

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**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

(projet d'élaboration du PLU)

Commissaire enquêteur : Gérard MARQUIS

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

TERRITOIRE DE L'ENQUÊTE

1- 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. 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 et qui fait actuellement l'objet d'une révision, engagée en juillet 2021 par Grand Bourg Agglomération et 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 et par la présence de commerces, d'industries ou d'emplois de service dans des zones spécifiques ou en centre-bourg.

2- Documents 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.

CONTEXTE LOCAL

1- Géographie.

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 et 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 Pétillière) 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 à 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.

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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 à savoir

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.

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

- 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 de coteaux 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 grands équilibres paysagers du territoire.
 - 3 : Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur 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.

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

1- 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.

2- 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.

3- 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 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

ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Conformément à l'arrêté 2025-76 en date du 27 octobre 2025 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique, celle-ci s'est déroulée du vendredi 14 novembre à 8:30 au lundi 15 décembre 2025 à 18:00 inclus.

Le dossier et le registre d'enquête, sous leur forme papier, sont restés ainsi durant 32 jours à la disposition du public en mairie de Malafretaz, durant les heures d'ouverture de l'accueil du public.

Le public pouvait également prendre connaissance du dossier sur le site Internet de la commune puis déposer ses observations à l'adresse indiquée dans les différents supports d'information.

Cette information du public a été réalisée par voie d'affichage en mairie de Malafretaz ainsi que sur les panneaux habituels d'information dans les hameaux, par publication dans la presse quotidienne régionale (2 x 2 insertions dans les annonces légales) ainsi que par mise en ligne sur le site Internet de la commune.

Le commissaire enquêteur s'est quant à lui tenu à la disposition du public en mairie de Malafretaz lors de 4 permanences les mercredi 19 novembre, samedi 29 novembre, mercredi 10 décembre de 9:30 à 12:00 ainsi que le lundi 1er décembre de 16:00 à 18:30.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir

- * rencontré lors de 2 réunions en mairie et m'être entretenu avec M. LEROUX, maire de Malafretaz, MM. CHAVANEL, adjoint en charge de l'urbanisme et TRIPOZ, conseiller municipal, ainsi que Mmes PALLEGOIX et RAMEL, secrétaires de mairie. À la seconde réunion participait également Mme GENAUDY, urbaniste à l'ADIA, en tant que assistance-conseil à la mairie,

- * vérifié que le dossier mis à l'enquête publique unique comportaient les pièces réglementaires requises,

- * étudié les pièces des 2 dossiers (750 pages pour l'élaboration du PLU + 100 pages pour l'actualisation des zonages d'assainissement) ainsi que les avis de la MRAe,

- * pris connaissance des avis des 12 PPA, parmi lesquelles seuls 2 n'ont pas fait d'observations pour cette partie PLU

- * vérifié avec Mme RAMEL, secrétaire de mairie, que les affichages et publications, selon différents modes, ainsi que l'organisation matérielle assuraient une information et une mise à disposition correctes du public, ce qui permettait ainsi à quiconque de poser des questions, d'obtenir des informations et d'émettre un avis,

- * ouvert le registre d'enquête le jeudi 13 novembre 2025,

- * assuré 4 permanences en mairie de Malafretaz,

- * constaté une participation notable du public lors des permanences (27 personnes),

- * pris connaissance des 34 contributions portées dans le registre d'enquête publique, des 3 courriers postaux et des 5 messages Internet qui m'étaient destinés,

- * constaté qu'aucun incident susceptible de remettre en cause la légalité de l'enquête n'est venu perturber son bon déroulement,

- * clos le registre d'enquête le lundi 15 décembre 2025,

- * remis mon procès-verbal de synthèse des observations à monsieur le Maire, le lundi 22 décembre 2025 en mairie,

- * reçu et pris connaissance des réponses de monsieur le Maire sur ces observations le lundi 12 janvier 2026,

- * achevé la rédaction du Rapport d'enquête publique le vendredi 16 janvier 2026 et dès lors commencé la rédaction du présent document Conclusions et Avis,

En réponses aux nombreuses remarques et demandes des particuliers et des personnes publiques, monsieur le Maire a tenu 3 types de position (1- favorable, 2- défavorable, 3- confirmation). Il a eu à examiner quelques cas spécifiques émanant de plusieurs sources mais appelant une réponse commune. Il a eu également à traiter quelques sujets qualifiés de "divers" ainsi qu'à s'attacher au développement d'argumentaires en réponse à des PPA.

Décisions favorables pour des demandes précises

- * M. Roger JACQUET pour la modification de son statut d'exploitant
- * M. Roger JACQUET pour le classement en zone A d'une partie de sa parcelle A539 (As) afin de permettre l'extension de la ferme équestre voisine
- * M. Maxime VEUILLET pour la possibilité de construire en zone A une maison d'habitation liée à son exploitation agricole (lien direct à justifier lors du dépôt du projet)
- * Mme Marie-Pierre MICHELON pour le classement du Moulin de la Bévière en changement de destination pour lui permettre sa restauration tout en conservant son caractère historique. Un repérage au titre du L. 151-19 aurait imposé trop de contraintes lors des travaux futurs.
- * Agence Régionale de Santé pour une incitation à une implantation et orientation des maisons favorables à la lumière naturelle, sans brider la créativité dans la conception architecturale.
- * Agence Régionale de Santé pour, dans l'OAP n°2, une inscription mentionnant la prise en compte des nuisances sonores lors des constructions
- * Mairie de Montrevel en Bresse pour la mise en place d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un parc de stationnement dans le quartier de Lhomont, faubourg de Montrevel. Sujet sur lequel s'interrogeait M. Alain VIVIET, maire honoraire.
- * Chambre du Commerce et de l'Industrie pour l'édiction de règles de recul et/ou de création de zones "tampon" permettant d'éviter les conflits d'usage entre zones urbaines et activités économiques
- * Chambre du Commerce et de l'Industrie pour l'édiction d'une règle facilitant en zones UX et AUX l'extension sur place des activités existantes
- * Chambre du Commerce et de l'Industrie pour une souplesse concernant les places de stationnement dans les zones d'activités, hors zones commerciales
- * Réseau de Transport électrique pour la mise en évidence, dans le règlement écrit des zonages concernés, de l'information concernant la ligne aérienne HT
- * Réseau de Transport électrique pour le report, sur les documents graphiques, de l'implantation de la ligne et d'une bande vierge de 20 m de part et d'autre de l'ouvrage dans les Espaces Boisés Classés et espaces classés "Haies et boisements en bord d'eau"
- * CDPENAF pour la reprise dans le règlement écrit de la doctrine du département relative à la surface de plancher maximale de l'habitation après extension en zones A et N.
- * Direction Départementale des Territoires pour l'inscription dans le PADD des objectifs de consommation foncière à vocation d'activités économiques
- * Direction Départementale des Territoires pour le report sur le règlement graphique de la trame d'inondabilité et pour la référence à l'Atlas des zones inondables
- * Grand Bourg Agglomération pour l'interdiction de nouveaux commerces de détail dans les zones Ucm, UB et AU
- * Chambre d'Agriculture pour la correction de discordances entre documents concernant le coefficient de rétention foncière pour les divisions parcellaires et le nombre de logements dans les OAP. Ainsi qu'une erreur dans le règlement écrit du zonage UJ.

* Département de l'Ain pour des précisions à apporter concernant la sécurisation des accès sur la RD 975 dans l'OAP n°2 et sur la RD 121 dans l'OAP n° 3 (Entrée de bourg).

Je considère que toutes ces réponses positives aux demandes sont tout à fait recevables.

Décisions négatives pour des demandes précises

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 pour ne pas rendre constructibles un certain nombre de parcelles dans le cadre de l'élaboration de ce PLU.

Le sujet du déclassement en zonages non constructibles de zones qui étaient constructibles dans le PLUi revient dans plusieurs demandes. Aussi il est bon de rappeler qu'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'élui.

* Un des motifs de refus : la situation de la ou des parcelles en zone agricole en extension de l'enveloppe urbaine. En outre leurs superficies viendraient en augmentation de la surface de celles déjà définies et qui constituent un maximum pour le PADD. Sont ainsi concernés :

- MM. Jean-Pierre et René RONGIER pour le classement en zone constructible d'une partie de leur parcelle B 179
- M. Christophe TRIPOZ pour le classement en zone constructible de sa parcelle B 787 et d'une partie de sa parcelle B 785
- M. Michel GIRARD pour le classement en zone constructible de sa parcelle B 280 et d'une partie de sa parcelle B 805
- l'INDIVISION GUILLEMAUD pour le classement en zone constructible des parcelles B 1300, B 956 et B 1006

* Autre motif : la situation des parcelles qui se trouvent dans des hameaux et donc hors des pôles urbains centraux où doit être favorisée la densification de l'habitat. Sont concernées :

- Mmes Laurane et Monique FILLARDET pour leur parcelle C 626 classée en zone Und. Mais celle-ci dispose encore d'un certificat d'urbanisme opérationnel.
- M. Daniel BREVET pour le refus d'une nouvelle construction, après division d'une parcelle, dans un hameau classé en zone Und, dans laquelle la densification n'est pas autorisée. L'évolution du bâti existant (aménagement, annexes) y est permise.

* Autre motif : la destination des bâtiments dont la construction est envisagé dans une zone agricole. C'est le cas de :

- M. Jonathan BILLAUDY pour la construction d'un hangar (activité de menuiserie) sur la parcelle A 760 en zone A, sauf à créer un STECAL, possibilité non retenue en l'absence d'informations précises. Réponse négative également pour la transformation du bâtiment en habitation comme pour le classement du secteur en zone Und, les critères nécessaires n'étant pas réunis.

* Autre motif : dans une logique paysagère, la protection de terrains situés sur des coteaux végétalisés. C'est le cas de :

- M. Michel GUICHARDANT pour des parcelles autrefois constructibles puis déclassées en zone UJ afin de ne pas créer un deuxième rideau d'urbanisation au détriment de la qualité paysagère du site

* Autre motif : la situation de parcelles en zonages non constructibles. Sont concernés :

- l'INDIVISION GOYARD avec la demande de changement d'un zonage UX en vue de rendre constructible une partie de la parcelle AD 72. Avec le maintien de la parcelle en zone UX, refus pour ne pas permettre l'implantation d'une maison d'habitation au sein d'un périmètre ICPE compte tenu des risques encourus.

- M. Armand BOTELLA avec la demande de changement d'un zonage N en NX pour la parcelle 0412 afin de permettre l'installation de roulottes supplémentaires. Refus, le classement en STECAL implique une limitation de l'urbanisation.

* Divers :

- pour ne pas alourdir le règlement écrit, réponse négative à la demande de l'Agence Régionale de Santé d'imposer des aménagements spécifiques pour éviter le développement des gîtes larvaires

- compte tenu que la superficie actuelle des zones AU correspond aux futurs besoins d'urbanisation, pas de suite donnée à la demande de la Chambre d'Agriculture de créer des OAP pour 9 parcelles repérés dans le potentiel foncier de renouvellement urbain

Je considère que toutes ces réponses négatives mais argumentées sont tout à fait justifiées.

Confirmation

Enfin, monsieur le Maire a donné suite à des demandes de quelques particuliers qui souhaitaient une confirmation pour des parcelles les concernant en tant que propriétaires ou exploitants.

C'est le cas pour :

- MM. Jean-Pierre, Claude et Alain BOCHARD sur la suppression d'un emplacement réservé qui empiétait auparavant sur leur parcelle AC 489 à La Pétillière
- M. Christophe TRIPOZ sur le maintien d'un droit de passage pour accéder à ses parcelles B 352 et B 357 à Pillebois
- Mme Corine TRÉBOS sur la constructibilité de sa parcelle B 1256 à Pillebois (OAP)
- Mme PACCOUD sur le devenir de ses parcelles AD 5 et AD 77 (OAP RD 975). Terrains pour lesquels s'interroge également monsieur Alain VIVIET.
- M. Christian BOCHARD sur le maintien en zone Ap de la parcelle AC 48
- Mme Annabel MONTAGNON sur la situation de sa parcelle en zone UB
- M. Armand BOTELLA pour l'installation de panneaux photovoltaïques

Ce à quoi je ne peux que souscrire.

Traitement de demandes multiples sur un sujet spécifique

* OAP n° 3 Entrée de village.

Mmes Lucienne et Yvette JOSSERAND, en s'interrogeant sur le devenir de leurs terrains, route malafertoise (RD 121) pensent qu'une implantation de l'OAP le long de la voie aurait été préférable.

M. Alain VIVIET partage cet avis compte tenu du nombre de parcelles constituant l'OAP (a priori autant de propriétaires), de la dangerosité due à la proximité de virages et de la présence d'eau pas véritablement avérée pour les habitants anciens (*'pas plus qu'ailleurs'* m'a-t-il été dit).

La Chambre d'agriculture est quant à elle opposée à cette OAP sur une zone agricole stratégique compte tenu de la proximité du siège d'exploitation.

M. le Maire, bien conscient que la multitude de propriétaires ne va pas favoriser l'opération, estime néanmoins que l'unité agricole sera préservée avec une opération en profondeur, que la présence d'une zone humide a été vérifiée par des spécialistes et que des dispositions seront prises pour sécuriser l'accès de l'OAP sur la RD.

Pour ma part, compte tenu de ces différentes prises de position, j'estime qu'un bilan approfondi avantages/inconvénients devrait être réalisé avant d'arrêter définitivement cette OAP.

* Repérage de bâtiments au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

- M. Jean-Yves GUILLEMAUD souhaite que sa maison classée M10 ne le soit pas en raison des contraintes engendrées par ce classement.

- M. Cyril et Mme Amélie GILBERT contestent le classement de leur résidence principale (M8) comme élément particulier du paysage et de l'environnement.

Même si la méthodologie n'est pas décrite dans le dossier, pour monsieur le Maire le repérage a été fait par les élus de la commune avec leur connaissance du patrimoine local et leur volonté d'assurer sa sauvegarde qui ne sauraient être mis en cause. En raison de leur intérêt patrimonial et architectural, les élus ont décidé de préserver ces bâtiments et donc de maintenir le classement.

J'estime que le repérage a été fait sérieusement et a conduit à maintenir des éléments préalablement repérés comme potentiel à préserver, tout en reclassant d'autres (ex n°66) comme potentiel à retirer.

Mais pour enlever toute ambiguïté concernant la résidence M8 (n° 64), **je propose que le classement soit réexaminé** par les élus et le bureau de conseil et d'expertise avant toute décision définitive : "potentiel à préserver" ou "potentiel à retirer".

* Descriptifs des biens et prescriptions concernant le choix des matériaux.

M. Cyril et Mme Amélie GILBERT (M8) comme M. Jean-Yves GUILLEMAUD (M10) relèvent des inexactitudes dans le descriptif de leurs biens et contestent les prescriptions techniques en cas de travaux.

Monsieur le Maire, conscient de certaines erreurs, précisent que les textes descriptifs seront repris pour être plus exacts et ceux prescriptifs, également repris afin d'offrir davantage de souplesse pour des aménagements futurs.

Divers

* La demande de Mme Marie-Pierre MICHELON de repérage de sources route de la Ramillière n'a pas été retenue par les élus. **Pour ma part j'estime qu'elles mériteraient de figurer sur le document graphique au titre du L. 151-19.**

* M. Cyril et Mme Amélie GILBERT remettent en cause la notion de "parcelle à densifier d'un point de vue urbain" appliquée à une partie de leur propriété.

Monsieur le Maire justifie le choix par le déroulé de l'étude de densification et de la procédure qui à partir d'une approche théorique n'impliquant aucune obligation de réalisation est complétée par la prise en compte des enjeux patrimoniaux.

L'explication mériterait à mon avis d'être confortée. Sinon terrain à retirer du potentiel en raison d'un enjeu paysager lié à un bâtiment patrimonial réhabilité.

* Dans la majorité des cas, les remarques de monsieur Alain VIVIET, maire honoraire de Malafretaz, s'appuient sur des dispositions et décisions prises quelques années plus tôt lors de ses mandats successifs d'élus. Par la suite, les textes nationaux, voire supra-nationaux, déclinés localement notamment dans le SCoT BBR porté par Grand Bourg Agglomération, ont conduit à des évolutions d'importance que les élus actuels de la commune ne peuvent méconnaître. Celles-ci tendent à la réduction de la consommation du foncier et de l'artificialisation des sols, et à l'utilisation du potentiel en renouvellement urbain avant toute extension de l'enveloppe urbaine. Cette évolution peut certes être considérée comme dommageable par rapport à certaines des orientations définies et des actions conduites antérieurement, mais non alors traduites sur le terrain.

Ainsi :

- la disparition du SIVOM englobant 3 communes a rebattu les cartes certainement au bénéfice du pôle central qu'est Montrevel en Bresse
- les terrains acquis antérieurement par GBA ou la commune qui n'ont pas alors connu de traductions opérationnelles ont du changer de classification pour respecter les dispositions du SCoT
- le projet de PLU doit privilégier la densification de la centralité plutôt que l'urbanisation des hameaux
- la compétence en matière de zone d'activité économique n'appartient plus à la commune depuis 2017 mais à GBA qui n'a pas prévu de développement d'une telle zone sur Malafretaz dans le SCoT

Par ailleurs, en ce qui concerne les reproches faits par monsieur VIVIET sur la diffusion de l'information, la concertation et la tenue des réunions publiques, je ne pense pas que l'on puisse faire grief à monsieur le Maire d'avoir manqué à ses obligations tout au long de l'élaboration du projet de PLU. Pour ma part je n'ai constaté aucun manquement durant la période de l'enquête publique.

Développement d'un argumentaire en réponse à des observations de Personnes Publiques Associées

Direction Départementale des Territoires.

* En l'absence d'opposabilité du futur SCoT, le projet de PLU a été élaboré avec le SCoT de 2016 mais les études ont d'ores et déjà pris en compte les prescriptions du futur SCoT dont les objectifs de densité définis par l'armature territoriale ainsi que la diversification du parc de logements.

* 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 retenu. 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.

Logique similaire pour l'évolution de la taille des ménages en 2026 : prolongation de l'évolution observée entre 2011 et 2021 puis pour 2039, taille volontairement revue à la baisse pour s'établir à 2.

* Le potentiel de renouvellement urbain non bâti présenté dans le diagnostic recense l'ensemble des secteurs urbains identifiés sur le territoire communal alors que le potentiel exposé dans le rapport de justification se limite aux seuls secteurs urbains pour lesquels les élus ont exprimé une volonté de densification : centre-bourg, du faubourg de Lhomont et du hameau de la Pétillière.

* Le terrain communal (parcelle B19) situé derrière l'église a été classé en zone UB, suite au dépôt d'un permis de construire, toutefois 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 d'assurer l'aboutissement d'un projet qui favorisera une forte diversification de l'offre de logements collectifs sociaux.

* 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 identifié comme M1 est d'ores et déjà assurée par l'outil prévu à l'article L. 151-19 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 paysager qui doit faire l'objet d'une préservation maximale, en particulier les plantations existantes.

Grand Bourg Agglomération.

* Si la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" sera bien interdite dans les zones Ucm, UB et AU, cette disposition sera maintenue 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.

* 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, l'exclusion des parcelles concernées par une zone humide inventoriée,

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

- visite de terrain sur les secteurs pressentis pour les OAP pour identifier la présence d'enjeux environnementaux dont les habitats naturels patrimoniaux notamment les zones humides ainsi que les éléments naturels à préserver. Ce passage terrain a permis de confirmer l'absence ou la 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.

- 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. 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 existants, la création de haies composées d'essences locales.

* 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. Pour Malafretaz, l'enveloppe de production de logements inscrite dans le futur SCoT opposable sera fixée à 140 logements, sur 20 ans. Avec les 50 logements déjà engagés mais non réalisés fin 2025 et le 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.

Chambre d'Agriculture.

* L'objectif d'incitation à la remise sur le marché des logements vacants 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). Une démarche de vérification au cas par cas suite à un repérage cartographique traduit une approche plus réaliste et pragmatique de la vacance résidentielle.

* 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 à l'arrière de l'exploitation pour un futur développement.

* 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 R. 421-2 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 R. 311-1 du Code de la route.

Je considère que cet argumentaire développé pour permettre d'étayer la vision des élus de Malafretaz est de qualité et conforte les orientations fixées dans l'élaboration du PLU.

Aussi, considérant les sujets traités et les réponses apportées,

j'émet un AVIS FAVORABLE
au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Malafretaz

que je propose d'accompagner des recommandations suivantes :

1- pour l'implantation de l'OAP "Entrée de village", compte tenu des différentes prises de position, conforter la décision prise en produisant un bilan avantages/inconvénients

2- clarifier et justifier la notion de rétention foncière pour la parcelle n° 64.

3- enlever toute ambiguïté concernant la résidence M8 (n° 64), en réexaminant le classement avant toute décision définitive : "potentiel à préserver" ou "potentiel à retirer".

4- repérer les sources de la commune au titre du L. 151-19

5- dans les règlements écrit et graphique, apporter les corrections sur tous les points qui ont été relevés et retenus comme étant à compléter, à corriger...

Document rédigé à Marboz le 19 janvier 2026.

Le commissaire enquêteur près le TA de Lyon
Gérard MARQUIS

Texte rédigé sans recours à l'IA.