

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

ORDRE DU JOUR

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

RELEVÉ DES ECHANGES

1 Introduction

L'objet de la réunion était la présentation aux habitants du la **traduction règlementaire** des orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) correspondant au projet politique, à la clé de voute du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En appui de l'exposé, il était présenté un « PowerPoint » qui présentait la traduction règlementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable déclinés autour de trois grandes orientations.

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

RELEVÉ DES ÉCHANGES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RELEVÉ DES ÉCHANGES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RELEVÉ DES ÉCHANGES

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

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

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

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

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

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

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

RELEVÉ DES ÉCHANGES

peut plus en jouir normalement, notamment pour construire. Si elle ne se prononce pas dans un certain délai, la servitude de l'emplacement réservé devient caduque.

Mr. le Maire : Ce développement du réseau en mobilité douce sur la commune vient directement en cohérence avec le Schéma Cyclable soutenu par Grand Bourg Agglomération.

3 Calendrier

Prochaines échéances :

- **Arrêt du projet** : 21 Juillet en Conseil Municipal

PIECES JOINTES EN ANNEXE

Le support de présentation.

Sans remarque et complément, sous un délai de 7 jours, le présent compte-rendu sera considéré comme validé.