser les continuités écologiques et la biodiversité à l'échelle des projets
 - favoriser pour les plantations des végétaux diversifiés, rustiques et d'origine locale
 - favoriser les aménagements perméables pour la faune
 - favoriser la préservation du patrimoine arboré et des haies
 - s'appuyer sur le développement des mobilités douces pour conforter les continuités écologiques et la place du végétal
 - privilégier la perméabilité des stationnements et leur végétalisation

Préservation d'éléments particuliers du paysage et de l'environnement. (article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Ont été repérés 14 éléments soumis à des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Il s'agit de :

- * M1 : Demeure bourgeoise et son parc
- * M2 : Demeure bourgeoise
- * M3 : Moulin le long de la RD 28
- * M4 : La Reyssouse et son aménagement
- * M5 : Moulin Condammaz
- * M6 : Ancienne grange à pans de bois
- * M7 et M8 : Granges à pans de bois réhabilités
- * M9 : Grange à pans de bois réhabilité
- * M10 : Grange à pans de bois réhabilité
- * M11 : Église et sa place
- * M12 : Habitation à pans de bois
- * M13 : Grange à pans de bois du Domaine des Brouilles
- * M14 : Grange à pans d'une exploitation agricole

Emplacements réservés. (article L. 151-41 du Code de l'urbanisme)

Le projet de PLU prévoit 8 emplacements réservés répartis sur le territoire. Il s'agit de :

- * Aggrandissement du cimetière (610 m²)
- * Création d'une voie douce de la centralité au parcours de La Reyssouze (3 341 m²)
- * Création d'une voie douce de la centralité à La Pétilière (3 466 m²)
- * Création d'une voie douce de La Pétilière à la Voie verte (158 m²)
- * Création d'une voie douce de la RD 28 au parcours de La Reyssouze (2 035 m²)
- * Création d'une voie douce le long de la RD 28 (2 680 m²)
- * Création d'une voie douce le long de la RD 28 (1 427 m²)
- * Création d'une voie douce le long de la RD 28 (378 m²)

CONCERTATION

Les 3 orientations générales et les 18 objectifs, traduits, développés et formalisés dans le dossier technico-administratif du cabinet de conseil et d'expertise Mosaïque Environnement, dossier mis à l'enquête publique, ont été le fruit d'un long processus démarré par la prescription de l'élaboration du PLU (délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022) et achevé par l'arrêt du projet (délibération du conseil municipal du 21 juillet 2025).

Tout au long de l'élaboration de ce projet, une concertation associant les habitants et toutes les autres personnes concernées a été mise en place. Ses modalités, définies le 13 décembre 2022, ont précisé, outre l'affichage de la délibération de prescription :

- la mise à disposition d'un registre en mairie pour remarques et observations des habitants
- la possibilité de courrier ou courriel à destination du maire
- la mise à disposition des comptes-rendus des réunions de travail de la commission Urbanisme sur le site Internet de la commune
- l'organisation de plusieurs réunions publiques de concertation avec la population

En 1ère phase, seuls 11 courriers et remarques ont été reçus, dont les 3/4 étaient des demandes particulières liées à la constructibilité de parcelles.

Par contre par la suite, **3 réunions publiques** très suivies ont été l'occasion d'échanges et de débats nourris. Elles se sont déroulées en présence du maire, d'adjoints et de conseillers municipaux ainsi que du bureau d'études :

- le 23 mai 2024 : présentation du diagnostic socio-économique, paysager et de l'état initial de l'environnement : 40 participants
- le 18 mars 2025 : présentation des orientations du PADD en lien avec les grands enjeux du diagnostic : 50 participants
- le 1er juillet 2025 : traduction réglementaire du PADD : 30 participants.

2- ACTUALISATION DES ZONAGES EAUX PLUVIALES / EAUX USÉES

L'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 impose aux communes ou leurs groupements de définir, après étude préalable et enquête publique, un zonage des Eaux Usées et des Eaux Pluviales.

La procédure d'enquête publique sur les zonages d'assainissement EP/EU de la commune de Malafretaz est conduite simultanément à celle concernant l'élaboration de son PLU. Cela constitue une enquête publique unique, la procédure pour ce volet Assainissement ayant été confiée à Malafretaz par Grand Bourg Agglomération lors de la séance de son bureau communautaire du 15 septembre 2025.

En effet, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg en Bresse (Grand Bourg Agglomération) est porteuse des documents de zonages d'assainissement, au titre de sa compétence en matière d'assainissements collectif et non collectif et de gestion des eaux pluviales urbaines sur son territoire.

Pour satisfaire aux obligations réglementaires, **Grand Bourg Agglomération a décidé de mettre à jour les documents pour les communes de Jayat, Malafretaz et Montrevel en Bresse et a lancé une mission d'étude globale sur la gestion de l'assainissement sur le territoire de ces 3 communes.**

Cette étude s'est intéressée à 3 enjeux :

- * l'établissement d'un diagnostic de fonctionnement du système d'assainissement en caractérisant de manière qualitative et quantitative :
 - les flux hydrauliques et de pollution collectés, traités et rejetés par le système d'assainissement dans le milieu naturel
 - les quantités d'eaux usées non collectées du fait de mauvais branchements
 - l'état structurel des réseaux et de la station de traitement des eaux usées
 - l'impact des rejets sur le milieu récepteur
- * l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement avec un programme pluriannuel et hiérarchisé d'investissements et d'actions propres à réduire les rejets de pollution et leur impact sur le milieu naturel tout en tenant compte des évolutions prévisibles de l'urbanisation.
- * la mise à jour des documents réglementaires

L'objectif de cette étude est de fournir aux élus les éléments techniques et financiers d'aide à la décision quant aux choix d'aménagement du système d'assainissement, tout en optimisant l'utilisation des infrastructures existantes, en améliorant les rendements des équipements en place et en participant à l'amélioration de la qualité des milieux récepteurs.

CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE DE MALAFRETAZ LIÉES À SON ASSAINISSEMENT

URBANISATION.

Le projet de PLU a décidé de limiter son développement et donc de limiter l'urbanisation de son territoire.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF.

La quasi totalité de la zone urbaine actuelle est desservie par un réseau d'assainissement collectif raccordé à la STEP de Cézille située au nord du territoire de la commune.

L'ensemble des secteurs prévus pour le développement de la commune, dont les 3 futures OAP, sont raccordables aux réseaux d'assainissement collectif.,

Les zones urbaines non raccordées à l'assainissement collectif correspondent aux hameaux éloignés du centre-bourg.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (ANC).

120 habitations correspondant à une population d'environ 260 habitants ont été répertoriées en assainissement non collectif.

Parmi celles-ci 38 sont conformes, 74 non-conformes et 3 non-conformes avec risques (5 non définies).

Si 20 % d'entre elles sont implantées dans des secteurs urbains de développement récent, la majorité de ces habitations sont situées dans des hameaux éloignés des secteurs actuellement raccordés à l'assainissement collectif.

Il existe quelques cas particuliers, tels des habitations isolées ou exploitations agricoles situées en zones A ou N du PLU. Également certains cas avec des difficultés de raccordement.

EAUX PLUVIALES.

Un linéaire de réseaux d'eaux pluviales de près de 3 000 m a été évalué sur les zones urbaines du territoire, outre quelques réseaux ponctuels dans les hameaux ainsi que quelques bassins de stockage (lotissements ou maisons individuelles).

Avec les projets d'urbanisation prévus sur le territoire, le ruissellement sera nécessairement augmenté par rapport à la situation actuelle. D'où la nécessité de mettre en place des compensations à l'imperméabilisation, afin limiter les débits d'eau de pluie rejetés dans les réseaux d'assainissement unitaires et pluviaux communaux ou le réseau hydrographique naturel :

- limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols
- réduire l'impact des nouveaux aménagements
- compenser l'imperméabilisation nouvelle par la désimperméabilisation de l'existant
- privilégier l'infiltration

3- CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

↳ Code de l'urbanisme.

La procédure d'enquête publique portant sur un plan local d'urbanisme est régie par le Code de l'urbanisme dans sa partie législative par les articles L.153-19 à L.153-40 et dans sa partie réglementaire par les articles R.153-8 à R.153-10.

↳ Code de l'environnement.

La procédure et le déroulement de l'enquête publique sont régis par le Code de l'environnement dans sa partie législative par les articles L.123-3 à L.123-18 et dans sa partie réglementaire par les articles R.123-7 à R.123-21.

↳ Délibérations et Arrêtés.

- * délibération n° 2022-47 du 13 décembre 2022 du conseil municipal de Malafretaz prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal

- * délibération n° 2025-29 du 12 mai 2025 du conseil municipal de Malafretaz prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du PADD de la commune

- * délibération n° 2022-36 du 21 juillet 2025 du conseil municipal de Malafretaz arrêtant le projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation

- * décision n° E25000150/69 du 6 août 2025 du TA de Lyon désignant le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique

- * délibération n° DB-2025-228 du 15 septembre 2025 du bureau communautaire de Grand Bourg Agglomération arrêtant les projets de zonages d'assainissement EP/EU de la commune de Malafretaz et lui confiant le soin de procéder à une enquête publique unique

- * arrêté municipal n° 2025-76 du 27 octobre 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune et au projet d'actualisation de ses zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales

4- COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

1- Documents administratifs.

* délibération n° 2022-47 du 13 décembre 2022 du conseil municipal de Malafretaz prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal

* délibération n° 2025-29 du 12 mai 2025 du conseil municipal de Malafretaz prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du PADD de la commune

* délibération n° 2022-36 du 21 juillet 2025 du conseil municipal de Malafretaz arrêtant le projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation

* décision n° E25000150/69 du 6 août 2025 du TA de Lyon désignant le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique

* délibération n° DB-2025-228 du 15 septembre 2025 du bureau communautaire de Grand Bourg Agglomération arrêtant les projets de zonages d'assainissement EP/EU de la commune de Malafretaz et lui confiant le soin de procéder à une enquête publique unique

* arrêté municipal n° 2025-76 du 27 octobre 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune et au projet d'actualisation de ses zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales

2- Dossiers.

* Dossier de l'Agence Mosaïque Environnement (745 pages + plans)

- Rapport de présentation - Diagnostic socio-économique et paysager
- Rapport de présentation - État initial de l'environnement
- Rapport de présentation - Rapport de justification
- Rapport de présentation - Évaluation environnementale
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles
- OAP thématique "Continuités écologiques et biodiversité"
- Règlement écrit
- Règlement graphique
- Cahier des emplacements réservés
- Cahiers des éléments repérés au titre du L. 151-19
- Cahier des changements de destination
- Bilan de la concertation

* Dossier des bureaux d'études EGIS Eau et EPTEAU (100 pages + plans)

Ce dossier très technique traite de la commune de Malafretaz dans le cadre d'une étude globale sur la gestion de l'assainissement pour le territoire de Jayat, Montrevel en Bresse et Malafretaz.

En premier lieu, il présente le contexte et les objectifs, l'aire d'étude, les caractéristiques et la qualité du milieu récepteur, les données urbaines générales ainsi que les projets d'urbanisation. Ensuite il traite des assainissements collectif et non collectif avec leurs zonages et du zonage des eaux pluviales. Enfin, en annexes, sont joints les zonage des eaux usées, des eaux pluviales et un rappel du zonage d'assainissement 2007-2014.

3- Courrier aux personnes publiques associées et réponses.

- * courrier du 28 juillet 2025 du maire pour notification du dossier aux Personnes publiques associées et aux communes limitrophes

- * 1 courrier du 12 août de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain

- * 1 courrier du 22 août de NaTran Groupe (transport de gaz)

- * 1 courrier du 8 septembre de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

- * 1 courrier du 16 septembre de la commune de Montrevel en Bresse

- * 1 courrier du 30 septembre de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Ain

- * 1 courrier du 30 septembre de Réseau de Transport Électrique (RTE)

- * 2 courriers des 2 et 9 octobre de la CDPENAF (Préfecture de l'Ain)

- * 1 courrier du 17 octobre de la DD Territoires (Préfecture de l'Ain)

- * 1 délibération du 20 octobre du Bureau de Grand Bourg Agglomération

- * 1 courrier du 28 octobre de la Chambre d'Agriculture de l'Ain

- * 1 courrier du 29 octobre de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

- * 1 courrier du 5 novembre du Département de l'Ain

4- Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe AuRA).

- * Décision n°2025-ARA-KKPP-3987 du 1er octobre 2025 à GBA

- * Avis tacite n°2025-ARA-AUPP-1735 du 3 novembre 2025 à Malafretaz.

5- Publications et affichages.

- affiche en mairie et sur les panneaux d'information de la commune

- annonces légales du Progrès et de la Voix de l'Ain

6- Registres d'enquête.

III- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1- Organisation de l'enquête.

1-1 Désignation du commissaire enquêteur.

Par lettre, enregistrée le 9 juillet 2025, adressée au Président du Tribunal administratif de Lyon, monsieur le Maire de Malafretaz (Ain) a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à la présente enquête publique unique ayant pour objets le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Malafretaz ainsi que le projet d'actualisation de ses zonages d'assainissement EU/EP.

Par décision n° E25000150/69 du 6 août 2025, monsieur le Président du Tribunal administratif a désigné monsieur Gérard MARQUIS en qualité de commissaire enquêteur avec monsieur André CANARD comme CE suppléant.

1-2 Modalités de l'enquête.

Par arrêté 2025.76 en date du 27 octobre 2025 portant sur l'enquête publique unique ayant pour objets le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Malafretaz ainsi que le projet d'actualisation de ses zonages d'assainissement EU/EP, monsieur le Maire a arrêté l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique. Cet arrêté précise :

- l'objet et les dates de l'enquête publique
- la composition du dossier d'enquête
- la désignation du commissaire enquêteur
- la durée de l'enquête et les modalités de mise à disposition du dossier au public : consultation en mairie, registre d'enquête, site Internet, adresse mail, permanences du commissaire enquêteur
- les modalités de clôture de l'enquête et les suites données (PV d'observations du commissaire enquêteur, mémoire en réponse du maire, rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur)
- les mesures de publicité

2- Publicité et information du public.

L'information du public a eu lieu sous plusieurs formes, dans le respect des textes :

* dès le vendredi 31 octobre, soit 2 semaines avant l'ouverture de l'enquête, affichage à l'entrée principale de la mairie de Malafretaz, ainsi que sur divers panneaux d'information de la commune (bourg et hameaux), d'une affiche A2 (fond jaune) portant en caractères de 2 cm "AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE". Le texte de l'affiche reprenait le texte de l'arrêté du 27 octobre.

* également ce même jour, publication sur le site Internet de la mairie de l'arrêté ouvrant et organisant l'enquête publique. Le dossier d'enquête publique a quant à lui été mis sur le site dès le démarrage de l'enquête le vendredi 14 novembre.

* insertion dans la presse quotidienne régionale de l'avis d'enquête publique : les annonces légales du Progrès et de La Voix de l'Ain des vendredis 31 octobre et 21 novembre.

3- Ouverture et déroulement de l'enquête publique unique.

3-1 Préalablement à l'ouverture de l'enquête le vendredi 14 novembre, je me suis rendu à 3 reprises en mairie de Malafretaz.

* le jeudi 2 septembre, pour un entretien avec monsieur le Maire (M. LEROUX), entretien auquel participaient M. CHAVANEL, adjoint en charge de l'urbanisme, M. TRIPOZ, conseiller municipal, ainsi que Mmes PALLEGOIX et RAMEL, secrétaires mairie.

Au cours de cette réunion, après une présentation par les élus des contextes tant local que communautaire et des motifs qui ont conduit à ces projets d'élaboration du PLU et d'actualisation des zonages d'assainissement EU/EP, ont été arrêtées les modalités pratiques d'organisation de l'enquête (projet de calendriers, contenu du dossier d'enquête, dispositions pratiques, registres d'enquête, affichages et avis dans la presse, dématérialisation...).

* le vendredi 24 octobre, pour un 2ème entretien avec monsieur le Maire, M. CHAVANEL, Mme GENAUDY, urbaniste à l'ADIA (conseil de la mairie) ainsi que Mme RAMEL, secrétaire de mairie.

Cette réunion a permis de finaliser le calendrier de la prochaine enquête publique et de préparer l'arrêté du maire d'ouverture et d'organisation de l'enquête, dont le texte servira à la réalisation des affiches et de l'avis publié dans les annonces légales de la presse locale.

* enfin, le jeudi 13 novembre, la veille de l'ouverture de l'enquête :

- je me suis assuré que le dossier d'enquête mis à disposition du public était bien complet sous ses formes tant papier qu'informatique et correspondait bien au dossier en ma possession.

- j'ai coté et paraphé les 2 registres d'enquête (21 feuillets chacun)

3-2 Démarrage.

Le vendredi 14 novembre, jour de démarrage de l'enquête, depuis mon propre ordinateur, j'ai pu vérifier que le dossier d'enquête était bien consultable sur le site Internet de la commune et que l'adresse e-mail indiquée dans l'avis était bien opérationnelle.

Durant toute la durée de l'enquête le dossier papier était bien consultable en mairie et un ordinateur mis à disposition du public. Les registres d'enquête étaient accessibles pour toute personne souhaitant y porter des observations.

3-3 Déroulement .

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

Le commissaire enquêteur a reçu un accueil bienveillant de la part des élus et du personnel de la mairie qui a su être disponible et répondre favorablement à ses demandes aussi bien avant le démarrage qu'au cours de l'enquête.

Quant aux entretiens avec les personnes présentes lors des 4 permanences, ils se sont toujours déroulés dans le calme, sans agressivité, même si certaines revendications ont pu être exprimées vigoureusement.

Une salle de la mairie (salle du Conseil) était disponible, durant les heures d'ouverture de la mairie, pour accueillir toute personne qui souhaitait consulter les dossiers mis à l'enquête publique. Cette salle, tenue à la disposition du commissaire enquêteur durant chacune de ses 4 permanences, a permis d'assurer des entretiens en toute discrétion.

Sur un écran de grande dimension était projeté le plan d'ensemble des zonages envisagés et un zoom permettait d'examiner des zones avec précision et de rechercher des parcelles plus aisément, ce qu'ont apprécié les personnes qui s'étaient déplacées.

Un poste informatique a pu être mis à disposition du public en vue d'une consultation de l'intégralité du dossier d'enquête et d'un dépôt d'observations par voie électronique. À noter que cette possibilité n'a pas été utilisée, les personnes s'étant déplacées en mairie ayant privilégié les cartes et documents divers sous leur forme "papier".

À noter également que lors de ces entretiens, dans la très grande majorité des cas, les personnes présentes souhaitaient avoir des précisions et faire des observations sur des parcelles qu'elles avaient préalablement identifiées (propriétés, locations) avec leur n° cadastral, même si elles avaient parfois des difficultés à les repérer sur le plan de zonage.

Par ailleurs très peu d'entre elles n'avaient consulté le dossier technique de l'Agence Mosaïque Environnement (Élaboration du PLU : plus de 700 pages manuscrites + documents graphiques) encore moins celui des bureaux d'étude Egis Eau / Epteau (Actualisation des zonages d'assainissement : près de 100 pages manuscrites + documents graphiques).

Seuls 2 particuliers ont remis ou transmis un document écrit après avoir étudié le dossier sur le site Internet de la mairie, depuis leur domicile.

4- Permanences du commissaire enquêteur.

Comme indiqué dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique, j'ai tenu 4 permanences en mairie de Malafretaz.

Elles ont eu lieu le mercredi 19 novembre de 9:30 à 12:00, le samedi 29 novembre de 9:30 à 12:00, le lundi 1er décembre de 16:00 à 18:30 et le mercredi 10 décembre de 9:30 à 12:00.

5- Clôture de l'enquête.

Au terme de l'enquête, le lundi 15 décembre 2025 à 18:00, j'ai déclaré clos les registres d'enquête mis à disposition du public durant 32 jours -aux heures d'ouverture de la mairie pour la consultation du dossier sous sa forme papier- du vendredi 14 novembre au lundi 15 décembre inclus.

6- Procès-verbal de synthèse des observations adressé à monsieur le maire.

* Le procès-verbal de synthèse est remis 7 jours après la réception des 2 registres, le lundi 22 décembre 2025 à 14:00, lors d'une entrevue à la mairie de Malafretaz avec monsieur le Maire. Au cours de cette réunion ont été passées en revue toutes les observations faites par le public ainsi que celles des personnes publiques associées et des communes voisines consultées.

* Les réponses de monsieur le Maire de Malafretaz me seront transmises sous quinzaine, à savoir avant le lundi 5 janvier 2026.

NOTA : Compte tenu de la période des fêtes de fin d'année, de l'indisponibilité de certains acteurs et en plein accord entre les élus et le commissaire enquêteur, les réponses seront remises à ce dernier 3 semaines (et non 15 jours) après la réception par le maire du PV de synthèse, soit le lundi 12 janvier 2026.

7- Mémoire en réponse de monsieur le maire

Le mémoire en réponse du maire m'a été transmis par messagerie le lundi 12 janvier 2025 en fin d'après-midi.

Chacun des points a fait l'objet de commentaires argumentées de la part de monsieur le Maire.

IV- OBSERVATIONS ET REMARQUES

CONSULTATION DU PUBLIC

Au cours de cette enquête,

*** 27 personnes se sont présentées en mairie lors des 4 permanences** du commissaire enquêteur afin de le rencontrer, présenter leurs observations, demander des précisions et échanger sur les modifications apportées à leurs terrains.

Sur les registres d'enquête ces personnes ont déposé :

- 34 observations écrites : 34 portant sur l'élaboration du PLU, 0 sur l'actualisation des zonages Assainissement

*** 8 documents ont été joints au seul registre d'enquête concernant l'élaboration du PLU :**

- 3 courriers pour le commissaire enquêteur, dont 2 doublés d'un message via l'adresse e-mail de la commune, avec 6 observations

- 3 messages pour le commissaire enquêteur via l'adresse e-mail de la commune avec 3 observations

- 1 document remis en main propre au commissaire enquêteur lors d'un entretien lors d'une permanence, avec 9 remarques. Déposé en mairie un 2ème document du même auteur, avec 2 observations, est venu le compléter.

À noter que 4 de ces documents faisaient suite à des entretiens lors des permanences du commissaire enquêteur

Il est à souligner que le dossier d'actualisation des zonages Assainissement n'a semblé intéresser aucun habitant de la commune, bien que le système existant de collecte des eaux usées nécessite des aménagements importants en vue de son amélioration. En aucun moment, le sujet n'a été évoqué lors des 4 permanences ni dans aucun écrit.

Par ailleurs, constat a été fait par le secrétariat de la mairie de Malafretaz que, en dehors des permanences du commissaire enquêteur, seule une personne était venue en mairie, le dernier jour de l'enquête, pour noter dans le registre qu'elle déposait un courrier suivi d'un mail. Aucune autre ne s'est déplacée pour consulter le dossier d'enquête, ni sous sa forme papier, ni via le poste informatique mis à disposition.

En ce qui concerne les rencontres avec le public, les 4 permanences du commissaire enquêteur se sont tenues conformément aux horaires prévus et pour les durées annoncées (2 h 30 chacune) hormis pour la 1ère qui a dû être avancée d'1/4 heure compte tenu de la présence en mairie des 3 premières personnes. Soit plus de 10 heures d'écoute, d'échanges et d'explications.

Ces 4 permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions.

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Précédemment, en réponse à la consultation du 28 juillet 2025 (envoi le 1er août), de l'État, de 6 communes voisines, d'1 communauté d'agglomération et de 21 PPA (personnes publiques associées), 13 courriers (37 pages) sont parvenus en mairie :

- 1 courrier de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain du 12 août 2025
- 1 courrier de NaTran Groupe (transport de gaz) du 22 août 2025
- 1 courrier de l'Agence Régionale de Santé (ARS) du 8 septembre 2025
- 1 courrier de la commune de Montrevel en Bresse du 16 septembre 2025
- 1 courrier de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Ain du 30 septembre
- 1 courrier de Réseau de Transport Électrique (RTE) du 30 septembre 2025
- 2 courriers de la CDPENAF (Préfecture de l'Ain) des 2 et 9 octobre 2025
- 1 courrier de la Direction départementale des territoires (Préfecture de l'Ain) du 17 octobre
- 1 délibération du Bureau communautaire de Grand Bourg Agglomération du 20 octobre
- 1 courrier de la Chambre d'Agriculture de l'Ain du 28 octobre 2025
- 1 courrier de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) du 29 octobre 2025
- 1 courrier du Département de l'Ain du 5 novembre 2025

Par ailleurs, la MRAe consultée

- le 1er août, par la mairie de Malafretaz pour le dossier Élaboration du PLU
- également le 1er août, par Grand Bourg Agglomération pour le dossier Actualisation des zonages d'assainissement

a transmis son avis le 1er octobre 2025 à Grand Bourg Agglomération (décision n°2025-ARA-KKPP-3987) et le 3 novembre 2025 à la mairie de Malafretaz (avis tacite n°2025-ARA-AUPP-1735).

L'ensemble des documents des PPA, qui formulaient 37 observations, remarques et demandes (32 pour l'élaboration du PLU, 5 pour l'actualisation des zonages Assainissement) ont été joints au dossier d'enquête.

V- TRAITEMENT DES OBSERVATIONS ET REMARQUES (PRÉSENTATION ET RÉPONSES APPORTÉES)

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Observations du public via le registre d'enquête

1- Messieurs BOCHARD Jean-Pierre, Claude et Alain.

Au vu du plan du projet de PLU, nous constatons avec satisfaction la suppression de l'emplacement réservé ER 02 qui empiétait sur notre parcelle AC 48 située à La Pétilière et demandons confirmation.

> Réponse de monsieur le Maire.

L'emplacement réservé n°2, relatif à la création d'un cheminement de mobilité douce entre la centralité et le hameau de La Pétilière, évoqué lors de la réunion publique consacrée à la traduction réglementaire, a bien été supprimé.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse

2- Messieurs RONGIER Jean-Pierre et René.

Copropriétaires de la parcelle B 179, nous demandons de classer peut être partiellement ce terrain en zone constructible. Ceci en fonction de la continuité des parcelles déjà urbanisées en amont sur cette route de La Pétilière et de la faisabilité des raccordements aux réseaux d'eaux usées, pluviales et potables qui passent à proximité.

> Réponse de monsieur le Maire.

L'occupation du sol de la parcelle correspond actuellement à une zone agricole, non incluse dans l'enveloppe urbaine. Elle constitue ainsi une parcelle située en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Par ailleurs, le PADD et le SCoT privilégient un urbanisme de centralité, en prévoyant des zones d'extension exclusivement au sein de la centralité équipée de Malafretaz, à savoir le centre-bourg.

Il n'est, ainsi, pas possible de classer cette parcelle en zone constructible.

> Avis du commissaire enquêteur.

En s'appuyant sur le SCoT BBR et ses directives, qui lui même doit être compatible avec des textes supra, monsieur le Maire est légitime à ne pas rendre cette parcelle constructible dans le cadre de l'élaboration de ce PLU.

3- Monsieur GOUJON Alain.

Il indique vouloir revenir lors d'une prochaine permanence après avoir mené une discussion concernant 3 parcelles :

- parcelle à diviser en zone constructible UB
- parcelle en zone constructible UA
- remarque sur l'OAP Entrée de village en zone AU. Zone humide.

Note du commissaire enquêteur : cette personne, qui n'a pas souhaité noter ses remarques dans le registre d'enquête, ne s'est pas présentée lors d'une permanence ultérieure et n'a transmis aucun document.

> Réponse de monsieur le Maire.

En lien avec l'absence de données, nous ne pouvons traiter la demande.

> Avis du commissaire enquêteur.

Sans commentaires

4- Monsieur JACQUET Roger.

* 4-1 Il précise qu'il n'est pas l'exploitant de l'EARL Jacquet (cf tableau page 79 du tome1 du Rapport de présentation).

> Réponse de monsieur le Maire.

Le tableau inscrit dans le Tome 1 du Rapport de présentation sera corrigé.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette décision

* 4-2 Il confirme qu'il serait d'accord pour une extension de la Ferme équestre (GFA Écurie Griffond) sur une partie de la parcelle A 539 (classée As) dont il est propriétaire et demande le classement en zonage A de cette partie .

> Réponse de monsieur le Maire.

Il n'existe aucun intérêt à restreindre le développement de l'activité équestre des Écuries Griffond, activité dynamique à l'échelle du territoire. Par ailleurs, cette activité dispose actuellement de peu d'espaces agricoles (zone A) permettant d'envisager son développement futur.

Ainsi, la parcelle A 539, actuellement classée en zone As et limitant la surface des bâtiments agricoles, sera reclassée en zone agricole (zone A).

> Avis du commissaire enquêteur.

Décision favorable de monsieur le maire de nature à faciliter le développement d'une activité porteuse pour sa commune

* 4-3 Il s'interroge sur la non-figuration sur le document graphique des serres de l'exploitation Les Serres de l'Olivier.

> Réponse de monsieur le Maire.

L'exploitation agricole « Les serres d'Olivier » est identifiée en page 78 du « Rapport de présentation - Tome 1 » identifié comme document « 1a ».

Effectivement, les serres (bâtiments) n'apparaissent pas sur le « Règlement graphique (Plan de zonage) » identifié comme document 4b. Ni sur le cadastre. Nous allons rechercher la raison de cette absence.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse

5- Monsieur TRIPOZ Christophe.

* 5-1 Comment mon droit de passage sur l'OAP Pillebois est-il conservé pour me permettre d'accéder à mes parcelles B 352 et B357 ?

> Réponse de monsieur le Maire.

En droit de l'urbanisme, aucune parcelle ne peut être enclavée, il y a toujours une possibilité d'accès ou un droit de passage établi. Ainsi, la réalisation du secteur d'aménagement ne retire en aucun cas le droit de passage actuel qui est inscrit dans les documents notariaux

Les principes d'aménagement de l'OAP indiquent la vigilance à laisser un passage agricole pour un accès sur les parcelles situées sur le nord de la zone.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse, le droit de passage est bien préservé.

* 5-2 Lorsque l'exploitation sera terminée dans quelques années, je demande que la parcelle B 787 et le nord de la parcelle B 785, vu l'accès existant soient rendues constructibles.

> Réponse de monsieur le Maire.

L'occupation du sol de la parcelle correspond actuellement à une zone agricole, non incluse dans l'enveloppe urbaine. Elle constitue ainsi une parcelle située en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Par ailleurs, bien que ces parcelles soient localisées au sein de la centralité équipée de la commune elles auraient pu, à ce titre, faire l'objet d'un classement en zone AU en vue d'un développement futur de l'habitat. Leur situation en second rideau d'urbanisation, l'absence de desserte directe par une voirie et leur proximité immédiate avec une exploitation agricole en activité ont conduit les élus à considérer qu'un tel développement n'était pas pertinent sur ce secteur.

> Avis du commissaire enquêteur.

Dans le cadre actuel de l'élaboration de ce PLU liée aux orientations du SCoT, les arguments de monsieur le maire sont tout à fait justifiés et recevables. Pour autant, la réponse peut laisser entendre une possible évolution ultérieure de ce classement dans un contexte nouveau.

6- Monsieur GIRARD Michel.

Je souhaiterais qu'une partie de la parcelle B 805 et la parcelle B 280 classées Ap soient classées en zone constructible, compte tenu qu'elles ont déjà un accès et qu'elles sont desservies par tous les réseaux.

> Réponse de monsieur le Maire.

L'occupation du sol de la parcelle correspond actuellement à une zone agricole, non incluse dans l'enveloppe urbaine. Elle constitue ainsi une parcelle située en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Par ailleurs, bien que ces parcelles soient localisées au sein de la centralité équipée de la commune elles auraient pu, à ce titre, faire l'objet d'un classement en zone AU en vue d'un développement futur de l'habitat.

Ces parcelles représentent une superficie d'environ 1,9 ha. Conformément aux orientations du SCoT et aux objectifs de la démarche ZAN visant à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il n'est pas possible de les classer en plus de celles actuellement définies en extension de l'enveloppe urbaine. Le PADD prévoit des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine pour une superficie maximale de 1,6 ha.

De même, ces dernières n'ont pas été retenues lors de l'étude en lien avec des enjeux environnementaux forts (point bas sur la centralité impliquant souvent la présence d'eau, potentiellement humide, présence d'une mare...) mais aussi paysagers (ouverture visuelle sur l'espace agricole, élément patrimonial à proximité...).

> Avis du commissaire enquêteur.

Dans le cadre actuel de l'élaboration de ce PLU liée aux orientations du SCoT, les arguments de monsieur le maire sont tout à fait justifiés et recevables.

7- Madame TREBOS Corine.

Je souhaiterais que la parcelle B 1256 située à Pillebois soit classée en zone constructible. Après échange avec le commissaire enquêteur, j'ai appris qu'elle fait l'objet d'une OAP.

> Réponse de monsieur le Maire.

La parcelle mentionnée est actuellement classée en zone AU dédiée pour le développement futur de l'habitat sur la commune. Elle dispose, ainsi, d'un caractère constructible et est directement régie par une Orientation d'Aménagement de de Programmation (OAP) en lien avec les obligations du Code de l'Urbanisme

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse, relative à la constructibilité de la parcelle.

8- Mesdames FILLARDET Laurane et Monique.

Nous souhaiterions que le parcelle C 626 qui est devenue C 666, C 667 et C 668 reste constructible. Nous aimerions faire construire une maison individuelle sur la parcelle C 668. Nous avons déjà fait une DP division n° DP00122923D0012 qui ne s'est pas opposée à une construction. Acceptation le 22/05/23.

De ce fait nous avons engagé des démarches avec un maître d'oeuvre (BC2F). Nous avons déjà les plans + fait intervenir la société AIDEN pour évaluer l'assainissement non collectif. Des devis auprès des artisans ont été demandés. De plus il faut savoir que la parcelle est viabilisée.

Ce projet est un projet de vie. Nous voulons faire construire notre maison sur un terrain familial.

Comment est-ce possible de déclasser une parcelle constructible sans indemnisation car cela est une perte sèche et Mme Fillardet Monique paye la taxe foncière comme un terrain constructible depuis des années !! Dans le cas contraire nous exigeons une indemnisation de la valeur du terrain constructible. Pourquoi une zone constructible passe en zone Und ?

> Réponse de monsieur le Maire.

En cohérence avec la loi Climat et Résilience et les orientations du SCoT et du PADD, les élus ont choisi de concentrer l'urbanisation dans les pôles urbains centraux afin de favoriser la densification et la diversité de l'habitat.

En conséquence, l'ensemble des hameaux situés à relative distance des secteurs équipés a été classé en zone Und. Cette zone ne permet pas la densification par la création de nouvelles constructions à usage d'habitation, mais autorise en revanche l'évolution du bâti existant, notamment par l'aménagement, la création d'extensions et d'annexes.

À noter par ailleurs qu'un certificat d'urbanisme opérationnel est actuellement en cours d'instruction sur cette parcelle.

> Avis du commissaire enquêteur.

Dans le cadre actuel de l'élaboration de ce PLU liée aux orientations du SCoT, les arguments de monsieur le maire sont tout à fait justifiés et recevables.

Par ailleurs, en ce qui concerne le déclassement, il est de jurisprudence constante qu'il n'y a aucun droit au maintien au classement antérieur à partir du moment où il n'y a pas d'erreur manifeste d'appréciation de la part de l'élus.

9- Madame FILLARDET Monique née BREVET.

De plus cette parcelle est située entre des maisons à proximité de la voie verte avec un chemin qui dessert cette parcelle.

C'est la dernière parcelle qui reste à construire sur le quartier. C'est un terrain familial qui a une valeur financière importante. Ma fille ne pourrait pas se permettre d'acheter un terrain constructible à l'extérieur étant donné le prix trop élevé du m² alors que nous avons ce bien en notre possession. De plus j'ai déjà engagé des frais chez le notaire.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Réponse identique à la précédente

> Avis du commissaire enquêteur.

Sans commentaires

10- Madame BURTIN Florence (garage Goyard).

1 mail sera adressé au commissaire enquêteur avec les observations de l'indivision Goyard concernant la parcelle n° AD 72.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

De la sorte, la demande ne peut être traitée.

> Avis du commissaire enquêteur.

Sans commentaires

11- Monsieur VEUILLET Maxime.

Je souhaite construire une maison d'habitation à proximité de mon exploitation agricole pour avoir de la surveillance (vols...) sur la parcelle C 660 (zonage A) en prolongation des bâtiments existants et dans l'angle de la route.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

En zone A, seules les nouvelles constructions à destination de logement sont admises sous conditions d'être destinées au logement des exploitants dont la présence permanente sur le site d'exploitation est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations, ne pas dépasser une surface totale de plancher de 200 m² et être implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m².

Ainsi, il sera nécessaire de justifier si l'habitation est strictement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

> Avis du commissaire enquêteur.

Réponse favorable à une demande argumentée lors d'un entretien en permanence, mais bien évidemment à confirmer lors du dépôt d'un projet.

12- Monsieur BILLAUDY Jonathan.

* 12-1 Je souhaite construire un hangar de stockage sur mes parcelles A 757 / A 760. Je suis artisan menuisier avec un bâtiment existant (parcelle A 760).

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Actuellement en zone agricole (A), il n'est pas possible de construire un hangar pour une activité de menuiserie.

En effet, le règlement de la zone A n'autorise pas la sous-destination "Industrie" où rentre ce type d'activité. Afin de donner la possibilité d'établir un hangar au porteur de projet, il serait nécessaire de mettre en place un STECAL afin de permettre le développement de son activité existante. Par ailleurs, au vu du manque d'informations sur le projet et le stade avancé de la procédure, il n'est pas possible de créer un secteur spécifique.

Cette demande pourra être prise en compte lors d'une modification du PLU postérieurement avec des informations précises quant au projet soutenu.

> Avis du commissaire enquêteur.

Réponse qui laisse la porte ouverte à une possible évolution favorable dans le futur sur la base d'un projet construit.

* 12-2 Si le projet ne peut pas aboutir, est-il possible d'aménager des appartements sur mon bâtiment existant (parcelle A 760). Au PLU précédent, cette zone était classée Nh.

> Réponse de monsieur le Maire.

En zone agricole (A), la transformation d'un bâtiment en habitation n'est possible que si celui-ci bénéficie d'un changement de destination. Dans le cas présent, ce bâtiment ne répond pas à ce critère ; il serait donc impossible de le convertir en habitation.

Par ailleurs, l'établissement d'un changement de destination n'est pas envisageable, car le bâtiment ne satisfait pas aux conditions requises, notamment le raccordement aux réseaux et le potentiel patrimonial ou architectural significatif.

> Avis du commissaire enquêteur.

Réponse négative justifiée et recevable du maire contrairement à la précédente demande qui elle peut permettre d'envisager, sous conditions, une évolution favorable.

Par ailleurs, en ce qui concerne le déclassement, il est de jurisprudence constante qu'il n'y a aucun droit au maintien au classement antérieur à partir du moment où il n'y a pas d'erreur manifeste d'appréciation de la part de l' élu.

* 12-3 Je souhaite qu'elle soit classée en Und comme les autres hameaux.

> Réponse de monsieur le Maire.

Au vu des fonctions éclectiques de l'ensemble du secteur bâti (agricole, activité et habitat), le zonage Und ne semble pas correspondre. En effet, ce dernier concerne davantage les zones d'habitat plus dense.

> Avis du commissaire enquêteur.

Réponse négative justifiée et recevable du maire.

13- Monsieur VIVIET Alain.

* 13-1 Quid des terrains acquis par la commune aux Étroubles ?

Quid des terrains acquis par l'Agglo ?

* 13-2 Zone AU de Mme PACCOUD ?

> Réponse de monsieur le Maire.

Cette demande sera examinée ultérieurement.

> Avis du commissaire enquêteur.

Sans commentaires

14- Monsieur GUICHARDANT Michel.

Les parcelles B 1299 - B 1296 - B 1293 - B 1326 et B 272 étaient constructibles ; elles ont été retirées pour effectuer le lotissement vers le cimetière. Ces terrains sont bien situés avec une très belle vue sur le Revermont.

Je souhaite qu'elles redeviennent constructibles dans le nouveau PLU. Ce terrain est enclavé et donc très difficilement utilisable pour l'agriculture. J'ai conservé un accès à ces parcelles avec la parcelle B 1326 avec une largeur de 8 m. J'habite en Haute-Savoie et je souhaiterais vendre ces terrains en vue d'un petit lotissement.

> Réponse de monsieur le Maire.

Les parcelles mentionnées sont classées en zone Uj pour la protection des jardins mis à part pour la parcelle B 272 qui se retrouve en zone Ua constructible.

En effet, en lien avec l'objectif du PADD de protection des coteaux végétalisés de la centralité, ces espaces ont été classés en zone Uj dans une logique paysagère. Il n'était, ainsi, pas souhaité de second rideau d'urbanisation venant directement impacter la qualité paysagère de ces sites.

En zone Uj, les constructions à usage d'habitation situées sur le même tènement peuvent établir des annexes.

> Avis du commissaire enquêteur.

Dans le cadre actuel de l'élaboration de ce PLU liée aux orientations du SCoT, les arguments de monsieur le maire sont tout à fait justifiés et recevables.

15- Indivision GUILLEMAUD. (Mme MICHELON Marie-Pierre / M. GUILLEMAUD Claude / M. GUILLEMAUD Jean-Yves).

* 15-1 Parcelle B 1300.

On demande que cette parcelle soit catégorisée en zone constructible UB. En effet cette parcelle est limitée en surface et très pentue, elle a peu d'intérêt agricole.

* 15-2 Parcelle B 956.

On demande que le haut de cette parcelle, entre le pylône électrique et la parcelle B 954 soit catégorisée en zone constructible. En effet cette surface est difficilement exploitable, car de petite surface.

* 15-3 Parcelle B 1006.

En prolongement de la zone constructible est-il possible de catégoriser ces surfaces en zone constructible ?

> Réponse de monsieur le Maire.

L'occupation du sol des parcelles correspondent actuellement à une zone agricole, non incluse dans l'enveloppe urbaine. Elle constitue ainsi une parcelle située en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Par ailleurs, bien que deux de ces parcelles soient situées en continuité de la centralité, elles restent relativement éloignées du secteur central équipé, qui regroupe les infrastructures administratives, scolaires et sportives, et ne répondraient donc pas à l'objectif du PADD de favoriser un urbanisme de centralité. De plus, le classement de ces parcelles en zones constructibles aurait pour effet d'étendre directement l'enveloppe urbaine de la centralité, en générant un urbanisme linéaire le long de voies locales inadaptées à ce type d'aménagement. Les élus ont donc privilégié le renforcement du tissu urbain existant, en donnant de l'épaisseur, au plus proche des équipements, afin de limiter l'impact sur l'espace agricole.

Ces parcelles représentent une superficie cumulée d'environ 8,5 ha. Conformément aux orientations du SCoT et aux objectifs de la démarche ZAN visant à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il n'est pas possible de les classer en plus de celles actuellement définies en extension de l'enveloppe urbaine. Le PADD prévoit des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine pour une superficie maximale de 1,6 ha.

> Avis du commissaire enquêteur.

Dans le cadre actuel de l'élaboration de ce PLU liée aux orientations du SCoT, les arguments de monsieur le maire sont tout à fait justifiés et recevables.

16- Madame MICHELON Marie-Pierre.

* 16-1 Dans le PLU je ne vois rien à propos des sources d'eau qui existent sur la commune : route de la Ramillière et dans le bourg du village. Ces 2 sources, aux dires de nos anciens, elles ont toujours de l'eau, toute l'année et servaient à toute la population.

À l'heure où l'eau devient rare, il est important que ces 2 sources soient indiquées.

> Réponse de monsieur le Maire.

Actuellement aucun cours d'eau n'est repéré sur le plan de zonage. Ainsi, au même titre, les deux sources mentionnées ne seront pas indiquées.

> Avis du commissaire enquêteur.

En tant qu'élément caractéristique du paysage à visibiliser, sauvegarder et valoriser, ces sources ne méritent-elles pas de faire l'objet d'un repérage. Au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme ?

* 16-2 Pour le moulin de la Bévière, il est important de le notifier dans la partie 4c, car il faut garder son authenticité car le vannage fonctionne toujours, lui garder ses caractéristiques de moulin.

> Réponse de monsieur le Maire.

Lors de la phase d'étude, les élus ont envisagé un classement du Moulin de la Bévière au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, afin de préserver son ensemble architectural. Toutefois, au regard de son état de délabrement avancé, il a été estimé que ce classement serait contreproductif. Imposer des prescriptions supplémentaires pour sa restauration aurait pu représenter un frein pour les futurs propriétaires dans la remise en état du bâtiment.

C'est pourquoi le bâtiment a été retenu sous le prisme d'un changement de destination, permettant ainsi son évolution tout en préservant son caractère historique.

> Avis du commissaire enquêteur.

Décision recevable qui doit permettre la conservation de l'authenticité de ce bâtiment lors d'une future restauration.

17- Monsieur GUILLEMAUD Jean-Yves.

Maison classée M10, 2 route du Costal.

Devant les contraintes que ce classement risque d'engendrer, je préférerais que ma maison ne soit pas classée.

Modification des menuiseries : actuellement elles sont en PVC blanc donc pourquoi imposer bois ou alu foncé ?

Toitures : actuellement en tuiles plates, pourquoi imposer des tuiles canal qui ne sont plus utilisées ?

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Après réflexion, les élus ont décidé de préserver le bâtiment au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, en raison de son intérêt patrimonial et architectural.

Par ailleurs, le texte descriptif sera ajusté afin de mieux refléter la réalité, tandis que le texte prescriptif sera simplifié, en retirant de nombreux détails architecturaux susceptibles de peser fortement sur les propriétaires. Cette approche vise à concilier préservation du patrimoine et souplesse d'aménagement.

Au regard des nombreuses remarques reçues concernant les éléments repérés au titre de l'article L151-19, l'ensemble des textes prescriptifs sera repris afin d'offrir davantage de flexibilité aux projets futurs.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Sage décision concernant les prescriptions attachées à ces bâtiments identifiés et localisés qui, trop précises, risquent de pénaliser les projets d'aménagement futur.

18- Madame PACCOUD.

S'est renseignée sur le devenir de ses parcelles AD 5 et AD 77 classées en zone AU et constituant l'OAP n° 2 (secteur A) ? Ainsi que sur la destination future de cette OAP (nombre et types d'habitations, occupants ...) ?

> *Réponse de monsieur le Maire.*

L'ensemble des éléments demandés est inscrit dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (opération d'ensemble sur le secteur, 20 lgt/ha, individuel-groupé ou intermédiaire/collectif, 8 logements minimum...).

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Sans commentaires.

19- Monsieur BOCHARD Christian.

Est simplement venu s'assurer que la parcelle AC 48, qu'il exploite, reste bien en zone Ap.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

En effet, la parcelle mentionnée est bien classée en zone Ap.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Sans commentaires.

20- Madame MONTAGNON Annabel.

Est simplement venue voir sur le document graphique la situation de la parcelle dont elle est propriétaire dont une partie se situe en zonage UB (maison d'habitation) et une autre en zonage UJ (jardins). Et s'enquérir des possibilités de constructibilité dans ce zonage (erreur dans le texte UJ du règlement écrit).

> *Réponse de monsieur le Maire.*

En effet, en lien avec l'objectif du PADD de protection des coteaux végétalisés de la centralité, ces espaces ont été classés en zone Uj dans une logique paysagère. Il n'était, ainsi, pas souhaité de second rideau d'urbanisation venant directement impacter la qualité paysagère de ces sites.

En zone Uj, les constructions à usage d'habitation situées sur le même tènement peuvent établir des annexes.

Le texte Uj dans le règlement écrit sera repris. Il s'agit en effet d'une erreur.

> Avis du commissaire enquêteur.

Réponse justifiée et recevable du maire.

21- Mesdames JOSSERAND Lucienne et Yvette.

Nous nous interrogeons sur le devenir des terrains, route malafretoise, classés en zones AU et Ap. Préférence pour une OAP le long de la route.

> Réponse de monsieur le Maire.

Lors de la phase d'étude, les élus envisageaient la création d'une zone AU en extension le long de la route malafretoise.

Toutefois, les passages sur le terrain réalisés par les spécialistes environnementaux ont mis en évidence des enjeux environnementaux importants, notamment un fort impact sur une zone humide, sur le réseau de drains et sur une unité agricole. Ces éléments ont conduit à remettre en question l'extension linéaire le long de la voie d'accès à la centralité.

Il a donc été décidé de réduire l'ensemble des impacts en favorisant un renforcement du tissu urbain existant, plutôt qu'un étalement linéaire le long de la route.

> Avis du commissaire enquêteur.

Les arguments du maire sont certes recevables mais il me semble que d'autres peuvent être entendus : implantation de l'AOP sur plusieurs parcelles appartenant à plusieurs propriétaires, ce qui peut rendre sa réalisation difficile voire impossible, dangerosité d'une sortie sur la RD 121 (virage à proximité), relativité de la zone humide (selon les propriétaires) ... Un bilan avantages/inconvénients permettrait une nouvelle réflexion avant toute décision définitive.

22- Monsieur BREVET Daniel (160 route de la Bolardière).

Je souhaite diviser ma parcelle de 2 500 m² (n° ?) pour une nouvelle construction d'habitation. Est-ce possible ? Si non pourquoi et quelle est la possibilité ?

Est-il possible de faire borner la parcelle pour un éventuel projet immobilier (idem Mme Fillardet) ?

> Réponse de monsieur le Maire.

En cohérence avec la loi Climat et Résilience, les prescriptions du SCoT, les orientations du PADD en faveur d'un urbanisme de centralité, ainsi que la volonté de la collectivité de développer des secteurs de maîtrise de l'urbanisation (zones AU assorties d'OAP) afin de favoriser la densification et la diversification des parcours résidentiels, les élus ont décidé de concentrer les zones urbaines constructibles au sein des poches urbaines centrales du territoire.

En conséquence, l'ensemble des hameaux situés à relative distance des secteurs équipés a été classé en zone Und. Cette zone ne permet pas la densification par la création de nouvelles constructions à usage d'habitation, mais autorise en revanche l'évolution du bâti existant, notamment par l'aménagement, la création d'extensions et d'annexes.

> Avis du commissaire enquêteur.

Dans le cadre actuel de l'élaboration de ce PLU liée aux orientations du SCoT, les arguments de monsieur le maire sont tout à fait justifiés et recevables.

23- Monsieur BOTELLA Armand (Domaine des Brouilles).

Nous déposons ce jour une lettre avec un plan pour un potentiel agrandissement de la future zone NX sur notre parcelle. Nous enverrons également notre demande par mail.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Cette remarque est traitée ultérieurement.

> Avis du commissaire enquêteur.

Sans commentaires.

Observations du public via des messages sur le site Internet de la mairie ainsi que des courriers postaux ou remis en main propre

1- Madame TREBOS Corine / Indivision JOSSERAND (mail du 24 novembre).

Référence est faite au courrier destiné au maire du 23 novembre 2019.

Demande de classification en zone constructible de la parcelle n° 1256 B, située route de Pillebois.

> Réponse de monsieur le Maire.

Cette remarque a été traitée précédemment.

> Avis du commissaire enquêteur.

Sans commentaires

2- Monsieur VIVIET Alain (maire honoraire). (document du 1er décembre)

* 2-1 Je regrette que les outils de concertation et d'information au public n'aient pas été suffisants. Les habitants de Malafretaz ont bien été invités individuellement aux réunions publiques, mais à aucun moment, les anciennes familles du village et les propriétaires, habitant sur les communes voisines n'ont été prévenues de la tenue des réunions.

> Réponse de monsieur le Maire.

L'ensemble des réunions publiques a été présenté à travers des articles précisant le thème de chaque réunion ainsi que leur date de tenue. Par ailleurs, une communication a été réalisée via le panneau Pocket. Ces dispositifs ont permis à de nombreux habitants de participer aux échanges, ainsi qu'à plusieurs propriétaires fonciers résidant dans des communes voisines ou plus éloignées.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je ne doute pas que toutes les sources d'information aient été mobilisées par la mairie, sans pour autant recourir à des courriers individuels.

* 2-2 La présentation du PADD a été claire mais tous les participants sont repartis frustrés malgré mon insistance pour visualiser le zonage et surtout les modifications par rapport au PLUi précédent.

> Réponse de monsieur le Maire.

La présentation du PADD lors de la réunion publique ne portant pas sur la traduction réglementaire du projet, il était donc normal que les éléments réglementaires, notamment le zonage, n'y aient pas été détaillés.

L'ensemble de ces informations a été précisé lors de la réunion publique dédiée à la traduction réglementaire. Le plan de zonage était également mis à disposition sur le site internet de la mairie, au sein de la présentation effectuée, permettant à chaque habitant de vérifier sa situation personnelle.

L'objectif de cette réunion n'était pas de traiter les demandes individuelles des participants, mais de leur fournir les clés de compréhension nécessaires aux choix des élus et à la lecture des documents réglementaires

> Avis du commissaire enquêteur.

Ces participants ont eu tout loisir pour visualiser le zonage de leurs parcelles lors du mois d'enquête publique avec les moyens mis à leur disposition, notamment lors des permanences du commissaire enquêteur.

* 2-3 La disparition du SIVOM, donc du PLUi, fait que le classement des terrains sur le secteur du faubourg de Montrevel (pôle structurant) jusqu'alors exclus des décomptes des surfaces retenues pour le PLUi ne l'est plus aujourd'hui pour le PLU. Cela diminue sérieusement les marges de manoeuvre. C'est ce qui nous avait permis de conforter le village avec les lotissements de Pillebois et du Vallon tout en aménageant Lhomont.

> Réponse de monsieur le Maire.

Même si le SIVOM n'avait pas été dissout, le PLUi en vigueur aurait dû obligatoirement être modifié, voire révisé pour être en compatibilité avec les objectifs définis par le SCOT opposable. Et c'est ce même SCOT qui nous a contraint y compris dans le décompte des surfaces et de la production de logements.

Toujours en lien avec le SCoT qui évoquait l'obligation d'établir des secteurs d'extension sur la centralité de Malafretaz (centre-bourg), les secteurs mentionnés ne pouvaient faire l'objet d'une classification en zone AU pour le développement futur de l'habitat.

* 2-4 L'acquisition des réserves foncières par l'Agglo avoisine les 1 000 000 €. Aujourd'hui, suite aux décisions de zonage du PLU, ces terrains remis en zone agricole ne valent plus rien (environ 25 centimes le m²)... > dépréciation de la valeur de ces terrains de l'ordre de 900 000 €.

De même pour la commune de Malafretaz, le fait de ne pas donner au terrain acquis aux Étroubles par la précédente municipalité (parcelles 65 et 66) la priorité de classement en zone constructible UB alors que des propriétés privées, jusqu'alors classées en zone agricole, l'ont été... > manque à gagner de 300 000 €.

> Réponse de monsieur le Maire.

Le terrain acquis par l'ancienne équipe municipale ne pouvait pas être classé en zone UB constructible sachant qu'ils correspondaient à de la zone agricole.

De la même manière, le terrain de GBA ne pouvait pas l'être non plus. Le SCoT interdisant le développement en dehors du centre bourg comme mentionné précédemment.

De plus, GBA n'a jamais souhaité créer un lotissement sur ses propres terrains dans notre commune afin de rester cohérent avec sa stratégie d'aménagement, dans laquelle est inscrite la sobriété foncière et énergétique comme principe structurant de ses politiques territoriales depuis 2021.

Le SCoT fixe des objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière, une armature territoriale (bourgs-centres / hameaux) et la polarisation sur le bourg est explicitement prescrite par le SCoT.

L'élaboration du PLU doit traduire fidèlement cette hiérarchie, sous peine d'illégalité.

* 2-5 Les terrains en question jouxtent la voie verte et sont à 400 m des commerces (boulangerie, pharmacie, banque) alors que les terrains classés par la commune sont à 2 km de ces mêmes commerces. Le PADD n'est donc pas du tout respecté.

> Réponse de monsieur le Maire.

Bien que la commune dispose de quelques commerces de proximité, ceux-ci ne constituent pas une centralité structurante au sens du PADD. La commune a fait le choix, conformément aux articles L.101-2 et L.101-2-1 du Code de l'urbanisme, de recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg et de stabiliser les hameaux, afin de limiter l'artificialisation des sols.

En lien avec l'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du PLU s'inscrit dans l'objectif national de réduction de la consommation d'espaces et de ZAN à l'horizon 2050, conduisant à privilégier le renouvellement urbain et la densification du centre-bourg, plutôt que l'ouverture à l'urbanisation des hameaux.

* 2-6 Je note, à l'inverse, que le terrain communal placé derrière l'église, classé précédemment 1AUe, vendu à un bailleur social a été classé en zone UB alors que les terrains de Mme veuve Paccoud classés précédemment en UB ont été déclassés en AU (OPA n°2). L'inverse me paraîtrait plus logique.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Le terrain communal situé derrière l'église a été classé en zone UB, suite au dépôt d'un permis de construire qui a toutefois été refusé par la suite. Ce terrain est déjà partiellement artificialisé, en lien avec la zone de dépôt communal.

Par ailleurs, le bailleur social, futur propriétaire potentiel de la parcelle, dispose actuellement de conventions avec le département, permettant la certitude d'un projet abouti. Le projet proposé favorisera une forte diversification de l'offre de logements collectifs sociaux, renforçant ainsi l'attractivité du secteur pour les jeunes couples, avec ou sans enfants, à proximité immédiate de l'infrastructure scolaire, dont la fréquentation tend à diminuer.

Concernant la parcelle de Mme Veuve Paccoud, qui correspond à une occupation du sol agricole liée à une prairie de fauche, il a semblé plus pertinent de la classer en zone AU plutôt qu'en zone UB. En effet, compte tenu de la taille du tènement et de sa disposition, cette parcelle ne pouvait pas être considérée comme une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine.

* 2-8 Ce projet de PLU se limite au centre bourg, le reste de Malafretaz a été complètement oublié. Rien à Lhomont alors que c'était l'occasion de reprendre la main en fixant de nouvelles règles (exemple le terrain au nord de la Maison Senior aurait dû être classé en 1AUe afin de réaliser une place de village et améliorer les parkings, ce qui était prévu). Créer un emplacement réservé à hauteur de la voirie et du parking, la commune comptant sur un espace privé pour bénéficier d'un parking public ! C'est bien dommage alors que la municipalité vient d'investir 860 000 € sur ce secteur.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Des réponses ont été données aux points 2.4 et 2.5 en lien avec les prescriptions du SCoT et le principe du ZAN.

Concernant le déclassement du terrain au Nord de la maison Senior en 1Aue, au préalable de la délibération concernant le PADD, un permis de construire a été déposé et validé sur la base du PLUi actuel sans pouvoir s'y interposer légalement. Lors de la précédente mandature et à l'époque où le SIVOM gère l'urbanisme, une modification du PLUi s'est opérée en 2019. À cette date, aucun permis de construire n'était déposé sur ces parcelles. Le classement de cette parcelle en zone AUe aurait donc pu être possible.

De même, à noter qu'en lien avec une demande de la commune de Montrevél-en-Bresse dans leur avis, un emplacement réservé sera mis en place sur les parcelles AA3 et AA 119 pour la réalisation d'un parc de stationnement.

* 2-9 De même pour les parcelles acquises par l'Agglo à La Pétilière, toutes les parcelles classées 2AUX au dernier PLUi ont disparu. Il ne reste pas un m2 pour envisager une zone économique alors que celle de Cras sur Reyssouze est remplie.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Depuis la loi NOTRe (2015), la compétence en matière de ZAE a été transférée aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (dans notre cas, GBA depuis 2017) : ils sont désormais responsables de la création, de l'aménagement, de la gestion et de l'entretien des zones d'activités sur leur territoire. La politique de GBA en la matière, prévoit un développement de ces zones à proximité de Bourg-en-Bresse et l'achèvement de la commercialisation des zones existantes.

Cela signifie que Malafretaz ne fait pas partie de la zone de développement des ZAE gérées par GBA. Voilà pourquoi la zone 2AUX a disparu.

Le développement et la gestion des ZAE sont intégrés dans le SCOT.

> Avis du commissaire enquêteur (pour les 6 remarques ci-dessus).

L'application des objectifs et prescriptions du SCoT, lui aussi lié par des lois supra, dont la commune ne peut s'exempter dans son projet de PLU (réduction de la consommation du foncier et de l'artificialisation des sols, utilisation du potentiel en renouvellement urbain avant toute extension de l'enveloppe urbaine) conduit à cette évolution. Celle-ci peut être considérée comme dommageable pour certains par rapport aux orientations définies et actions conduites antérieurement, mais non traduites sur le terrain.

* 2-7 OPA n°3. Le lotissement prévu au sud du village appartient à une multitude de propriétaires, la sortie prévue sur la RD 121 en plein virage sera un coupe-gorge des plus dangereux. Ces terrains en l'état sont inconstructibles. Un zonage le long de la RD 121 avec un emplacement voirie réservé pour le futur me semblerait plus approprié.

En résumé, seuls les terrains derrière l'église ainsi que ceux situés au nord de Pillebois apportent une avancée perceptible du zonage.

> Réponse de monsieur le Maire.

En effet, les terrains de la zone AU sont détenus par plusieurs propriétaires. Afin que le programme s'effectue, en lien avec l'obligation d'effectuer un aménagement d'ensemble au sein de l'OAP, il sera nécessaire que tous les propriétaires soient en accord de vendre leur bien.

Au sein de l'OAP régissant le secteur, il sera inscrit l'obligation d'effectuer une desserte sécurisée sur la RD 121.

> Avis du commissaire enquêteur.

Les arguments de monsieur le Maire sont certes recevables mais il me semble que d'autres peuvent être entendus : implantation de l'AOP sur plusieurs parcelles appartenant à plusieurs propriétaires, ce qui peut rendre sa réalisation difficile voire impossible, dangerosité d'une sortie sur la RD 121 (virage à proximité), relativité de la zone humide (selon les propriétaires) ... Un bilan avantages/inconvénients permettrait une nouvelle réflexion avant toute décision définitive.

3- Monsieur GILBERT Cyril et Mme GILBERT Amélie née Guilloux. (courrier du 4 décembre et mail du 7 décembre)

En faisant référence au préalable à des extraits de textes tirés de différentes pièces du dossier, les observations et conclusions de M. et Mme Gilbert s'appuient ensuite sur des constats et arguments portant sur 2 volets. Ceux-ci sont longuement développés dans 1 document transmis sous 2 formes : 1 mail et 1 courrier adressé au commissaire enquêteur, courrier qui, contrairement à ce qui est noté, ne lui a pas été remis en main propre.

* 3-1 Volet "Résidence principale comme élément identifié et localisé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme".

M. et Mme Gilbert contestent ce classement (M8 dans le projet de PLU) et demandent son retrait de la liste. Pour cela, ils s'appuient sur les constats suivants :

- aucune indication, dans les différentes pièces du dossier, sur la méthodologie de tri du patrimoine communal qui a conduit à ce repérage

- regroupement de 2 biens (M7 et M8) distincts dans une même présentation mais portant les mêmes prescriptions

- des erreurs dans les descriptifs des biens repérés (M7 et M8) et leur qualités architecturales mais également pour d'autres bâtiments proches.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Le repérage a été effectué avec les élus lors de la traduction réglementaire en repérant les éléments de patrimoine local (moulin, ferme bressane, demeure bourgeoise...). La distinction des deux biens s'est effectuée car il s'agit de bâtiments distincts implantés sur des parcelles différentes.

Comme mentionné précédemment les textes descriptifs de l'ensemble des éléments repérés seront repris afin de coller davantage à la réalité des constructions.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Sans remettre en cause le travail des élus et du bureau d'études, il serait sans doute intéressant de faire un repérage séparé de ces 2 bâtiments proches avec des prescriptions adaptées à chacune d'elles. Ce sont les seules entités à avoir été regroupées dans le Cahier des éléments repérés au titre du L. 151-19.

* 3-2 Prescriptions concernant le choix des matériaux.

Par ailleurs ils s'interrogent sur l'inégalité des prescriptions concernant le choix des matériaux (menuiseries, volets, toitures...) et les coloris selon les biens repérés. D'autant que certains de ces bâtiments qui ont déjà fait l'objet d'une rénovation contiennent déjà des matériaux (menuiseries alu par exemple) qui ont fait leurs preuves en matière d'isolation thermique et qui permettent de *"concilier la conservation du patrimoine avec les objectifs de performance énergétique voire d'efficacité énergétique"* (cf Ministère de la Culture).

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Comme mentionnée précédemment, les textes prescriptifs seront repris en retirant de nombreux détails architecturaux susceptibles de peser fortement sur les propriétaires. Cette approche vise à concilier préservation du patrimoine et souplesse d'aménagement.

Au regard des nombreuses remarques reçues concernant les éléments repérés au titre de l'article L151-19, l'ensemble des textes prescriptifs sera repris afin d'offrir davantage de flexibilité aux projets futurs.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Je prends acte de cette décision.

* 3-3 Volet "Terrains ciblés en rétention foncière".

Une partie de notre propriété a été considérée comme de la rétention foncière en la qualifiant de division parcellaire et la numérotant n° 64. L'objectif de la commune est de la considérer comme parcelle à densifier d'un point de vue urbain.

Pour les motifs suivants la parcelle n° 64 doit être retirée du potentiel foncier (division parcellaire) :

- une incohérence de vouloir densifier l'urbanisation par une ou des constructions neuves d'habitation à proximité de fermes bressanes réhabilitées. Il s'agit d'un potentiel à retirer pour cause d "enjeu paysager lié à un bâtiment patrimonial réhabilité".

- un "potentiel" qui ne tient pas compte du zonage Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Malafretaz, de la nature du sol.

- un "potentiel" qui ne tient pas compte de ses caractéristiques in situ et de tréfonds (plantations, passages de nos réseaux, chemin privé étroit desservant 2 habitations).

- un terrain destiné à recevoir d'autres aménagements personnels.

Notre désaccord concerne le fait de ne pas avoir retiré notre terrain d'un "potentiel foncier" alors que, par exemple, le n° 66 l'a été pour des raisons qui nous concernent également.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Dans un premier temps, il convient de préciser que l'étude de densification relève exclusivement d'une approche théorique, n'impliquant aucune obligation de réaliser une construction sur la division parcellaire identifiée. Elle vise uniquement à appréhender le potentiel théorique de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, à travers l'analyse des potentiels urbains non bâtis (dents creuses et divisions parcellaires).

Ce potentiel aurait, le cas échéant, pu être écarté, comme cela a été le cas pour le potentiel n°66 en raison d'un enjeu patrimonial fort. Toutefois, ces éléments patrimoniaux n'ont pas été identifiés lors de l'étude de densification, mais uniquement au stade de la traduction réglementaire.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Je prends acte de ces arguments qui mériteraient une clarification.

4- Indivision GOYARD. (mail du 5 décembre)

(Suite à l'entretien du 29 novembre 2025 de Mme Burtin avec le commissaire enquêteur)

Nous avons constaté que notre demande envoyée à la mairie le 08/03/2024 sollicitant le passage en zone constructible d'une partie de notre parcelle AD 72 lieu-dit Pillebois n'a pas été prise en compte, la destination de cette parcelle n'ayant pas été modifiée sur le projet du nouveau PLU.

A ce jour, nous n'avons pas eu connaissance des motifs justifiant cette absence de modification. Par conséquent nous réitérons notre requête du 08/03/2024 ou restons dans l'attente des motifs d'un éventuel refus.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

La parcelle a été maintenue en zone UX, dès lors qu'elle s'inscrit au sein d'une zone d'activités. Par ailleurs, le règlement écrit précise que l'habitation existante peut faire l'objet d'évolutions, notamment par des aménagements ainsi que la création d'extensions ou d'annexes.

Le classement d'une partie de la parcelle en zone constructible entraînerait la possibilité d'implanter une nouvelle habitation au sein d'un périmètre ICPE (station-service et station de lavage), ce qui n'est pas envisageable au regard des risques associés.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Le refus de monsieur le Maire apparaît justifié compte tenu du classement UX de la zone et des contraintes liées à cette situation en cas de projet d'implantation d'une maison d'habitation.

5- Madame GIRARD Michel. (mail du 11 décembre)

Je soussigné, Michel Girard, (*déclare*) être propriétaire des parcelles 280 et 805 ayant un accès par la parcelle 802 desservies de tous les réseaux se trouvant au Costal à proximité du village et de terrains constructibles. Je demande s'il ne serait pas possible de passer la parcelle 280 et une partie de la parcelle 805, comme cela était prévu il y a une dizaine d'années et comme cela avait été envisagé jusqu'à l'avant dernière réunion de révision du PLU.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Cette remarque a été traitée précédemment.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Sans commentaires

6- Monsieur BOTELLA Armand. (mail et courrier du 12 décembre)

* 6-1 Roulottes. Je souhaiterais que ma parcelle cadastrée section 0412 soit reclassée en partie en zone NX plutôt qu'en zone N afin de permettre l'installation de roulottes à vocation touristique en cohérence avec le caractère rural du site et le développement d'un accueil léger et intégré dans le paysage.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Une partie de la parcelle n°412 est déjà classée en zone Nx. Or, le classement en STECAL implique par définition une logique de limitation de l'urbanisation, ce qui ne permet pas d'étendre ce zonage à l'intégralité de la parcelle.

Par ailleurs, les porteurs de projet ont la possibilité d'implanter des roulottes au sein même du secteur Nx existant, sur la portion de la parcelle n°412 actuellement classée dans ce zonage.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de ce refus argumenté d'extension en zone NX en vue de l'installation de nouvelles roulottes.

* 6-2 Panneaux photovoltaïques. Je présente un projet réduit et mieux intégré dans l'environnement (300 m2 de panneaux au sol positionnés de manière à limiter l'impact visuel, 60 m2 de panneaux en toiture installés sur mon hangar existant). Objectif d'une autoconsommation sans projet de centrale photovoltaïque ni d'injection sur le réseau. Projet retenu : respect de la transparence hydraulique et pas d'aggravation du risque d'inondation sur le site situé en zone inondable aléa faible. Également pas d'installation sur le bâtiment principal qui est une ferme bressane traditionnelle dont je souhaite préserver l'authenticité architecturale et paysagère.

Aussi, je sollicite que la révision du PLU puisse :

- autoriser, sous conditions d'intégration paysagère et environnementale, les installations photovoltaïques destinées à l'autoconsommation sur le domaine
- et permettre l'installation en toiture des bâtiments annexes lorsque cela constitue la solution la plus respectueuse du patrimoine bâti.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

En toiture, les propriétaires peuvent tout à fait installer des dispositifs de panneaux photovoltaïques. Le règlement du PLU l'autorise et ne saurait, en tout état de cause, l'interdire.

Par ailleurs, s'agissant d'une centrale photovoltaïque au sol d'une surface de 300 m² destinée à l'autoconsommation, celle-ci ne peut être implantée en zone N, dans la mesure où il s'agit d'un usage à vocation strictement personnelle et non d'une installation destinée à l'injection dans les réseaux.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de ces positions argumentées.

7- Monsieur GUILLEMAUD Jean-Yves. (mail et courrier du 15 décembre)

Je suis propriétaire de la maison au 2 route du Costal, classée site remarquable (M10) dans le projet de modification du PLU.

* Quelques corrections et précisions :

- la maison est présentée comme une grange à pans de bois alors qu'elle a toujours eu une fonction d'habitation pour la partie sud et n'a jamais présenté de pans de bois
- actuellement, mêmes volumes que lors de son acquisition avec une toiture en tuiles plates mais un enduit gris en façades recouvrant les pierres du sous-bassement et les chaînages d'angle.

- aspect actuel à mon initiative suite aux travaux : menuiseries en PVC blanc, enduit à la chaux sur les façades rénovées avec pierres et chaînages d'angle apparents, tuiles plates sur la toiture rénovée

* Modifications demandées :

- suppression des qualificatifs de "grange" dans le titre et les prescriptions
- suppression de la prescription sur les matériaux et la couleur des menuiseries
- suppression de la prescription de tuiles canal
- possibilité d'installer des équipements tels des panneaux photovoltaïques ou des extensions type véranda
- compte tenu de l'évolution de normes ou de préconisations rendant plus difficile l'entretien des espaces extérieurs, possibilité de réfection des allées en enrobé et de remplacement des haies par une clôture ou un muret.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Comme évoqué précédemment à la remarque "3", les erreurs seront corrigées, le texte descriptif repris pour coller davantage à la réalité et le texte descriptif rédigé de manière plus souple.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Je prends acte de cette décision qui s'applique sur d'autres bâtiments repérés et ayant fait l'objet de demandes identiques.

8- Monsieur VIVIET Alain (maire honoraire). (document non daté)

Note du commissaire enquêteur : ce document reprend, en précisant certains points et en la complétant, la note remise en main propre le 1er décembre.

* 8-1 La disparition du SIVOM, donc du PLUi, fait que le classement des terrains, situés à La Pétilière, aux Étroubles et à Lhomont exclu des décomptes des surfaces car faisant partie de la zone du "pôle structurant, faubourg de Montrevel", ne s'applique plus à la seule commune de Malafretaz, qui perd donc le bénéfice de cette dérogation dans son PLU.

Cela diminue sérieusement les marges de manœuvre. Il n'y a qu'à comparer les cartes du PLUi avec celle du PLU : tout a disparu, la chambre d'agriculture n'en demandait pas autant.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Ces éléments ont déjà été traités précédemment.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Sans commentaires

* 8-2 Vous parlez dans le PADD de secteur stratégique. La parcelle n°12 section A (famille Sourd) en plein centre village, certainement le plus bel espace du bourg, seule fenêtre sur le Revermont et le Mont Blanc pour les promeneurs, me semble stratégique et devrait au minimum faire l'objet d'une OAP d'autant plus justifiée que la sortie de cette parcelle au bout du jeu de boules ne correspondra pas du tout au règlement concernant un lotissement.

La commune malheureusement n'ayant pas souhaité maîtriser le foncier devrait au minimum fixer les objectifs dans le PLU et participer au projet avant qu'il ne soit trop tard.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Le secteur mentionné n'a pas fait l'objet d'une OAP dans le sens où un Permis de Construire avait déjà été accepté sur le secteur en lien avec un projet souhaité par les élus.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Je prends acte de cet argument.

Avis des personnes publiques associées et des communes consultées

(classement chronologique des documents)

NB : les avis ci-dessous peuvent parfois ne pas être la transcription intégrale des textes adressés par les PPA et communes mais ils en sont les éléments considérés comme essentiels.

1- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain. (courrier du 12 août)

Après avoir pris connaissance du dossier,

↳ pas d'observations particulières à formuler.

2- Natran Groupe. (courrier du 22 août)

Le territoire de la commune n'étant actuellement concerné par aucun ouvrage de transport de gaz haute pression exploité par Natran

↳ pas d'observation à formuler.

3- Agence Régionale de Santé (ARS Auvergne Rhône-Alpes). (copie du courrier du 8 septembre adressé à la DREAL AuRA)

Les observations et remarques portent essentiellement sur l'aspect "santé" du projet au travers de la prise en compte des facteurs environnementaux ayant un impact sur la santé de la population et des aménagements visant à promouvoir un urbanisme favorable à la santé.

3-1 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

* Orientation n°2 - objectifs n°1 et n°5 : avis favorable à la déclinaison des prescriptions et à leur intérêt pour un urbanisme favorable à la santé.

* Orientation n°3 - objectifs n°2, n°4 et n°6: avis favorable à la déclinaison des prescriptions et à leur intérêt pour la santé et un urbanisme favorable à la santé.

3-2 Règlement écrit.

* Toitures. Pas précision sur une pente minimale pour les toitures terrasses. Pas d'aménagement spécifique pour éviter la stagnation d'eau.

* Récupération des eaux pluviales. Alors que les constructions nouvelles, les extensions de bâtiment ainsi que les projets d'aménagement sont incités à intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales avec la conception de dispositifs pour éviter tout risque sanitaire et pour ne pas créer de nuisances pour le voisinage, le règlement n'impose pas d'aménagement spécifique (pente, exutoire, protection...) pour éviter le développement de gîtes larvaires.

> Réponse de monsieur le Maire.

Concernant les toitures terrasses, ces dernières sont déjà soumises à obligation de disposer d'une pente, au minimum, de 3%. Cela n'est pas nécessaire de l'intégrer dans le règlement du PLU.

Concernant des aménagements spécifiques pour les gîtes larvaires, les élus ne souhaitent pas alourdir le règlement pour des éléments de détails.

> Avis du commissaire enquêteur.

Effectivement on peut s'interroger si ce type de précisions a sa place dans le règlement écrit du PLU ?

3-3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- * Toutes OAP. Exposition d'un logement à la lumière naturelle.

Pas de règles obligatoires pour une orientation des bâtiments en vue de l'optimisation de l'ensoleillement et des vues.

> Réponse de monsieur le Maire.

Au sein de l'intégralité des OAP, il sera exposé une mention incitative concernant ces principes d'aménagement afin de les prendre en compte

> Avis du commissaire enquêteur.

Dont acte. Mais de telles règles doivent rester incitatives pour ne pas s'opposer aux souhaits et besoins des futurs habitants ni brider la créativité dans la conception architecturale des maisons.

- * OAP n°2 (RD 975) - Nuisances sonores.

La zone est classée comme zone altérée à dégradée concernant le bruit.

- bien que soit prévu un recul de 15 m des habitations vis à vis de l'axe routier, l'OAP n'intègre pas de prescriptions de constructions et d'isolations phoniques. Implantation de 8 logements > augmentation du nombre d'habitants exposés aux nuisances sonores.

- pour les activités, pas de précision sur leur compatibilité avec les habitations existantes et à venir. Sans réglementation > augmentation du risque d'exposition des habitants aux nuisances sonores.

Aussi, l'OAP ne répond pas à l'objectif n°6 de l'orientation n°3 "Le PLU doit apporter des solutions spécifiques pour protéger les habitants contre les risques naturels ou technologiques et moins les exposer aux nuisances et aux pollutions".

> Réponse de monsieur le Maire.

Au sein de l'OAP 2, il sera exposé une mention concernant la prise en compte des nuisances sonores dans les constructions. L'exposition aux nuisances sonores est, par ailleurs, exposé dans l'état des lieux du site.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse.

3-4 Évaluation environnementale.

* Ressource en eau. Bonne prise en compte des enjeux de cette thématique avec la présence d'un bilan des besoins actuels et futurs.

* Risques et nuisances. Bien que le PLU intègre des enjeux liés à la prévention des nuisances et des pollutions, en limitant notamment le développement d'activités susceptibles d'en générer au sein des zones d'habitat, 5,5 % de la population est déjà exposée à un niveau de bruit supérieur à 70 Lden et l'OAP n°2 va augmenter cette exposition.

> Réponse de monsieur le Maire.

Il s'agit exclusivement d'un fait. Le PLU ne peut pas intervenir sur les 5,5% des habitants déjà exposé aux nuisances sonores.

> Avis du commissaire enquêteur.

L'implantation des maisons dans l'OAP et les dispositions constructives mises en œuvre devraient être de nature à minimiser l'exposition aux nuisances sonores de la RD 975.

4- Commune de Montrevel en Bresse. (courrier du 16 septembre)

Face aux difficultés croissantes en matière de stationnement le long de la RD 975 aux abords du centre-bourg de Montrevel en Bresse, il apparaît crucial de prévoir un emplacement réservé aux fins de stationnement sur un tènement route d'Étrez (RD 28). Ce tènement d'environ 437 m2 est constitué de 3 parcelles AA3 (environ 120 m2), AA119 (157 m2) et AA3p (environ 120 m2).

Actuellement utilisé pour le stationnement, il joue un rôle essentiel dans l'accès aux commerces du secteur.

> Réponse de monsieur le Maire.

Un emplacement réservé sera mis en place sur les parcelles mentionnées pour la réalisation d'un parc de stationnement.

> Avis du commissaire enquêteur.

Cette décision positive, à souligner, de monsieur le Maire va bénéficier aux activités de commerce et de service de tout le secteur tant sur Malafretaz (quartier de Lhomont) que sur Montrevel en Bresse. Compte tenu de leur situation, ces parcelles auraient pu avoir une toute autre destination (habitat ? Commerces ?)

5- Chambre du Commerce et de l'Industrie. (courrier du 30 septembre)

5-1 Activités de cuisines dédiées à la vente en ligne.

Ce type d'activités pouvant entrer en concurrence avec les établissements de restauration, soumis à la réglementation des ERP, ne pas autoriser, a minima, leur implantation dans les centres-villages.

> Réponse de monsieur le Maire.

Aucun restaurant n'est recensé sur la centralité de Malafretaz. En ce sens, dans une logique de concurrence, il n'est pas nécessaire d'interdire les cuisines dédiées à la vente en ligne.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse.

5-2 Conflits d'usage entre zones urbaines et à urbaniser et activités économiques.

Tenir compte de la proximité des activités économiques pour délimiter les zones urbaines et à urbaniser : en priorité développer l'habitat à distance des activités économiques, sinon prévoir une interface (zone "tampon") entre activités et habitat.

> Réponse de monsieur le Maire.

Au sein du règlement écrit, des distances de recul par rapport aux limites séparatives sont à respecter avec des distances minimales et des distances en fonction de la hauteur des bâtiments. De même, l'OAP dédiée à la zone AUX, prend en compte la certaine incompatibilité entre les fonctions d'habitat et d'activités en imposant des distances de recul faisant office d'espace tampon de pleine terre.

> Avis du commissaire enquêteur.

Effectivement les distances de recul imposées vont créer les zones tampon permettant d'éviter les conflits d'usage.

5-3 Extension sur place des entreprises existantes.

Permettre leur densification en mettant en oeuvre différentes solutions : réduire les marges de recul des bâtiments par rapport aux voiries et aux limites séparatives, éviter les constructions en cœur de parcelle afin de réserver des espaces à l'arrière des bâtiments, maximiser le CES (coefficient d'emprise au sol) ou la hauteur max des bâtiments.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Afin d'optimiser les zones d'activités, le règlement applicable aux zones UX et AUX prévoit un coefficient de pleine terre inférieur (0,2) à celui de la zone UB ou encore Und.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse.

5-4 Places de stationnement pour les activités économiques.

Déterminer le nombre de place selon les besoins de l'activité et de son environnement et non pas selon des ratios de stationnement.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Pour les zones d'activités, hors activités commerciales, une souplesse a été laissée dans le règlement concernant le stationnement. Les aires de stationnement seront dimensionnées selon les besoins engendrés par la ou les activités.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse.

6- Réseau de Transport électrique. (courrier du 30 septembre)

Sur le territoire de la commune sont implantés des ouvrages de réseau public de transport d'électricité. Il s'agit en particulier de la **ligne aérienne 63kV n°1 Bény - Montrevel - Treffort** qui constitue une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. (servitude I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE)

6-1 Report de la servitude.

Cette ligne est bien représentée sur le plan de servitudes de même que sont correctement reportés en annexe les renseignements liés à la servitude ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseau.

6-2 Règlement.

Compte tenu que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *"équipements d'intérêt collectif et services publics"*, les règles de construction et d'implantation du futur PLU ne sont pas applicables à la ligne électrique aérienne 63 kV, ouvrage qui traverse les zones UB, UJ, A, Ap, As et N du territoire de la commune.

Aussi il est demandé que pour chaque zone concernée, dans un chapitre spécifique, soient portées des mentions relatives à des Dispositions générales ainsi qu'à des Dispositions particulières traitant :

- des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- des règles de prospect et d'implantation
- des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Ces éléments seront repris dans les dispositions générales du règlement écrit afin de mettre en évidence l'information.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette décision.

6-3 Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC) et les espaces classés "Haies et boisements en bord d'eau".

La ligne électrique 63 kV est en partie située dans un terrain classé en EBC, ce qui constitue une incompatibilité et une illégalité compte tenu de l'existence de la ligne. Son absence de prise en compte est de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme.

En outre, la ligne électrique croise une zone classée "Haies et boisements en bord d'eau" au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, dont les contraintes risquent d'entraver l'entretien de la ligne.

En conséquence, il est demandé que sur les documents graphiques :

- le report du tracé de l'ouvrage soit réalisé clairement afin de faire apparaître l'axe de son implantation (surlignage sans ambiguïté)
- une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63 kV soit retranchée des Espaces Boisés Classés (EBC) et des espaces classés "Haies et boisements en bord d'eau".

> *Réponse de monsieur le Maire.*

En lien avec les éléments environnementaux repérés au titre de l'Espace Boisé Classé ou encore au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme contraignant pour les réseaux électriques, les prescriptions graphiques seront reprises afin d'établir une bande vierge de 20m de part et d'autre des ouvrages.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Décision favorable à mettre en œuvre par le bureau d'études lors des modifications à apporter au projet.

7- CDPENAF (Préfecture de l'Ain). (courriers des 2 et 9 octobre)

7-1 Examens des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité).

Après consultation de ses membres par voie électronique (23 septembre au 1er octobre) la CDPENAF émet, au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme

↳ avis simple favorable pour chacun des 3 STECAL relevés : Paintball (secteur NI), Domaine des Brouilles (secteur Nx) et Dressage canin (secteur Ax).

7-2 Extensions et annexes des bâtiments en zones A et N.

Considérant que la réglementation relative à la surface de plancher maximale de l'habitation après extension en zones A et N n'est pas strictement identique à la doctrine départementale,

↳ avis simple favorable sous réserve de se conformer strictement à la doctrine départementale

> *Réponse de monsieur le Maire.*

La doctrine du département sera reprise au sein du règlement écrit.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Je prends acte de cette réponse.

8- Direction Départementale des Territoires (Préfecture de l'Ain). (courrier du 17 octobre)

Le dossier tend à la sobriété en matière de consommation foncière, mais nécessite néanmoins certaines évolutions et parfois l'apport de justifications complémentaires :

- subordonner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à une mise en conformité préalable du système d'assainissement afin de limiter les impacts des dysfonctionnements constatés
- retravailler certaines règles et/ou pièces du dossier pour une meilleure gestion des risques naturels
- prévoir des évolutions s'agissant de la préservation de la biodiversité afin d'améliorer la mise en application des dispositions réglementaires envisagées
- compléter l'évaluation des incidences Natura 2000.

8-1 Éléments de contexte.

Le respect du seul SCoT 2016 présente un risque juridique quant à la compatibilité du PLU avec le futur SCoT.

> Réponse de monsieur le Maire.

Le futur SCoT n'étant pas opposable, le projet d'élaboration du PLU a, depuis son lancement, été élaboré en cohérence avec le SCoT opposable de 2016. Par ailleurs, au cours de l'étude, l'ensemble des prescriptions du futur SCoT, bien que non opposables à ce stade, ont été prises en compte, notamment les objectifs de densité définis par l'armature territoriale ainsi que la diversification du parc de logements. En outre, dans les études partagées par le futur SCoT, aucune enveloppe de consommation foncière n'a été mentionnée.

> Avis du commissaire enquêteur.

La commune ne peut que regretter que le futur SCoT BBR soit toujours au stade d'études donc ne soit pas opposable, même si dans le projet de PLU ont été anticipées les prescriptions à prendre en compte.

8-2 Hypothèses de développement / Étude planification.

* Précision sur la méthode de détermination, projection ou recensement des principales données de la période 2022-2026 :

- hypothèse d'un taux de croissance annuel moyen
- méthode de détermination des données relatives aux évolutions de la taille des ménages et rapport de ces données avec celles du logement
- logement : précision sur l'extrapolation des données 1999-2021

> Réponse de monsieur le Maire.

L'hypothèse de poids démographique retenue pour l'année 2026 découle d'une projection basée sur le taux de croissance démographique moyen annuel observé sur la période 2011-2021. Pour la période suivante, conformément aux prescriptions du SCoT, un ralentissement du rythme démographique de l'ordre de 0,5 % a été envisagé. Cette hypothèse a permis d'identifier le poids démographique de la commune à l'horizon 2039, ainsi que la production de logements nécessaire en lien avec la taille des ménages.

Concernant l'évolution de la taille des ménages, la logique est similaire : l'évolution observée entre 2011 et 2021 a été prolongée pour estimer la situation en 2026. En revanche, pour 2039, la taille des ménages n'est pas extrapolée à partir de la période 2011-2021 : elle a été volontairement revue à la baisse pour s'établir à 2. Cette hypothèse s'inscrit dans la volonté du projet de favoriser le retour de familles avec enfants, dans l'objectif que la politique menée ne réduise pas la taille des ménages par rapport à la période précédente.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse.

* Justification des différences de potentiel en densification observées entre pièces du rapport de présentation : ainsi 4,27 ha (2,11 en dents creuses et 2,16 en divisions parcellaires) dans la RP Diag. et 3 ha (1,94 en dents creuses et 1,14 en divisions parcellaires) dans la RPJ.

> Réponse de monsieur le Maire.

Le potentiel de renouvellement urbain non bâti présenté dans le diagnostic recense l'ensemble des secteurs urbains identifiés sur le territoire communal.

En revanche, le potentiel exposé dans le rapport de justification se limite aux seuls secteurs urbains pour lesquels les élus ont exprimé une volonté de densification. Il s'agit principalement du centre-bourg, du faubourg de Montrevel-en-Bresse et du hameau de la Pétilière. Les autres hameaux, plus éloignés ou insuffisamment denses, ont été classés en zone Und, n'autorisant ni constructions nouvelles ni densification. En conséquence, ces secteurs ont été exclus du potentiel final de renouvellement urbain non bâti.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse.

* Justification du classement en zone U de la parcelle B19 à l'est du bourg.

Si le dossier peut être regardé comme sobre en foncier, il peut exister quelques incohérences entre la traduction réglementaire et ce constat. Ainsi la parcelle B19 classée en zone UB se situe dans un secteur non intégré à l'étude de densification et non décompté comme secteur en extension, quand bien même il présenterait un début d'aménagement mais a priori assez ancien.

> Réponse de monsieur le Maire.

Le terrain communal (parcelle B19) situé derrière l'église a été classé en zone UB, suite au dépôt d'un permis de construire qui a toutefois été refusé par la suite. Ce terrain est déjà partiellement artificialisé, en lien avec la zone de dépôt communal. Par ailleurs, le bailleur social, propriétaire de la parcelle, dispose actuellement de conventions avec le département, permettant la certitude d'un projet abouti. Le projet proposé favorisera une forte diversification de l'offre de logements collectifs sociaux, renforçant ainsi l'attractivité du secteur pour les jeunes couples, avec ou sans enfants, à proximité immédiate de l'infrastructure scolaire, dont la fréquentation tend à diminuer.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse.

* Justification du classement en zone UB des parcelles AB43 et AB44.

Les parcelles AB43 et AB44 correspondent à un parc arboré à préserver au maximum. Mais, bien que classées UB au règlement graphique, elles ne sont pas intégrées dans l'enveloppe urbaine par l'étude de densification. Il serait alors préférable de les classer hors zone UB avec l'application d'une trame destinée à en assurer un niveau de protection adaptée.

> Réponse de monsieur le Maire.

Les parcelles AB43 et AB44, correspondant au parc arboré d'une demeure bourgeoise, ont été exclues du potentiel non bâti en renouvellement urbain en raison d'enjeux paysagers. La préservation de cet ensemble est d'ores et déjà assurée par l'outil prévu à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, identifié comme M1. En effet, comme indiqué dans le cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, la protection ne porte pas uniquement sur la demeure bourgeoise en tant qu'élément architectural, mais concerne également son parc. Il est ainsi précisé que le parc paysager doit faire l'objet d'une préservation maximale, en particulier les plantations existantes. Il n'est, de fait, pas nécessaire de mettre en place l'outil L151-23 du Code de l'Urbanisme pour sa préservation.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse.

8-3 Compatibilité avec le SCoT / Consommation d'espaces.

Nécessité que les objectifs de consommation foncière à vocation d'activités économiques (0,9 ha dans le RPJ) soient intégrés au PADD.

> Réponse de monsieur le Maire.

L'objectif du développement économique de la zone classée en AUX a bien été intégré dans le PADD en localisant précisément son emplacement.

Par ailleurs, en effet, aucune mention de sa consommation d'espace n'a été intégrée dans le PADD. Ce chiffre sera, ainsi, mentionné pour avoir une vision de la consommation d'espaces globale du projet d'élaboration du PLU.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse avec l'inscription de cette consommation d'espaces dans le PADD.

8-4 Prévention des risques naturels.

* Identification des zones inondables sur le règlement graphique.

Si le règlement précise les règles applicables " *en zone inondable identifiée au plan de zonage*", le règlement graphique ne porte par contre aucune trame dédiée aux risques. À compléter impérativement (article R. 151-34 du CU).

Périmètre de la trame : a minima trame de l'atlas des zones inondables (AZI) de la Reyssouze complété par celle de toute autre zone identifiée par ailleurs.

Information du public : préciser dans le règlement et/ou dans le chapeau des zones concernées que les cotes de référence (crue de 1935) sont disponibles dans l'AZI annexé au PLU.

> Réponse de monsieur le Maire.

La trame inondabilité issue de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) sera reportée sur le plan de zonage. La légende précisera qu'il convient de se référer à ce document, annexé au PLU, afin d'identifier les différentes cotes altimétriques de référence.

> Avis du commissaire enquêteur.

Dont acte avec le report de la trame concernée sur le règlement graphique et la référence à l'Atlas des zones inondables.

* Changements de destination.

Le dossier prévoit 3 changements de destination en zones A et N. Deux (Ma1 et Ma3) ayant pour vocation à accueillir de l'habitat après réhabilitation sont situés dans des secteurs situés en zone d'aléa inondation moyen de l'AZI.

Ces changements de destination étant de nature à augmenter la vulnérabilité des futurs résidents face aux risques, ils doivent être retirés.

✎ avis favorable au dossier sous réserve de la correction des insuffisances relevées.

> Réponse de monsieur le Maire.

Concernant les deux changements de destination situés dans des zones inondables identifiées par l'AZI (aléa moyen), dénommés Ma1 et Ma3, l'enjeu patrimonial - sous réserve de l'intérêt architectural avéré de ces bâtiments - conduit à admettre le changement de destination, sous réserve de prescriptions spécifiques, notamment relatives à la hauteur des planchers habitables. Par ailleurs, le cahier des changements de destination précisera, dans chacune des fiches correspondantes, que ces bâtiments sont localisés en zone d'aléa moyen au regard du risque inondation et qu'il convient de se référer aux documents préfectoraux, intégrés aux annexes du PLU, afin de connaître les cotes altimétriques de référence.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette décision avec le maintien de ces changements de destination qui seront accompagnés de toutes les prescriptions nécessaires liées au risque inondation.

9- Grand Bourg Agglomération. (courrier du 20 octobre)

Après avoir acté que le PLU arrêté intègre globalement les enjeux de transition écologique et de structuration du territoire portés par le projet de SCoT au travers de :

- la production de logements
- l'engagement d'une trajectoire de sobriété foncière
- la mise en œuvre d'un dispositif de préservation environnementale et paysagère

il est noté une réserve sur la compatibilité avec le DAAC du SCoT, 2 observations relatives à l'impact sur les zones humides et la justification de la prise en considération de la séquence "éviter, réduire, compenser" (ERC) et à la mise à jour du potentiel de production de logements ainsi qu'une observation relative à la cohérence avec le zonage d'assainissement et les capacités du dispositif d'assainissement.

9-1 Compatibilité avec le DAAC.

Compte tenu de la stratégie commerciale sur le territoire de la Communauté d'agglomération visant à préserver la vitalité des centres des villes et des villages en proscrivant les installations de nouveaux commerces en dehors de ces centralités, les zones situées en dehors de la centralité de Montrevel en Bresse, sur le quartier de Lhomont et en dehors du centre-village de Malafretaz n'ont pas vocation à admettre de nouveaux commerces. Aussi les activités de commerce de détail ne doivent pas être admises dans les zones Ucm, UB, UX, AU et AUx du PLU de Malafretaz.

> Réponse de monsieur le Maire.

Afin de prendre en compte la remarque relative à la stratégie commerciale inscrite dans le DAAC, la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sera interdite dans les zones Ucm, UB et AU. Cette disposition sera intégrée directement au règlement, au sein de l'Article 1 et de l'Article 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol. Par ailleurs, les élus souhaitent maintenir cette sous-destination au sein des zones UX et AUX, qui correspondent au seul secteur d'activités économiques existant et à son développement futur sur le territoire communal. En outre, en raison de leur proximité immédiate avec la RD 975, axe de circulation à fort trafic, ces deux zones bénéficient d'un important effet de vitrine qu'il convient de valoriser pleinement.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette décision qui fait droit à la demande sur les zones Ucm, UB et AU mais maintient l'implantation de commerces sur les zones UX et AUX compte tenu de leur situation sur le territoire.

9-2 Impact sur les zones humides et justification de la prise en considération de la séquence "Éviter Réduire Compenser".

Nécessité de justifier le choix des 3 zones d'extension de l'urbanisation (zones AU) qui concernent des zones humides repérées :

1- Respect de la phase Éviter : choix de ces sites à justifier

2- Respect de la phase Réduire pour l'OAP "Entrée de bourg" concernée par une zone humide repérée : description à compléter par une approche environnementale, elle-même confortée par des mesures visant à la limitation de l'imperméabilisation des sols et le maintien des capacités d'infiltration.

> Réponse de monsieur le Maire.

L'application de la séquence ERC (Éviter-Réduire-Compenser) a été menée dans le cadre de plusieurs étapes successives :

- Mobilisation des données de l'état initial de l'environnement pour définition du zonage : dans ce cadre, les parcelles concernées par une zone humide inventoriée (inventaires existants à l'échelle du département) ont été exclues.

- Une première analyse du potentiel foncier pour le développement a été menée sur la base de l'analyse des données cartographiques existantes et par photo-interprétation. Cette étape a permis d'exclure les parcelles présentant des enjeux environnementaux trop forts.

- Une visite de terrain sur les secteurs pressentis pour les OAP a ensuite été réalisée pour identifier la présence d'enjeux environnementaux dont les habitats naturels patrimoniaux notamment zones humides ainsi que les éléments naturels à préserver. Ce passage terrain a permis de confirmer l'absence ou présence de zones humides sur les secteurs concernés et d'évaluer les potentialités écologiques des parcelles. Une stratégie d'évitement a été recherchée pour réduire les risques d'incidences : suppression de certaines zones à urbaniser, recherche de secteurs alternatifs, réduction de périmètre d'OAP, protection des éléments considérés dans l'OAP. Toutefois cette stratégie d'évitement et de réduction n'a pu être totale du fait que la totalité des parcelles situées en dent creuse du bourg ou en extension immédiate correspondait à des zones humides au sens du critère pédologique. Il a donc été fait le choix de garder les parcelles présentant le moins d'enjeux environnementaux (notamment zones humides) et le plus d'intérêt urbain. La proximité vis-à-vis du bourg et des équipements et la situation en dent creuse ont fait partie des critères.

- Sur les parcelles ainsi définies, la séquence ERC a été ensuite appliquée lors de la définition des OAP pour éviter les secteurs les plus sensibles : la délimitation précise du périmètre l'OAP et les orientations graphiques permettent de préserver la fonctionnalité des zones humides et prévenir leur dégradation.

La définition de l'OAP entrée de bourg a donné lieu à cette même approche, comme rappelé dans l'OAP. Des mesures sont prévues pour favoriser l'intégration environnementale et limiter l'imperméabilisation des sols grâce à l'application d'un coefficient de pleine terre, la préservation des drains et fossés existant, la création de haies composées d'essences locales.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse argumentée.

9-3 Mise à jour du potentiel de production de logements.

Sur la période du PLU (2026-2039), pour le dimensionnement du projet, le développement résidentiel doit prendre en compte toutes les opérations envisagées, y compris celles autorisées mais pas encore réalisées, notamment celles situées sur le quartier de Lhomont, contigu de Montrevel en Bresse

> Réponse de monsieur le Maire.

Le futur SCoT précisera que les logements engagés mais non encore réalisés avant la fin de l'année 2025 devront être comptabilisés dans l'enveloppe de production de logements définie dans le cadre de sa révision. L'enveloppe de production de logements inscrite dans le futur SCoT opposable sera fixée à 140 logements, sur un horizon de 20 ans. Au regard des 50 logements déjà engagés mais qui ne seront pas réalisés avant fin 2025, ainsi que du scénario de production de 77 logements retenu dans le cadre de l'élaboration du PLU, la compatibilité avec les objectifs du futur SCoT apparaît assurée.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse argumentée.

10- Chambre d'Agriculture de l'Ain. (courrier du 28 octobre)

Remarques formulées suite à l'analyse du projet :

10-1 Vacance de logements.

Cette vacance assez conséquente non intégrée dans votre potentiel pourrait constituer une piste intéressante de potentiel résidentiel.

> Réponse de monsieur le Maire.

Le PADD affiche un objectif d'incitation à la remise sur le marché des logements vacants. Toutefois, cet objectif n'a pas fait l'objet d'un chiffrage, compte tenu du faible taux de vacance observé au sein du parc de logements (4,5 % en 2022). Il s'agit par ailleurs de la donnée la plus fiable dont dispose la commune, celle-ci ayant été confortée par un repérage cartographique permettant une vérification au cas par cas. Cette démarche traduit ainsi une approche plus réaliste et pragmatique de la vacance résidentielle.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse argumentée.

10-2 OAP.

Avis défavorable à l'OAP 3 "Entrée de bourg". Les parcelles B 0164, 0165, 0166, 0167 et 1 200 concernées constituent une zone agricole stratégique compte tenu de sa proximité avec le siège d'exploitation (parcelle B 0830).

Par contre, demande de création d'OAP afin d'encadrer l'aménagement de tènements repérés dans le potentiel foncier de renouvellement urbain : parcelles AD 0129, 0125, 0124, 0177, 0121, 0122 et OB 0098, 0099, 0100.

> Réponse de monsieur le Maire.

Le potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine ne permettait pas d'accueillir le scénario démographique et la production de logements prévus par le PADD. Il a donc été nécessaire de prévoir des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine afin de permettre le développement communal. Cette démarche entraîne, de fait, une consommation d'espaces agricoles, notamment sur le secteur de « l'Entrée de Bourg ». Ces secteurs ont toutefois été définis dans une logique de limitation de l'atteinte aux espaces agricoles. Initialement, la zone AU « Entrée de Bourg » était implantée de manière linéaire le long de la RD 121, ce qui affectait plus fortement l'unité agricole concernée. Après réflexion, et dans un objectif de moindre incidence, le zonage a été redessiné afin de renforcer l'épaisseur du tissu urbain existant et de réduire significativement les répercussions sur l'unité agricole. Cette dernière sera, ainsi, préservée.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse argumentée.

10-3 Zonage.

- demande d'une réduction du zonage Ap au profit du zonage A.

- l'exploitation agricole n°4, située en zone Ua et entourée par de la zone Ap, est contrainte dans son développement par le zonage proposé. Demande de création d'une zone A, de taille suffisante, autour de l'exploitation à classer elle même en zone A.

> Réponse de monsieur le Maire.

Le zonage Ap a été défini en cohérence avec la réalité du terrain, à partir d'une analyse fine des caractéristiques paysagères et agricoles du territoire. Il vise à assurer la préservation des espaces présentant un intérêt paysager marqué et participant à l'identité du cadre de vie communal. Au regard de ces enjeux, et en l'absence d'éléments nouveaux justifiant une évolution du zonage, le classement en zone Ap est maintenu et ne fera l'objet d'aucune réduction.

Concernant l'exploitation agricole située au sein du centre-bourg, il est précisé que l'exploitant, également propriétaire des lieux, ne souhaite plus poursuivre son activité et ne recherche pas de repreneur. Dès lors, compte tenu de la localisation de l'exploitation au cœur du tissu urbain et de son caractère résidentiel, il a été décidé de classer le site en zone UA. Ce choix vise à accompagner l'évolution du secteur et à permettre sa mutation, notamment par le changement de destination des granges agricoles patrimoniales présentes sur le site, tout en évitant les nuisances susceptibles de porter atteinte à la centralité de Malafretaz. Par ailleurs, au regard de la cessation de l'activité agricole, il n'apparaît pas pertinent de créer un zonage agricole (zone A) à l'arrière de l'exploitation pour un futur développement.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse argumentée.

10-4 Règlement.

- zone UA : les constructions liées à la sous-destination exploitation agricole n'y sont pas autorisées. Compte tenu de la présence actuelle d'une exploitation dans la zone, demande d'une exemption pour les règles de hauteur et une autorisation pour les extensions, constructions et installations nécessaires aux exploitations déjà existantes dans la zone.

- zone A : demande de ne pas soumettre à déclaration (article R. 421-2 du Code de l'urbanisme) l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

- toutes les zones : la voirie doit prévoir la circulation des véhicules et matériels agricoles et forestiers définis à l'article R. 311-1 du Code de la route.

> Réponse de monsieur le Maire.

En cohérence avec les éléments exposés précédemment, il n'apparaît pas nécessaire de modifier le règlement de la zone UA afin d'y autoriser le développement d'activités agricoles.

Le règlement fera mention, d'une part, de l'article R421-2 du Code de l'urbanisme relatif aux clôtures, et, d'autre part, de la nécessité d'adapter les voiries au passage des véhicules et matériels agricoles et forestiers, conformément aux dispositions de l'article R311-1 du Code de la route.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse argumentée.

10-5 Relevé de discordances.

- coefficient de rétention foncière pour les divisions parcellaires : 0,5 dans le rapport de présentation (p64) et 0,6 dans le rapport de justification (p18).

- nombre de logements prévus dans l'OAP : 20 dans le rapport de justification (p118) et 22 dans le rapport des OAP (p4).

- règlement écrit : définition de la zone Ux reprise dans la partie consacrée à la zone Uj (p65).

> Réponse de monsieur le Maire.

- En effet, nous retrouvons une différence entre les coefficients de rétention foncière dédiés aux divisions parcellaires. Le coefficient retenu est celui de 0,6 et non de 0,5. Cela sera harmonisé dans les documents.

- Il s'agit là d'une incohérence, ce point sera repris.

- Il s'agit là, aussi, d'une incohérence, ce point sera repris pour indiquer la définition de la zone UJ dédiée à la préservation des secteurs de jardins.

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte de cette réponse argumentée.

11- Institut National de l'Origine et la Qualité (INAO). (courrier du 29 octobre)

Après analyse du dossier, constat de :

- 7 exploitations agricoles dont 1 engagée dans la filière AOP "Volaille de Bresse".

- 2 extensions urbaines prévues sur des parcelles agricoles enclavées dans l'enveloppe urbaine et 1 extension impactant un tènement agricole dans le cadre de 3 OAP qui consomment 1,6 ha de surfaces agricoles

parcelle agricole insérée dans l'enveloppe urbaine

↳ pas d'opposition au projet dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur les AOP et les IGP concernées.

12- MRAe. (message du 3 novembre)

Absence d'avis dans le délai de 3 mois prévu à l'article R 104-25 du Code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier.

↳ avis tacite 2025-ARA-AUPP-1735

13- Département de l'Ain. (courrier du 5 novembre)

Le Département souligne la bonne prise en compte du volet environnemental et notamment, en complément des OAP sectorielles, l'élaboration d'une OAP thématique "Continuités écologiques et biodiversité". Cette dernière prend bien en compte les trames écologiques, bien identifiées dans le règlement graphique, qui sont accompagnées de dispositions spécifiques concernant l'imperméabilisation des sols et les mesures compensatoires en cas de destruction ainsi que des préconisations liées aux clôtures et aux essences végétales à privilégier.

Concernant le volet "Mobilité", quelques remarques sur les 3 OAP sectorielles.

1- OAP "Pillebois".

Pas d'observation, l'accès au site de l'OAP se faisant sur la voie communale de Pillebois.

2- OAP "RD 975". Secteur A (habitation).

Pas d'observation, l'accès au site de l'OAP se faisant sur la voie communale de Pillebois et non pas sur la RD 975.

OAP "RD 975". Secteur B (activités).

* Recommandation : privilégier un accès mutualisé avec l'accès existant du garage voisin. Aménagement de sécurité à étudier : démolition de l'îlot, création d'une voie de desserte.

* En cas de raccordement direct avec la RD 975 :

- aménagement de sécurité à étudier et faire valider par la Direction des Mobilités du Département

- extension de la zone de limitation de vitesse à 70 km/h

- raccordement du cheminement piéton à celui du secteur A

- conservation d'une bande d'espace naturel de 10 m entre RD 975 et l'OAP (préservation de la zone humide).

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Pour la sécurisation de l'accès à l'OAP n°2, notamment pour le secteur d'activités, l'OAP préconise la mutualisation des accès. Il sera également précisé qu'un aménagement sécurisé doit être réalisé. Les autres demandes formulées ne peuvent pas être traitées dans le cadre du PLU.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Je prends acte de cette réponse.

3- OAP "Entrée du bourg".

Le carrefour d'accès au site de l'OAP sur la RD 121 devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité avec notamment

- le raccordement du cheminement prévu à l'OAP avec l'aménagement existant le long de la RD 121 et la création d'un passage piéton
- le busage du fossé au droit de l'entrée
- le nivellement du terrain en raison du dénivelé entre la RD 121 et le terrain naturel existant

✍ avis favorable sur ce projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques.

> *Réponse de monsieur le Maire.*

Concernant l'accès à la RD 121 pour l'OAP n°3, il sera ajouté la nécessité de prévoir un aménagement sécurisé pour la sortie du secteur. Là encore, les autres demandes ne relèvent pas du champ d'intervention du PLU.

> *Avis du commissaire enquêteur.*

Je prends acte de cette décision.

ACTUALISATION DES ZONAGES EAUX USÉES ET EAUX PLUVIALES

Observations du public via le registre d'enquête

NÉANT

Observations du public via les messages sur le site Internet de la mairie ainsi que les courriers postaux ou remis en main propre.

NÉANT

Avis des personnes publiques associées et des communes consultées (classement chronologique des documents)

1- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain. (courrier du 12 août)

Pas de commentaires sur le sujet.

2- Natran Groupe. (courrier du 22 août)

Pas de commentaires sur le sujet.

3- Agence Régionale de Santé (ARS Auvergne Rhône-Alpes). (copie du courrier du 8 septembre adressé à la DREAL AuRA)

Pas de commentaires sur le sujet.

4- Commune de Montrevel en Bresse. (courrier du 16 septembre)

Pas de commentaires sur le sujet.

5- Chambre du Commerce et de l'Industrie. (courrier du 30 septembre)

Pas de commentaires sur le sujet.

6- Réseau de Transport électrique. (courrier du 30 septembre)

Pas de commentaires sur le sujet.

7- MRAe. (décision du 1er octobre)

Le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration d'un zonage des eaux pluviales n'est pas soumis à évaluation environnementale.

↳ décision n°2025-ARA-KKPP-3987

8- CDPENAF (Préfecture de l'Ain). (courriers des 2 et 9 octobre)

Pas de commentaires sur le sujet.

9- Direction Départementale des Territoires (Préfecture de l'Ain). (courrier du 17 octobre)

Le dossier tend à la sobriété en matière de consommation foncière, mais nécessite néanmoins certaines évolutions et parfois l'apport de justifications complémentaires, dont :

- subordonner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à une mise en conformité préalable du système d'assainissement afin de limiter les impacts des dysfonctionnements constatés

La station de traitement des eaux usées de Montrevel en Bresse - Jayat est classée non conforme en équipement depuis 2019 de même que son système de collecte en 2021. Dysfonctionnements confirmés par les éléments du diagnostic portés à la connaissance du service Police de l'eau. Le schéma directeur d'assainissement engagé en 2022 par Grand Bourg Agglomération est toujours en cours d'élaboration.

* Le cahier des OAP sectorielles doit intégrer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (article L 151-6-1). Il doit également porter des prescriptions précisant que l'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée à la mise en conformité du système d'assainissement.

> Réponse de monsieur le Maire.

Le Schéma Directeur d'Assainissement est actuellement en cours de finalisation sur l'ensemble du système raccordé à la station de Cézille, dont la commune de Malafretaz fait partie. Cette étude a pour objectif d'effectuer la synthèse de l'ensemble des dysfonctionnements du système d'assainissement (réseaux de collecte et station d'épuration) et de définir un programme de travaux pluriannuel, qui permettra, à terme de diminuer les déversements au milieu naturel, voire de les supprimer et d'atteindre la conformité réglementaire en matière de collecte et de traitement des effluents. Le programme de travaux a été finalisé et intégré à la programmation pluriannuelle des investissements de Grand Bourg Agglomération, ce qui a permis de définir un calendrier des actions. Un travail sera effectué avec Grand Bourg Agglomération pour entrevoir l'ouverture à l'urbanisation des zones AU en fonction du programme de travaux.

*Concernant l'échéancier prévisionnelle de réalisation des OAP, le texte de Loi n'impose en aucun cas, la réalisation obligatoire d'un échéancier. Article L151-6-1 du CU : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, **le cas échéant.** » Compte tenu du nombre important d'OAP et de la multiplicité des propriétaires fonciers, il n'est pas possible d'identifier de manière pertinente un phasage ou un ordre de priorité entre les opérations. L'établissement d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ne présenterait pas de valeur opérationnelle et ne contribuerait pas à une meilleure lisibilité du projet d'aménagement. De même, il n'y a aucun risque que toutes les OAP se réalisent en même temps. Un travail sera effectué avec Grand Bourg Agglomération pour entrevoir l'ouverture à l'urbanisation des zones AU en fonction du programme de travaux ci-joint et cela sera intégré au cahier des OAP.*

> Avis du commissaire enquêteur.

Le déroulement du programme des travaux envisagés pour réhabiliter les dispositifs d'assainissement va nécessairement fortement impacter la réalisation des opérations envisagées que ce soient les projets individuels ou plus encore les projets d'ensemble dans le cadre des OAP, dont les mises en chantier, tributaires de nombreux paramètres, ne peuvent être programmées dès à présent.

* Incitation à supprimer un passage du PADD (page 21) qui affirme, de manière théorique et peu robuste à l'analyse en l'état actuel des connaissances (RPJ et EE), que *"la capacité résiduelle actuelle de la station d'épuration de l'agglomération permet d'envisager le scénario de croissance retenu"*.

> Réponse de monsieur le Maire.

Pas de commentaires

> Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

10- Grand Bourg Agglomération (GBA) (délibération du 20 octobre)

Après avoir acté que le PLU arrêté intègre globalement les enjeux de transition écologique et de structuration du territoire portés par le projet de SCoT au travers de :

- la production de logements
- l'engagement d'une trajectoire de sobriété foncière
- la mise en œuvre d'un dispositif de préservation environnementale et paysagère

il est noté une réserve sur la compatibilité avec le DAAC du SCoT, 2 observations relatives à l'impact sur les zones humides et la justification de la prise en considération de la séquence "éviter, réduire, compenser" (ERC) et à la mise à jour du potentiel de production de logements ainsi qu'une observation relative à la cohérence avec le zonage d'assainissement et les capacités du dispositif d'assainissement.

* Cohérence avec le zonage d'assainissement et les capacités du dispositif d'assainissement.

La réalisation des futures opérations d'habitat doit être en corrélation avec le programme des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'actuel dispositif d'assainissement qui présente des dysfonctionnements. Ce programme est porté au Schéma directeur d'assainissement du SCoT.

> Réponse de monsieur le Maire.

Le Schéma Directeur d'Assainissement est actuellement en cours de finalisation sur l'ensemble du système raccordé à la station de Cézille, dont la commune de Malafretaz fait partie. Cette étude a pour objectif d'effectuer la synthèse de l'ensemble des dysfonctionnements du système d'assainissement (réseaux de collecte et station d'épuration) et de définir un programme de travaux pluriannuel, qui permettra, à terme de diminuer les déversements au milieu naturel, voire de les supprimer et d'atteindre la conformité réglementaire en matière de collecte et de traitement des effluents. Le programme de travaux a été finalisé et intégré à la programmation pluriannuelle des investissements de Grand Bourg Agglomération, ce qui a permis de définir un calendrier des actions. Un travail sera effectué avec Grand Bourg Agglomération pour entrevoir l'ouverture à l'urbanisation des zones AU en fonction du programme de travaux.

➤ Avis du commissaire enquêteur.

Le déroulement du programme des travaux envisagés pour réhabiliter les dispositifs d'assainissement va fortement impacter la réalisation des opérations envisagées que ce soient des projets individuels ou plus encore des projets d'ensemble dans le cadre des OAP.

* En outre, les annexes sanitaires du PLU doivent intégrer les éléments des nouveaux zonages eaux usées et eaux pluviales de 2025.

➤ *Réponse de monsieur le Maire.*

Pas de commentaires

➤ Avis du commissaire enquêteur.

Je prends acte.

11- Chambre d'Agriculture de l'Ain. (courrier du 28 octobre)

Pas de commentaires sur le sujet.

12- Institut National de l'Origine et la Qualité (INAO). (courrier du 29 octobre)

Pas de commentaires sur le sujet.

13- Département de l'Ain. (courrier du 5 novembre)

Pas de commentaires sur le sujet.

Rapport rédigé à Marboz le 18 janvier 2026

Le commissaire enquêteur près le TA de Lyon
Gérard MARQUIS

Texte rédigé sans recours à l'IA.