

-+-+--+

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre novembre 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, Mme HYVERNAT Lauriane, Mme JOUBERT Marie, Mme JOURDAN Sylvie, M. LUCENET Thierry, M. LUX Jean-Michel, Mme MARCHE Nathalie, M. MOLLARD Philippe (arrivée à 20h34), Mme MOUCHETTE Sabrina, M. MOYNE Sébastien, M. NOTIN Guillaume, Mme PERILLAT MANDRY Monique, M. ROLLET Mathieu, M. VIVIEN-MAGNIEN Johan.

Excusés : M. DESTHIEUX Hervé,

M. Thierry LUCENET est désigné comme secrétaire de séance.

-+-+--+

DEL2025-53 – Approbation de la révision du PLU

Arrivée de M. MOLLARD à 20h34.

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Francheleins est régie par un PLU approuvé le 31 mai 2010 et modifié deux fois depuis.

Il rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 7 Juillet 2022.

Il rappelle que le projet du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 13 février 2025.

Le dossier d'Arrêt du Projet a ensuite été transmis pour avis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées, à la MRAE, à la CDPENAF, à l'INAO et au CRPF

Accompagné de tous ces avis il a été mis à l'enquête publique du 16 juin au 1^{er} août 2025. Le commissaire enquêteur a remis ses conclusions et son avis le 8 septembre 2025.

1. Les avis des personnes publiques associées ou consultées :

L'Etat a émis un avis favorable avec un certain nombre de remarques :

* 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.

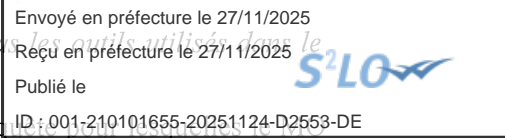
Le dossier est corrigé sur ce point en ajoutant, dans le règlement des zones AU, une règle ne permettant pas l'aménagement d'une des trois zones AU « Ouest », « Centre » et « Est » si une autre est en cours d'aménagement.

* 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.

Le dossier est corrigé sur ce point en ajoutant une règle de 25% de logements locatifs sociaux dans les OAP des zones AU « Ouest » et « Est » qui permettra que 10% des logements à produire prévus par le PLU soit des logements locatifs sociaux.

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

Un chapitre est ajouté 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.



* une annexe reprend les améliorations à apporter dans le dossier d'engagement s'engage à le faire avant l'approbation du PLU.

La Chambre d'agriculture a émis un avis réservé et proposé un certain nombre de corrections.

* Remise en cause des emplacements réservés 1 (demande de modification du dessin) et 4 (demande de suppression)

ER1 - 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. L'ER1 est donc inchangé.

ER4 - 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. L'ER4 est donc inchangé.

* Non-respect de la loi « climat et résilience »

La loi climat et résilience ne porte pas sur la consommation brute comme demandé par la chambre, 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. Sur cette base, le rapport de justification montre que le PLU s'inscrit dans la trajectoire de la loi climat et résilience.

* Demande que, conformément à la doctrine de la CDPENAF, la surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises) des bâtiments d'habitation soit de 49 m² au lieu de 50 m².

Cette demande est logique et liée au fait que les extensions ne sont autorisées que pour les bâtiments d'une surface d'au moins 50 m². La correction est faite

* Demande d'ajouter la condition suivante : « Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination devront respecter un périmètre minimum de 100 m. par rapport aux bâtiments agricoles en activité, sauf dans le cas d'activité d'agrotourisme liées à l'exploitation agricole sur place. Dans ce cas, le périmètre peut être inférieur à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le bon fonctionnement de l'activité agricole et qu'elles soient considérées comme des activités accessoires et qui ont pour support l'exploitation agricole. »

Cette demande va dans le sens de la protection de l'activité agricole, elle est prise 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

Des éléments sont intégrés dans les OAP des zones AU « Ouest » et « centre » pour rappeler la nécessaire prise en compte de la sécurisation des accès sur les RD.

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.

Le plan de zonage d'assainissement opposable qui est une annexe obligatoire du dossier de PLU sera ajouté.

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 traduit un projet vertueux, toutefois il aimerait qu'une évaluation soit la commune à compter de 2018, état zéro du SCOT afin de s'assurer que baine s'inscrit bien dans la trajectoire du SCOT.

Le rapport de justification a été complété sur ce point.

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

Comme déjà indiqué, le dossier est complété sur ce point.

La chambre de commerce et d'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.

Le dossier de PLU tel qu'il a été arrêté répond à ces demandes.

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

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.

La CDPENAF émet un avis favorable sur cinq des six STECAL et demande que le dernier, **Na**, secteur de la zone **N** autorisant une activité agricole au château de Tavernost, soit plutôt un secteur **Aa** de la zone agricole.

Ce changement de nom ne change pas les règles qui s'appliqueront dans le secteur et il reflète plus clairement le souhait de relancer l'activité agricole du site. La correction est donc intégrée au dossier.

La MRAE a émis un avis tacite.

2. Les observations faites lors de l'enquête publique :

Lors de l'enquête publique, 18 points particuliers ont fait l'objet de remarques.

Sur deux points ces remarques étaient portées par des groupes d'administrés demeurant dans le même secteur de la commune.

9 de ces points n'ont pas été retenus.

5 portaient sur des demandes de classement en zone constructible de parcelles classées en zones A et N

Le classement de ces parcelles détachées de toute zone constructible est impossible au regard du PADD qui prévoit la préservation des espaces agricoles et naturels.

1 demandait le classement en zone constructible de parcelles classées en zones A et N en extension de l'enveloppe urbaine à Amareins

Le classement de ces parcelles détachées de toute zone constructible est impossible au regard du PADD qui ne prévoit de possibilité en extension de l'enveloppe urbaine que sur Francheleins.

1 demandait de prévoir plus de stationnement public dans l'OAP Nord

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.

Par ailleurs, il ne peut être demandé à un aménageur privé de créer des places de stationnement publiques sans lien avec son aménagement privé.

1 portaient sur un désaccord sur la création de prévoir des surfaces commerciales dans l'OAP Nord.

Cette contrainte de l'OAP Nord permettra de créer une offre de surface de commerces ou de services

actuellement inexistante.

1 portait se faisait l'écho d'inquiétude sur les problèmes de circulation sur la RD88d fait de l'OAP Ouest

Envoyé en préfecture le 27/11/2025
Reçu en préfecture le 27/11/2025
Publié le
ID : 001-210101655-20251124-D2553-DE

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'aggravera 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.

9 de ces points ont entraîné des adaptations du dossier de PLU après analyse.

Changement de destination CD10, 11 et 12

Les 3 changements de destination sont présentés ensemble et il est difficile de lire à quoi correspond chacun des changements de destination.

Les illustrations sont reprises pour bien faire la différence

Changement de destination

Les bâtiments repérés pour les changements de destination sont de grande taille et la règle de limitation à 250 m² de plancher par bâtiment risque d'aboutir à des bâtiments avec une petite partie réhabilitée et une autre laissée à l'abandon.

Cette remarque a fait apparaître la difficulté à appliquer la règle, en particulier en cas de division en lot des bâtiments. Elle est supprimée. Toutefois, l'extension des habitations ayant fait l'objet de changement de destination sera interdite dans le règlement.

ERV4 pour cheminement le long de l'Appéum

Au niveau du centre bourg, le cheminement passerait au pied de la maison située sur la parcelle A 696 et entraînerait la disparition d'arbres existants.

L'emplacement réservé est repris plus au Nord pour éviter l'alignement d'arbres et s'éloigner du bâtiment. On ajoutera aussi la possibilité que le chemin suive le cours de l'Appéum à cet endroit.

Parcelle A 696

La parcelle A 696 qui correspond à une habitation et son jardin a été classé partiellement en zone N, ce qui n'apparaît pas justifié.

La parcelle A 696 est classée en UA entièrement.

Parcelle A 883

Une partie de la parcelle A 883 était partiellement en zone U dans le PLU. Elle devrait le rester.

La partie constructible de la parcelle UA 883 dans le PLU correspond à une profondeur de 5 m entre l'espace public de la salle des fêtes et la zone naturelle de l'Appéum, elle n'a donc pas vocation à être en zone "U".

Ancienne zone UCa à Cesseins (point faisant l'objet d'une requête groupée).

Demande que les habitations existantes dans l'ancienne zone UCa de Cesseins soient classées en zone UBe.

Etant donné la densité et la proximité de l'enveloppe urbaine de Cesseins, un classement en N n'apparaît pas juste pour l'ensemble.. Le secteur sera reclassé en zone UBe à l'exception du hangar clairement à vocation agricole situé sur la parcelle B 216.

Zone humide

Le plan de zonage devrait signaler une zone humide existante au lieu-dit *Le document reprend les zones humides connues à partir des études demandées par le département de l'Ain. Toutefois, cette zone humide étant connue, et même si elle ne figure pas dans le règlement du département, elle sera ajoutée sur le plan de zonage.*

OAP Centre (point faisant l'objet d'une requête groupée)

Les demandes font apparaître une opposition à l'accès automobile par l'impasse du Moine. Elle est doublée d'une inquiétude sur la disparition de la haie le long du chemin piétonnier limitrophe de la parcelle 557.

Afin de prendre en compte cette opposition quant à l'impasse du Moine, l'OAP est modifiée pour supprimer les secteurs A et B et indiquer que l'accès automobile se fera au Nord de la zone. Il est ajouté un principe de préservation de la haie existante le long de la parcelle 557.

OAP Ouest

La demande porte sur la largeur de la zone non aedificandi et sur le recul par rapport à la limite séparative au Nord.

La bande de « non aedificandi » dans l'OAP sera indiquée avec une profondeur minimum de 5 mètres. Par ailleurs en toute logique la zone « non aedificandi » a été prolongée pour se retourner à l'Est le long de la limite de la zone UB.

3. Avis du commissaire enquêteur :

Dans son avis en date du 8 septembre 2025, monsieur le commissaire enquêteur indique ;

« 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. »

Comme indiqué ci-dessus dans l'analyse de l'ensemble des observations faites dans le cadre de la consultation et de l'enquête publique, il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur en apportant les corrections détaillées ci après

4. Corrections apportées au dossier de PLU :

Le dossier soumis à l'approbation du conseil municipal a été repris sur les éléments de forme signalés dans les divers avis et été corrigé sur les points suivants:

Rapport de présentation – justification

- Compléments sur la croissance démographique et la consommation d'espace.

OAP sectorielles

- OAP des zones AU « Ouest » et « Est » : ajout d'une règle de 25% de logements locatifs sociaux.
- Ajout d'un chapitre sur la prise en compte de la réservation de la TVB.
- OAP « Ouest et « Centre » : ajout de principe sur la sécurisation des accès sur les RD.
- OAP « Centre » : l'OAP est modifiée pour supprimer les secteurs A et B et indiquer que l'accès automobile se fera au Nord de la zone. Il est ajouté un principe de préservation de la haie existante le long de la parcelle 557
- OAP « Ouest » : la bande de « non aedificandi » dans l'OAP est légèrement redessinée sera indiquée avec une profondeur minimum de 5 mètres minimum.

Plan de zonage

- Création d'un secteur Aa à la place du stecal Na au château de Tavernost.

- Reprise du dessin de l'ERV4
- Reprise du dessin de la zone UA sur toute la parcelle A 696.
- Création d'une nouvelle zone UBe à Cesseins.
- Indication d'une zone humide au lieu dit L'Etang.

Envoyé en préfecture le 27/11/2025

Reçu en préfecture le 27/11/2025

Publié le

ID : 001-210101655-20251124-D2553-DE



Règlement

- Article 2 de la zone AU : ajout d'une règle ne permettant pas l'aménagement d'une des trois zones AU « Ouest », « Centre » et « Est » si une autre est en cours d'aménagement.
- Article 2 des zones A et N : Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination devront respecter un périmètre minimum de 100 m. par rapport aux bâtiments agricoles en activité.
- Article 2 des zones A et N : Suppression de la règle limitant le changement de destination à 250 m² de surface de plancher par bâtiment mais les habitations issues d'un changement de destination ne pourront pas faire l'objet d'extension.
- Intégration du secteur Aa dans le règlement. Son règlement sera identique à celui du secteur Na supprimé.

Cahier des emplacements réservés

- Reprise de l'ERV4

Cahier des changement de destination

- Reprise des illustrations des CD 10, 11 et 12.

Annexes

- Le zonage d'assainissement sera joint au PLU

Ayant ainsi fait le tour de toutes les corrections apportées au dossier de PLU, Monsieur le Maire indique qu'il a été ajouté à la pièce 1c « Rapport de justification - » un chapitre sur le déroulement de la procédure qui explicite plus précisément les arbitrages fait au regard des différentes observations.

Le conseil municipal,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2022 ayant prescrit la révision du PLU et défini les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 février 2025 ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation ;

Vu l'avis de la MRAE, de la CDPENAF, de l'INAO, les avis des Personnes Publiques Associées, les observations du public, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête publique qui s'est déroulée du 16 juin au 1^{er} août 2025,

Vu le dossier de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes ; corrigé comme exposé plus haut pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire

Considérant que le dossier de PLU de la commune de Francheleins, tel qu'il est présenté au conseil municipal, dont les pièces ont été modifiées pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur et comprenant :

1a - Rapport de présentation – Etat des lieux et diagnostic

1b – Rapport de présentation – Etat initial de l’environnement

1c – Rapport de présentation – Rapport de justification

1d – Rapport de présentation – Evaluation environnementale

1° – Rapport de présentation – Résumé non technique de l’EE

2 - PADD

3 – OAP sectorielles

4a – Plan de zonage Ouest au 1/5000°

4b – Plan de zonage Est au 1/5000°

4c – Plan de zonage (zoom Francheleins et Cesseins) au 1/2000°

4d – Plan de zonage (zoom Amareins) au 1/2000°

5a – Règlement

5b – Cahier des emplacements réservé

5c – Prescriptions pour les éléments repérés au titre de l’article L151-19

5d – Cahier des changements de destination

6 - Annexes

Est prêt à être approuvé conformément à l’article L 153-21 du code de l’urbanisme,

Après en avoir délibéré, à la majorité de ses membres présents ou représentés,

Décide d’approuver le dossier du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Francheleins tel qu’il est annexé à la présente délibération,

Dit que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l’urbanisme, la présente délibération :

Sera transmise à M. le Préfet de l’Ain

Fera l’objet d’un affichage en Mairie durant un mois

Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Dit que le dossier sera téléversé sur le Géoportail de l’urbanisme ;

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,

