

COMMUNE DE FRANCHELEINS 01090

ENQUÊTE PUBLIQUE  
PROJET de REVISION du  
PLAN LOCAL d'URBANISME

Arrêté Municipal : 2025-038 du 23 mai 2025

Arrêté de prolongation : 2025-053 du 26 juin 2025

Enquête Publique du : 16 juin au 1 août 2025

**RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**



Dest : Monsieur le Maire de Francheleins

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de LYON

# Table des matières

## 1 GÉNÉRALITÉS

- 1.1 Le Maître d'ouvrage
- 1.2 Contexte municipal
- 1.3 Le PLU communal, le cadre réglementaire

## 2 L'ENQUÊTE

- 2.1 Siège de l'enquête
- 2.2 Le Commissaire Enquêteur
- 2.3 Déroulement, durée et organisation
- 2.4 Information, publicité et permanences

## 3 LA RÉVISION DU PLU

- 3.1 Le contenu du dossier d'enquête
- 3.2 Objectifs de la révision

## 4 OBSERVATIONS ET RÉPONSES REÇUES

- 4.1 de la CDPENAF
- 4.2 de la MRAe
- 4.3 des Personnes Publiques Associées (PPA)
- 4.4 du public (permanences, courriers, courriels)
- 4.5 du Commissaire Enquêteur

## 5 PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

- 5.1 Le PV et le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage
- 5.2 Analyse du mémoire en réponse

## 6 GLOSSAIRE

## 7 ANNEXES

## 8 PIECES JOINTES

# 1 – GÉNÉRALITÉS

## 1.1 - Le Maître d'Ouvrage « MO ».

Le maître d'ouvrage de cette révision est la commune de Francheleins, représentée par son Maire Monsieur Jean-Michel LUX élu en 2020.

Le dossier d'enquête publique a été établi par le cabinet Mosaïque Environnement Agence de Villeurbanne.

## 1.2 – Contexte communal

La commune de Francheleins fait partie du département de l'Ain, proche du département du Rhône et située à l'ouest du plateau de la Dombes et fait le lien avec le val de Saône à l'est. 1593 habitants (2022) résident dans la commune sur 1356 ha. La commune se trouve à la croisée des chemins car éloignée de 40 km de Bourg en Bresse et de 53 de Lyon, elle est proche néanmoins de Belleville sur Saône (7 km), de Villefranche en beaujolais(15 km) et de Mâcon (32 km). Autant de centres d'intérêts économiques, artistiques et commerciaux importants et attrayant par leur diversité dans un grand bassin d'emplois.

La commune actuelle est le résultat de la fusion de trois communes :

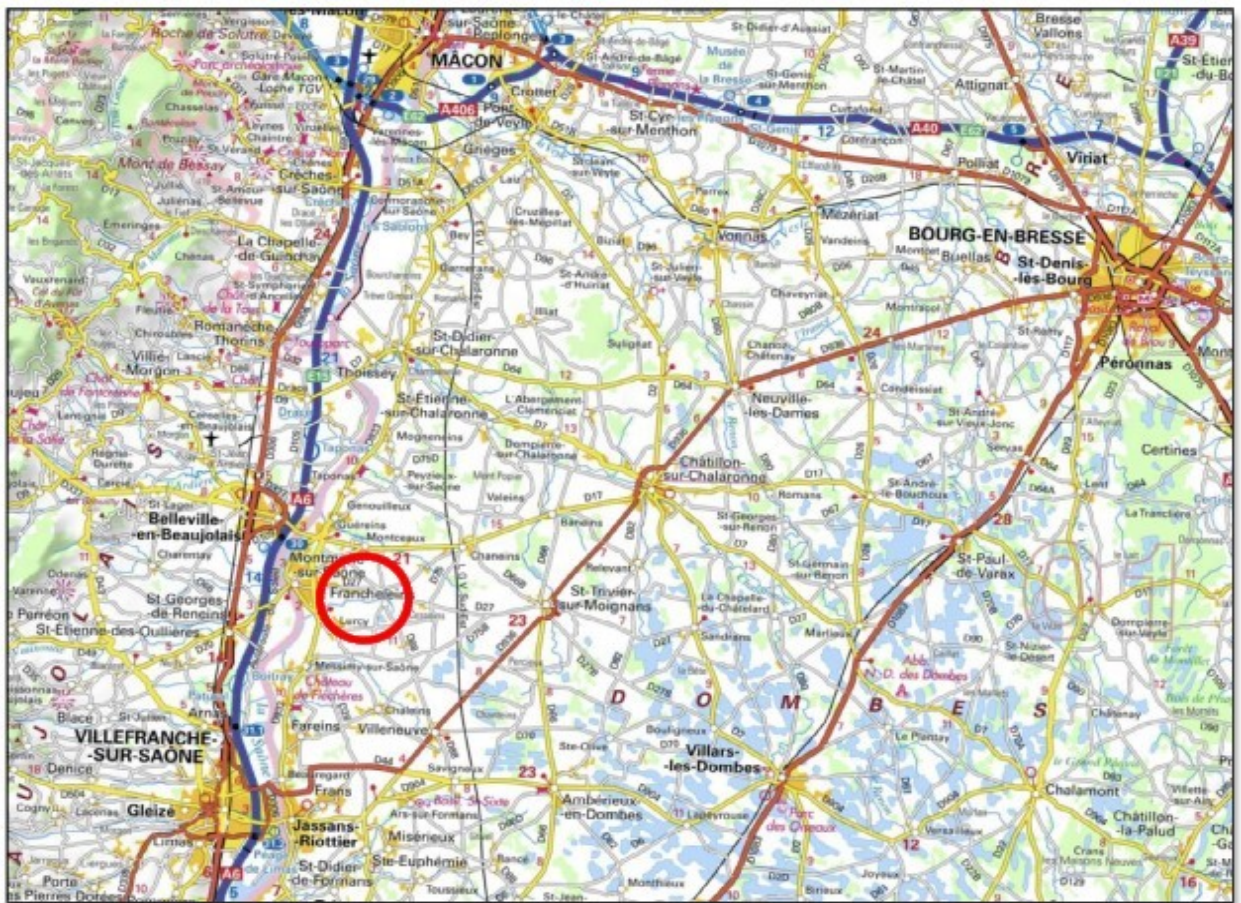
- ◆ la commune d'Amareins le 24 octobre 1982 suite à un référendum. Commune située à l'ouest et limitrophe avec Montmerle sur Saône séparée par la RD 933.
- ◆ la commune de Cesseins le 9 juin 1996 située à l'est de la commune centre où quelques activités artisanales perdurent.
- ◆ La commune de Francheleins, commune centre.

A partir du 30 novembre 1998, le nom de Francheleins a été le nom retenu pour les trois anciennes communes.

Demeure aujourd'hui une particularité historique, touristique voire patrimoniale, c'est la présence d'un château dans chacun des territoires classés en secteur « NI », activités touristiques.

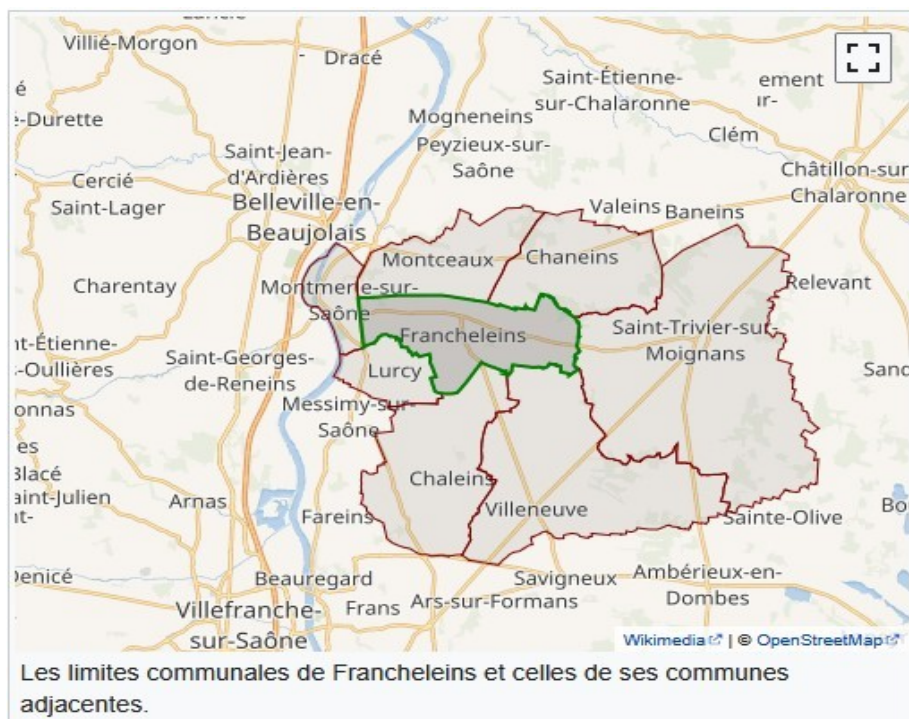
La commune fait partie de l'aire métropolitaine lyonnaise tout en étant située dans le département de l'Ain. Elle appartient à la Communauté de Commune Val de Saône Centre composée de 15 communes et est intégrée au SCOT Val de Saône-Dombes.





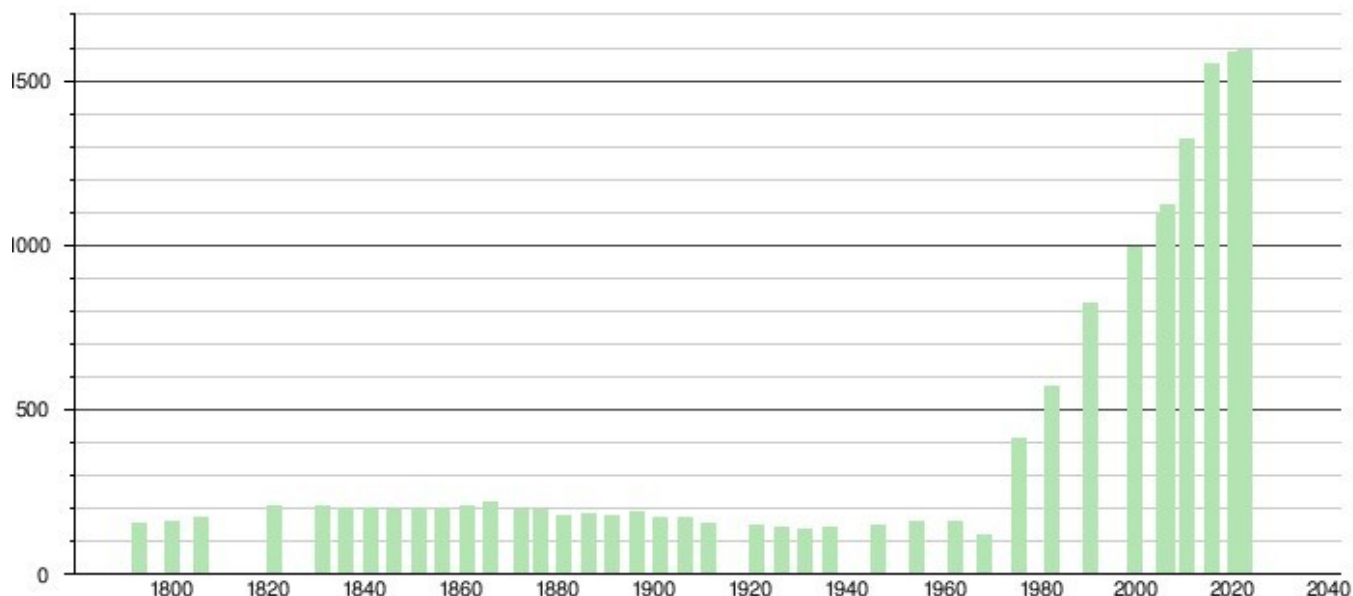
Carte 14 : Localisation de la commune par rapport aux axes routiers, Géoportail

Francheleins bénéficie de la proximité de grands axes routiers tel que l'A6 et se trouve traversée aussi bien d'est en ouest par le RD 27 que du nord au sud par les RD 88, 933 à Amareins et par le RD 75 à Cesseins. Etant proche de la vallée de la Saône qui accueille beaucoup d'activités commerciales, artisanales et industrielles, la commune a vu son urbanisme évolué essentiellement vers de la maison individuelle et vers de la rénovation du bâti ancien, entre autres des anciennes fermes.





## Histogramme de l'évolution démographique

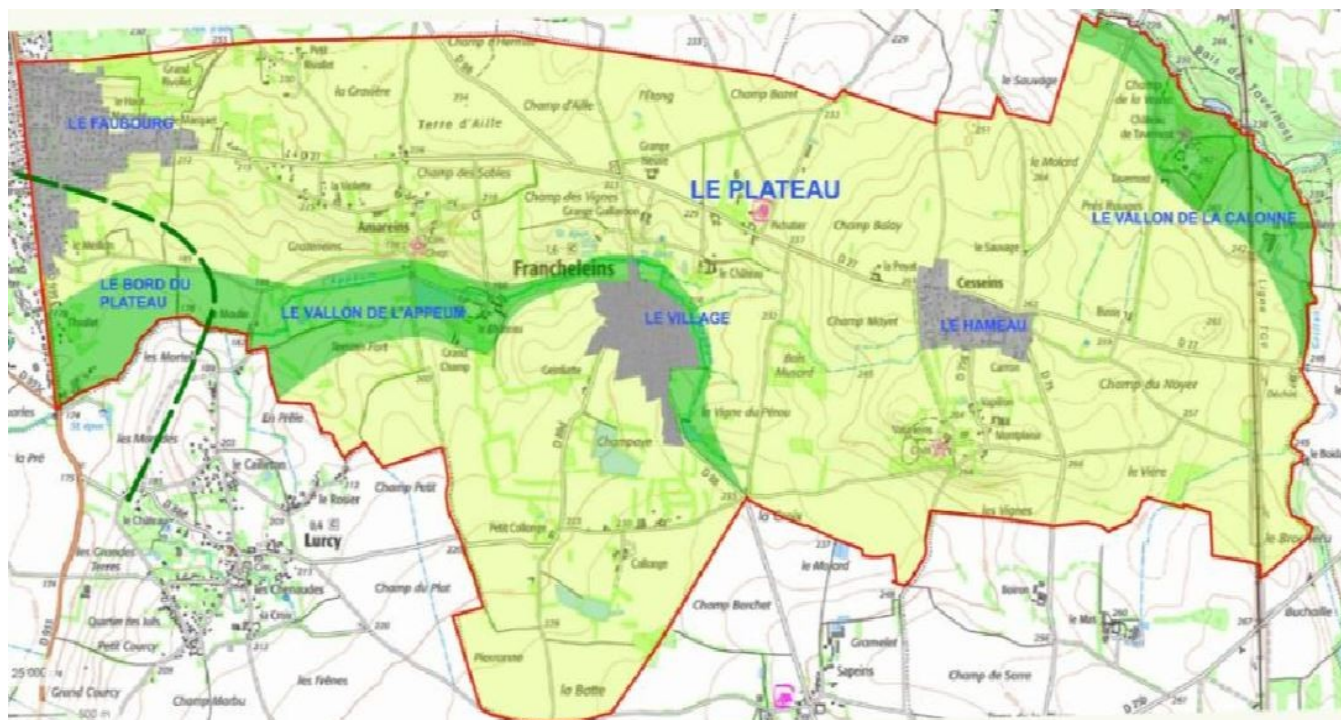


Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

La commune a connu une évolution de plus de 50 % de sa population ces 30 dernières années (1990-2020). Les secteurs d'Amareins et de Francheleins ont vu s'implanter de nombreux lotissements accueillants des familles avec enfants. La collectivité a dû construire de nouveaux équipements.

L'attractivité de la commune existe toujours et les demandes d'opérations d'urbanisme fléchissent peu. Malgré un léger vieillissement de la population, celle-ci est encore très jeune et participe au dynamisme des activités.

Cette rapide évolution de population s'est traduite par une offre de logement peu variée, basée sur de l'habitat individuel. Il n'y a pas de diversification significative du parc de logement avec très peu de collectifs.



La structure urbaine est le résultat du passé et de la fusion des trois communes. Les trois entités rurales perdurent malgré leur évolution avec le temps :

- **FRANCHELEINS** : devenu le bourg centre dont cette centralité sera encore plus marquée par ce projet de révision du PLU. Il accueille la mairie, les écoles, les services et les animations mais où aucun commerce de proximité ou de restauration n'est implanté.
- **CESSEINS** : un petit peu éloigné du centre bourg mais qui a su conserver sa quiétude et son originalité. Une zone d'activité ancienne perdure et une zone à vocation artisanale est créée dans cette révision.
- **AMAREINS** : se confond avec la commune voisine Montmerle sur Saône du fait d'une continuité d'aménagement coupée par la départementale 933. Essentiellement constitué de maisons individuelles, il a connu un fort développement au début des années 2000 sans aucun équipement communal. La chapelle fait parti du patrimoine de la commune.

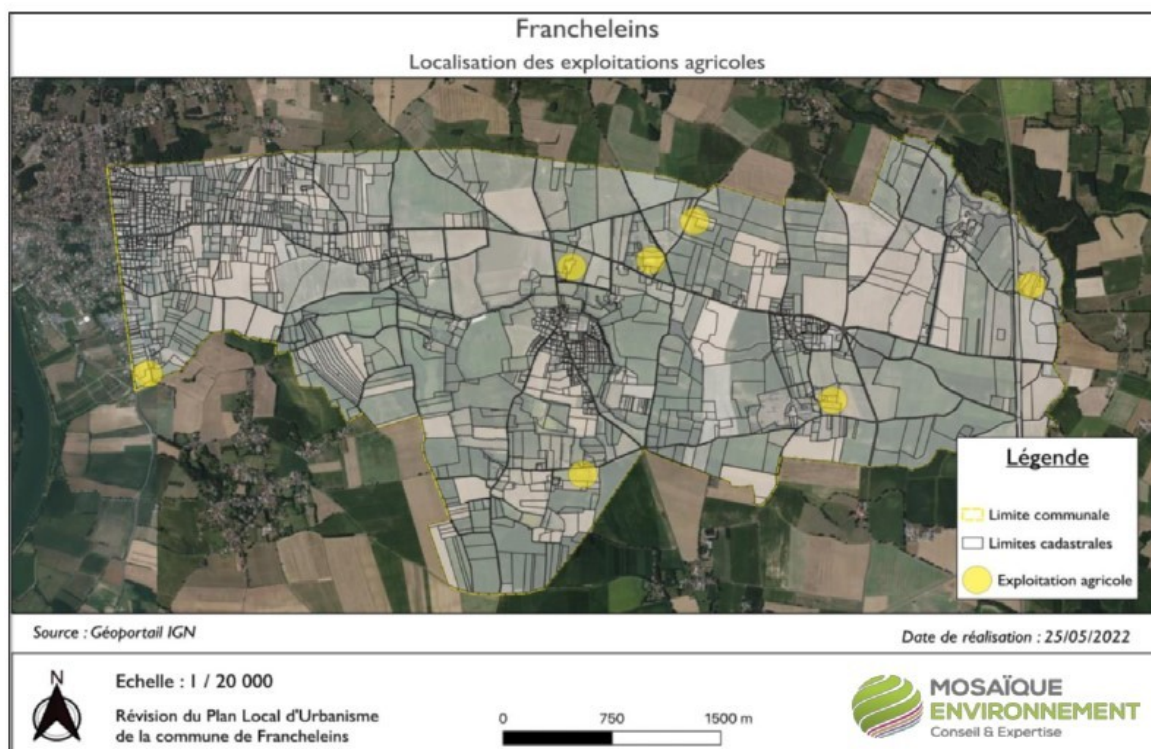
L'activité agricole est toujours très présente dans la commune qui accueille plusieurs sièges d'exploitation avec un bâti en bon état tout à fait remarquable par ses dimensions, ses éléments structurant le paysage vallonné.



La ferme carrée de Grange Neuve

Malgré une baisse du nombre de sièges d'exploitation la surface agricole utile (SAU) est en augmentation régulière, augmentant de 41ha en 1998 à 63 ha en 2000 et 98ha en 2020.

Les sites agricoles sont aujourd'hui au nombre de 7 auquel il faut rajouter deux sites liés aux activités équinées. Les préconisations du SCOT pour le secteur « Val de Saône Sud » dont fait partie Francheleins, sont de protéger les grands secteurs agricoles homogènes et les secteurs à forts potentiels agronomiques et les parcelles stratégiques de toute urbanisation.



La commune ne possède aucune zone dédiée aux activités économiques exceptée une partie d'une ancienne zone UCa à Cesseins avec peu d'activités artisanales et qui sera classée en UX à la suite de cette révision. Néanmoins des activités éparpillées existent sur la commune dans différents secteurs économiques en plus d'indépendants travaillant à domicile. La commune reste dépendante du bassin d'emploi de Belleville, Villefranche ou de Lyon.

### 1.3 - Le PLU communal, le cadre réglementaire.

La commune de Francheleins possède un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 mai 2010 qui a fait l'objet d'une modification n°1 le 11 avril 2011 et d'une deuxième modification approuvée le 6 février 2014.

La prescription de la révision du PLU a été prise par une délibération du conseil municipal du 7 juillet 2022 afin de proposer un nouveau projet d'aménagement et de développement durable pour les 15 années à venir.

L'arrêté de la mise en place et de l'ouverture de l'enquête publique a été pris par le MO en date du 23 mai 2025 AR 2025-038 et suite à un problème de publication, un arrêté de prolongation a été pris le 26 juin 2025 AR 2025-053 portant la clôture au 1 août 2025. L'enquête publique s'est donc tenue pendant un mois et 15 jours.

Le PLU doit être compatible avec les règles du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Val de Saône-Dombes dont la dernière modification a été approuvée le 20 février 2020, avec le Plan Climat air Energie Territorial (PCAET) de la communauté de communes Val de Saône Centre approuvé le 27 avril 2021, avec le SRADDET D'AURA de décembre 2019, le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027, le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 et le PRSE 2024-2028 en AURA. Il est à noter que les directives de la DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise ont été intégrées dans le SCOT.



Le PLU doit être également compatible avec différents plans supra-communaux comme le plan départemental des itinéraires de randonnées, celui concernant le traitement de OM, le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI), le Schéma Régional des Carrières (SRC) et le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) entre autres, mais certains font partie des compétences du syndicat du SCOT ou de la communauté de communes.

Le PLU ne doit pas interférer quant aux objectifs des deux ZNIEFF, présentent sur le territoire, ni nuire aux trames bleu et verte.

La présente enquête publique est régie par les articles L.123-1 à L.123-19 et les articles R.123-1 à R.123-27 du code de l'Environnement et les articles L.132-7, L.132-9, L.134-4 à 8 et L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 du code de l'urbanisme.

## 2 L'ENQUÊTE

### 2.1 Sièges de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans une salle annexe de la mairie de Francheleins récemment restaurée et conditionnée, une salle d'attente a été ouverte juste à côté. Un fléchage a été posé afin de diriger le public.

### 2.2 Le Commissaire Enquêteur.

Par une décision en date du 3 avril 2025, N° E25000053/69, Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné :

Monsieur SAINT-ANTOINE Jean Paul, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête concernant la révision du PLU de Francheleins

et Me Véronique PACAUD en qualité de commissaire enquêtrice suppléante. .

### 2.3 Déroulement, durée et organisation.

Une réunion de prise de contact et de présentation de ce projet de révision a eu lieu le 17 avril 2025 à la mairie de Francheleins en présence de Monsieur le Maire, Monsieur Jean Michel LUX, de son adjoint à l'urbanisme, M Mathieu ROLLET, de M Richard BENOIT de Mosaïque Environnement et Mme Claire WERLY, secrétaire de mairie de la commune.

Le maître d'ouvrage n'a pas souhaité utiliser un registre dématérialisé pour cette enquête. Nous avons arrêté le choix des dates, le lieu et les modalités pratiques et avons établi un rétro-planning afin de fixer les dates de publications.. Cette enquête était prévue initialement pour une durée de 33 jours nous nous sommes entendus afin de prévoir trois permanences.

Le secrétariat du MO s'est aperçu que le journal le Progrès n'avait pas publié l'arrêté de prescription de l'enquête publique reprenant tous les détails de l'organisation. Après avoir consulté le greffier du tribunal administratif, il a été convenu avec le MO de prolonger l'enquête de 15 jours, de rajouter une permanence et de reprogrammer les deux parutions dans ce média. Le deuxième journal choisi par le MO ayant bien respecté les dates, une seule parution supplémentaire a été demandée. Néanmoins, les dates ayant évolué sur une période estivale et imprévue, le délai de restitution du rapport

et de l'avis se situant le 1 septembre, le MO a accepté, comme le prévoit l'article L 123-15 du CE, de prolonger le délai de restitution du rapport au 15 septembre 2025 suite à la demande du commissaire enquêteur.

Deux dossiers ont été constitués, un pour l'enquête et un pour le commissaire enquêteur. Elle s'est tenue dans un bâtiment annexe à la mairie. pouvant accueillir un large public. Etant donné les températures élevées et à ma demande une salle d'attente d'une température supportable, a été ouverte à proximité immédiate. La confidentialité a été respectée ainsi que l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'enquête s'est donc tenue du 16 juin au 1 août 2025 suite à l'événement repris ci-dessus et conformément à l'arrêté rectificatif du MO du 26 juin AR 2025-053. Le dossier a été tenu à la disposition du public aux heures et aux jours habituels d'ouverture de l'accueil de la mairie. Avec la consigne de vérifier sa complétude tous les jours.

J'ai vérifié la complétude du dossier à chacune de mes permanences.

## 2.4 Information, publicité et permanences.

La population a été régulièrement informée de cette enquête et les règles législatives en la matière ont été respectées :

- par voie d'affichage (affiche jaune) sur les panneaux officiels dans les trois entités qui forment la commune.
  - sur le panneau électronique au centre-bourg.
  - sur le bulletin municipal.
  - sur le site internet de la commune par le dépôt de l'ensemble des deux dossiers d'enquête.
- dans deux journaux de la presse local, à savoir Le Progrès, les 30 juin et 14 juillet 2025 et La Voix de l'Ain, les 30 mai et 20 juin ainsi que le 4 juillet pour la prolongation.
- un poste informatique a été mis à disposition des administrés afin de consulter les dossiers d'enquête ainsi qu'une adresse pour les courriels.
  - un dossier d'enquête sous format papier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, accompagné d'un registre de 28 pages non volantes, aux jours et heures d'ouverture de la mairie.
  - Quatre permanences ont été tenues, à savoir :

le lundi 16 juin de 9 h à 12 h ouverture de l'enquête

le vendredi 28 juin de 15 h à 19 h

le vendredi 18 juillet de 15 h à 19 h 30

et le vendredi 1 août de 15h à 19 h clôture de l'enquête

Aucun incident n'est venu perturber le déroulement de cette enquête qui s'est déroulée dans une excellente ambiance. Comme stipulé plus haut, Francheleins est le résultat du regroupement de trois communes et à travers différents propos tenus pendant les permanences, on remarque que certains habitants veulent garder leur appartenance à ces anciennes communes et ils font des comparaisons à tort ou à raison. Néanmoins cette appartenance à un lieu est tout à fait normale.

J'ai ouvert et clôt le registre d'enquête. La complétude des dossiers a été vérifiée à chaque permanence ainsi que la présence de l'affichage extérieur.

## 3 LA REVISION DU PLU

### 3.1 Contenu du dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête publique établi par le Cabinet Mosaïque Environnement, en plus du registre à destination du public que j'ai paraphé, ouvert et clôt, comportait :

- 1.a – RAPPORT DE PRESENTATION – Diagnostic socio-économique et paysager
- 1.b – - Etat initial de l'environnement
- 1.c – - Rapport de justification
- 1.d – - Evaluation environnementale
- 1.e – - Résumé non technique
- 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD
- 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP
- 4.a, b, c, d – Plans de zonages
- 5.a – Le Règlement
- 5.b – Cahier des Emplacements réservés
- 6 – Liste des Servitudes d'Utilité Publique SUP
- 6.a & b – Monuments historiques – plan de situation
- 6.c – Zone à risque d'exposition au plomb
- 6.d – Classement sonore des infrastructures routières
- 6.e – Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées PDIPR
- 6.f – Rapport du Schéma Directeur d'Assainissement
- 6.g – Assainissement – plan du réseau
- 6.h – Plan d'alimentation en eau potable
- 7 – Divers, bilan de la concertation, arrêtés, publicité, courrier PPA etc

Suite à ma demande insistante auprès du cabinet Mosaïque Environnement Le 18 juillet , le MO a transmis un nouveau jeu de plans reprenant les zonages de la commune à un format 1:5000 et 1:2000 plus exploitables par les administrés. Ce jeu de 4 cartes a été inséré dans le dossier au numéro 4 a, b, c, et d.

### 3.2 Objectifs de la révision.

La prescription de la révision a été décidée en juillet 2022 et la délibération qui en découle, comportait les objectifs ci-dessous : (extrait du cahier 1A Rapport de présentation)

#### Objectifs de développement dans le respect du cadre de vie :

- Maîtriser la croissance de la population dans le cadre d'un développement équilibré qui permet le maintien et l'expansion des équipements publics et notamment l'école,
- Rechercher une diversité de l'offre en logement pour une mixité générationnelle et sociale et ralentir la tendance au vieillissement de la population,
- Maintenir et développer, dans la mesure du possible, l'offre en services et commerces,
- Préserver les activités existantes tout en cherchant à améliorer l'image des secteurs d'activités,
- Permettre la création d'activités non nuisantes à l'intérieur du tissu urbanisé,
- Préserver et développer la dynamique agricole



- Penser le développement en tenant compte de l'identité spécifique de chacun des trois pôles de la commune : Francheleins devenu le centre bourg équipé ; Cesseins le hameau resserré et Amareins le hameau patrimonial,
- Développer les modes doux au niveau du centre bourg et aussi entre les entités urbanisées,
- Prévoir un développement en adéquation avec les réseaux existants,
- Maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour le développement urbain,

#### Objectifs visant à la préservation du paysage et des espaces naturels et des ressources :

- Maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour le développement urbain,
- Préserver la qualité paysagère des espaces ruraux et urbains, et, entre autres, des valeurs paysagères pittoresques que constituent les trois châteaux et la valeur identitaire de l'entrée Ouest du centre bourg,
- Recenser et valoriser le patrimoine local présent sur la commune, comme, par exemple, la chapelle d'Amareins mais aussi d'anciens corps de ferme remarquables,
- Prendre en compte les haies, petites forêts et allées d'arbres qui viennent offrir une diversification des paysages sur le plateau agricole,
- Protéger et préserver les zones de fonctionnement des cours d'eau ainsi que la ressource en eau,
- Préserver et valoriser les réseaux bocagers, milieux ouverts et forestiers constituent un continuum naturel participant au réseau écologique,
- Prendre en compte la nécessaire transition énergétique et l'adaptation au changement climatique

#### Objectifs de prise en compte le cadre législatif et supra communal :

- Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec les objectifs du SCoT « Val de Saône – Dombes »,  
Mettre en conformité le PLU avec les réglementations en vigueur.

L'ensemble de ces objectifs ont servi de base à les réflexions de l'équipe municipale afin de constituer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Celui-ci se décline en 4 orientations principales qui comportent 21 objectifs particuliers qui s'appuient sur les enjeux identifiés et hiérarchisés par secteurs géographiques et sur le cadre réglementaire.

### **Orientation n°1**

**ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ ET RAISONNÉ**

### **Orientation n°2**

**FORGER LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITE POUR TOUS LES HABITANTS  
ACTUELS OU FUTURS**

### **Orientation n°3**

**PRESERVER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE AGRICOLE**

### **Orientation n°4**

**PROTEGER ET VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL ET  
PAYSAGER**

## **ORIENTATION 1**

### **Assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné**

- Objectif n°1 – Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable.
- Objectif n°2 – Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle.
- Objectif n°3 – Limiter la consommation d’espaces naturels et agricoles en privilégiant le développement à l’intérieur de l’enveloppe urbaine (« dents creuses », divisions parcellaires, renouvellement urbain...).
- Objectif n°4 – Prévoir la possibilité qu’une part du développement se fasse en extension avec un objectif de limitation de la consommation de l’espace.
- Objectif n°5 – Répartir le développement entre les trois secteurs de la commune en prenant en compte le rôle de centralité du secteur urbain de Francheleins.

## **ORIENTATION N°2**

### **Forger les conditions d’attractivité pour tous les habitants actuels ou futurs**

- Objectif n°1 – Préserver et développer les équipements, commerces et services sur Francheleins, secteur urbain de centralité.
- Objectif n°2 – Préserver et développer les emplois existants sur la commune.
- Objectif n°3 – Prendre en compte au niveau du paysage urbain les identités respectives des trois secteurs urbains de la commune: Francheleins (le centre); Cesseins (le hameau); Amareins (le faubourg).
- Objectif n°4 – Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune.
- Objectif n°5 – Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de dépendance à ce mode de transport.
- Objectif n°6 – S’assurer de l’adéquation entre développement et équipements d’infrastructure.
- Objectif n°7 – S’assurer du développement des équipements pour les communications numériques.

## **ORIENTATION N°3**

### **Préserver et développer l’activité agricole**

- ☒ Objectif n°1 – Préserver et développer l’activité agricole.
- ☒ Objectif n°2 – Accompagner les nouvelles pratiques agricoles.

## **ORIENTATION N°4**

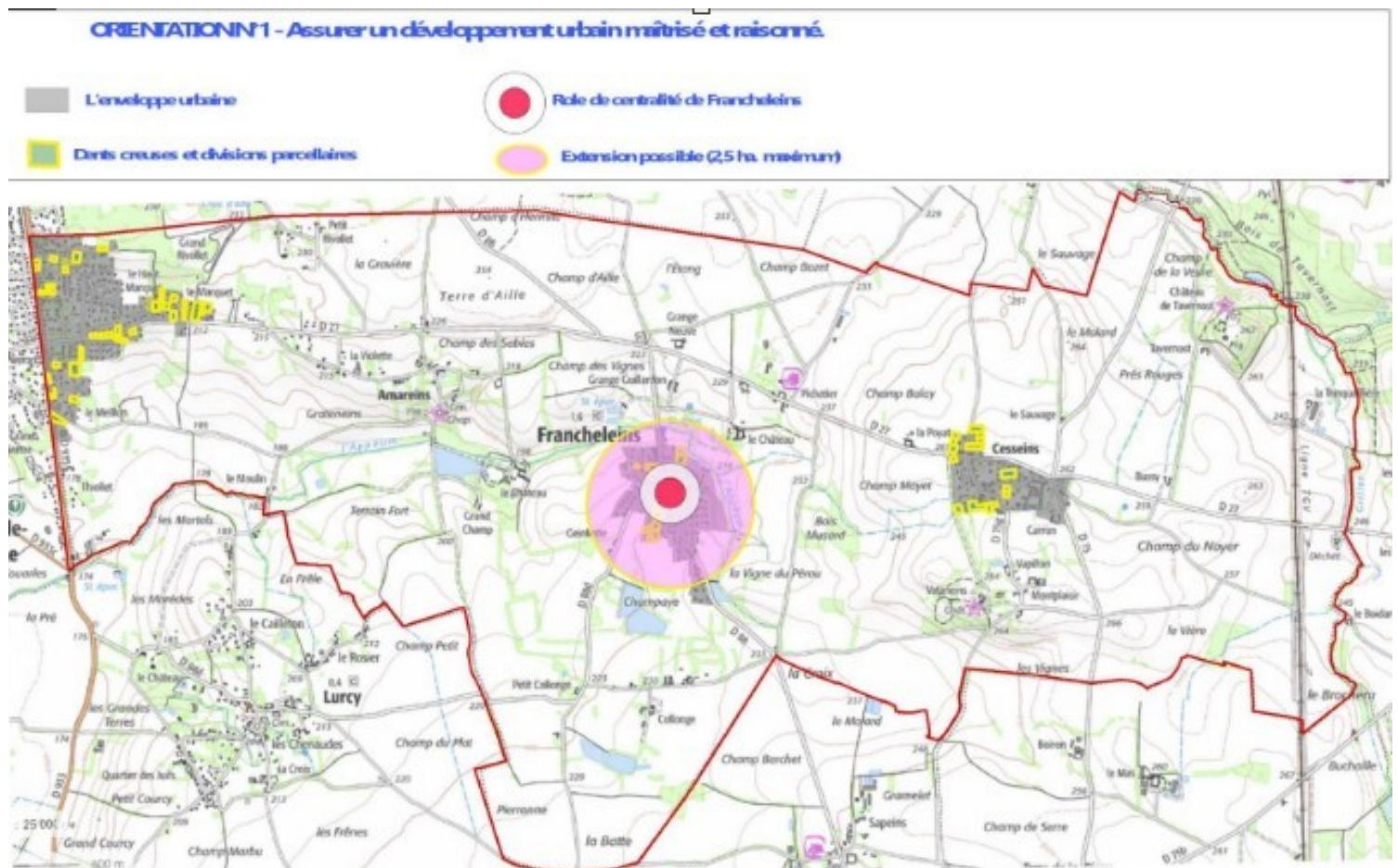
### **Protéger et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager**

- ☒ Objectif n°1 – Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles.

- ☑ Objectif n°2 – Préserver les valeurs paysagères de la commune.
- ☑ Objectif n°3 – Mettre en valeur l'identité de la commune à travers son patrimoine bâti ancien dispersé.
- ☑ Objectif n°4 – Protéger la ressource en eau.
- ☑ Objectif n°5 – Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale.
- ☑ Objectif n°6 – Encourager les équipements en énergie renouvelable dans les projets de bâtiments.
- ☑ Objectif n°7 – Prendre en compte la protection des populations contre les nuisances.

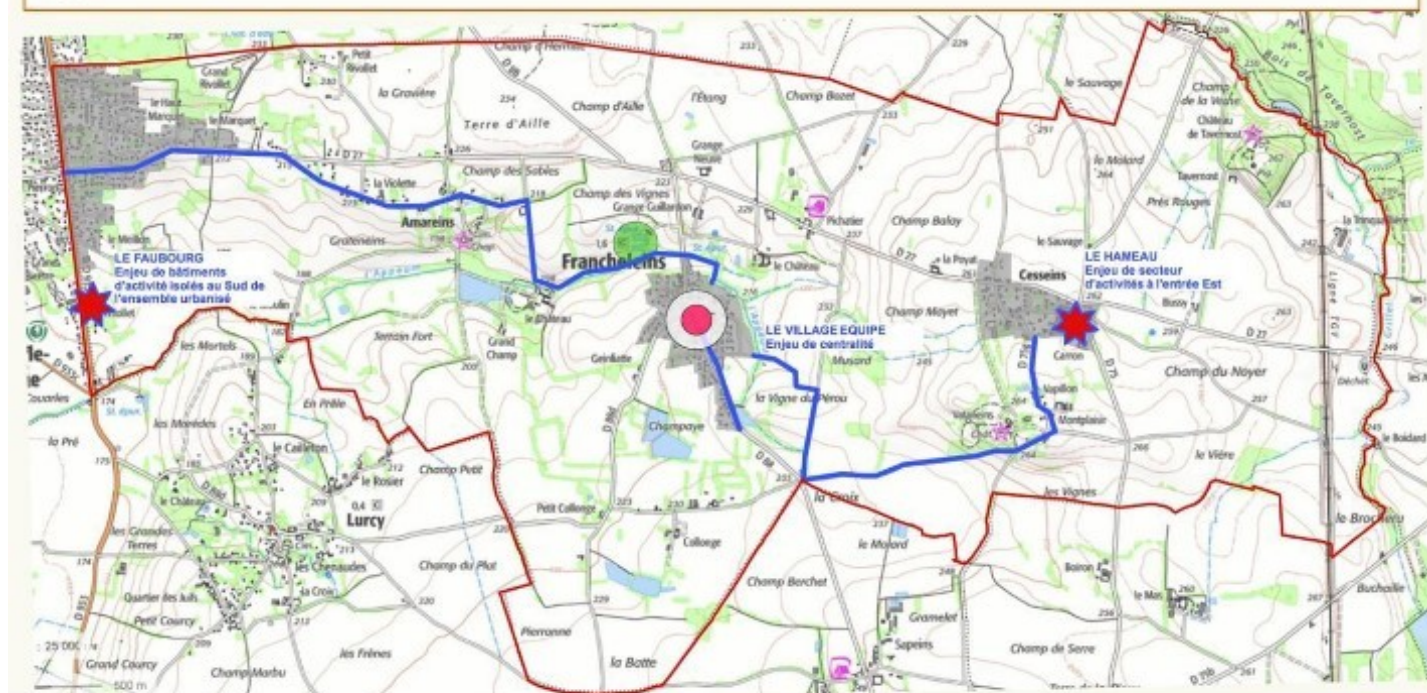
Ce projet de PADD a été présenté à la population lors d'une réunion de concertation et la version définitive est présentée à l'enquête publique. Ses orientations générales pour la commune en terme d'urbanisme et d'aménagement s'inscrivent dans un cadre de gestion durable à horizon 13 ans.

Parmi les choix faits par l'équipe municipale, figure l'ouverture de zones à urbaniser sur le bourg-centre. Amareins et Cesseins non aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, exceptées quelques « dents creuses ». Ce choix est pertinent car les services, les écoles, les animations etc se situent sur le bourg-centre et la création de commerces ne pourra se faire et perdurer que si la zone d'achalandise est importante.





## ORIENTATION N°2 - Forger les conditions d'attractivité pour tous les habitants actuels ou futurs



## ORIENTATION N°4 - Protéger et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager



L'ensemble des objectifs du PADD, les conclusions de l'évaluation environnementale, les enjeux issus du diagnostic et du développement communal ont conduit le MO a définir des secteurs et sous-secteurs du zonage du territoire communal.

### Secteurs et sous-secteurs du zonage du PLU :

<b>Zones urbaines U</b>	<p><b>UA</b> : zone de centre ancien.</p> <p><b>UAe</b> : centre ancien de Cesseins, éloigné du centre bourg équipé de Francheleins.</p> <p><b>UB</b> : zone pavillonnaire.</p> <p><b>UBe</b> : zones pavillonnaires de Cesseins et Amareins, éloignées du centre bourg équipé de Francheleins</p> <p><b>Und</b> : zone pavillonnaire détachée des enveloppes urbaines avec des problèmes d'accès sur les RD et où les constructions nouvelles sont interdites.</p> <p><b>UE</b> : zone exclusivement réservée à l'accueil d'équipements.</p> <p><b>UX</b> : zone exclusivement destinée à accueillir de l'activité, correspondant à une zone déjà dédiée à Cesseins.</p>
<b>Zones à urbaniser AU</b>	Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation
<b>Zones agricoles A</b>	Zones naturelles qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
<b>Zones naturelles N</b>	<p>Zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p><b>Na</b> : activité agricole existante dans la zone naturelle.</p> <p><b>Ne</b> : équipements existants dans la zone naturelle.</p> <p><b>NI</b> : STECAL autorisant des activités de service</p> <p><b>Nx</b> : secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), correspondant à des activités non agricoles existantes dans la zone naturelle.</p>

La création d'emplacements réservés est également la traduction de certains enjeux identifiés dans les études comme la circulation, les accès et les cheminements mode doux qui font l'objet d'objectifs dans le PADD.

Liste des emplacements réservés (cahier 5b du dossier d'enquête publique)

N°	Destination	Bénéficiaire	Surfaces	Largeur emprise
<b>R1</b>	Agrandissement du cimetière de Francheleins	Commune	1 220 m <sup>2</sup>	
<b>R2</b>	Aménagements paysagers avec création de stationnement.	Commune	1020 m <sup>2</sup>	
<b>R3</b>	Aménagement d'un espace public de stationnement	Commune	1912 m <sup>2</sup>	
<b>R4</b>	Aménagement d'une aire de stationnement paysagée.	Commune	1160 m <sup>2</sup>	
<b>V1</b>	Aménagement du carrefour à l'angle de la VC4 et de la RD933.	Commune	170 m <sup>2</sup>	
<b>V2</b>	Aménagement d'un carrefour à l'angle de la VC4 et la RD27	Commune	325 m <sup>2</sup>	
<b>V3</b>	Elargissement de la RD88	Commune	9 050 m <sup>2</sup>	4 m.
<b>V4</b>	Création d'un cheminement le long de l'Appaum	Commune	8 400 m <sup>2</sup>	4 m.
<b>V5</b>	Création d'un cheminement piétonnier.	Commune	2 250 m <sup>2</sup>	
<b>V6</b>	Aménagement de la RD88d	Commune	312 m <sup>2</sup>	
<b>V7</b>	Aménagement du carrefour RD75 et RD27	Département	470 m <sup>2</sup>	
<b>V8</b>	Création d'une voie d'insertion pour l'entrée de la déchetterie	Commune	230 m <sup>2</sup>	



<b>V9</b>	Création d'un espace de retournement pour les voitures sur le chemin de Saint Pierre	Commune	265 m <sup>2</sup>	
<b>V10</b>	Création d'un espace de stationnement sur le chemin de Saint Pierre	Commune	250 m <sup>2</sup>	
<b>V11</b>	Aménagement du chemin de Saint Pierre	Commune	391 m <sup>2</sup>	
<b>V12</b>	Cheminement entre le stationnement à l'entrée du bourg et l'Appéum	Commune	670 m <sup>2</sup>	
<b>V13</b>	Aménagement d'un cheminement piéton entre l'Appéum et le chemin reliant la RD88 et la RD27	Commune	1 500 m <sup>2</sup>	4 m.

L'équipe municipale a également traduit ses objectifs du PADD dans l'élaboration d'un règlement conformément aux articles L.151-8 à 42 et R.151-9 à 50 de code de l'urbanisme.

Le règlement contient des dispositions générales applicables à toutes les zones et des dispositions particulières à chaque zone ou sous-zones. Il est opposable à toute demande de travaux d'urbanisme ou autres utilisations du sol dès que le projet de révision aura été approuvé par le conseil municipal et publié. (pièce 5a du dossier d'enquête publique).

Dans l'orientation n° 1 du PADD, le premier objectif de la révision est la poursuite d'une croissance démographique acceptée et maîtrisée, en restant dans l'enveloppe urbaine et en tenant compte du rôle central du bourg principal.

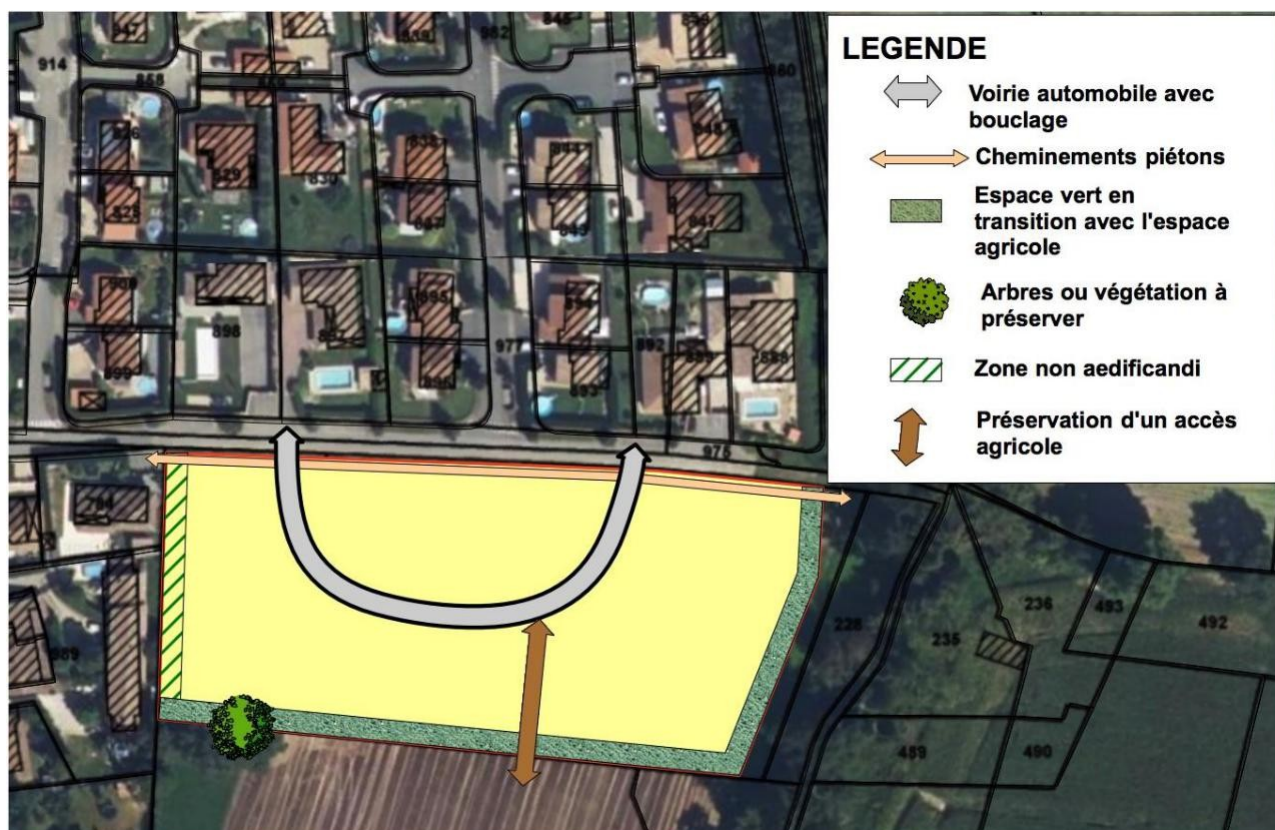
L'équipe municipale a donc décidé de proposer la création de 4 opérations d'aménagement et de programmation (OAP) : l'OAP Ouest (1,1 ha), l'OAP Est (1,1ha), l'OAP Nord (0,4ha) et l'OAP Centre (0,75ha) mitoyenne de l'OAP Ouest soient 3,35ha. Chacune d'elles a ses propres orientations, ses particularités, ses plantations, sa propre organisation dans le respect des textes L.151-6 à 8 du code de l'urbanisme.

Ces opérations sont détaillées dans le cahier n°2 du dossier de révision.

L'OAP OUEST :

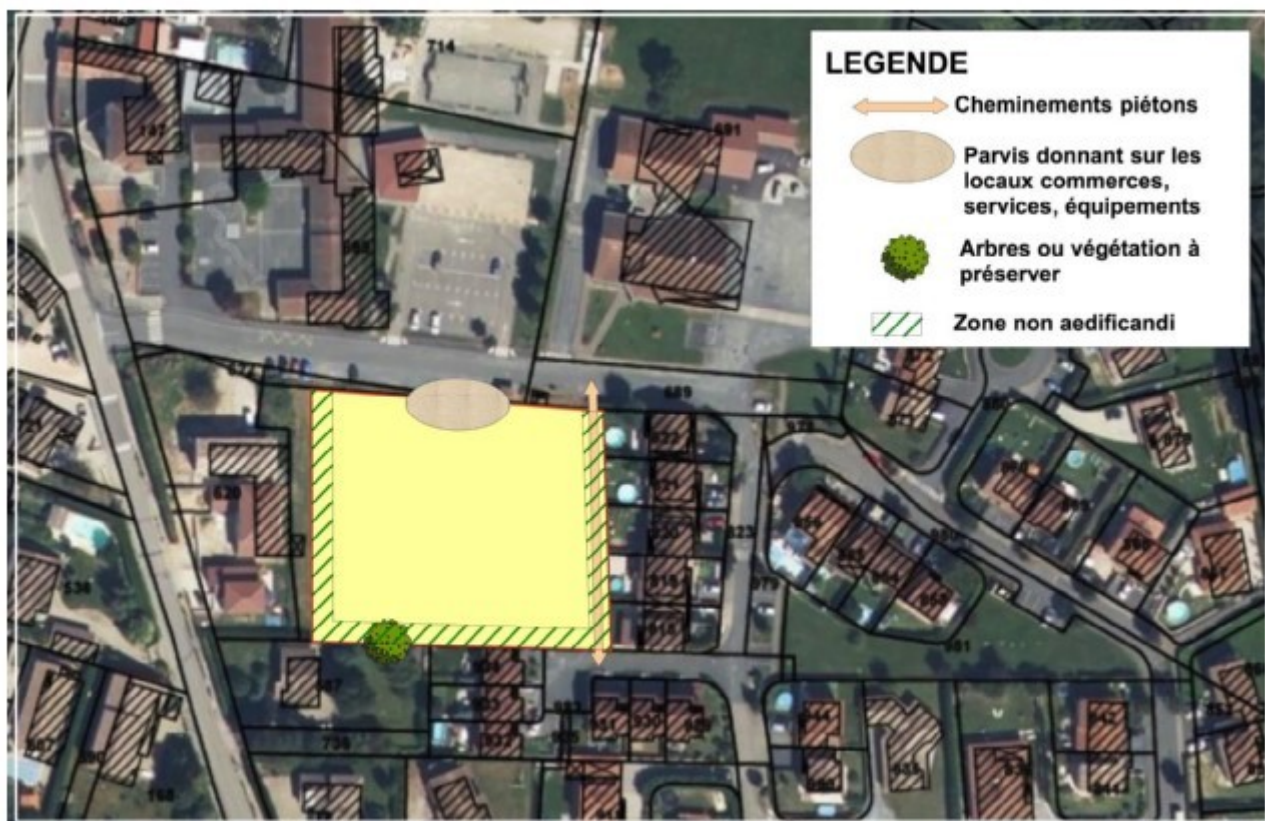


L'OAP EST :

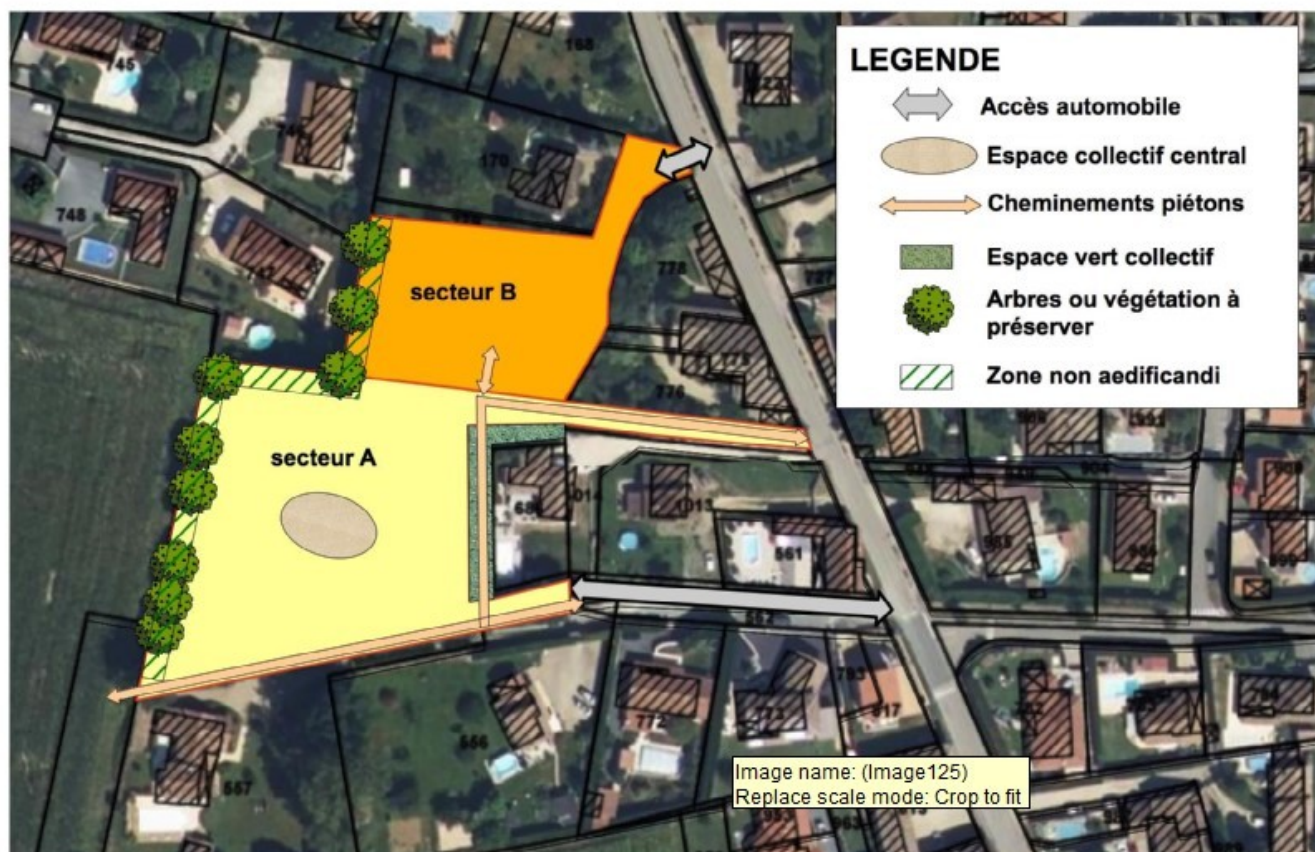




L'OAP NORD :



L'OAP CENTRE :





L'équipe municipale consciente de la richesse de son patrimoine bâti et paysager a proposé dans cette révision d'inscrire dans le PADD, l'orientation n° 4 : Protéger et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager. Les cahiers 5 C : cahier des éléments repérés au titre de l'article L.151-19 et le cahier 5 D : cahier de changement de destination sont l'aboutissement d'un gros travail d'enquête, de recherche et d'observation. Le MO propose donc de sauvegarder des monuments ; des fermes etc témoins du passé et de proposer un changement de destination pour du bâti, souvent des anciens sièges d'exploitation agricole, afin de leur redonner vie et de les sauvegarder.

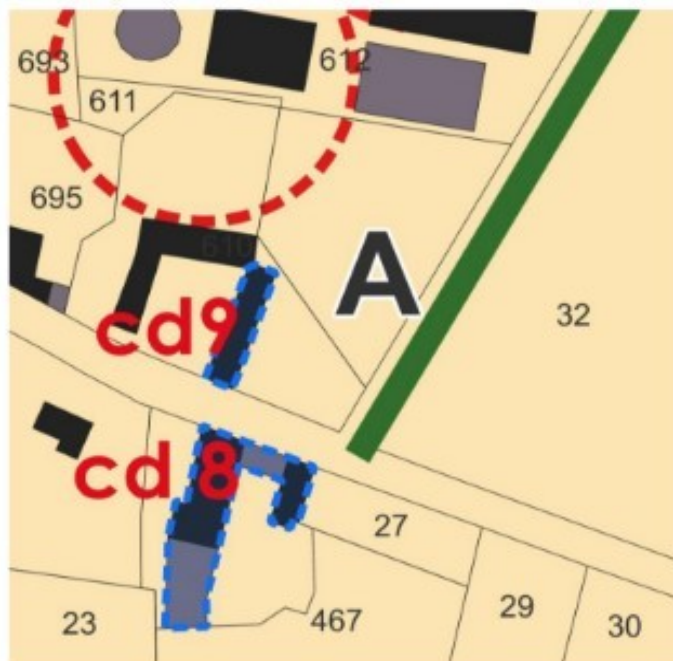
Exemple de bâti repéré : le château de Tavernost

**Le château, dont il ne restait plus grand-chose au début du XIX<sup>e</sup> siècle et qui a été fortement remanié par l'adjonction d'un bâtiment en brique très ordonnancé qui est venu s'accoler à ce qu'il restait de la construction médiévale.** Quoique relativement hétéroclite dans sa forme, l'ensemble présente aujourd'hui une unité qu'il conviendra absolument de préserver. L'extension de ce bâtiment n'est pas envisageable. Sur la partie médiévale de nouvelles ouvertures peuvent être envisagées à condition de respecter l'aspect et l'ordonnancement des ouvertures déjà existantes.



Exemple de changement de destination : Pichatier





**État :** Ancien corps de ferme bien préservé dans ses proportions et son volume. L'ensemble est très peu réhabilité

**Changement de destination :** destiné pour de l'habitat

#### 4 OBSERVATIONS ET RÉPONSES REÇUES suite à consultations.

##### 4 – 1 : de la CDPENAF :

Lors de sa réunion du 17 avril 2025, le CDPENAF a examiné la demande de commune concernant la création de 6 « stecal ». Deux pour des activités artisanales ont reçu un avis favorable. Trois autres pour des activités de tourisme, restauration, hôtels dans les trois châteaux de la commune ont également reçu un avis favorable.

Pour cela, le PLU prévoit un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) de type **NI** afin de ne pas empêcher tout développement de l'activité touristique et de loisirs.



Amareins



Vataneins



Tavernost



Un quatrième projet de « stecal » à vocation agricole au lieu-dit « Tavernost » a reçu un avis défavorable.

Examen au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme du règlement relatif à la création d'un STECAL en zone Na à vocation agricole

Vu la saisine de la commission du 3 mars 2025 pour avis dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Francheleins concernant la création d'un STECAL d'activité agricole ;

Considérant l'activité agricole antérieure sur le site ;

Considérant la destination agricole du site ;

Considérant le souhait de la commune de relancer une activité agricole sur ledit site ;

12/16

#### **4 – 2 : de la MRAe :**

### **Avis Tacite - Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Francheleins (01)**

Autorité-environnementale - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE emls par MARSELLA	28 mai
Christiane (Assistante) - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE <ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr>	2025 à
À : cwerly.francheleins@gmail.com	15:19
Cc : MRAe - Mission Régionale d'Autorité Environnementale AuRA - IGEDD/MIGT Lyon <mrae.aura@developpement-durable.gouv.fr>, PREF01 SECRETARIAT PREFET - 01 AIN/PREFECTURE/BOITES FONCTIONNELLES <pref-secretariat-prefet@ain.gouv.fr>	

Bonjour,

Nous vous informons que la MRAe n'a pas été mise en capacité de délivrer un avis -et donc ses observations- dans le délai prévu par la réglementation, faute de moyens suffisants.

Une information sur cette absence d'avis figure sur le site internet de la MRAe :  
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/auvergne-rhone-alpes-r7.html>

Cordialement,

Nota : copie à la Préfecture pour information

----

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes  
CIDDAE / Pôle AE service d'appui à la MRAe ARA

Avis tacite de cet organisme bien regrettable, car leur analyse est très souvent pertinente, juridiquement fondée et qui apporte vraiment un plus au dossier. La MRAe à un rôle important dans la protection des écosystèmes et de la santé humaine.

## **4 – 3 : des Personnes Publiques Associées PPA.**

L'ensemble des personnes publiques associées (PPA) prévues par les textes, ont été consultées par courrier en date du 25 février & 3 mars 2025.

Ont répondu : en date du 13 mai 2025 la Préfecture de l'Ain  
14 avril 2025 La Chambre d'Agriculture  
5 mai 2025 la C C I de l'Ain  
13 mars 2025 la Chambre des Métiers  
21 mai 2025 le Département de l'Ain  
28 mai 2025 l'INAO  
6 juin 2025 la C C Val de Saône Centre  
10 juin 2025 le SCOT Val de Saône-Dombes

- **La préfecture** émet un avis favorable avec la prise en compte des remarques reprises dans le courrier à savoir :
- \* Évolution démographique : le document d'urbanisme devra objectiver la croissance démographique prévue mais ambitieuse par rapport aux évolutions précédentes. Un échéancier d'ouverture des zones « AU » devrait être prévu.

### Réponse du Maître d'Ouvrage:

**Croissance démographique :** Selon les chiffres de l'INSEE la population de Francheleins était de 1370 habitants en 2011 et de 1593 habitants en 2022, soit une croissance démographique annuelle de 1,4%... Et la croissance annuelle sur la décennie précédente était de 4%. Une croissance de 1,1% n'est donc pas irréaliste et conduit à poursuivre un ralentissement maîtrisé de la croissance.

**Bilan de la production de logement :** Un bilan de la production de logements sur la période comprise entre l'entrée en vigueur du SCoT en 2020 et l'arrêt du projet du PLU sera intégré au rapport de présentation.

- \* production de logements locatifs sociaux LLS : leur répartition dans les OAP à être plus ambitieuse et mieux équilibrée afin de tendre vers une cible de 10 % des résidences principales.

### Réponse du Maître d'Ouvrage:

Tendre vers 10% du parc de logement apparaît difficilement atteignable : il faudrait environ 76 LLS en 2038, alors qu'il n'y en a aujourd'hui que 16...

En revanche on pourrait chercher à tendre vers 10% des logements à produire à l'horizon du PLU, soit environ 16 logements sur les 156. Il en est déjà prévu 7 sur l'OAP Nord. Ce point devra être étudié en particulier pour les OAP Est et Ouest.

- \* Préservation de continuités écologiques : demande la création d'une OAP trame verte et bleue qui indiquera les mesures envisagées pour protéger les milieux concernés.



**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Cela n'est pas une obligation, mais l'on pourrait ajouter un chapitre au cahier des OAP afin de faire la synthèse de tous les outils utilisés dans le PLU pour prendre en compte et protéger la trame verte et bleue (zones Naturelle, éléments repérés au titre de l'article L 151-23, article 14 du règlement...)

\* une annexe reprend les améliorations à apporter dans le dossier d'enquête pour lesquelles le MO s'engage à le faire avant l'approbation du PLU.

➤ **La Chambre d'agriculture** émet un avis réservé car elle est défavorable. aux emplacements réservés à destination des cheminements doux. Commentaires :

\* La Chambre d'Agriculture constate que la consommation foncière globale à l'horizon 2035 ne s'inscrit pas dans la trajectoire du zéro artificialisation nette prévue par la Loi Climat et Résilience.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

**Croissance de la population** : cf réponse à la remarque de l'Etat

**Non respect de la loi climat et résilience (ZAN)** : La loi climat et résilience ne porte pas sur la consommation brute, mais sur la consommation d'ENAF, c'est pourquoi la comparaison est faite dans le rapport de justification à partir des chiffres de consommation d'ENAF donnés par l'observatoire de l'artificialisation des sols (p.34).

Selon l'observatoire, la consommation d'ENAF sur Francheleins entre 2011 et 2020 a été de 6,6 hectares, soit 0,66 ha/an. La consommation d'ENAF sur Francheleins par le PLU sur la période 2025-2038 devrait correspondre à l'aménagement des deux zones AU en extension soit 2,2 hectares, à quoi il faut ajouter une consommation de 1,4 ha. donné par l'observatoire pour la période 2021-2024. La consommation pour 2021-2038 devrait donc être de 3,6 ha, soit 0,2 ha. par an au lieu de 0,66.

On peut donc dire que le PLU s'inscrit dans la trajectoire de la loi climat et résilience.

**ERI cimetière** : Un cimetière doit obligatoirement être clos par un mur. Il apparaît plus logique par rapport à des questions de sécurité de s'étendre vers le Nord afin que le nouveau mur soit plutôt le long d'une voie communale, que le long de la route départementale. Au niveau agricole, il est difficile de comprendre en quoi une extension à l'Ouest est plus intéressante qu'une extension au Nord.

**ER4 stationnement** : Cette aire de stationnement doit permettre de redynamiser le restaurant et permet de travailler sur l'image de l'entrée Nord du bourg et de sécuriser la liaison piétonne envisagée le long de l'Appéum.

**ERV3 et ERV4** : l'association des exploitants dans l'aménagement se posera au moment où des travaux seront possibles, c'est-à-dire après acquisition des terrains.

**ERV13** : L'emplacement réservé est dessiné de sorte qu'il longe des tènements cultivés sans les couper. Cet objectif pourra être vérifié et des corrections pourront être effectuées s'il n'est pas bien pris en compte.

➤ **Le Département de l'Ain** émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

\* remarques sur des entrées/sorties d'OAP par exemple l'OAP Centre

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

**OAP Centre** : Le point de vigilance sur le débouché sur la RD88 sera intégré à l'OAP.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

**OAP Ouest :** Certains éléments pourront être intégrés à l'OAP en particulier concernant la sécurité de l'accès.

Le département n'évoque pas la question du passage de transport vers la ferme de Collonge ou d'aménagement nécessaire, mais envisage seulement de déplacer le panneau d'agglomération.

Le Département demande à être invité à la concertation lors de la mise place des ER pour le mode doux.

➤ **La Communauté de Communes Val de Saône Centre** émet un avis favorable assorti d'observations :

\* intégration dans le dossier PLU de différents plans et schéma concernant les eaux usées, l'assainissement ou les eaux pluviales et corrections d'erreurs et des oublis. Une mise à jour des données semblent indispensables.

Le Maître d'Ouvrage fera le nécessaire avant approbation.

➤ **Le SCOT Val de Saône-Dombes** émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

\* Enveloppe urbaine et la consommation d'espaces : le syndicat mixte reconnaît que les d'extensions traduisent un projet vertueux, toutefois il aimerait qu'une évaluation soit faite du développement de la commune à compter de 2018, état zéro du SCOT afin de s'assurer que l'évolution de la tache urbaine s'inscrit bien dans la trajectoire du SCOT.

\* le bureau préconise un phasage de l'urbanisation des zones AU pour un développement maîtrisé.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

**Corrections demandées sur l'enveloppe urbaine :** ces éléments seront corrigés dans le dossier pour approbation.

**Phasage de l'urbanisation :** cf. réponse à la remarque de l'Etat

**Prévision de 93 logements :** Cela est simplement dû aux règles du SCoT qui ne permettent pas de dépasser 40 % de logements à créer en extension. Dans ce cas, si la commune veut atteindre le niveau de croissance souhaité, il faut qu'elle envisage une densification dans l'enveloppe urbaine plus forte que le minimum préconisé par le SCoT.

Par ailleurs le SCoT signale une erreur dans l'application des densités du SCoT. La correction entraîne le fait que l'on indiquera que "en supposant de mobiliser 100% du potentiel on pourrait produire 85 logements et non 69... ce qui ne change pas le raisonnement expliqué au-dessus...

**ER3 et Zone UE à Amareins :** le zonage UE est bien indiqué sur le zonage.

\* une liste des coquilles est reprise en dernière page, le MO corrigera avant approbation.



- **La Chambre de Commerce et de l'Industrie** émet un avis favorable et demande de ne pas fixer de ratio de stationnement pour les activités économiques et de conserver deux places par logement.

Réponse du Maître d'Ouvrage:

Le règlement ne fixe de ratio de stationnement pour les activités économiques que dans les zones mixtes afin d'éviter des conflits d'usage. Dans la zone UX, il ne fixe aucun ratio.

- **L'INAO** émet un avis favorable mais demande que les terres déclarées à la PAC soient classées en « A » et non en « N ».

Réponse du Maître d'Ouvrage:

Si ces zones ont été classées en zone N, c'est qu'il a été considéré que les enjeux naturels primaient sur les enjeux agricoles. Il n'y a pas de raison de les reclasser en zone A. Il convient de rappeler que le zonage du PLU n'a pas d'effet sur les usages agricoles du sol.

#### **4 – 4 : du Public :**

**PERMANENCES** : quatre permanences se sont tenues dans une salle annexe à la mairie où les règles d'accès pour les personnes à mobilité réduite et la confidentialité étaient respectées. Un fléchage permettait d'accéder facilement à la salle d'attente.

- permanence du 16 juin : de 9 h à 12h30 6 interventions
  - permanence du 01 juillet : de 15h à 19 h 5 interventions
  - permanence du 18 juillet : de 15h à 19h30 8 interventions
  - permanence du 01 août de 15h à 19h 7 interventions
- soient 26 interventions.

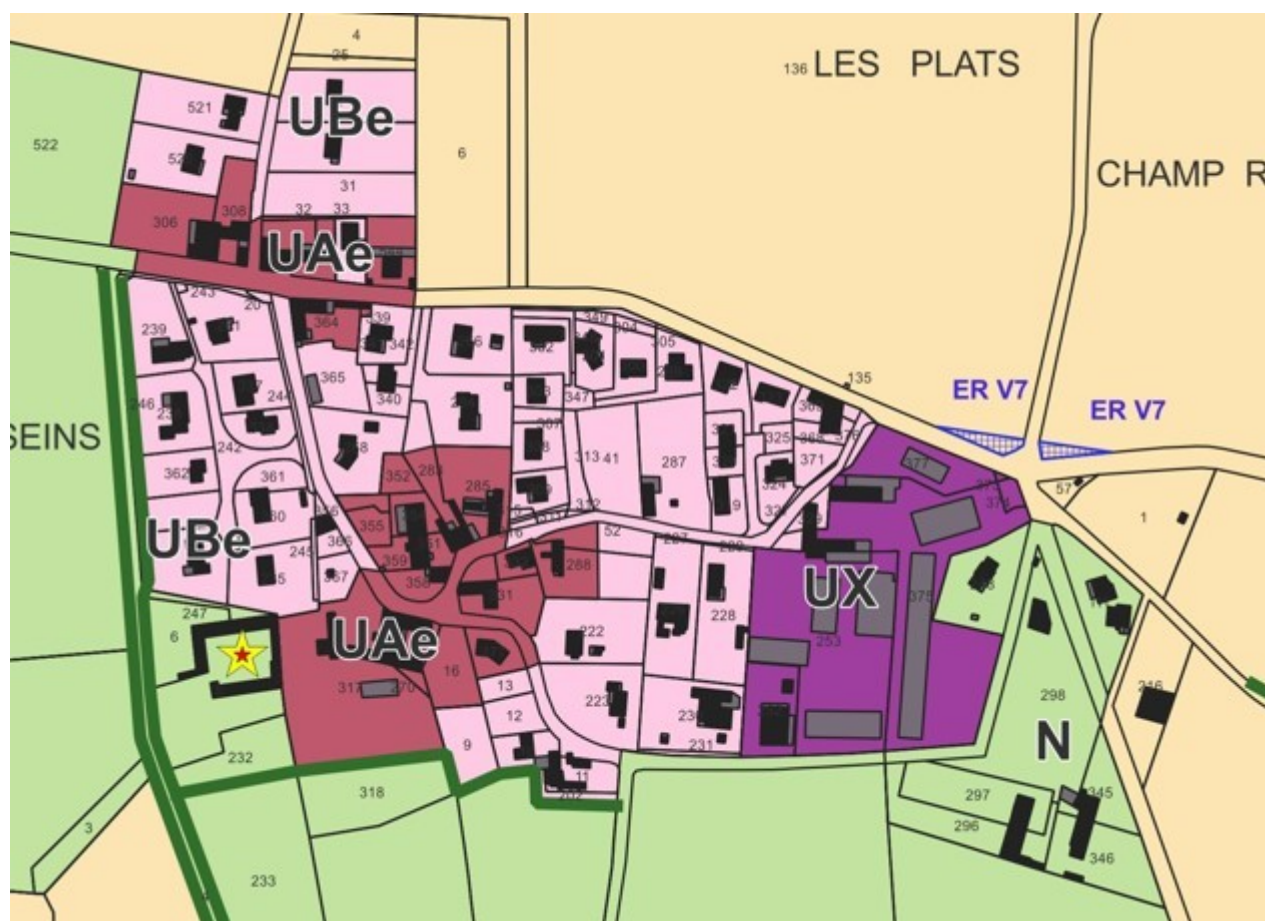
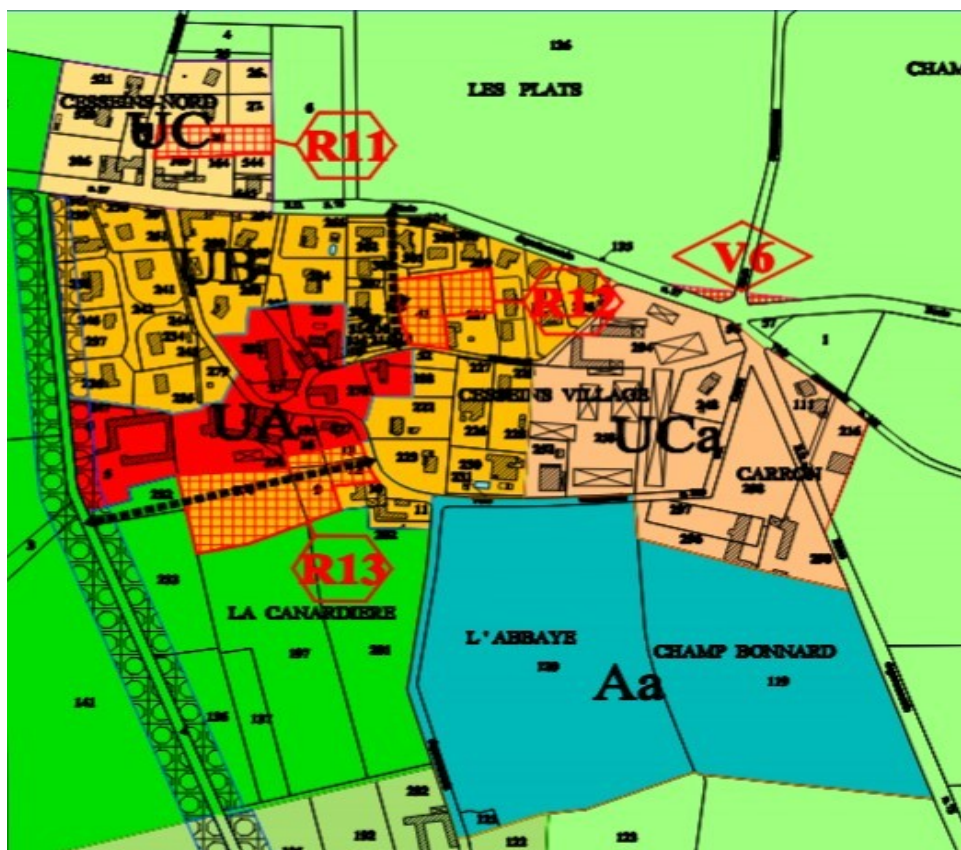
La grande majorité des intervenants venait se renseigner sur le devenir de leur parcelle ou pour demander un changement de zonage de leur tènement afin de pouvoir vendre ou construire.

Plusieurs administrés sont repartis rassurés, d'autres ont été invités à rencontrer le MO pour des éclaircissements ou des renseignements complémentaires une fois la révision adoptée par le conseil municipal. Un rappel du calendrier a été fait à plusieurs reprises.

Restent néanmoins quelques interventions portées par des personnes individuelles et deux portées par des groupes d'administrés demeurant dans le même secteur de la commune.

\* **Une requête signée par 8 propriétaires de Cesseins**, lieu-dit Carron dont leurs parcelles se situaient en « UCa » dans l'ancien PLU et qui, aujourd'hui se retrouvent classées en « N ». L'ancienne zone « UCa » avait vocation à accueillir des activités artisanales et a été reclassée pour partie en « UX », les parcelles restantes étant classées en naturel. Les habitants ont listé des arguments plausibles et en finalité ils demandent que le résiduel de l'ancienne « UCa » soit classée en « UBe » comme pour la zone de Cesseins nord sans pour autant être considérés hors de l'enveloppe urbaine.

## Ancien et nouveau zonage de Cesseins



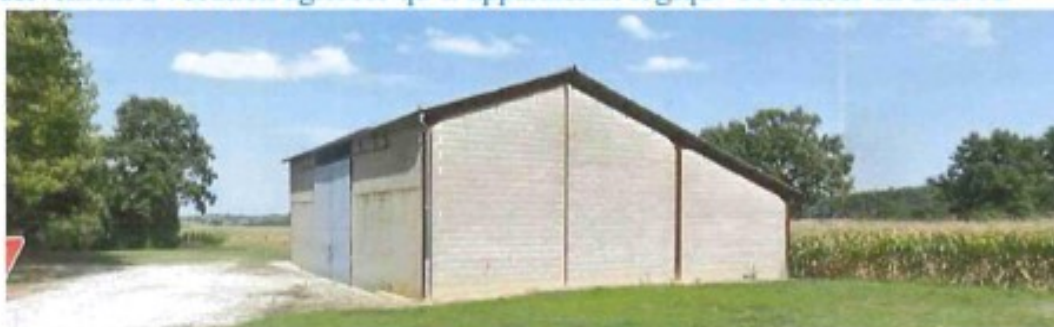


### Réponse du Maître d'Ouvrage:

Il convient de rappeler la vocation de la zone UCa du PLU qui n'est pas du tout à vocation d'habitat mais qui est une « zone urbaine destinée à certaines activités artisanales telles que le gardiennage de véhicule, le stationnement des caravanes, les constructions à usage de bureaux et de services, les activités artisanales sans nuisances... » (Règlement du PLU de 2007 – p.26).

Le nouveau PLU en dessinant précisément la zone UX dont la vocation correspond à peu près à celle de la zone UA, il est apparu nécessaire de sortir quelques maisons d'habitation existante à l'Est de la zone et qui, dans le cadre du PLU actuellement opposable ne pourrait pas envisager d'extension ou d'annexes car cela ne leur serait pas autorisé dans la zone UCa.

Par ailleurs, l'analyse plus précise a montré la présence au Sud-Est d'un bâtiment exclusivement à vocation agricole qu'il apparaissait logique de classer en zone A.



Les quatre habitations existantes restent toutefois séparées du cœur de Cesseins par un ensemble de bâtiment à usage d'activités, mais on pourra s'interroger sur une évolution vers un zonage de type « U » mais sans chercher à densifier un secteur peu dense et en marge du cœur de Cesseins.

Enfin on notera que les deux zones Und ne sont pas détachées des bourgs, mais en continuité des enveloppes urbaines à un endroit où le tissu urbain peu dense pose des problèmes de sécurité par rapport aux accès.

On notera que densifier cette zone est susceptible de créer des problèmes d'accès et de sécurité au niveau du carrefour RD75/RD27 qui fait l'objet d'un emplacement réservé au profit du département. En conséquent, cette zone doit être classée en Und car densifier cette zone créerai des problèmes d'accès et de sécurité, et qui plus est, serait pour partie hors agglomération.

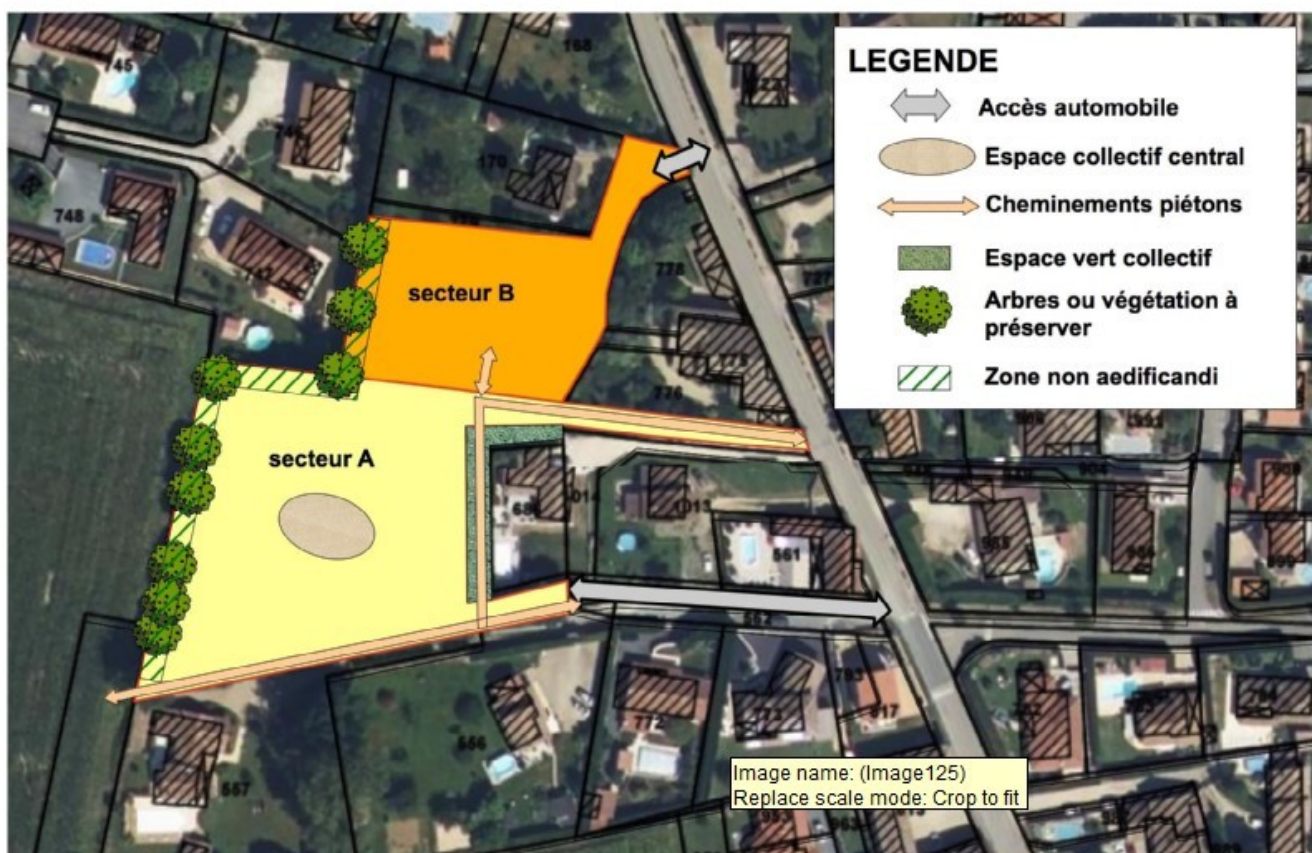
\* Deuxième requête collective déposée par les 6 riverains et copropriétaires de l'impasse du Moine qui est privée. Le projet d'OAP Ouest et Centre repris dans le dossier d'enquête publique impacte directement leur impasse car un accès véhicule et un accès piétonnier sont inscrits dans les orientations. Ils sont surpris de ce projet qui n'avait été présenté en réunion de concertation et qui n'a pas fait l'objet d'information aux riverains de ces deux OAP.

Ils relèvent des éventuels problèmes de sécurité pour leurs biens, pour les accès, pour les débouchés sur la RD 88 en face d'une autre entrée/ortie d'un lotissement important, pour les piétons et les dépôts de bacs OM ou tri.





Projet OAP Ouest ci-dessus et OAP Centre ci-dessous :





Réponse du Maître d'Ouvrage:

Nulle part dans le dossier il n'est envisagé qu'il y ait une liaison automobile entre l'OAP Ouest et l'OAP centre. La seule liaison envisagée est une liaison piétonne.

Toutefois, le projet de l'OAP centre (secteur A) suppose la possibilité d'un accès à partir de l'impasse du Moine et avait été imaginé comme pouvant permettre un aménagement qualitatif de cette impasse privée.

Dans la mesure où les propriétaires de l'impasse s'opposent à l'utilisation de cette impasse, il est nécessaire de revoir le projet d'OAP centre. L'utilisation de celle-ci pourrait n'être qu'une alternative.

Cependant, et pour rappel, une liaison était déjà notée dans le PLU actuel :

Dans la réponse du MO, il est précisé qu'aucune liaison automobile n'était prévue entre l'OAP Ouest et l'OAP Centre. Sur le schéma ci-contre extrait du dossier, il est indiqué : » *Conserver la possibilité d'un accès à la zone du projet global* » sans précision du mode de liaison et son débouché sur l'OAP Centre n'est pas repris. D'autre part le projet de liaison qui existe sur le PLU actuel impasse du Moine, n'était qu'à un usage piétonnier. Une révision complète de ces projets me semblent indispensable avec une réunion publique des riverains.

\* **Nouvelle requête concernant l'OAP Ouest**, celle de Mme ROUSSET dont sa propriété est mitoyenne de cette opération. Ayant participé à la dernière réunion de concertation de février, cette habitante avait compris qu'un espace collectif devait être imposé le long de sa limite sans précision de largeur or il est prévu une bande « non aedificandi » sans autre précision de largeur, de recul pour la constructibilité des parcelles etc. D'autre part elle découvre la mise en place d'un ER V 6 alors que son lotissement avait proposé de laisser un espace pour un cheminement piétonnier.

Réponse du Maître d'Ouvrage:

**OAP Ouest** : Il n'a jamais été question d'un espace collectif arboré le long de la parcelle 748 lors de la réunion publique mais bien d'une zone non aedificandi afin d'éviter que les constructions nouvelles ne se rapproche trop des constructions existantes. Toutefois, cette zone non aedificandi est peu définie dans sa profondeur dans l'OAP. Il est évident qu'elle doit aller au-delà des 3 mètres de recul minimum du règlement sinon elle n'a pas de sens. Cette question devra être revue avant approbation du PLU.

**ERV6** : Tous les emplacements réservés n'ont pas été présentés lors de la réunion publique qui a exposé les principes de traduction réglementaire du PADD mais n'est pas rentré dans tous les détails du dossier. Il semble toutefois que cet ERV6 réponde à une demande exprimée dans l'observation.

**Réunion publique de concertation** : Il convient de rappeler que la réunion publique de concertation n'a pas pour objet de présenter le dossier fini du projet de PLU et ce pour deux raisons : d'une part parce que s'il s'agissait du dossier finalisé ce ne serait pas une réunion de concertation et d'autre part parce que seule la délibération d'arrêt du projet par le conseil municipal met fin à l'étude.

De ce fait, il est exact qu'au moment de la réunion publique il n'était pas envisagé d'OAP pour la zone centre, mais la mise en œuvre d'une zone de « projet d'aménagement global » (art: 151-41) où l'on peut figer les constructions pour une durée maximum de cinq ans.

\* Intervention de Me GOBET et M GONNU concernant plusieurs dossiers. Un emplacement réservé ER V 4 Nord Est qui, comme il est inscrit, passe au ras de leur porte fenêtre (parcelle 1123), d'autre part leur parcelle 696 se trouvait en zone « UA », elle se trouve amputée d'une large partie classée en « N » sans aucune explication. Comme la parcelle 883 classée en « N ».

Concernant cette dernière, étant pas desservie pour une voirie et elle longe le ruisseau, elle n'a pas vocation à être constructible.





## **REGISTRE :**

4 annotations de la part de deux administrés. Leurs questionnements ont déjà été exposé au commissaire enquêteur de vive voix et sont repris dans le procès verbal de synthèse remis au MO qui a répondu dans son mémoire.

## **COURRIERS / COURRIELS :** 6 courriers et 2 courriels

Quatre courriers ont été déposés suite à une intervention dans le cadre d'une permanence, ils reprennent les propos tenus au commissaire enquêteur.

Deux courriers concernent les deux requêtes collectives signées et exposées page précédente, celle concernant Cessieux lieu-dit Carron et celle des riverains de l'impasse du Moine.

Deux courriels émanant du même administré M ROLLET Mathieu. Un concernant un bâti agricole qui pourra changer de destination pour une surface maximum de 250 m<sup>2</sup> qu'il trouve insuffisants. Mais la doctrine du CDPENAF de l'Ain prévoit d'autoriser les rénovations ou les extensions sans dépasser cette surface de plancher. Le deuxième courriel concernait une demande d'inscriptions des zones humides sur les cartes du PLU avec une légende spécifique. Elles figurent déjà sur les cartes du PLU.

## **4 – 5 : du commissaire enquêteur :**

- \* le CE est revenu sur les deux requêtes qui ont déjà fait l'objet d'une réponse du MO dans ce rapport.
- \* les remarques sur les emplacements réservés ont été prises en compte.
- \* remarques sur les OAP :

Pour l'ensemble des OAP, des précisions devront être apportées concernant les éclairages, les zones en limite qui seront soit des terrains collectifs, soit de zones non aedificandi arborées ou pas.

Les largeurs seront à préciser ainsi que les entrées/sorties surtout celles donnant sur les RD.

Une attention particulière sera à apporter aux aires de présentation des bacs d'OM ou des sacs de tri. La construction d'un abri poubelle pourra être imposé et si une rétention d'eau pluviale est obligatoire, elle devra s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager. Des retenues d'eau sous voirie pourraient être imposées.

Ce ne sont que des orientations d'aménagement, le MO aura toute latitude pour faire améliorer les projets présentés par les aménageurs.

## **5 PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE**

### **5.1 Le PV et le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.**

Le PV de synthèse a été remis par voie électronique au MO, le lundi 4 août, le mémoire en réponse m'a été transmis le 12 août 2025.



## 5.2 Analyse du mémoire en réponse.

Le Maître d'Ouvrage a répondu à l'ensemble des questions, des demandes d'explications, des remarques et des requêtes émanant du public, des PPA et du commissaire enquêteur.

Le Maître d'Ouvrage a pris des engagements de modifications, de mise à jour, de concertation etc qu'il devra tenir. Les deux requêtes collectives demandent une nouvelle approche avec plus de concertation et d'explications car l'une comme l'autre impacte les biens des administrés.

Fin du rapport d'enquête (93 pages recto, y compris les PJ et les annexes) concernant la révision du PLU de la commune de Francheleins (01090).

-----

Fait à Miribel, le 08 septembre 2025 en dématérialisé :

Destinataires :

**Monsieur Jean-Michel LUX**  
**Maire de Francheleins 01090**

**Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon**

**Le Commissaire Enquêteur :**



Ce document n'a pas fait l'objet d'une aide externe.

Les photos ou textes insérés sont issus du dossier de révision mis à l'enquête

## 6 - GLOSSAIRE

- A R S : Agence Régionale de Santé
- AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
- A Z I : Atlas des Zones Inondables
- BHNS : Bus à Haut Niveau de Service
- C B S : Coefficient Biotope par Surface
- CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
- CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- C E : Commissaire Enquêteur
- C E S : Coefficient d'emprise au sol
- CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales
- CINASPIC : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- C O S : Coefficient d'Occupation du Sol
- CSITT : Classement Sonore des Infrastructures Terrestres
- DAAC : Document d'aménagement artisanal et commercial
- D D T : Direction Départementale des Territoires
- D O O : Document d'Orientations et d'Objectifs
- D S P : Délégation de Service Public
- D T A : Directive territoriale d'aménagement
- E B C : Espace Boisé Classé

- E N A F : Espace Naturel Agricole et Forestier
- E R C : Eviter, Réduire, Compenser
- E V P : Espace Vert à Protéger
- E R : Emplacements réservés
- G E S : Gaz à effet de serre
- GEMAPI : Gestions des Milieux Aquatiques et Préventions des Inondations
- I C P E : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- I O T A : Installations, Ouvrages, Travaux et Activités
- L L I : Logement Locatif Intermédiaire
- L L S : Logement Locatif Social
- ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale
- O A P : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- O M : Ordures Ménagères
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PAPI : Programme d'Actions de Prévention des Inondations
- PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial
- PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
- P L T : Surface de Pleine terre
- P L H : Plan local de l'habitat
- P L U : Plan Local d'Urbanisme
- P P A : Personnes Publiques Associées
- P P A : Plan de Protection de l'Atmosphère



- PPRM : Plan de Protection des Risques miniers
- PPRN – PPRI : Plan de Protection des Risques Naturels – Inondation
- PPRNP : Plan de Protection des Risques Naturels Prévisibles
- PRSE : Plan Régional Santé Environnement
- PSLA : Prêt Social Location-Accession
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- P T : Coefficient de Pleine Terre
- PVAP : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
- R A D : Rapport Annuel du Délégué
- SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SDGEP : Schéma Directeur des eaux Pluviales
- SGEP : Schéma Général des Eaux Pluviales
- SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif
- S P R : Site Patrimonial Remarquable
- SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalités des Territoires.
- S R C : Schéma Régional des Carrières
- STECAL : Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limité
- S U P : Servitude d'Utilité Publique
- ZAEP : Zonage d'Assainissement des Eaux pluviales
- ZICO : Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux
- ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

- Z P S : Zone de protection spéciale - Directive Oiseaux
- Z S C : Zone spéciale de conservation – Directive Habitats

## **7 - PIÈCES ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

1 Décision du Président du Tribunal Administratif

2 Procès verbal de synthèse initial et avec mémoire en  
réponse du maître d'ouvrage



# 1 Décision du Président du Tribunal Administratif

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

03/04/2025

N° E25000053 /69

La présidente du tribunal administratif

### E- Décision désignation commission ou commissaire du 03/04/2025

Vu enregistrée le 26/03/2025, la lettre par laquelle le Maire de FRANCHELEINS demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

### DECIDE

**ARTICLE 1** : Monsieur Jean-Paul SAINT-ANTOINE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

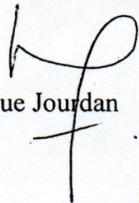
**ARTICLE 2** : Madame Véronique PACAUD est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à la commune de FRANCHELEINS, à Monsieur Jean-Paul SAINT-ANTOINE et à Madame Véronique PACAUD.

Fait à Lyon, le 03/04/2025

Pour la Présidente et par délégation  
La première vice-présidente

  
Dominique Jourdan

DEPARTEMENT  
de l'AIN

COMMUNE DE FRANCHELEINS 01090

PROJET  
**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Dest : Monsieur le Maire de Francheleins

Comme le stipule l'article R128-18 du code de l'environnement, vous disposez de 15 jours pour m'adresser, si vous le souhaitez, un mémoire en réponse (sur support-papier et/ou informatique : courriel, clef USB), soit au plus tard le 16 août 2025 date de réception. Passé ce délai, je considérerai que vous avez renoncé à cette faculté.

## SOMMAIRE

A-1 - La révision du Plan Local d'Urbanisme

A-2 - L'enquête

2.1 - Permanences

2.2 - Permanences, registre, courriers, courriels

2.2.1 - Permanences

2.2.2 - Registre

2.2.3 - Courriers, courriels

2.3 - Comptages, remarques et suggestions

A-3 - Avis des Personnes Publiques Associées, MRAe & CDPENAF

3.1 - Avis des P P A

3.2 - MRAe

3.3 - CDPENAF

A-4 - Questions et remarques complémentaires du CE



## A-1 - La révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU de la commune a été approuvé le 31 mai 2010 et bien qu'ayant fait l'objet de deux modifications en 2011 et 2014, le MO a jugé nécessaire et utile de le revoir afin de redéfinir les objectifs urbanistiques de la commune et de l'adapter aux nouveaux textes (ENE, Elan, Alur, Climat & Résilience etc) et de le mettre en conformité entre autres avec le SCOT Val de Saône -Dombes de 2020.

La procédure de révision a été lancée le 7 juillet 2022 par le conseil municipal afin d'établir un document pour les 10-15 ans à venir.

Un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été élaboré comportant quatre orientations principales et 21 objectifs qui comportent entre 2 à 7 objectifs particuliers.

### **Orientation n°1**

**ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ ET RAISONNÉ**

### **Orientation n°2**

**FORGER LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITE POUR TOUS LES HABITANTS  
ACTUELS OU FUTURS**

### **Orientation n°3**

**PRESERVER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE AGRICOLE**

### **Orientation n°4**

**PROTEGER ET VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL ET  
PAYSAGER**

L'arrêté municipal prescrivant la mise en place de l'enquête publique a été pris le 23 mai 2025 ( AR:2025-038) mais suite à un problème de publication, il a fait l'objet d'une modification afin de la prolonger de 15 jours. ( AR : 2025- ). L'enquête s'est donc déroulée du 16 juin au 1 août 2025 et une quatrième permanence du commissaire enquêteur a été tenue à la clôture de l'enquête. De nouvelles publications ont eu lieu afin de publier le nouvel arrêté.

Un imposant dossier d'enquête a été mis à la disposition des administrés aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Il a été mis en ligne sur le site de la commune et des informations ont été diffusées à la population par affiche, journaux ou panneaux . Un registre d'enquête était joint au dossier. Le détail du dossier sera repris dans le rapport, néanmoins l'absence de cartes au 1/1500 ou 2500 a été remarquée ce qui empêche d'avoir une vue d'ensemble du territoire communal et d'appréhender les enjeux environnementaux et urbanistiques. (pièces 4 A, B, C et D). A la demande du commissaire enquêteur des plans au 1/5000 ou 2000 ont été mis dans le dossier le 18 juillet auxquels les mêmes numéros ont été affectés.

## A-2 - L'enquête.

### 2.1 - Permanences

Quatre permanences ont été tenues :

- le 16 juin de 9h à 12h (fin à 12h30) ouverture de l'enquête publique
- le 1 juillet de 15h à 19h
- le 18 juillet de 15h à 19h
- le 1 août de 15h à 19h clôture de l'enquête

le 16 juin : 6 personnes, le 1 juillet :

Toutes les permanences se sont déroulées dans un excellent climat avec un ressenti particulier provenant encore de la fusion des trois communes.

### 2.2 - Permanences, registre, courriers, courriels

#### 2.2.1 - PERMANENCES :

##### DU 16 JUIN DE 9H A 12H30 6 INTERVENTIONS

- **Mr Jean Luc LAISSY** résidant à La Chassagne, propriétaire des parcelles sur l'OAP Ouest. Ce propriétaire ne s'oppose pas à ce classement en AU, il est prêt à faciliter la création de la liaison douce prévue de l'autre côté de l'Appéum. Il demande à rencontrer Monsieur le Maire après l'approbation du PLU.

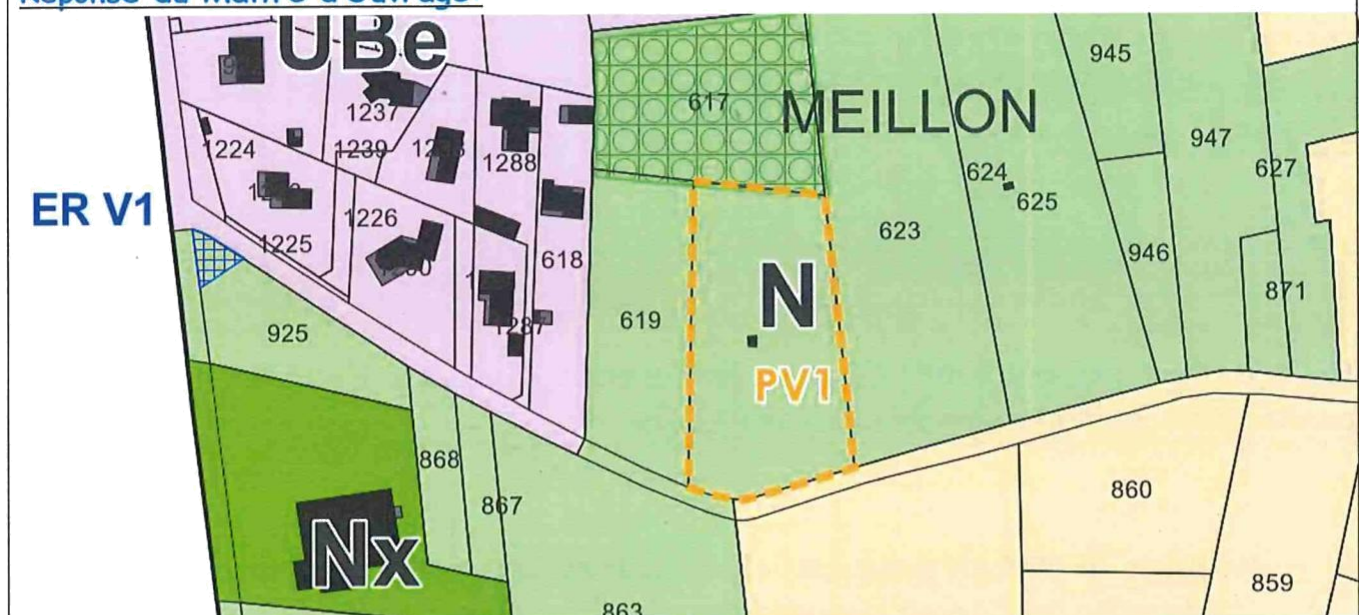
##### Commentaires du Commissaire Enquêteur: dont acte

- **Mr Jean Paul MEUNIER** résidant 5bis rue de St Trivier à Amareins. Propriétaire d'une parcelle 1234 classée en « N », il était intervenu lors d'une ou des révisions précédentes et avait obtenu gain de cause au TA sans que la commune ne modifie

quoi que se soit, selon ses dires. Aujourd'hui il renouvelle sa demande de classement en U.. ainsi que les 2 parcelles adjacentes. Il dépose une lettre et un plan dans le registre.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** c'est une affaire ancienne avec gain de cause au TA sans reclassement au PLU. Dossier à reprendre, il vous appartiendra de prendre une décision définitive.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**



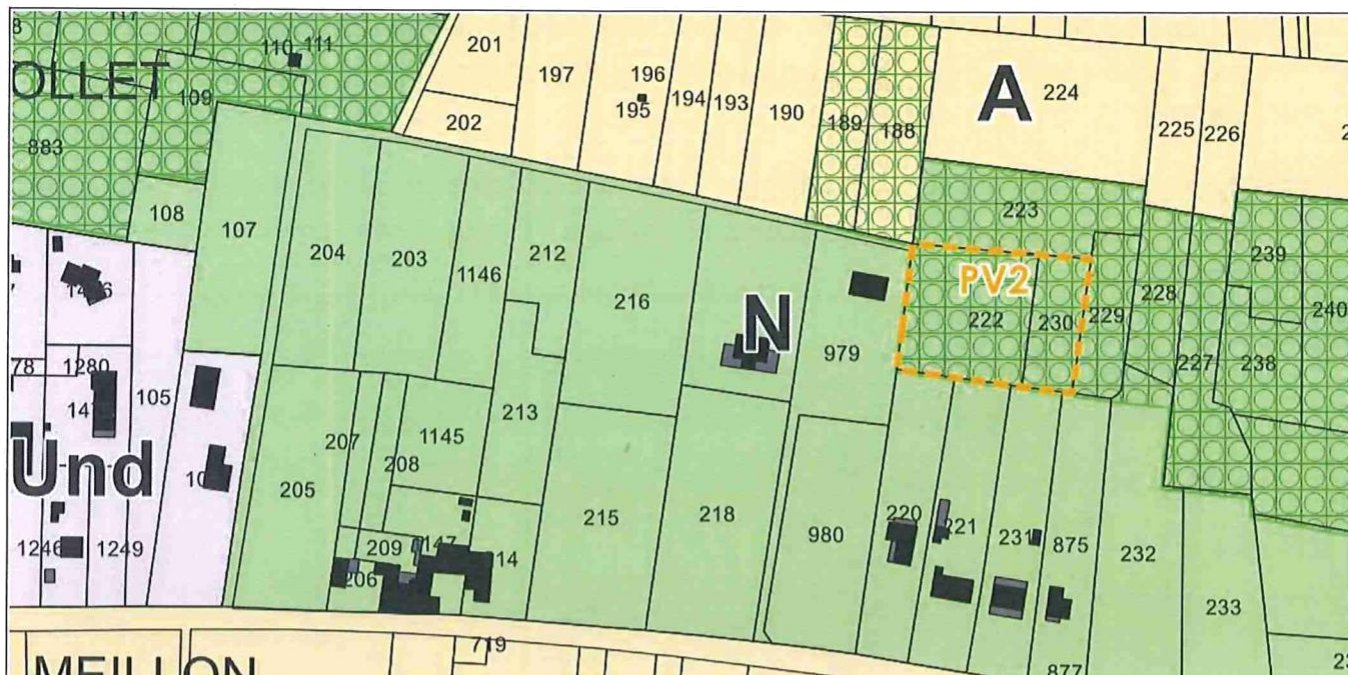
Il s'agit d'une parcelle agricole détachée de l'enveloppe urbaine. Un classement en zone constructible serait incompatible avec le PADD.

- **Mme Mr GREFFET** demeurant à Crottet, propriétaires des parcelles 222-230 classées en « N » EBC. Etant donné la présence d'habitations en contre-bas, des réseaux à proximité, ils demandent le classement de leurs parcelles en constructibles.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** étant donné l'emplacement de ces parcelles et leur environnement, il vous appartiendra de répondre.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**





Il s'agit d'une parcelle boisée détachée de l'enveloppe urbaine. Un classement en zone constructible serait incompatible avec le PADD.

- **Mr Bruno de VARAX** demeurant à Francheleins, est venu se renseigner sur l'approbation des Stecals demandés pour les trois châteaux. Il a été informé de l'accord du CDPENAF, seul le STECAL à vocation agricole sur Cesseins a été refusé.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: dont acte

- **Mr LARDET Jean Claude** demeurant à Amareins propriétaire de la parcelle 570 supportait un emplacement réservé au bénéfice du département, cet ER a été retiré.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: le propriétaire a en été informé.

- **Mr THETE Christian** résidant à Cesseins est venu se renseigner sur l'OAP Nord proche de la mairie, des écoles et de la salle municipale. Il regrette qu'il n'y ai que des logements alors qu'ils manquent déjà des stationnements. Il demande que cette OAP prévoit à minima une bande de stationnement en complément du parvis.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: cet emplacement représente une centralité évidente dans Francheleins. C'est un endroit stratégique pour prévoir des surfaces pour des activités commerciales. Reste à faire venir le chaland de Francheleins et d'ailleurs en faisant une offre de stationnement conséquente.

Réponse du Maître d'Ouvrage:

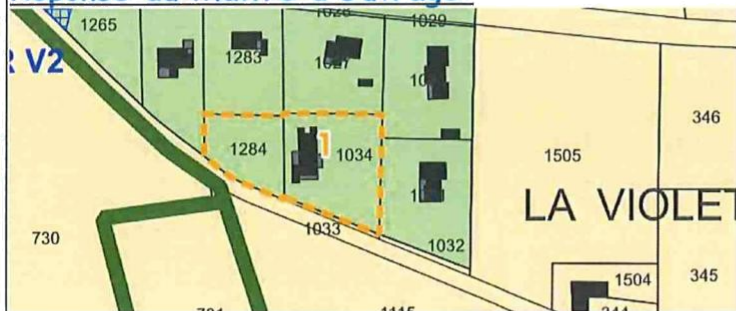
L'OAP Nord se trouve exactement en face des parkings pour l'école et la salle des fêtes qui présentent une grande capacité de stationnement.

## DU 1 JUILLET DE 15H A 19H 5 INTERVENTIONS

- **Mme Laurence SERBAC** résidant chemin d'Amareins, propriétaire des parcelles 1033, 1034 et 1284 classées en zone « N ». Cette dame avait acquis la parcelle 1284 constructible à l'époque, le classement actuel ne lui permet pas une division parcellaire destinée à la vente. Mme SERBAC a déposé une contribution sur le registre.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** le classement en « N » ne date pas d'aujourd'hui, Mme SERBAC le découvre. A voir dans le traitement du registre.

### Réponse du Maître d'Ouvrage:



Le secteur d'Amareins est classé en zones N et A pour des raisons de paysage et de patrimoine. Il est donc non constructible.

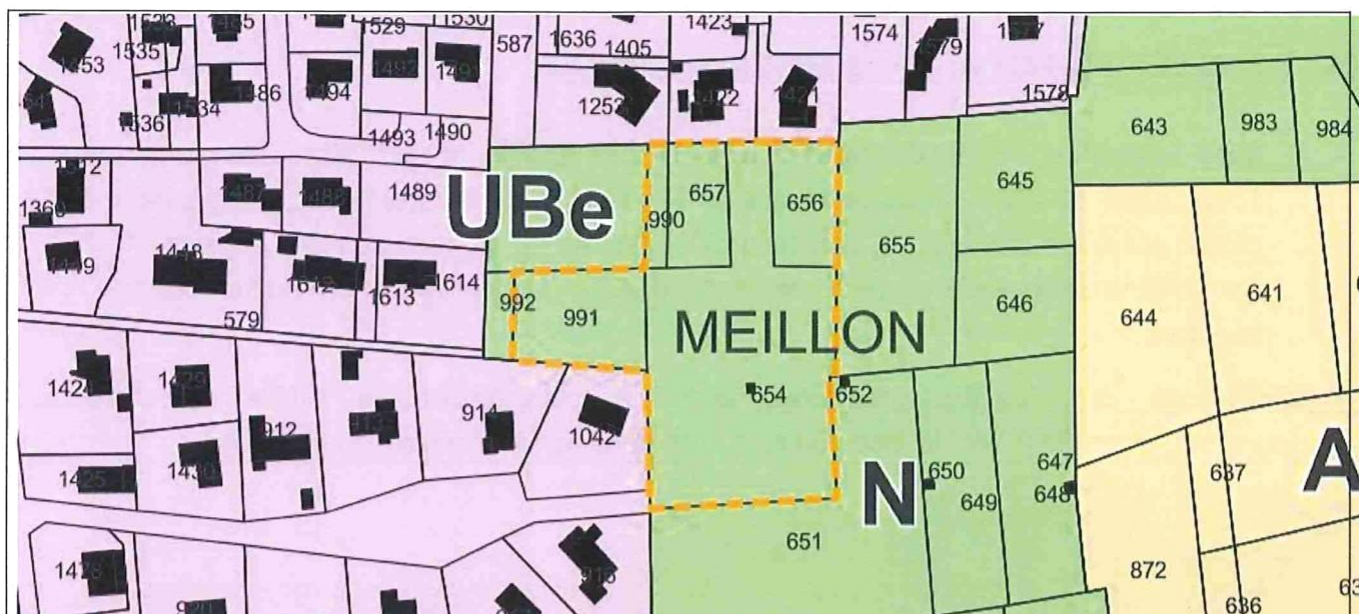
- **Mme Mr RAVIER pour Mme BERNARD Michelle** résidant Chemin d'Amareins, propriétaire de la parcelle A 1135 supportant une ferme. Ils s'inquiètent du devenir de ce bâti et des possibilités de rénovation. Cette ferme est reprise dans « Le Cahier des Changements de Destination » CD 21 page 24 : destiné pour de l'habitat.

Ils déposent également un courrier de Mme BERNARD demandant le classement en zone constructible plusieurs terrains arguant le fait qu'ils sont peu ou prou à proximité de certains réseaux. Ce courrier sera inséré dans le registre.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** Satisfaits du devenir de la ferme, aucune possibilité ne leur a été offerte concernant le changement de zonage des parcelles qui se situent soit en « A » ou en « N ».

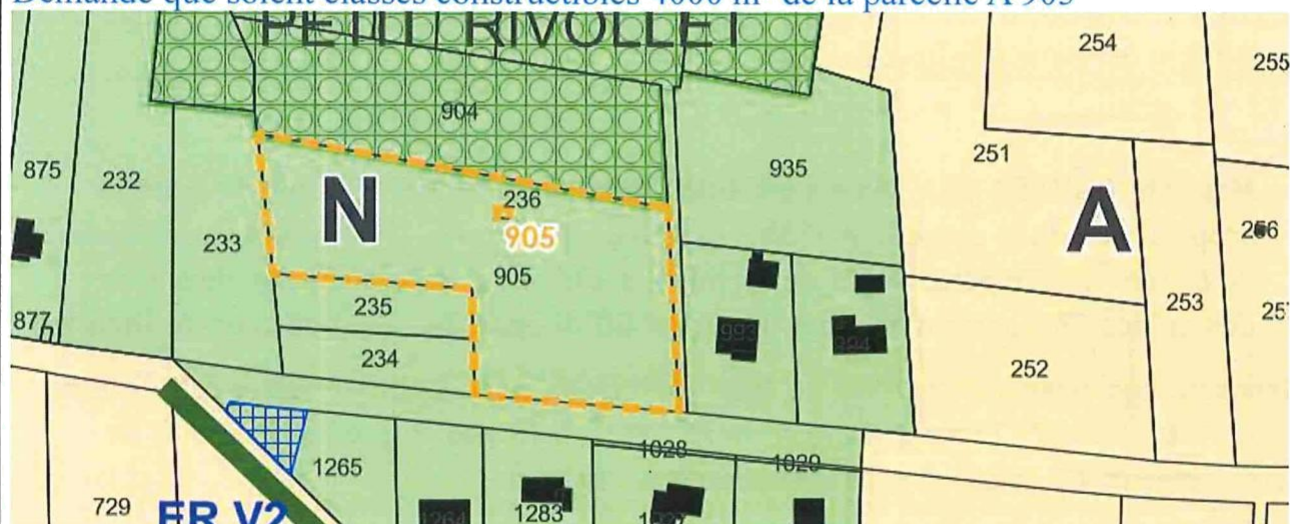
### Réponse du Maître d'Ouvrage:





Les parcelles A 653, 654, 655, 656, 657, 990 et 991 sont en extension de l'enveloppe urbaine à Amareins. Un classement en zone de développement ne serait pas en accord avec le PADD.

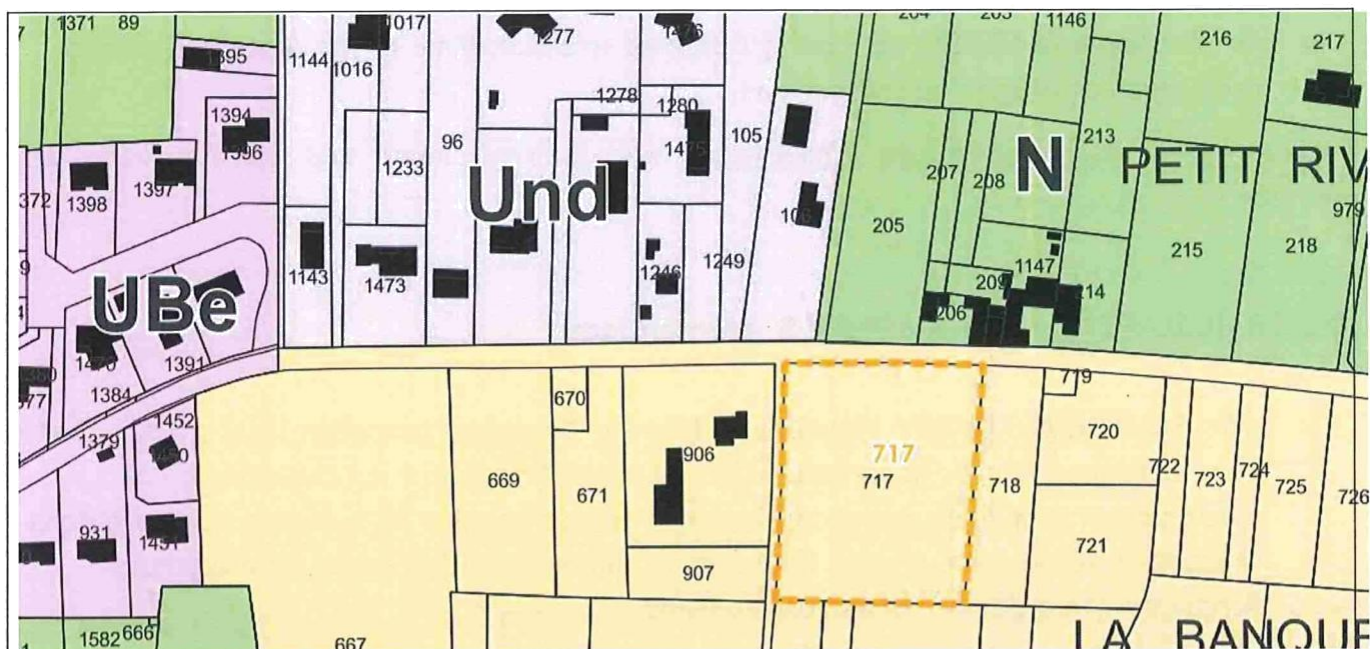
Demande que soient classés constructibles 4000 m<sup>2</sup> de la parcelle A 905



Ces terrains sont loins de toute zone U ou AU. Un classement en zone constructible ne serait pas en accord avec le PADD.

Demande que soient classés constructibles 4000 m<sup>2</sup> de la parcelle A 717.





Ces terrains sont loins de toute zone U constructible ou AU. Un classement en zone constructible ne serait pas en accord avec le PADD.

- **Mme Mr ANSOUD** résidant à Cesseins, propriétaire de la parcelle 358 classée en « N » lieu-dit Carron. Ils découvrent le nouveau classement et les possibilités qu'ils leur sont offertes pour leur parcelle. Classée anciennement en « UCa », ils estiment qu'ils subissent une perte patrimoniale et une impossibilité de valoriser leur bien.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** ce changement sera également contesté par un de leurs voisins et un courrier commun des habitants du secteur a été déposé à la permanence du 18 juillet. Un commentaire général sera fait lors du traitement des remarques du registre.

- **Mr Pascal BAUER** résidant ferme de Collonge à Francheleins est très réservé quant à la création de la zone « AU » le long de la départementale RD 88d. Ayant son activité de transformation un peu plus loin, les problèmes de circulation existent déjà et l'apport de nouveaux véhicules semblent problématiques. On verra que les services du département ont également réagi à ce projet d'OAP sur ces parcelles.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** cette zone existait déjà dans l'ancien PLU mais la problématique routière n'a pas disparu et les rotations des livraisons de la ferme ont plutôt augmenté. Une attention particulière devra être apportée à cette voie en concertation avec les services des Routes départementales.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage:

La question vaut pour l'ensemble de la route et pas seulement pour la dernière partie de celle-ci à l'entrée du village. La zone AU ne résoudra ni n'aggraverait l'état de la circulation sinon au niveau de son accès qui, comme indiqué dans l'OAP, devra être aménagé en prenant en compte la sécurité par rapport à la RD.

- **Mr Benjamin MARTIN** résidant à Cesseins voisin de Mme et Mr ANSOUD, même remarques et mêmes interrogations.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: voir le traitement des contributions par courrier.

#### DU 18 JUILLET DE 15H A 19H30 8 interventions

- **Me SCHEREMETEVSKY Hélène** résidant sur Amareins parcelles 1502 & 1501. Suite à une construction sur la parcelle 1593 qui n'a pas respecté les règles de construction et malgré des promesses non tenues par des élus, elle se retrouve dans l'impossibilité de faire un club house étant donné les différences de niveau des terrains suite à des remblaiements voisins.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: dossier qui aurait dû trouver une solution depuis longtemps mais aucune visite n'a eu lieu ni aucun constat. Les services de la com com auraient dû bouger. J'ai invité cette administrée à rencontrer M le Maire dans les plus brefs délais.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage:

Nous pensons que Mme SCHEREMETEVSKY souhaite faire un poole house, non un club house. Si c'est bien le cas, les nouvelles règles du PLU devraient permettre de résoudre cette question.

- **Me M MESSON Bruno** résidant à Cesseins parcelles 9,13 et 16. Demande de renseignements concernant leurs parcelles, une en « UAe » et deux autres en « UBe » et anciennement classée en « UA » avec une obligation de logements sociaux. Nous avons fait le tour du projet de règlement des deux zones et des possibilités de constructions.

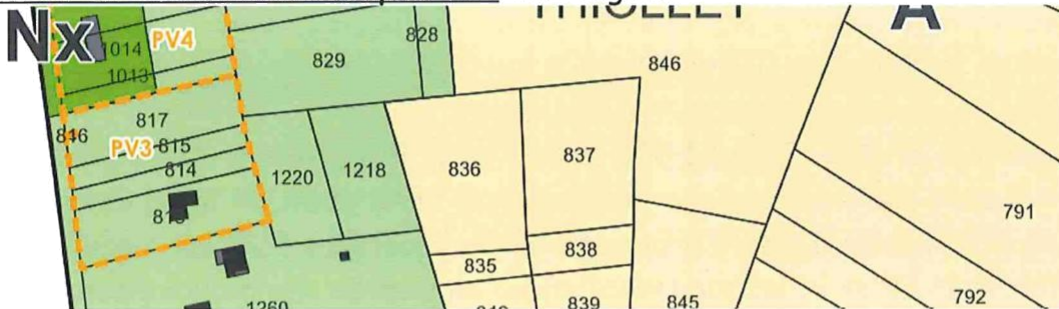
Commentaires du Commissaire Enquêteur: ces administrés vont engager une réflexion sur le devenir de leurs tenements.

- **M COUDURIER Sylvain** résidant impasse du Moine parcelle 557 en « UB ». Ce résident a sa parcelle mitoyenne avec le projet OAP Centre qui se situe à proximité de l'OAP ouest, il avait connaissance de ces projets puisqu'ils figuraient déjà sur le PLU actuel. Il accède par une impasse privée de faible largeur et appartenant à chaque riverain. A la prise de connaissance des deux OAP, M COUDURIER émet plusieurs réserves et s'inquiète du changement d'environnement de sa propriété étant donné qu'un passage piéton est prévu le long de sa clôture avec destruction de la végétation existante. Il estime que de nouvelles nuisances vont l'impacter et il ne l'accepte pas. Il demande l'instauration d'un espace non aedificandi le long de sa parcelle.

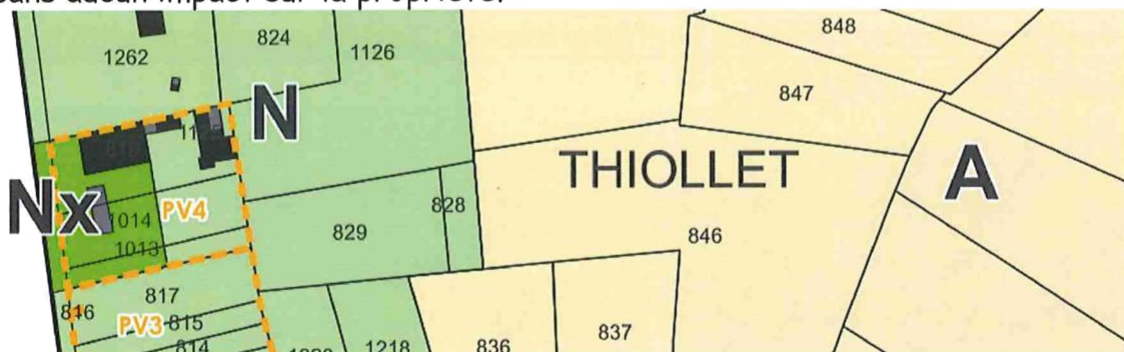


Commentaires du Commissaire Enquêteur: ces deux OAP sont à revoir. Leur création aurait mérité une réunion de quartier. Elles seront reprises dans la partie A-4 de ce PV de synthèse.

- Commentaires du Commissaire Enquêteur: avis négatif



- Commentaires du Commissaire Enquêteur: c'est une protection pour la pérennité de l'activité sans aucun impact sur la propriété.



- Commentaires du Commissaire Enquêteur:** voir les commentaires en A-4 du PV.

- 11/44



numéros CD 6 et CD 7. Le château de Francheleins identifié sous les numéros CD 10 et CD 11. Le bâtiment identifié sous le numéro CD 12 est à un autre propriétaire. Pour ce château des relevés cadastraux seront nécessaires afin d'identifier les bâtis de chacun.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** les propriétaires devront rencontrer le MO afin de déterminer les aménagements possibles, leurs aspects, les matériaux afin de conserver l'esprit du bâti ancien.

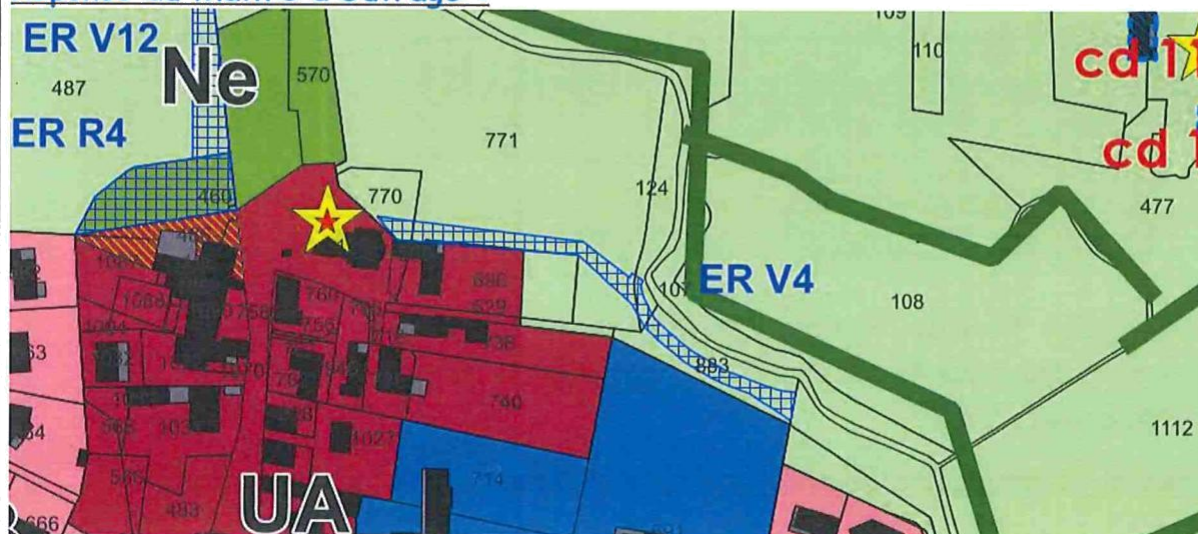
**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

L'objectif du PLU est bien de préserver dans leur aspect des bâtiments témoin de l'histoire et de l'identité de la commune. Le classement au titre du L-151-19 indique simplement que tout travaux devront conserver l'esprit du bâtiment ancien et pourront faire l'objet de prescriptions particulières au niveau de leur aspect dans le cadre de la délivrance d'une autorisation (déclaration de travaux ou permis de construire).

- Parcelle 696 et 1123 (770p) & 506 au centre de Francheleins. Création d'un cheminement piétonnier avec un emplacement réservé ER V4 Nord-Est cheminement le long de l'Appaum. Ils sont propriétaires de la parcelle 1123 sur laquelle est positionné un ER or ce passage va se situer en pied de mur de la maison et d'une porte-fenêtre. De plus ce passage a été prévu afin d'accéder à l'église alors que le V 4 est Nord-est est riverain de l'Appaum. Un autre cheminement pour aller à l'église est possible sans passer au pied de la porte-fenêtre et sans couper plusieurs arbres anciens.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** cet emplacement réservé V 4 Nord est ne correspond pas à ce qui figure sur les plans. Il va obliger à la coupe d'arbres anciens et perturber la tranquillité des résidents de la maison en les obligeants à neutraliser leur porte-fenêtre. Une autre solution doit être trouvée. Je donne un avis négatif pour cet ER.

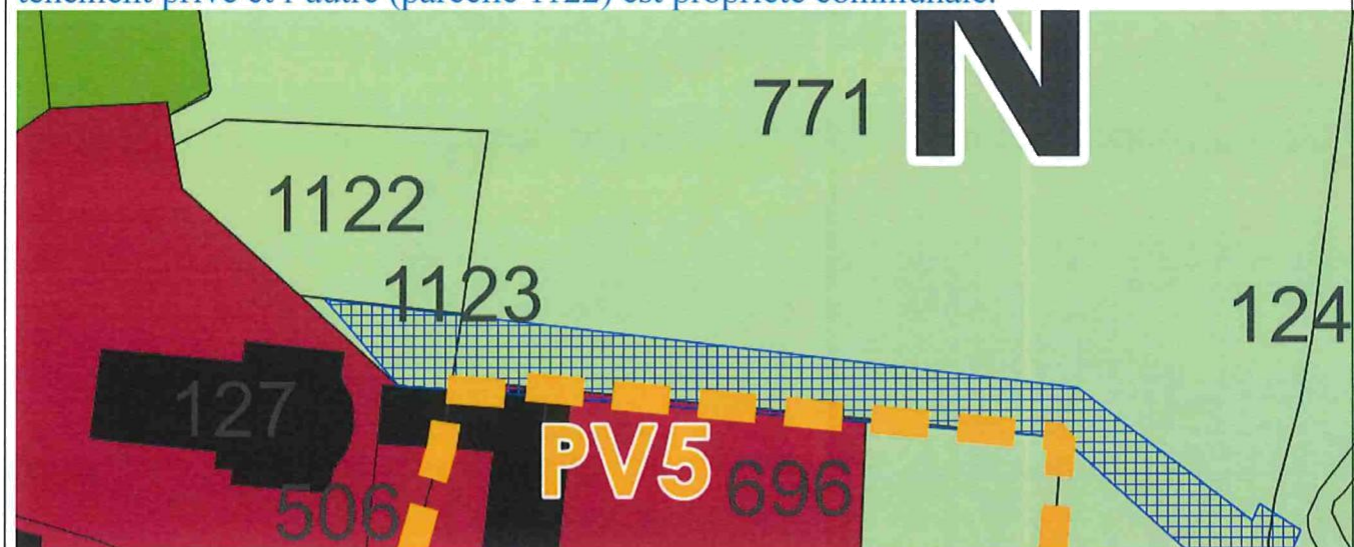
**Réponse du Maître d'Ouvrage :**



L'emplacement réservé est effectivement susceptible d'affecter des arbres de haute tige et il pourra être vérifié que cet aménagement peut se faire sans cela et adapter le dessin de l'ER en conséquence.



De plus, l'emplacement réservé doit être repris pour tenir compte de la division parcellaire faite sur la parcelle 770, dont une partie (nouvelle parcelle 1123) est liée au tènement privé et l'autre (parcelle 1122) est propriété communale.



- Parcelle 696 appartenant à Me GOBET et M GONNU. Elle se trouve dans son entièreté en zone « UA » dans le PLU actuel, dans le projet de révision, la partie est se trouve en « N » sans aucun argument. Les propriétaires demandent que leur parcelle reste complètement en « UA ».

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** comme déjà évoqué changer le zonage de tout ou partie d'une parcelle de « UA » en « N » doit être argumenter, ce qui n'est pas le cas. Il doit s'agir d'une erreur du cabinet, avis favorable à la demande des propriétaires.

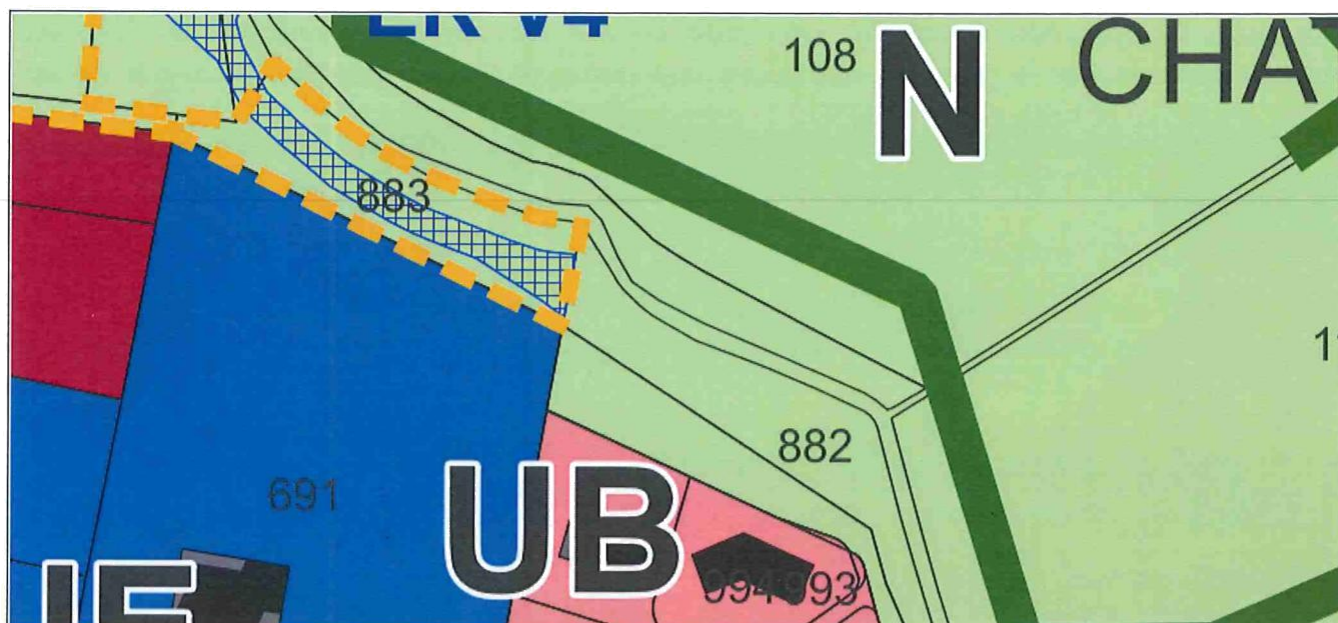
**Réponse du Maître d'Ouvrage :**



S'agissant de parcelle à vocation de jardin dans la continuité de l'enveloppe urbaine et qu'il est prévu de faire passer l'ERV4 le long de la A696, la question peut être réétudiée.

M. GONNU demande aussi pourquoi la parcelle A 883 a perdu la moitié de sa surface constructible.





La parcelle A883 est très proche du cours d'eau le long de la zone UE (à destination d'équipement) où il y a encore beaucoup d'espace libre. Elle n'est pas desservie par la voirie. Elle n'a donc pas vocation à être constructible.

#### DU 1 AOUT DE 15H A 19H 8 interventions

- Mr LAISSY propriétaire des parcelles où est prévu l'OAP Est. Est venu pour confirmer qu'il était prêt à faciliter l'aménagement de cette OAP et du cheminement piétonnier.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur : dont acte.

- Mme THOMASSIN Christine parcelle A 282 : résident à Montmerle et propriétaire en indivision (9 héritiers) d'une parcelle de 66 ares classée en « A », elle aurait aimé connaître la situation de sa parcelle et son avenir éventuel.



Commentaires du Commissaire Enquêteur: classée en « A » et au milieu du territoire, cette parcelle n'a aucune autre vocation qu'agricole.








- **M FOURNIER Thomas & M THILLE** résidant impasse du Moine : une intervention a déjà été effectuée lors de la permanence du 18 juillet par Mrs COUDURIER et FOURNIER. Aujourd'hui ils déposent une requête (9 pages)aux noms des 6 riverains de cette impasse privée, s'opposant au projet des OAP Ouest et Centre qui ont un impact négatif avéré sur leurs accès, leur tranquillité et leurs propriétés. La problématique de ces OAP est également soulevée au chapitre A - 4 de ce PV de synthèse et par une autre intervention à cette permanence.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: il est évident que ces projets d'OAP posent problème car leur intégration dans l'environnement bâti existant est dérangentant et s'accaparent des voies privées pour les accès. Voir le chapitre A-4.

- **Mme ROUSSET Stéphanie** , résidente de Francheleins sur la RD 88 d, sa propriété 748 est limitrophe avec l'OAP Ouest. Mme ROUSSET a participé à la réunion de concertation de février 2025 et elle ne retrouve pas dans le projet de révision du PLU donc de l'OAP voisine, la concrétisation des propos tenus lors de cette soirée. Un espace collectif arboré avait été annoncé le long de sa propriété et du lotissement or il est prévu qu'une zone non aedificandi dont la largeur et l'aménagement ne sont pas précisés. Cet espace fera partie intégrante des parcelles individuelles de ce lotissement sans que soit précisé si cette zone fait partie des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (3 mètres minimum page 63) ou si la règle ci-dessus s'applique à partir de la zone non aedificandi (3 mètres plus la largeur de cette zone non aedificandi).Autre remarque qui concerne l'emplacement réservé ER V 6, aménagement d'un cheminement piétonnier sécurisé le long de la RD 88d. Mme ROUSSET précise que cet emplacement n'a pas été présenté lors de cette réunion de février et que son lotissement était intervenu plusieurs fois pour qu'un aménagement piétonnier soit créé au droit de leur voirie, sans réponse de la mairie. Mme ROUSSET regrette qu'il n'y ai pas eu de réunion de quartier concernant les deux OAP Ouest et Centre, cette dernière n'ayant pas été présentée comme telle. Elle estime que le PLU présenté n'est pas conforme à celui présenté en février.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: votre administrée était particulièrement déçue apr le non respect des propositions faites en février et le contenu du dossier en enquête. Nous pouvons la comprendre en effet car étant mitoyenne de l'OAP ouest, sa tranquillité pourrait se voir perturber. Puisque ce projet des deux OAP revient une nouvelle fois dans les contributions à l'enquête, il apparaît cette fois-ci évident qu'une réunion de quartier explicative aurait du se tenir afin d'aplanir tous les récriminations des riverains.

## LEGENDE

-  Un seul accès automobile
-  Conserver la possibilité d'un accès à la zone de projet global
-  Espace collectif central avec arbres
-  Cheminements piétons
-  Espace collectif en transition avec l'espace agricole
-  Arbres ou végétation à préserver
-  Zone non aedificandi



### Réponse du Maître d'Ouvrage:

**OAP Ouest :** Il n'a jamais été question d'un espace collectif arboré le long de la parcelle 748 lors de la réunion publique mais bien d'une zone non aedificandi afin d'éviter que les constructions nouvelles ne se rapproche trop des constructions existantes. Toutefois, cette zone non aedificandi est peu définie dans sa profondeur dans l'OAP. Il est évident qu'elle doit aller au-delà des 3 mètres de recul minimum du règlement sinon elle n'a pas de sens. Cette question devra être revue avant approbation du PLU.

**ERV6 :** Tous les emplacements réservés n'ont pas été présentés lors de la réunion publique qui a exposé les principes de traduction réglementaire du PADD mais n'est pas rentré dans tous les détails du dossier. Il semble toutefois que cet ERV6 réponde à une demande exprimée dans l'observation.

**Réunion publique de concertation :** Il convient de rappeler que la réunion publique de concertation n'a pas pour objet de présenter le dossier fini du projet de PLU et ce pour deux raisons : d'une part parce que s'il s'agissait du dossier finalisé ce ne serait pas une réunion de concertation et d'autre part parce que seule la délibération d'arrêt du projet par le conseil municipal met fin à l'étude.

De ce fait, il est exact qu'au moment de la réunion publique il n'était pas envisagé d'OAP pour la zone centre, mais la mise en œuvre d'une zone de « projet d'aménagement global » (art: 151-41) où l'on peut figer les constructions pour une durée maximum de cinq ans.

- **Mme MINAUT Nicole et Christian résident à Francheleins**, près du centre bourg est venu faire part de son désaccord concernant le projet de l'OAP Nord concernant la création de surface commerciale car il n'y a pas assez d'habitants pour faire vivre des commerces et pourquoi des logements à cet endroit ? D'autre part ils regrettent le démontage du distributeur à pain à la rentrée.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: dont acte.



- M GONNU et Mme GOBET : ont déjà déposé une contribution sur le registre et sont venus à la permanence du 18 juillet. Leur questionnaire entre autre, concernant la possibilité d'un changement de destination de leur bien au château de Francheleins. Un questionnaire a été déposé afin de savoir comment était la répartition domaniale et comment étaient distribués les 250 m<sup>2</sup> de plancher autorisés entre le CD 10 et 12.

Ils estiment également que 250M2 de plancher autorisés à la rénovation, ne sont pas suffisants afin de garantir la pérennité de l'ensemble du bâti.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** ils ont été invités à rencontrer M le Maire afin d'avoir une réponse sur la répartition quant à la surface maximale autorisée de 250 m<sup>2</sup> qui correspond à la doctrine du CDPENAF qui accorde également 50m2 d'annexes hors piscine.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Il convient d'abord de rappeler que le changement de destination ne permet pas l'extension du bâtiment, mais seulement le changement de destination du bâtiment existant.

Toutefois, il est apparu que certains anciens bâtiments agricoles présentent des surfaces très importantes qui permettraient de créer par changement de destination un grand nombre de logements d'un coup. C'est pourquoi le règlement prévoit de limiter la surface du changement de destination dans chaque bâtiment désigné à 250 m<sup>2</sup>. Le CD10 et le CD 12 étant désigné chacun par un numéro, les 250 m<sup>2</sup> s'appliquent à chacun d'eux.

- M BRUYAS Thomas 78 impasse de la Gaîté : qui est venu pour connaître le CES, coefficient d'emprise au sol de son terrain au nouveau PLU. Il désire faire un agrandissement et/ou une piscine ! Il signale que des herbes folles émanant du bassin de rétention mitoyen, commencent à pénétrer sur sa propriété.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** pas de commentaires particuliers.

## 2.2.2 - REGISTRE

- 1) - Mme Laurence SERBAC résidant chemin d'Amareins : suite à sa requête à la permanence du 01 juillet a tenu à reporter sur le registre la teneur de son questionnaire.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** voir les commentaires à la date du 01 juillet ci-dessus.

- 2) - M GONNU jean Claude résidant 45 impasse de l'église : il revient sur le projet de l'emplacement réservé ER V4 pour laquelle Mme GOBET , sa compagne, a déposé une requête à la permanence du 18 juillet à ce sujet.



- M GONNU pose une deuxième question concernant la parcelle A 883 dont la moitié de la surface est passée de « U » en « N ».
- M GONNU revient sur la modification de zonage de deux parcelles A 696 et A 629 dont Mme GOBET m'a entretenu lors de la permanence du 18 juillet.

### 2.2.3 - COURRIERS, COURRIELS

- 1) Un courrier m'a été remis lors de la permanence du 16 juin de la part de M Jean Paul MEUNIER résidant à Montmerle et propriétaire des parcelles AB 1234. L'entretien est repris dans la partie permanences ci-dessus.
- 2) UN autre courrier a été déposé par Me M RAVIER pour le compte de Me BERNARD Michèle demandant un classement en zone constructible un certain nombre de parcelles classées en « A » arguant du fait qu'il y a des accès et des réseaux.
- 3) - M BAILLE Patrice a déposé un courrier lors de la permanence du 18 juillet qui reprend ses demandes d'un classement en « U » de ses parcelles.

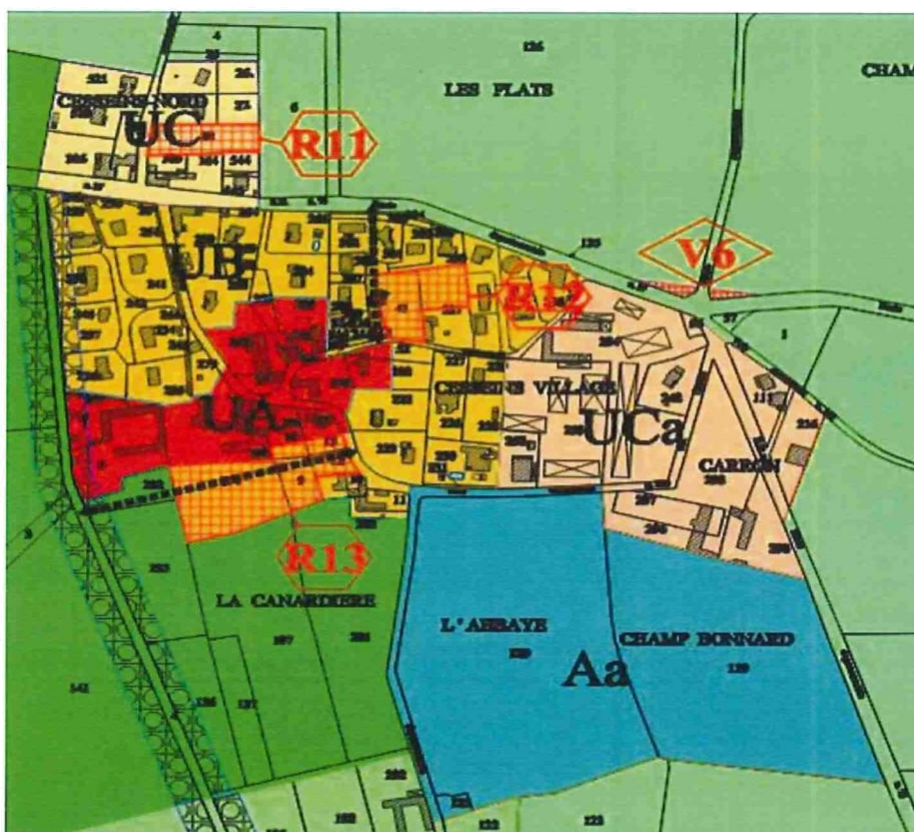
Commentaires du Commissaire Enquêteur: réponse identique à celle fait oralement lors de la permanence..

- 4) - Me SCHEREMETEVSKY Héléne renouvelle ses propos tenus à la permanence du 18 juillet et demande une entrevue avec Mr le Maire.
- 5) **Requête collective d'habitants de Cesseins** : déposée en mairie et signée par 8 personnes et concernant le déclassement de parcelles de « Uac » en « N ».

Tous les signataires ont leur résidence dans la partie est de Cesseins anciennement classée en « Uca », le petit « a » étant la possibilité d'installer des activités artisanales. Dans le projet de révision le MO propose la création d'une zone « UX » en violet pouvant accueillir des activités, le résiduel de l'ancienne zone « UCa » étant rattaché à la zone « N ».

Les arguments avancés par les signataires sont tout à fait acceptables et déclasser une zone « U.. » en « N » doit être argumenté. Ce secteur fait partie intégrante de Cesseins et de l'enveloppe urbaine. Aucun agrandissement de zone n'est demandé simplement, les résidents veulent conserver les possibilités urbanistiques précédentes. Un autre secteur « UC » existait sur Cesseins de l'autre côté de la départementale plus fréquentée d'ailleurs, il a évolué en « UBe » et « UAe », les pétitionnaires demandent une égalité de traitement.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: la démarche de vos administrés me paraît tout à fait justifiée. Un précédent dans cette révision existe sur Cesseins nord sur l'ancienne zone « UC ». Aucune consommation de terre agricole ou naturelle n'est impactée, les limites de l'enveloppe urbaine ne bougent pas, les caractéristiques appliquées à la zone « UBe » reprisent en page 20 du règlement s'appliquent tout à fait alors que celles appliquées à la zone « Und » ne correspondent pas car elles doivent être détachées des enveloppes urbaines. Appliquer un zonage en « UBe » ne remet pas en cause votre PPAD ni l'économie générale de votre PLU mais conserver le zonage « N » pour ce secteur de Cesseins fragilise l'ensemble de votre dossier. J'émetts un avis favorable à cette requête.



Zonage issu du PLU actuel, ci-dessous zonage révisé

Nous nous sommes également rendus compte des conséquences économiques et patrimoniales qu'une telle décision impliquerait : perte de valeur intrinsèque de nos biens, déviation de projets immobiliers en cours de réalisation, et impossibilité d'exploiter nos développements futurs.

Dans un souci d'équité et de coopération avec le développement local, nous sollicitons donc que votre requête soit examinée avec attention, et que le classement en zone UBe soit retenu pour notre secteur.

Sans attente d'une réponse favorable, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Fait à [lieu], le [date] **Flanchet le 18/02/25**

Signatures des propriétaires concernés :

Nom et prénom

Adresse

Signature

**Ed Ffor**  
Dah, 25 et 26

484 route  
de Villeneuve  
01230  
Cessons



**BRAS**  
Arnaud et Aurèle

150 route  
de Villeneuve  
01230 Cessons



**Edouard Jacques** 148 B, Route de  
Villeneuve  
01230 Cessons



**Arnaud et Aurèle** 30 chemin de Cessons  
Cessons



**Laure Pascal**  
Nicole

33 Rue de  
Villeneuve  
et Cessons

**Laure**  
Pascal

**Benjamin Nathan**

29 chemin  
de Cessons



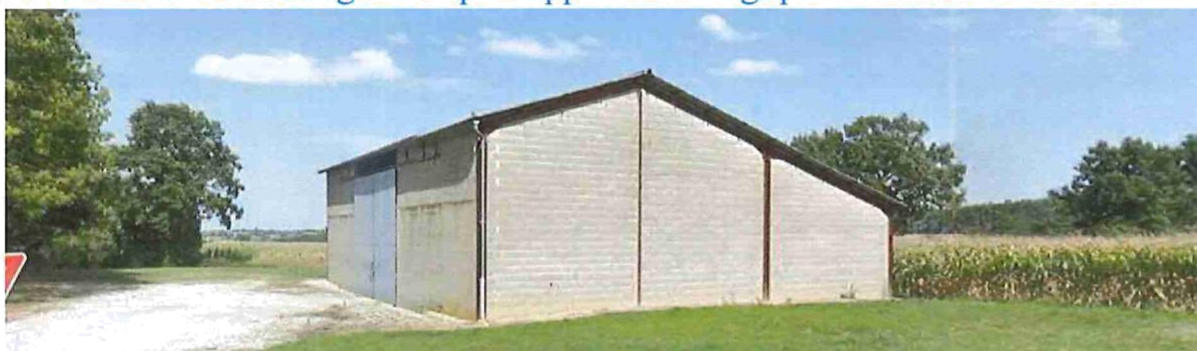


### Réponse du Maître d'Ouvrage:

Il convient de rappeler la vocation de la zone UCa du PLU qui n'est pas du tout à vocation d'habitat mais qui est une « zone urbaine destinée à certaines activités artisanales telles que le gardiennage de véhicule, le stationnement des caravanes, les constructions à usage de bureaux et de services, les activités artisanales sans nuisances... » (Règlement du PLU de 2007 – p.26).

Le nouveau PLU en dessinant précisément la zone UX dont la vocation correspond à peu près à celle de la zone UA, il est apparu nécessaire de sortir quelques maisons d'habitation existante à l'Est de la zone et qui, dans le cadre du PLU actuellement opposable ne pourrait pas envisager d'extension ou d'annexes car cela ne leur serait pas autorisé dans la zone UCa.

Par ailleurs, l'analyse plus précise a montré la présence au Sud-Est d'un bâtiment exclusivement à vocation agricole qu'il apparaissait logique de classer en zone A.



Les quatre habitations existantes restent toutefois séparées du cœur de Cesseins par un ensemble de bâtiment à usage d'activités, mais on pourra s'interroger sur une évolution vers un zonage de type « U » mais sans chercher à densifier un secteur peu dense et en marge du cœur de Cesseins.

Enfin on notera que les deux zones Und ne sont pas détachées des bourgs, mais en continuité des enveloppes urbaines a un endroit où le tissu urbain peu dense pose des problèmes de sécurité par rapport aux accès.

On notera que densifier cette zone est susceptible de créer des problèmes d'accès et de sécurité au niveau du carrefour RD75/RD27 qui fait l'objet d'un emplacement réservé au profit du département. En conséquent, cette zone doit être classée en Und car densifier cette zone créerai des problèmes d'accès et de sécurité, et qui plus est, serait pour partie hors agglomération.

- **6) – Requête collective des riverains (6) de l'impasse du Moine, établie par M FOURNIER Thomas (7pages)** et déposée en main propre lors de la permanence du 01 août 2025. Sujets déjà évoqués dans le chapitre « permanences » et qui sera appréhendé dans le chapitre A-4.

FOURNIER Thomas  
Impasse du Moine  
01090 Francheleins  
0665759070  
fournier\_tom5@yahoo.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Mairie de Francheleins  
Grande Rue  
01090 Francheleins

Francheleins, le 28/07/2025

Objet : Requête contre la révision du PLU alinéa II.D Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) CENTRE datant du 13 février 2025.

Lettre déposée en main propre au commissaire enquêteur en charge de la révision du PLU.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je soussigné FOURNIER Thomas domicilié Impasse du Moine 01090 Francheleins ainsi que plusieurs de mes voisins :

- 🕒 Mr DUTHEL Impasse du Moine 01090 Francheleins
- 🕒 Mr THILLE Impasse du Moine 01090 Francheleins
- 🕒 Mr LECOMPTE Impasse du Moine 01090 Francheleins
- 🕒 Mr COUDURIER Impasse du Moine 01090 Francheleins
- 🕒 Mr BRONDEL Impasse du Moine 01090 Francheleins

Tous s'associent conjointement à cette présente lettre.

J'ai l'honneur de former par la présente une requête à l'encontre du projet de Février 2025 porté par la Mairie, par lequel le conseil municipal prévoit des Orientations d'Aménagements et de Programmation dans la revue du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Francheleins.

En ma qualité de propriétaire de la parcelle cadastrée section 793 et 817<sup>1</sup>, située Impasse du Moine, je suis directement concerné par les dispositions du PLU et dispose donc d'un intérêt à agir. En tant que citoyen français avec des droits et des devoirs, je vous fais parvenir par le biais de cette présente lettre, mon désaccord concernant les modifications en cours du PLU dans la zone centre de la commune de Francheleins.

La présente requête est motivée par les éléments suivants :

### 1. Caractère Privée

L'Impasse du moine est actuellement privée, 6 propriétaires ont la charge d'entretenir cette voie privée<sup>2</sup>.

---

1 Cf pièce jointe n°2 page 7

2 Cf pièce jointe n°1 page 5

Sur le plan légal, selon l'arrêté n° 490521 du 25 octobre 2024 du Conseil d'Etat : « Une commune ne saurait, sans porter d'atteinte illégale au droit de propriété, ouvrir, à partir d'un terrain communal, un accès à une voie privée non ouverte à la circulation publique, sauf à avoir obtenu le consentement des propriétaires de cette voie »  
Aucun des 6 propriétaires n'a donné son consentement, ni même n'a été consulté, pour ouvrir un accès à la circulation publique sur notre voie privée, et de ce fait, nous y sommes tous opposés.

## 2. L'acquisition de notre propriété

Nous avons acheté nos maisons dans ce quartier en connaissant le caractère privé de l'impasse, pour être au calme et ne pas être dérangés par le passage soutenu de véhicules.  
De plus, nos maisons ont l'appellation dite « maisons isolées ». Cependant, d'après le schéma d'aménagement<sup>3</sup> précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur A et B, la construction d'un ensemble de logements sur les parcelles 685 et 777, engendrerait la création d'un accès automobile dans notre voie privée. Le passage automobile quotidien devant nos portails nous inclura visuellement dans ce lot. C'est pourquoi, nous verrons nos biens impactés par une décote immobilière significative.

## 3. Sécurité

A l'Est, l'impasse du Moine se trouve face à une sortie d'un lotissement de plus de 80 logements. Un lotissement ayant pour seul accès la Rue du Bicêtre donnant elle-même sur la départementale D88, face à l'impasse du Moine. Si un accès automobile pour se rendre dans les logements du secteur A se crée dans l'impasse du Moine, cela impliquerait un fort trafic automobile pour accéder à cette départementale D88, notamment aux heures de pointes.

A cela s'ajoute un projet d'agrandissement du lotissement côte Est, il y aurait alors une augmentation du nombre de personnes en sortie de ce croisement déjà très chargé.

Avec une visibilité limitée déjà faible due à l'angle d'une maison, cette intersection deviendrait un point accidentogène très élevé si le trafic devait être plus important.

Nous relevons également l'absence de passage piétons et de trottoirs à proximité de cette impasse. Aussi, les portails de chacune de nos propriétés donnent directement sur l'impasse, avec un accès très proche de la départementale me concernant. Dès lors, s'il apparaît la construction d'une double voie pour accéder au secteur A ainsi qu'un trottoir ou une liaison piétonne, cela provoquerait un problème majeur pour accéder à nos propriétés ou en sortir en toute sécurité.

## 4. Modification OAP Centre depuis présentation publique

La Réunion publique du 25 septembre 2024 présentait les parcelles 685 et 777 comme zone à potentielle d'urbanisme mais pas en zone AU du fait d'un accès trop étroit<sup>4</sup>.

La dernière version du PLU (du 13 février 2025), non présentée en réunion publique, prévoit que ces deux parcelles 685 et 777 soit en zone AU grâce à un accès via l'impasse du moine.

Ces deux parcelles 685 et 777 appartiennent à un seul et unique propriétaire privé, cette dernière modification du PLU permet donc un enrichissement personnel en rendant ces parcelles constructibles au détriment de nous copropriétaires de l'impasse du moine.

## 5. OAP Ouest

Nous remarquons aussi que sur le projet OAP Ouest avec la construction d'une vingtaine de maisons individuelles sur la parcelle 179, un accès automobile au secteur A (parcelle 685) est prévu<sup>5</sup>, secteur qui serait lui-même relié à notre impasse. Notre impasse privée subirait alors une augmentation du nombre de passage soit environ 60 voitures supplémentaires, si ce n'est plus en regroupant les deux projets.

Nous relevons aussi une erreur manifeste sur l'écriture du PLU au sujet de la voie piétonne. En effet, dans le projet OAP Ouest à la page 14<sup>6</sup> apparaît clairement un projet de cheminement piétonnier qui a pour but de relier la

---

3 Cf pièce jointe n°3 page 7

4 Cf pièce jointe n°5 page 8

5 Cf pièce jointe n° 4, page 8

6 Cf pièce jointe n°6 page 9



RD88d avec l'impasse du Moine. Cependant, ce chemin n'apparaît pas dans le projet OAP centre, le schéma<sup>7</sup> désigne uniquement un accès automobile dans notre impasse avec un accès piéton qui s'arrêterait au début de l'impasse.

Cela indique une discordance entre les deux projets et se pose une nouvelle fois une question de sécurité s'il est prévu que les piétons passent dans l'impasse sans avoir un trottoir sécurisé. A cela s'ajoute une réelle problématique technique puisque notre impasse n'est pas prévue pour autant de passage et n'est pas assez large pour accueillir deux voies automobiles ainsi qu'une voie piétonne en toute sécurité étant donné qu'elle mesure 4,7m au plus étroit et 5.5m au plus large.

De plus, plusieurs principes d'organisation sont abordés dans la révision du PLU avec différents enjeux à respecter. Mais absolument aucun aborde les désagréments que cela engendrerait dans notre impasse. Pourtant, une sérieuse problématique se pose notamment au sujet des incivilités suivantes : bruits des véhicules (voiture, motos, scooter), les déchets, les dégâts sur le chemin, le passage des engins de constructions, les ordures ménagères, les stationnement intempestifs...

## 6. Solutions

Nous pouvons imaginer d'autres alternatives pour l'accès aux logements prévu sur la parcelle secteur A et B :

- ⌚ Un accès automobile en sens unique depuis le futur lotissement en projet sur la parcelle 179 vu la possibilité d'un accès à la zone de projet global, avec une sortie sur la parcelle 777 qui donne sur la D88 ou inversement.
- ⌚ Un accès par le secteur B depuis la D88 avec un système de détection de véhicules au sol et un feu de circulation qui permettrait d'attendre qu'un véhicule sorte ou rentre.

Afin d'étayer mon recours, je joins à la présente les pièces justificatives suivantes :

1. Document notarial, page 5
2. Plan cadastral, page 7
3. Schéma OAP centre, page 7
4. Schéma OAP ouest, page 8
5. Plan avant modification du 25 septembre 2024, page 8
6. Page 14 extraite du PLU, page 9

Au vu de ces éléments, je vous demande de bien vouloir procéder à une révision partielle du PLU sur ce secteur et à un retour au projet présenté lors de la dernière réunion publique du 25 septembre 2024.

Je vous informe que nos avocats se tiennent à notre disposition pour tout recours devant des tribunaux compétents.

Dans l'attente de votre réponse, je reste disponible pour tout échange constructif qui permettrait d'aboutir à une solution satisfaisante pour l'ensemble des parties.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signatures

les signatures figurent sur l'original joint au registre

---

<sup>7</sup> Cf pièce jointe n°3 page 7

L'AN DEUX MILLE VINGT LE SEPT AOUT

## Maître Dominique RICHARD,

notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Dominique RICHARD, notaire associé", titulaire d'un Office Notarial à MONTMERLE SUR SAONE (Ain), Chemin Vert, Avec la participation de Maître Nicolas DECIEUX, notaire à FONTAINE SUR SAONE ( Rhône ) 37bis rue Pierre Bouvier, assistant l'ACQUEREUR, non présent.

**A RECU** le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **VENTE D'UNE PROPRIETE BATIE.**

### VENDEUR:

Monsieur [REDACTED], et Madame [REDACTED], son épouse [REDACTED]

FRANCHELEINS (Ain) Impasse du Moine.

### ACQUEREUR

Madame [REDACTED], épouse [REDACTED] demeurant à [REDACTED]

## ACHAT FRANCHELEINS - RAPPEL DES SERVITUDES

L' ensemble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
	A	773	5464 IMP DU MOINE		09	89

### RAPPEL DE DIVISION CADASTRALE

La parcelle cadastrée section A numéro 773 ci-dessus désignée provient de la division de la parcelle cadastrée section A numéro 563, pour une contenance de trente-deux ares huit centiares (32 a 08 ca) en trois nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section numéro 772, d'une contenance de onze ares quatre centiares (11 a 04 ca),
- La parcelle cadastrée même section numéro 773, faisant l'objet de la présente vente,
- Et la parcelle cadastrée même section numéro 774, d'une contenance de neuf ares trente-neuf centiares (09 a 39 ca).

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet "MARVIE-BONNET", géomètres experts susnommés, en date du 20 octobre 2004, sous le numéro 124 J, régulièrement publié au service de la publicité foncière compétent.

### SERVITUDES

L' ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s' en défendre, et profiter de celles actives s' il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le VENDEUR. Le VENDEUR déclare qu' il n' a créé aucune servitude et qu' à sa connaissance il n' en existe aucune à l' exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l' urbanisme ou de la loi ou **de celles relatées ci-après:**

### RAPPEL DE SERVITUDE

Aux termes d'un acte en date du **7 décembre 1981** contenant vente par Mme MAZUY à Monsieur PERRIER et Madame BANT, reçu par Me GAYOT, alors notaire à TREVOUX, il a été rapporté les servitudes ci-après littéralement retranscrites, telles qu'elles figurent audit acte, savoir :

"Aux termes d'un acte reçu par Me BERTRAND, notaire associé à VILLEFRANCHE SISAONE (Rhône) le 29 juillet 1981 et dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de TREVOUX (Ain), le 25 septembre 1981, volume 4368 n° 23.

- Madame Mariette GERBET, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Jean-Marie DENIS, demeurant à FRANCHELEINS (Ain), "Au Moine",

- Madame Bernadette Marcelle DENIS, épouse de Monsieur Albert MAZUY, susnommée,

- Monsieur Roger Jean-Marie DENIS, employé, demeurant à LIMAS (Rhône)lieudit "Les Roches", époux de Madame Andrée Marie RENARD,

- Monsieur Benoît Etienne DURAND, industriel, et Madame Elise Adèle LAISSY, son épouse, demeurant ensemble à FRANCHELEINS (Ain), ont établi l'assiette du chemin de desserte des parcelles cadastrées sous les numéros suivants et leur appartenant de la manière suivante :

- n° 558 appartenant à Madame Veuve DENIS,

- n° 560 appartenant à Madame MAZUY,

- n° 555 appartenant à Monsieur Roger DENIS,

- n° 562 appartenant à Monsieur et Madame DURAND.

**Par suite, les comparants sont devenus propriétaires pour un quart chacun, de l'assiette du chemin desserte.**

Aux termes de cet acte, il a été établi les conventions suivantes qui sont ci-après rapportées littéralement :

### CONVENTION

"En conséquence de ce qui précède, les requérants se confèrent réciproquement un droit de passage sur chacune des parcelles cédées.

Par suite, le droit de passage créé aux termes de l'acte des 23 janvier, 4 et 11 février 1974, publié au bureau des hypothèques de TREVOUX, le 1<sup>er</sup> mars 1974, volume 3447 n° 8, est purement et simplement annulé.

Chacun des propriétaires de ce passage ou ses ayants droit à un titre quelconque, pourra faire installer dans ce passage toutes installations d'aménage ou d'évacuation d'eau, d'électricité, téléphone, tout à l'égout, nécessaires à la bonne utilisation des maisons à édifier. Les tabourets, regards et branchements pourront être effectués sur le passage, si cela est nécessaire.

### - Conventions spéciales -

Il est expressément convenu que le chemin ci-dessus créé sera laissé dans l'immédiat dans l'état où il se trouve actuellement.

Toutefois chacune des parties consent expressément à ce que Monsieur Roger DENIS autorise l'acquéreur ou les acquéreurs de son terrain cadastré sous les numéros 556 et 557 de la section A à faire à leurs frais tous les travaux nécessaires à l'emplerage, le goudronnage et d'une façon générale, la mise en état du chemin selon les normes qui peuvent être exigées par l'administration.

En ce qui concerne l'utilisation du chemin, il est convenu que Madame MAZUY n'utilisera ce chemin pour accéder à sa propriété sur le n° 561 de la section A, que sur une longueur partant du chemin départemental n° 88, jusqu'à l'aplomb de la limite Ouest de sa propriété.

Les frais d'entretien et de réfection incombent aux utilisateurs au prorata du nombre d'entrées, étant entendu :

- que Madame MAZUY ne participera pas aux frais concernant la portion du chemin qu'elle n'utilisera pas;

- que Monsieur et Madame DURAND ne supporteront les frais qu'à partir du moment où ils auront construit effectivement, eux ou leurs ayants droit ou acquéreurs sur leur propriété cadastrée sous le n° 563 de la section A"

Madame [REDACTED], acquéreur, déclare avoir parfaite connaissance de la servitude de passage dont s'agit, et en faire leur affaire personnelle, sans recours d'aucune sorte.



### automobile

le d'accès doit présenter une largeur de chaussée suffisante pour que deux puissent.

est accompagnée, d'un espace permettant le déplacement sécurisé des pié sera prévu qu'un seul accès automobile sur la RD88d. Celui-ci sera situé plutôt au Sud de la zone.

### route piétonne

Courriels :

- 7) - Demande de M Me ROLLET Mathieu concernant la surface maximale autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un ensemble bâti repéré. Ce n'est pas un stecal mais lors de dépôt d'un dossier de rénovation, celui-ci devra recevoir l'accord de la CDPENAF de l'Ain. Cette surface maximum autorisée a déjà fait l'objet d'une remarque d'un propriétaire dans ce PV de synthèse et il faut reconnaître que cette demande est justifiée car elle est guidée par une bonne intention celle de sauvegarder au maximum le bâti ancien et de ne pas laisser à l'abandon tout ou partie des bâtiments repérés.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** j'émet un avis défavorable à cette demande. La doctrine de la CDPENAF prévoit pour les rénovations avec changement de destination, un maximum de 250m<sup>2</sup> de plancher pour l'habitation et 50m<sup>2</sup> pour les annexes.

### Réponse du Maître d'Ouvrage:

La règle des 250 m<sup>2</sup> de plancher pour l'habitation et 50 m<sup>2</sup> pour les annexes concerne les extensions et annexes aux habitations existantes, mais on s'est effectivement appuyé sur cette règle pour traiter la question des changements de destination afin de trouver une cohérence.

- 8) - M ROLLET Mathieu concernant la présentation des cartes PLU qui ne reprennent pas les zones humides alors qu'une possibilité existe sur géoportail.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** les zones humides sont déjà reprises sur la carte du PLU. Multiplier les « couches » d'information nuit à l'information et rend le

document parfois illisible. Un document comme c'est le cas pour les servitudes, pourrait être utile.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Le plan de zonage reprend effectivement déjà les zones humides issues du référentiel établi par le département de l'Ain.

### 2.3 - Comptages, remarques et suggestions

- Permanences : 16 juin 2025 6
- 1 juillet 2025 5
- 18 juillet 2025 7
- 1 août 2025 8
- Courriers- Courriels : 8
- Registre : 4 questions

Toutes les permanences se sont tenues dans un bon esprit et après 27 ans que le nom de Francheleins s'est imposé aux trois entités, il reste encore quelques ressentiments de certains habitants qui font toujours des comparaisons dans tel ou tel domaine. Comme à chaque révision, les questions posées sont d'ordre personnelles et/ou particulières mais aussi certains ou certaines administré(es) découvrent des prescriptions qui étaient déjà présentes dans l'ancien PLU.

Deux requêtes collectives me semblent importantes à étudier et il ne faudrait pas que selon les réponses apportées, le dossier de révision soit fragilisé.

## A-3 - Avis des Personnes Publiques Associées, MRAe & CDPENAF

### 3.1 - Avis des P P A.

L'ensemble des personnes publiques associées (PPA) ont été consultées par courrier en date du 2<sup>r</sup> février & 3 mars 2025.

**\* Préfecture de l'Ain - DDT** réponse en date du 13 mai 2025 : avis favorable avec prise en compte des remarques.

Plusieurs remarques sont formulées :



- la croissance démographique devra être objectivée et un bilan de production de logements entre le SCOT 2020 et l'arrêt du PLU devra être fourni.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

**Croissance démographique :** Selon les chiffres de l'INSEE la population de Francheleins était de 1370 habitants en 2011 et de 1593 habitants en 2022, soit une croissance démographique annuelle de 1,4%... Et la croissance annuelle sur la décennie précédente était de 4%. Une croissance de 1,1% n'est donc pas irréaliste et conduit à poursuivre un ralentissement maîtrisé de la croissance.

**Bilan de la production de logement :** Un bilan de la production de logements sur la période comprise entre l'entrée en vigueur du SCoT en 2020 et l'arrêt du projet du PLU sera intégré au rapport de présentation.

- élaboration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU avec la mise en évidence de priorités.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Le code de l'urbanisme ne prévoit d'échéancier que "le cas échéant"

Ouvrir d'abord l'OAP centre apparaît être un risque du fait de la complexité foncière.

Une réflexion sur cette question pourra être menée sur les OAP Est et Ouest.

- logements locatifs sociaux : confusion entre les logements intermédiaires et les LLS. La préfecture demande une meilleure « répartition ambitieuse et mieux équilibrée ».

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Tendre vers 10% du parc de logement apparaît difficilement atteignable : il faudrait environ 76 LLS en 2038, alors qu'il n'y en a aujourd'hui que 16...

En revanche on pourrait chercher à tendre vers 10% des logements à produire à l'horizon du PLU, soit environ 16 logements sur les 156. Il en est déjà prévu 7 sur l'OAP Nord. Ce point devra être étudié en particulier pour les OAP Est et Ouest.

- mettre en place une OAP trame verte et bleue afin d'indiquer les mesures envisagées pour protéger les milieux concernés et mettre en valeur les continuités écologiques ;

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Cela n'est pas une obligation, mais l'on pourrait ajouter un chapitre au cahier des OAP afin de faire la synthèse de tous les outils utilisés dans le PLU pour prendre en compte et protéger la trame verte et bleue (zones Naturelle, éléments repérés au titre de l'article L 151-23, article 14 du règlement...)

Une annexe est jointe au courrier de Madame la Préfète concernant des « évolutions qualitatives du dossier. Il vous appartient de faire le nécessaire.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Les corrections suggérées pour améliorer la qualité du dossier seront intégrées avant l'approbation du PLU



\* La Chambre d'Agriculture de l'Ain réponse en date du 14 avril 2025 : avis réservé car défavorable aux emplacements réservés à vocation de cheminements doux.

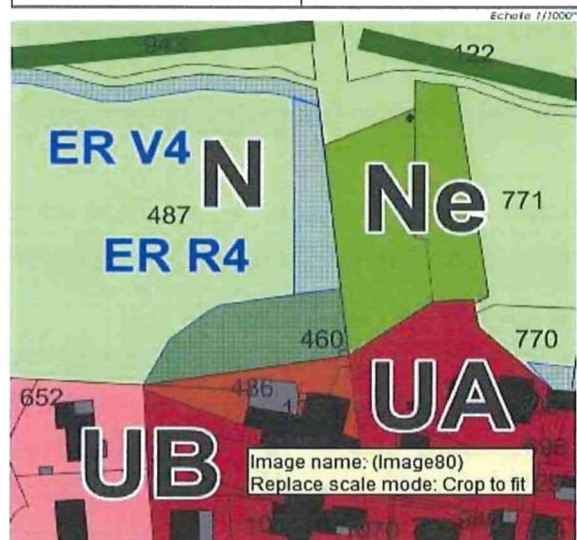
- poursuivre une croissance démographique acceptable, « celle du Scot est plus réaliste ».
- la consommation foncière à l'horizon 2035 ne s'inscrit pas dans la trajectoire de la loi ZAN.
- Emplacements réservés : n° 1 extension du cimetière à l'ouest au lieu d'au nord

1. Emplacement réservé n° R1	
Destinataire : Commune	
Objet : Agrandissement du cimetière de Francheleins	
N° parcelles concernées : A3 (p)	Surface ou largeur : 1 220 m²



Il s'agit de permettre l'extension du cimetière de Francheleins au Nord de celui-ci.

4. Emplacement réservé n° R4	
Destinataire : Commune	
Objet : Aménagement d'une aire de stationnement paysagée.	
N° parcelles concernées : A460, A487 (p)	Surface ou largeur : 1 160 m²



Il s'agit de permettre l'aménagement d'une aire de stationnement public au cœur du bourg.

n° 4 pas favorable à cette aire de stationnement

7. Emplacement réservé n° V3	
Destinataire : Commune	
Objet : Elargissement de la RD88	
N° parcelles concernées : A 331 (p), A332 (p), A1315 (p), A322 (p), A190 (p), A643 (p).	Surface ou largeur : 9050 m² Largeur : 4 m.

Echelle 1/50000



n° V3 demande d'associer les agriculteurs

n° V4 cheminement le long de l'Appéum idem ci-dessus

n° V13 idem

- Règlement : revoir la surface totale maximum d'emprise au sol pour les annexes des bâtiments d'habitation (doctrine CDPENAF)

La Chambre produit un texte qu'elle demande à rajouter (en page 3 du courrier).

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** il vous appartient de répondre à ces demandes

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

**Croissance de la population :** cf réponse à la remarque de l'Etat

**Non respect de la loi climat et résilience (ZAN) :** La loi climat et résilience ne porte pas sur la consommation brute, mais sur la consommation d'ENAF, c'est pourquoi la comparaison est faite dans le rapport de justification à partir des chiffres de consommation d'ENAF donnés par l'observatoire de l'artificialisation des sols (p.34).

Selon l'observatoire, la consommation d'ENAF sur Francheleins entre 2011 et 2020 a été de 6,6 hectares, soit 0,66 ha/an. La consommation d'ENAF sur Francheleins par le PLU sur la période 2025-2038 devrait correspondre à l'aménagement des deux zones AU en extension soit 2,2 hectares, à quoi il faut ajouter une consommation de 1,4 ha. donné par l'observatoire pour la période 2021-2024. La consommation pour 2021-2038 devrait donc être de 3,6 ha, soit 0,2 ha. par an au lieu de 0,66.

On peut donc dire que le PLU s'inscrit dans la trajectoire de la loi climat et résilience.

**ER1 cimetière :** Un cimetière doit obligatoirement être clos par un mur. Il apparaît plus logique par rapport à des questions de sécurité de s'étendre vers le Nord afin que le nouveau mur soit plutôt le long d'une voie communale, que le long de la route départementale. Au niveau agricole, il est difficile de comprendre en quoi une extension à l'Ouest est plus intéressante qu'une extension au Nord.

**ER4 stationnement :** Cette aire de stationnement doit permettre de redynamiser le restaurant et permet de travailler sur l'image de l'entrée Nord du bourg et de sécuriser la liaison piétonne envisagée le long de l'Appéum.

**ERV3 et ERV4 :** l'association des exploitants dans l'aménagement se posera au moment où des travaux seront possibles, c'est-à-dire après acquisition des terrains.

**ERV13 :** L'emplacement réservé est dessiné de sorte qu'il longe des tènements cultivés sans les couper. Cet objectif pourra être révisé et des corrections pourront être effectuées s'il n'est pas bien pris en compte.



On pourra aussi prendre contact avec M. Laissy (cf. observation page 4) qui indique être prêt à faciliter la liaison douce prévue de l'autre côté de l'Appéum.

**\* Le département de l'Ain** réponse en date du 21 mai 2025 : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

Après le rappel de l'évolution de l'urbanisme de la commune, les services du département font quelques remarques ou suggestions.

- renforcement de la cohérence paysagère et urbaine à la jonction avec Montmerle avec pour exemple la différence des pentes de toiture.
- remarques sur l'OAP Ouest concernant son accès sur la RD 88d et sur sa largeur de moins de 5m.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** il apparaît nécessaire d'aménager cette RD afin de sécuriser son accès et le passage de transport venant de la ferme de Collonge.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

**OAP Ouest :** Certains éléments pourront être intégrés à l'OAP en particulier concernant la sécurité de l'accès.

Le département n'évoque pas la question du passage de transport vers la ferme de Collonge ou d'aménagement nécessaire, mais envisage seulement de déplacer le panneau d'agglomération.

**OAP Centre :** Le point de vigilance sur le débouché sur la RD88 sera intégré à l'OAP.

- remarques sur l'OAP Centre concernant la sécurisation le débouché du cheminement piéton sur la RD 88.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

**OAP Centre :** Le point de vigilance sur le débouché sur la RD88 sera intégré à l'OAP.

- le service du Département demande de la concertation lors d'aménagement de mode de déplacement doux ou la concrétisation d'ER. Il est joint la liste des préconisations en cas d'aménagement en limite de route départementale.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur:** A prendre en compte.

**\* La Communauté de Communes Val de Saône Centre** réponse en date du 6 juin 2025 : avis favorable avec prise en compte des observations.

- concernant les eaux usées : demande d'actualisation dans le rapport de présentation pièce 1b page 28,

ajout du plan de zonage existant de l'assainissement (pièce 25 des annexes) signalée manquante ;

intégration de la révision du schéma d'assainissement lorsqu'il sera adopté.

- annexer le schéma de gestion des eaux pluviales.



Commentaires du Commissaire Enquêteur: la CCVSV fait plusieurs remarques concernant des oublis, des erreurs et des manques que vous voudrez bien corriger dans votre dossier.

Réponse du Maître d'Ouvrage:

Ces éléments seront corrigés dans le dossier pour approbation.

\* **SCOT Val de Saône-Dombes** réponse en date du 10 juin 2025 : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques.

- enveloppe urbaine et consommation de l'espace, le Scotvsd demande de s'assurer que l'évolution de la tâche urbaine depuis 2018 (état 0 du Scot)s'inscrit bien dans la trajectoire définie. Le Scotvsd demande également qu'une « distinction dans le dossier » soit faite concernant des parcelles des parcelles qui en 2011 ne se situaient pas dans des dents creuses mais urbanisées depuis.

- le Scotvsd « préconise » un phasage de l'urbanisation des zones AU pour un développement maîtrisé de la croissance démographique.

- logements en dents creuses et/ou en division, le Scotvsd demande à comprendre votre raisonnement utilisé qui aboutit à une prévision de 93 logements potentiels. Il précise que des dents creuses se situent en dehors de l'enveloppe urbaine, elles devront être retirées.

- mise en cohérence du secteur Ue à Amareins.

- une liste de « coquilles » dans les pièces dossier est reprise en dernière page.

Commentaires du Commissaire Enquêteur: tout en étant responsable de votre PLU, certaines préconisations supra-communales s'imposent à vous. Celles du Scot sont à prendre en compte.

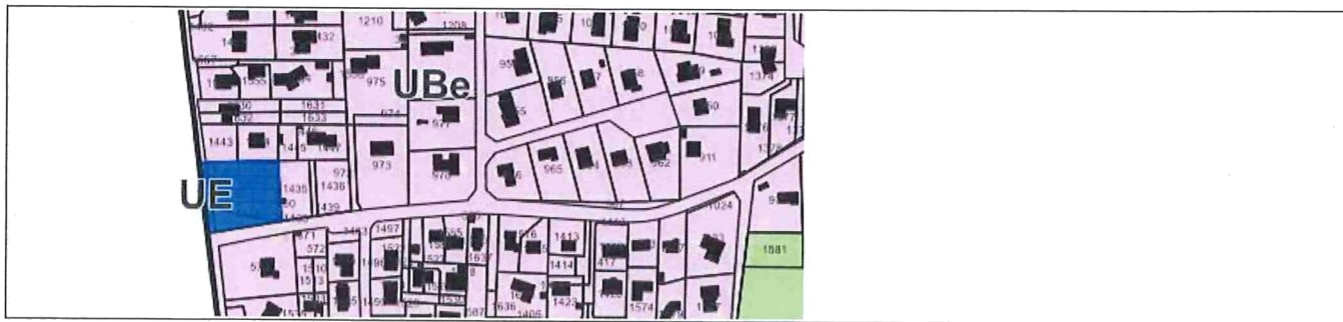
Réponse du Maître d'Ouvrage:

**Corrections demandées sur l'enveloppe urbaine :** ces éléments seront corrigés dans le dossier pour approbation.

**Phasage de l'urbanisation :** cf. réponse à la remarque de l'Etat

**Prévision de 93 logements :** Cela est simplement dû aux règles du SCoT qui ne permettent pas de dépasser 40 % de logements à créer en extension. Dans ce cas, si la commune veut atteindre le niveau de croissance souhaité, il faut qu'elle envisage une densification dans l'enveloppe urbaine plus forte que le minimum préconisé par le SCoT. Par ailleurs le SCoT signale une erreur dans l'application des densités du SCoT. La correction entraine le fait que l'on indiquera que "en supposant de mobiliser 100% du potentiel on pourrait produire 85 logements et non 69... ce qui ne change pas le raisonnement expliqué au-dessus...

**ER3 et Zone UE à Amareins :** le zonage UE est bien indiqué sur le zonage.



\* **CCI d l'Ain** réponse en date du 5 mai 2025 : n'émet pas d'avis circonstancié mais propose quelques remarque et préconisations.

- la Chambre soutient le maintien de la zone d'activités sur Cesseins, l'autorisation de développer les activités diverses sur le centre-bourg mais n'est pas favorable à l'implantation de cuisines dédiées.

- une liste non exhaustive d'éléments à fournir aux entreprises est préconisée tout en demandant de ne pas fixer de ratio de stationnement pour les activités économiques et de conserver deux places pour les logements.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Le règlement ne fixe de ratio de stationnement pour les activités économiques que dans les zones mixtes afin d'éviter des conflits d'usage. Dans la zone UX, il ne fixe aucun ratio.

\* **INAO** site de Mâcon réponse en date du 28 mai 2025 : avis favorable avec une remarque concernant la classification en « N » et non en « A » certaines activités agricoles déclarées à la PAC. L'institut demande qu'elles soient reclassées en « A » afin de « préserver leur vocation agricole et le potentiel de production sous SIQO (Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine) ».

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Si ces zones ont été classées en zone N, c'est qu'il a été considéré que les enjeux naturels primaient sur les enjeux agricoles. Il n'y a pas de raison de les reclasser en zone A. Il convient de rappeler que le zonage du PLU n'a pas d'effet sur les usages agricoles du sol.

### **3.2 - MRAe**

Avis tacite de cet organisme bien regrettable, car leur analyse est très souvent pertinente, juridiquement fondée et qui apporte vraiment un plus au dossier. La MRAe à un rôle important dans la protection des écosystèmes et de la santé humaine.



### 3.3 - CDPENAF

Lors de sa réunion du 17 avril 2025, le CDPENAF a examiné la demande de commune concernant la création de 6 « stecal ». Deux pour des activités artisanales ont reçu un avis favorable. Trois autres pour des activités de tourisme, restauration, hôtels dans les trois châteaux de la commune ont également reçu un avis favorable.

Pour cela, le PLU prévoit un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) de type **NI** afin de ne pas empêcher tout développement de l'activité touristique et de loisirs.



Amareins



Vataneins



Tavernost

Un quatrième projet de « stecal » à vocation agricole au lieu-dit « Tavernost » a reçu un avis défavorable.

Examen au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme du règlement relatif à la création de trois STECAL en zone NI concernant trois châteaux

Vu la saisine de la commission du 3 mars 2025 pour avis dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Francheleins concernant la création d'un STECAL d'activité touristique ;

Considérant l'anthropisation actuelle des trois zones ;

Considérant l'intérêt patrimonial du secteur ;

Considérant le souhait de la commune de permettre le développement de l'activité de tourisme et de loisirs ;

**Au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme et après débat, la commission émet un avis simple favorable à l'unanimité.**

Conformément à l'article L. 112-1-1 al.10 du Code rural et de la pêche maritime, le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

\*\*\*



Considérant que la création d'un STECAL n'est pas appropriée ;

**Au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme et après débat, la commission émet un avis simple défavorable à l'unanimité et propose à la commune d'envisager un sous-zonage Aa.**

Conformément à l'article L. 112-1-1 al.10 du Code rural et de la pêche maritime, le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage:

Il est proposé de suivre l'avis de la CDPENAF et de transformer le Na en Aa

### A-4 - Questions et remarques complémentaires du CE

Remarque générale sur le dossier d'enquête, il était bien présenté, complet, bien détaillé mais quelques imperfections ou absence de mises à jour de données ont été relevées. La présentation cartographique était à minima et ne permettait pas une bonne compréhension du PLU dans son ensemble. Suite à une intervention du commissaire enquêteur, des cartes au format A4 ont été fournies par le cabinet d'études et ont permis de mieux répondre aux administrés mais attention aux superpositions de données (zones, ER, CD, Stecal, etc) qui les rendent incompréhensibles.

- Modifications zonage sur Cesseins Village, secteur Carron.

Plusieurs résidents sont venus à une permanence et une requête commune de tous les propriétaires a été déposée concernant le changement de zonage de leur secteur. En effet dans l'ancien PLU, le secteur était classé en « UCa » comme pouvant accueillir des activités. Dans le nouveau PLU une partie de ce secteur a été classé en « UX », le reste étant rattaché à la « N ». On peut se poser la question sur la pertinence du secteur « UX » car il n'y a peu d'activités sur cette zone. Les habitants des maisons individuelles relativement anciennes se situant sur le reste de la zone ex « UCa » se retrouvent en zone naturelle où les possibilités urbanistiques sont beaucoup restreintes. De ce fait leur valeur patrimoniale s'en trouve beaucoup diminuée. Aucun argument n'est développé dans le dossier de révision concernant ce changement important du classement de cette zone qui a toujours fait partie de l'enveloppe urbaine de Cesseins Village.

Il est à noter que les résidents ne réclament aucune faveur particulière ni aucun agrandissement de l'enveloppe urbaine si ce n'est de conserver les droits et les possibilités urbanistiques liés à une zone « UBe ».

Dans le dossier de révision, une autre zone sur Cesseins Nord était classée en « UC » et dans la révision se retrouve classée en « UBe » créant donc un précédent. On retrouve

pour ce secteur la présence importante de la route départementale et l'éloignement du bourg centre.

Le changement de classement de parcelles est souvent vu par leurs propriétaires comme une atteinte à leurs biens surtout lors d'un passage de « U » en « N ». C'est donc une opération à mener avec parcimonie et avec des arguments avérés afin de ne pas fragiliser votre révision. Je suis donc favorable à la demande des résidents de reclasser la zone en « UBe ».

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Voir réponse dans l'analyse des observations sur registre.

- **Impasse du Moine** : une requête de 6 riverains a été déposée lors d'une permanence et une visite a été effectuée afin de mieux appréhender la problématique. Il s'avère que cette privée n'a pas vocation à recevoir des véhicules et des piétons. Entre 25 et 30 logements sont possibles sur les deux OAP, les piétons peuvent venir des deux OAP également. La seule entrée/sortie du lotissement se fait en face du débouché sur la RD 88 et devient de ce fait problématique et dangereux. Les services du département ont d'ailleurs attiré l'attention du MO sur ce débouché.

Les riverains ont acquis leur terrain dans une impasse et pas dans une rue avec du transit et avec certains jours, les bacs poubelles de l'OAP. La maîtrise foncière de ce passage me semble compromis. Une réunion de présentation aurait dû être organisée afin d'expliquer le projet aux riverains.

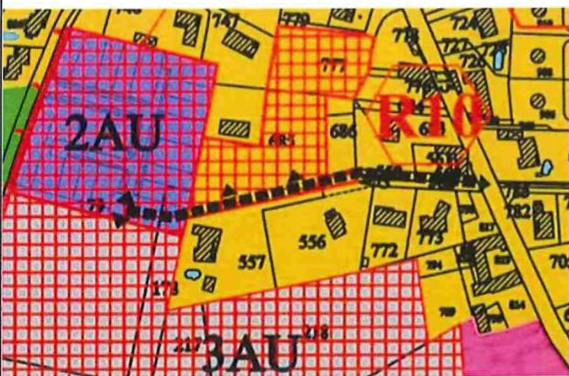
**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Nulle part dans le dossier il n'est envisagé qu'il y ait une liaison automobile entre l'OAP Ouest et l'OAP centre. La seule liaison envisagée est une liaison piétonne.

Toutefois, le projet de l'OAP centre (secteur A) suppose la possibilité d'un accès à partir de l'impasse du Moine et avait été imaginé comme pouvant permettre un aménagement qualitatif de cette impasse privée.

Dans la mesure où les propriétaires de l'impasse s'opposent à l'utilisation de cette impasse, il est nécessaire de revoir le projet d'OAP centre. L'utilisation de celle-ci pourrait n'être qu'une alternative.

Cependant, et pour rappel, une liaison était déjà notée dans le PLU actuel :





- **Emplacements réservés.(pièce 5b)**

ER R4 page 10 : l'intitulé « UB » est mal positionné, l'emplacement réservé ER 4 ne concerne que la partie la plus foncée pour le stationnement. La liaison avec le cheminement le long de l'Appaum est l'ER V12 ce numéro ne figure pas. Un regroupement des deux ER R4 et V12 sous un même numéro semble judicieux.

ER V4 page 15 : objet création d'un chemin le long de l'Appaum alors qu'il s'agit d'une liaison entre le chemin existant jusqu'à l'église. L'objet de cet ER n'est donc pas bon et en plus le propriétaire de la parcelle 770p ou le chemin doit passer demande l'abandon de ce projet car le chemin passe au pied de sa porte fenêtre et occasionnerait la destruction de plusieurs arbres. ( voir la partie « permanences »). L'accès à l'église peut se faire par l'ER V4 et le parking existant. Cet ER est mal positionné et porte atteinte à la tranquillité et à la sécurité des riverains.

Réponse du Maître d'Ouvrage:

**ER4 et ERV12 :** Le regroupement des ER pourrait être étudié.

**ERV4 :** L'ER V4 est composé de trois parties séparées par des morceaux de liaison piétonne déjà existante, mais est bien constitué des éléments qui, à terme, permettront de constituer le chemin continu le long de l'Appaum, y compris dans la partie plus urbaine où il aura, en plus de sa fonction de promenade, une fonction de liaison urbaine. C'est pourquoi il fait l'objet de trois pages différentes dans le cahier des ER.

ER V4 Sud page 16 : figure sur le descriptif un ER V 14 qui ne figure pas dans le cahier des ER. Il doit s'agir de l'ER V 13 ?

Réponse du Maître d'Ouvrage:

Cf. réponse ci-dessus

ER V9 & V10 page 21-22 : les deux cartes sont identiques, où est l'ER V9 et où est l'ER V10 ? Présentation à revoir.

Réponse du Maître d'Ouvrage:

Le dessin sera repris pour bien faire apparaître que le V9 est à gauche et le V10 à droite.

- **Cahier des changements de destination (pièce 5d).**

Les éléments repérés au titre du L151-19(pièce 5c) complétés par les éléments pouvant changer de destination constituent une démarche remarquable de préservation du bâti agricole ancien et du patrimoine de la commune. Un travail important a été fait qui invite les propriétaires à respecter certaines prescriptions tant du point de vue architecturale que matérielle. Néanmoins dans le cahier 5d certains sites contiennent plusieurs bâtiments repérés (CD) ; Dans les critères page 3, il est précisé que chaque bâtiment repéré peut générer jusqu'à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour certains



secteurs, il y a deux voir trois bâtiments repérés, cela fait donc 500 ou 750m<sup>2</sup> de plancher. Cette façon de voir est-elle la bonne ?

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Le changement de destination n'autorise pas l'extension mais seulement l'aménagement de l'existant. Lorsque deux bâtiments sont repérés cela veut dire que si l'un des deux, sans extension, peut permettre de réaliser plus de 250 m<sup>2</sup> de plancher, alors il ne pourra dépasser cette limite.

Par exemple : le bâtiment A comprend 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et le bâtiment B 350 m<sup>2</sup>. Alors le changement de destination pourra concerner les 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, mais le bâtiment B ne pourra faire le changement de destination que sur 250 m<sup>2</sup>. La mesure est donc limitative par rapport à l'existant.

- **Operation d'aménagement et de programmation OAP (pièce 3).**

**A - OAP OUEST page 12.** D'une superficie d'environ 1,1 ha, elle est classée en zone « AU » de cette révision et précédemment « AU2 » avec une densité permise de 20 log/ha. Des prescriptions de végétalisation basse et haute sont prévues.

Se situant en surplomb de la RD 88d, l'accès prévu au sud serait plus commode au nord !

Un cheminement piéton pourrait être prévu avec l'accès à conserver avec l'OAP Centre qui n'est pas repris dans le descriptif de cette opération page 25 !

Concernant l'éclairage et cela vaut pour toutes les OAP, le matériel devra être agréé par la collectivité. Tous les réseaux devront être enterrés.

La desserte piétonne prévue par l'impasse du Moine n'utilise pas d'emplacement réservé car non prévu dans la révision (cahier des OAP page 14). Cette impasse étant privée et sur le descriptif de l'OAP Centre page 25, un accès automobile est également prévu, ce qui est incompatible au vu de la largeur de cette impasse.

La largeur de la bande de terrain non aedificandi n'est pas précisée tout comme son aménagement.

Collecte des déchets en bordure de la RD88d doit se faire avec un abri poubelle dimensionné pour les bacs d'« OM » et les bacs de « tri ». Une vingtaine de logements seront possibles donc 40 bacs et au moins 20 pour chaque levée. Une simple aire de présentation ne suffit pas ! Le service de ramassage des bacs devra être consulté pour un meilleur équipement.





#### Réponse du Maître d'Ouvrage:

**Accès au Sud :** Le choix du Sud est lié à la topographie, le talus étant légèrement moins élevé qu'au Nord.

**Cheminement piéton en articulation avec l'OAP centre :** Le cheminement piéton est prévu dans les deux OAP. Au niveau de l'OAP centre il apparaît sur le schéma de l'OAP et rejoint l'impasse du moine.

**Eclairage :** le règlement prévoit que les réseaux devront être enterrés.

**Chemin piéton impasse du moine :** l'impasse du moine est hors périmètre OAP. Toutefois l'aménagement ne pourra se faire que si l'aménageur trouve un arrangement avec l'ensemble des propriétaires de l'impasse. Arrangement qui supposera une réhabilitation de l'ensemble de l'impasse.

**Bande non aedificandi :** Des précisions devront être apportées sur cette bande non aedificandi.

**Interface avec la zone agricole :** des éléments de distance pourront être ajoutés.

**Bassin de rétention :** les questions de volume, de débit minimal de rejet et d'exutoire seront à traiter par l'aménageur dans le cadre de son dossier loi sur l'eau l'ensemble de l'aménagement dépassant 1 hectare.

**Arbres le long de la RD88d :** la question de la préservation au maximum des arbres le long de la RD est liée à d'éventuels problèmes de travaux, soit d'accès au lotissement, soit d'élargissement de la voie. Ce point devra donc être étudié.

**Eclairage :** il n'est pas vraiment légal de considérer que le matériel doit être agréé par la collectivité sauf à considérer qu'elle prendra la compétence quant à l'éclairage privé du secteur.

**Réseaux enterrés :** le règlement prévoit que les réseaux électriques doivent être enterrés.

**Collecte des déchets :** L'OAP prévoit une aire de collecte par précaution car actuellement la collecte se fait au porte à porte...Les exigences en termes de surface pourront être



précisées au moment du permis d'aménager en fonction du système existant alors, ou envisagé.

## C - OAP NORD page 20.

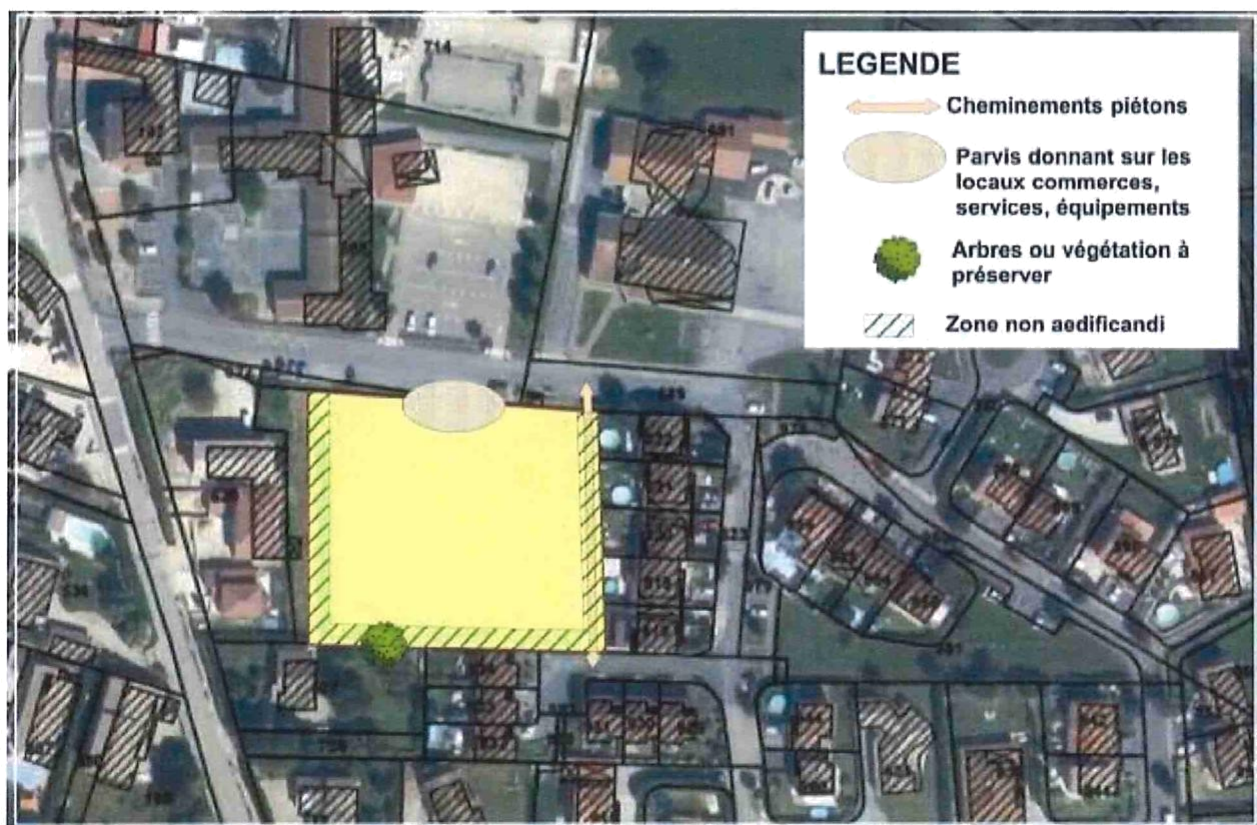
Cette OAP se situe dans la zone la plus dense de la commune et à proximité de plusieurs bâtiments très fréquentés, une attention particulière doit être portée sur la sécurisation des cheminements piétons et des équipements doivent être prévus afin que les stationnements ne soient pas « cannibalisés » les uns par les autres.

Comme pour l'OAP précédente, la largeur et les aménagements de la bande non aedificandi ne sont pas précisés. Il n'y a pas de schéma de principe pour le cheminement piéton.

Se situant en plein centre du bourg, un dispositif de rétention à ciel ouvert est à proscrire. Plutôt prévoir de la rétention sous voirie avec un débit de fuite à préciser suivant les pluies décennales etc.

Les éclairages devront être agréés par la collectivité.

Du fait de son emplacement à proximité de services et de loisirs, l'emplacement des bacs à OM et au tri, devra être étudié, discret et agréé par la collectivité.



### Réponse du Maître d'Ouvrage:

**Zone non aedificandi :** Des précisions devront être apportées sur cette bande non aedificandi.



**Cheminement piéton:** Des éléments qualitatifs sur le cheminement piétonnier pourront être ajoutés.

**Rétention :** La question du traitement de la rétention est à la charge de l'aménageur.

#### D - OAP CENTRE page 24.

La translation de l'OAP ouest n'est pas reprise.

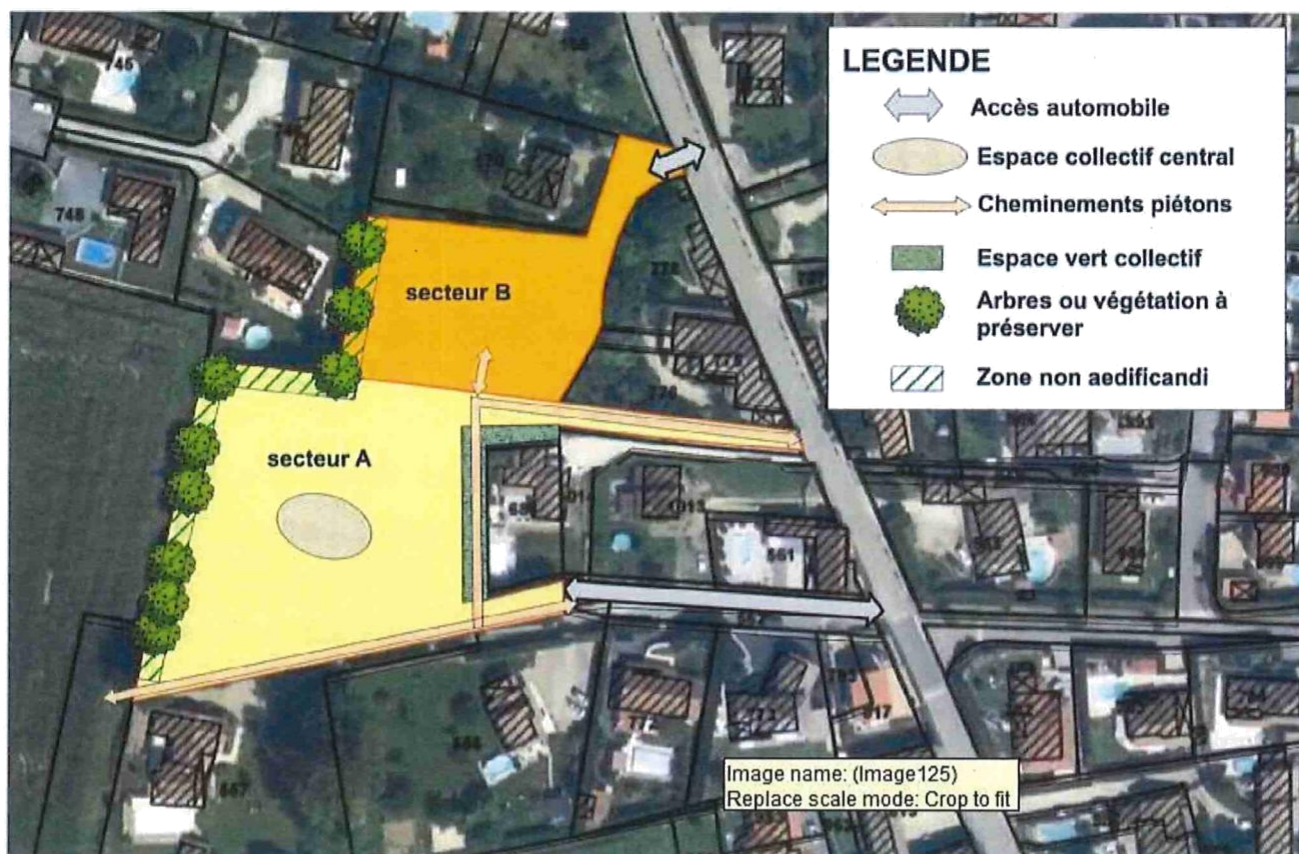
L'espace collectif sur la frontière est supportera une liaison piétonne vers la RD 88 et devra pouvoir se prolonger vers le secteur A sans précision de largeur.

Su la frontière ouest un espace non aedificandi est prévu de 5 mètres de large qui pourrait se poursuivre sur la frontière nord. Cette précision de largeur n'apparaît pas dans les autres OAP.

L'accès pour le secteur A se fera par l'impasse du Moine qui est une impasse privée. Une requête a été déposée contre ce passage qui aura du mal à se faire. Dans le descriptif de cette AOP aucune précision n'est donnée concernant les accès automobiles. Dans le cahier 1 d rapport de justification en page 47, la liaison RD 88 - RD 88 d est reprise avec comme commentaire : « Ce schéma a été traduit en emplacements réservés » ce qui n'est pas le cas dans cette impasse.

L'accès au secteur B par la RD 88, n'est pas des plus faciles également et devra obtenir l'accord des propriétaires.

Une nouvelle fois, les emplacements des bacs à OM ou tri se feront en bordure de secteur donc au bout de l'impasse du Moine entre autres, sans commentaires.



#### Réponse du Maître d'Ouvrage:

**Espace collectif sur frontière Est :** Des précisions devront être apportées sur cet espace collectif.

**Zone non aedificandi Nord:** Cette prolongation pourra être étudiée.

**Impasse du Moine :** Le refus des propriétaires de l'impasse du Moine de laisser le passage conduira à réétudier le traitement de ce secteur centre dans le PLU.

**Accès secteur B :** l'accès étant celui du tènement existant, la question ne se pose pas. En revanche la question de la sécurisation de la sortie sur la RD doit être étudiée.

#### • **Évaluation environnementale cahier 1D page 33-34.**

La liste des enjeux environnementaux reprise dans ce document les hiérarchises selon trois niveaux. En niveau fort à très fort sont repris des enjeux concernant la ressource en eau, les milieux naturels et la biodiversité ainsi que l'air, l'énergie et le climat.

Quels sont les enjeux qui seront repris dans votre politique d'urbanisme communal afin d'essayer d'y répondre.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage:

**Eau potable:** L'alimentation en eau potable est assurée à partir des captages de Guereins dans la nappe de la Saône. Elle ne pose pas de problème en terme de qualité et de quantité, mais il convient d'être vigilant dans la mesure où l'enjeu est intercommunal.



**Milieux naturels:** Le nouveau PLU centre les zones sur les secteurs à fort enjeux et ajoute des outils pour la préservation d'éléments à fort enjeux environnementaux (haies repérées au titre de l'article L151-23, reprise du référentiel des zones humides établi par le département...).

**Air énergie climat :** La question essentielle est celle de la mobilité pour réduire la part des déplacements automobiles, d'où la recherche d'un urbanisme de proximité (rapprocher les habitants des équipements, services et commerces) et le travail sur les cheminements piétonniers.

- **Cheminements piétonniers.**

Beaucoup de liaisons piétonnes figurent dans votre projet, certaines figuraient dans l'ancien PLU et cela permet des translations entre quartiers mais nulle part vous faites références à l'usage des vélos par des pistes cyclables, par des obligations de garages ou de stationnements de vélos. L'usage de ce mode de déplacement a fortement augmenté et n'est pas réservé à une classe d'âge. Votre projet de révision du PLU se serait enrichi si vous aviez prévu des aménagements pour le vélo.

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

**Piste cyclable:** Un schéma pour les pistes cyclables existe à l'échelle intercommunale. Il ne nécessite pas sur Francheleins d'acquisition foncière et n'a donc pas besoin d'être traduit par des outils règlementaire du type emplacements réservés.

**Obligation de garage pour les vélos :** L'article 16 prévoit l'obligation d'un local destiné aux vélos dans le cas de l'habitation collective.

A Francheleins, le 12 août 2025.

Le Maire, J.M. LUX.



## 8 - PIECES JOINTES

1 – Arrêtés, délibération municipaux

2 – Certificat d’affichage



# COMMUNE DE FRANCHELEINS

## Extrait du registre des délibérations du CONSEIL MUNICIPAL

-+--+--+

L'an deux mille vingt-cinq, le treize février à vingt heures, le conseil municipal de la commune de FRANCHELEINS s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en salle du conseil de la mairie, sur convocation régulière, sous la présidence de M. LUX, maire.

Présents : Mme CHAUVOT Stéphanie, M. DEROCHE Christophe, Mme FANGET Laure, Mme FARFOUILLON Brigitte, M. GUIDE Julien (pouvoir de M. MOYNE), Mme HYVERNAT Lauriane, Mme JOURDAN Sylvie (pouvoir de M. NOTIN), M. LUCENET Thierry, M. LUX Jean-Michel, Mme MARCHE Nathalie (arrivée à 20h19), M. MOLLARD Philippe (arrivée à 20h15), Mme MOUCHETTE Sabrina, M. NOTIN Guillaume, Mme PERILLAT MANDRY Monique, M. ROLLET Mathieu,

Excusés : M. DESTHIEUX Hervé, Mme JOUBERT Marie (pouvoir à Mme JOURDAN), M. MOYNE Sébastien (pouvoir à M. GUIDE), M. VIVIEN-MAGNIEN Johan.

Mme FARFOUILLON est désignée comme secrétaire de séance.

+++++

### **DEL2025-03 -Arrêt des études du projet de révision du plan local d'urbanisme et bilan de la concertation**

Monsieur BENOIT, de Mosaïques environnement, présente le contenu du dossier d'arrêt du projet du PLU.

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 7 Juillet 2022.

Il rappelle que la commune de Francheleins est régie par le PLU approuvé le 31 mai 2010 et modifié deux fois depuis. La commune a souhaité élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour conduire une vision prospective du développement de son territoire.

#### **1. Le déroulement de l'étude :**

L'étude s'est déroulée en trois phases.

En 2022 a été réalisé la partie diagnostic à la fois urbanistique, socio-économique et environnemental qui a permis de réfléchir sur l'ensemble des enjeux de développement de la commune.

Ce premier diagnostic a été présenté aux Personnes Publiques Associées lors d'une réunion de travail le 29 septembre 2022.

Afin d'adapter le projet aux évolutions de la loi et des documents supra communaux comme le SCoT ou le PLH, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été élaborées en fin d'année 2022 et ont fait l'objet d'une présentation aux Personnes Publiques Associées le 23 janvier 2023, puis d'une présentation en réunion publique le 4 juillet 2023 avant d'être débattues en conseil municipal le 6 juillet 2023.

A la suite de ce dernier débat, il a été possible de finaliser la traduction réglementaire des Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Neuf réunions de travail de la commission PLU ont permis de finaliser le règlement graphique et écrit qui a été présenté aux Personnes Publiques Associées le 9 juillet 2024, puis présenté au cours d'une réunion publique le 25 septembre 2024.

#### **2. Le bilan de la concertation :**

Monsieur le Maire rappelle que la concertation s'est effectuée en application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration. Elle indique que la délibération du 7 juillet 2022 prévoyait les modalités suivantes de concertation :

- un dossier mis à disposition en Mairie avec un registre destiné au recueil des observations de toute personne intéressée ;

- la possibilité d'écrire en mairie ;
- une information dans le bulletin municipal et le site internet de la commune
- l'organisation de deux réunions publiques participatives

La concertation n'a suscité que 16 remarques et observations par écrit, que ce soit au niveau du registre mis à disposition en mairie ou au niveau des courriers à M. le Maire. Beaucoup se résument à des demandes de rendre constructible un terrain mais quelques-unes ont nourri la réflexion sur les changements de destination, le CES ou la création de STECAL.

A ces courriers, il faut ajouter des rencontres informelles avec les propriétaires des trois châteaux afin de mieux cerner la question de la gestion de ce type de bâtiment et les possibilités d'activités à y autoriser pour en permettre la préservation au niveau patrimonial.

Par ailleurs, ces deux réunions publiques, qui se sont déroulées :

Le 4 juillet 2023 : présentation du diagnostic et du PADD,

Le 25 septembre 2024 : traduction réglementaire du PADD

ont rassemblé à chaque fois environ une cinquantaine de personnes et ont été l'occasion d'échanges et de débats nourris.

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

Au cours de la première réunion publique, les observations et remarques ont permis d'apporter des précisions et des corrections sur certains points du diagnostic et en particulier sur l'idée de renforcer le rôle de centralité équipé de Francheleins.

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

Des préoccupations plus ponctuelles, comme la question l'accès à une zone AU, de l'implantation prévue pour des logements sociaux ou des outils pour la création de voies cyclables sont venues aussi nourrir le débat et les réflexions du groupe de travail.

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

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

#### **4. Présentation générale du PLU :**

Monsieur le Maire rappelle le contenu du dossier de PLU qui se compose des documents suivants, conformément aux articles L. 151-2 du Code de l'urbanisme :

##### **Le rapport de présentation :**

Dans le strict respect de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Il se compose principalement d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il contient aussi les justifications des choix réglementaires au regard du PADD et de l'étude de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Il comprend aussi l'évaluation environnementale du projet de Plan Local de l'Urbanisme et son résumé non technique

##### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD**

En application des articles L. 101-2 et L. 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD du projet de PLU fixe les grandes orientations pour le territoire sur les thématiques suivantes : développement économique, paysage, communication numérique, transports et déplacements, habitat, espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques, réseaux d'énergie, loisirs, équipement commercial.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Francheleins est structuré de la façon suivante :

**Orientation N°1 – ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET RAISONNÉ;**

**Orientation N°2 – FORGER LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITÉ POUR TOUS LES HABITANTS;**



TANTS ACTUELS OU FUTURS ;

**Orientation N°3 – PRÉSERVER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ;**

**Orientation N°4 – PROTÉGER ET VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER;**

**Les Orientations d'Aménagement et de Pro rammentation OAP**

Le projet de PLU comprend 4 OAP sectorielles liée à des secteurs plus propices à l'organisation d'une urbanisation économe en espace et permettant la diversification de l'offre. Elles doivent permettre la réalisation d'une soixantaine de logements répartis entre les type individuels, individuels groupés et collectifs ; dont au moins 7 logements locatifs sociaux.

Le règlement a pour vocation de définir les conditions et modalités d'occupation et d'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire qu'il couvre.

Le règlement du PLU se compose d'une partie réglementaire et d'une partie graphique, le zonage.

Cette partie réglementaire comprend aussi :

- Un cahier des Emplacements Réservés
- Un cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19
- Un cahier des changements de destination

**Annexes :**

Conformément aux articles L151-43, R151-52 et R151-53, le dossier du PLU contient les annexes suivantes :

- Les Servitudes d'Utilité Publique
- L'arrêté préfectoral sur les risques d'exposition au plomb
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées
- Le plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées
- Le schéma des réseaux d'assainissement ;
- Le schéma des réseaux d'eau potable

Le conseil municipal,

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 7 Juillet 2022 ayant prescrit l'élaboration du PLU et défini les modalités de la concertation ;

**Vu** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 6 Juillet 2023 ;

**Vu** le projet de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les OAP, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

**Considérant** que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés qui en ont fait la demande ;

**Considérant** que ce projet est prêt à être transmis pour avis à l'INAO, au CRPF, à la CDPENAF et à la MRAE;

**Après en avoir délibéré**, à l'unanimité des membres présents ou représentés, le conseil municipal décide :

**1. de tirer le bilan de la concertation :**

Tous les éléments mis à disposition du public, les débats au sein des deux réunions publiques, qui ont à chaque fois rassemblé une cinquantaine de personnes, ont permis de débattre de manière générale sur le développement urbain de la commune à un horizon d'une dizaine d'années.

Toutes les questions et préoccupations générales autour des grands objectifs du PLU sont venues nourrir l'étude du dossier présenté aujourd'hui au conseil municipal. Elles ont aussi été l'occasion de rappeler que le PLU s'inscrit dans une hiérarchie de documents de niveau national (code de l'urbanisme), régional (SRADDET), intercommunalité (SCoT) avec lesquels il se doit d'être conforme ou compatible.

La concertation a donc ainsi contribué à l'évolution du document tel qu'il est proposé d'être arrêté.

# **Commune de FRANCHELEINS**

## **Arrêté n° AR2025-038**

### **Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme**

Monsieur le Maire de la commune de Francheleins,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment son article L153-19,

**VU** les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement,

**VU** la délibération en date du 7 Juillet 2022 qui a prescrit le Plan Local d'Urbanisme,

**VU** la délibération en date du 13 février 2025 qui a arrêté le projet de révision du PLU,

**VU** les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme en cours de révision soumis à l'enquête publique,

**VU** l'ordonnance du 3 avril 2025 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Lyon désignant le commissaire enquêteur,

**VU** les avis des différentes personnes publiques consultées,

#### **ARRETE**

#### **Article 1**

Il sera procédé à une enquête publique concernant la révision du PLU de la commune de Francheleins pour une durée de 33 jours du 16 juin au 18 juillet 2025.

La personne auprès de laquelle les informations peuvent être demandées est Monsieur le Maire.

#### **Article 2**

Monsieur Jean Paul SAINT-ANTOINE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Véronique PACAUD en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon.

#### **Article 3**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier :

- En mairie : Aux heures habituelles d'ouverture au public (les lundis et jeudis de 9h à 12h, les mardis et vendredi de 15h à 19h)
- Directement auprès du commissaire enquêteur pendant ses permanences qui se dérouleront :

- Le lundi 16 juin de 9h00 à 12h00,



- le Mardi 1<sup>er</sup> juillet de 15h00 à 19h00
- le Vendredi 18 juillet de 15h00 à 19h00
- Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://francheleins.fr/>

#### **Article 6**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations soit :

- Par écrit : Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé en mairie,
- Par voie postale : À l'attention du commissaire enquêteur, qui les annexera dans les meilleurs délais au registre (après les avoir visées) à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur Mairie de Francheleins,
- Auprès du Commissaire enquêteur : qui recevra en personne les observations lors de ses permanences en Mairie,
- Par mail, à l'adresse suivante : [enquetepubliqueplu@francheleins.fr](mailto:enquetepubliqueplu@francheleins.fr)

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public peuvent être consultées et communiquées aux frais de la personne qui en fait la demande.

#### **Article 5**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre le Maire dans la huitaine, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur transmet au maire dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture d'enquête, l'exemplaire du dossier d'enquête publique avec son rapport et ses conclusions motivées.

#### **Article 6**

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par le Maire au préfet du département de l'Ain et par le commissaire enquêteur au Président du tribunal administratif de Lyon.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, tenus à disposition du public qui souhaiterait les consulter à la mairie de Francheleins où s'est déroulée l'enquête et sur le site de la Mairie et à la Préfecture de l'Ain, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

#### **Article 7**

Un avis au public, faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique :

- Sera publié, par les soins du Maire de Francheleins, en caractère apparent, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département.
- Sera affiché, par les soins du Maire de Francheleins quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et durant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage de la commune.
- Sera publié sur le site internet de la commune <https://francheleins.fr/>

#### **Article 8**

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, pourra être approuvé par le conseil municipal,

#### **Article 9**

Le Maire de Francheleins est chargé de l'exécution du présent arrêté.

#### **Article 12**

Le présent arrêté est susceptible de recours gracieux auprès de l'autorité compétente et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Lyon, dans les deux mois de sa publication.

#### **Article 13**

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de l'Ain
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon
- Monsieur le Commissaire enquêteur et son suppléant.

Fait à Francheleins, le 23 mai 2025

Le Maire,

Jean-Michel LUX



# **Commune de FRANCHELEINS**

## **Arrêté n° AR2025-053**

### **Arrêté de prolongation de l'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme**

Monsieur le Maire de la commune de Francheleins,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment son article L153-19,

**VU** les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement,

**VU** la délibération en date du 7 Juillet 2022 qui a prescrit le Plan Local d'Urbanisme,

**VU** la délibération en date du 13 février 2025 qui a arrêté le projet de révision du PLU,

**VU** les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme en cours de révision soumis à l'enquête publique,

**VU** l'ordonnance du 3 avril 2025 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Lyon désignant le commissaire enquêteur,

**VU** les avis des différentes personnes publiques consultées,

**VU** l'arrêté en date du 23 mai 2025 qui a ouvert et organisé l'enquête publique portant sur la révision du PLU,

#### **ARRETE**

#### **Article 1**

Il sera procédé à une prolongation de l'enquête publique concernant la révision du PLU de la commune de Francheleins pour une durée de 15 jours, ce qui porte sa tenue du 16 juin au 1<sup>er</sup> août 2025.

La personne auprès de laquelle les informations peuvent être demandées est Monsieur le Maire.

#### **Article 2**

Une permanence du commissaire enquêteur sera ajoutée :

- le vendredi 1<sup>er</sup> août 2025 de 15h à 19h.

#### **Article 3**

Les autres modalités de l'enquête publique demeurent inchangées.

#### **Article 4**

Le rapport du commissaire enquêteur sera rendu le 15 septembre, compte tenu de la période estivale concernée.



#### Article 5

Le Maire de Francheleins est chargé de l'exécution du présent arrêté.

#### Article 6

Le présent arrêté est susceptible de recours gracieux auprès de l'autorité compétente et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Lyon, dans les deux mois de sa publication.

#### Article 7

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de l'Ain
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon
- Monsieur le Commissaire enquêteur et son suppléant.

Fait à Francheleins, le 26 juin 2025

Le Maire,

Jean-Michel LUX



DÉPARTEMENT DE L'AIN

MAIRIE  
DE



611 Grande Rue - 01090

Tél. : 04 74 69 31 74  
mairie.francheleins@k-net.fr

FRANCHELEINS, le 4 septembre 2025

## ATTESTATION

Je soussigné, Jean-Michel LUX, maire, certifie que l'avis d'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Francheleins a été :

- Affiché sur le panneau municipal situé place de la mairie, ainsi que sur des panneaux ajoutés à cet effet situés : parking de l'école, terrain « Tenoux », chemin d'Amareins et rue du Jeu de Boules pendant toute la durée de l'enquête publique.
- Publié dans La Voix de l'Ain les 30 mai, 20 juin et 4 juillet 2025.
- Publié dans Le Progrès les 30 juin et 14 juillet.

Fait à Francheleins , le 4 septembre 2025,  
Le Maire, Jean-Michel LUX.

