

Enquête Publique portant sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frans (01)

## **DEPARTEMENT de l'Ain**

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON  
**Porteur du projet Mairie de Frans**

### **Enquête publique**

Portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
De la commune de Frans

---

*Du jeudi 2 octobre 2025 au vendredi 31 octobre 2025*

---



### **CONCLUSIONS AVIS**

Commissaire enquêteur  
Hervé REYMOND

## Table des matières

1. Autorité organisatrice et Porteur du projet.....	3
<b>2. Contexte du projet .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. Contexte du projet.....</b>	<b>3</b>
3. Objet de l'Enquête Publique .....	3
<b>4. Déroulement de l'enquête.....</b>	<b>4</b>
4.1. Dates et permanences .....	4
4.2. Modalités de publicité de l'enquête publique .....	4
<b>4.3. Mise à disposition du public des documents d'enquête publique .....</b>	<b>4</b>
<b>4.4. Dépôt des Contributions du public .....</b>	<b>5</b>
4.5. Consultation Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.....	5
4.6. Consultations des Personnes Publiques Associées (PPA) .....	5
<b>4.7. Clôture de l'enquête .....</b>	<b>5</b>
4.8. Décompte des Contributions/Observations .....	5
5. Conclusions .....	6
<b>5.1. Qualité du dossier.....</b>	<b>6</b>
5.2. Contributions des PPA.....	6
• Préfecture de l'Ain - Projet communal.....	6
5.3. Contributions du public.....	6
5.3.1 Décompte des contributions du public.....	6
5.3.2 Thématisation des contributions .....	7
5.4. Question du commissaire enquêteur.....	11
<b>6. Avis du Commissaire enquêteur .....</b>	<b>11</b>

---

## 1. Autorité organisatrice et Porteur du projet

---

La commune de Frans est autorité organisatrice et maître d'ouvrage du projet.

Le siège de l'enquête est situé à la mairie de Frans : 104 Rue des Gagères - 01480 FRANS

---

## 2. Contexte du projet

---

### 2.1. Contexte du projet

La commune de Frans est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 juin 2008. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 21 février 2014.

- La révision du PLU a été décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2022.

- Concertations du public et décisions du projet ont été définies par la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2022.

La concertation du public avant l'enquête publique s'est traduite par :

- La mise à disposition du public en mairie d'un registre de concertation où pouvaient être consignées des observations sur l'intérêt général du projet communal
  - La mise à disposition du public en mairie de documents d'étude tels que le porter à connaissance de l'État, le diagnostic de territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que sur le site internet de la mairie.
  - L'animation d'une réunion publique de concertation pour présenter le projet communal, pendant laquelle les habitants pouvaient s'exprimer.
- 

## 3. Objet de l'Enquête Publique

---

Cette enquête publique concerne le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Frans :

- Le PLU est un document dont l'objectif est de réglementer le droit des sols sur le territoire et d'articuler l'urbanisme avec les politiques liées à l'habitat et les grandes orientations définies en matière de développement économique, de mobilité et d'environnement.
- Il s'agit également de l'ultime phase pour que la population puisse donner son avis. Elle peut engendrer, s'il y a lieu, une évolution modérée du projet de PLU.

Cependant, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne peuvent être remises en cause à ce stade de la procédure.

---

## 4. Déroulement de l'enquête

---

### 4.1. Dates et permanences

- L'enquête s'est déroulée du jeudi 2 octobre 2025 à 9h00 au vendredi 31 octobre 2025 à 17h00.
- 4 permanences se sont tenues à la mairie de Frans, siège de l'enquête publique :
  - Mardi 7 octobre de 9h00 à 12h00
  - Jeudi 16 octobre de 9h00 à 12h00
  - Mardi 21 octobre de 9h00 à 12h00
  - jeudi 30 octobre de 9h00 à 12h00

Il n'y a eu aucun problème d'organisation pour ces 4 permanences.

### 4.2. Modalités de publicité de l'enquête publique

#### Publications légales

- La publication de l'avis d'ouverture de l'enquête publique est parue le 12 septembre 2025 dans « Le Progrès » et dans La Voix de l'Ain respectant le délai des 15 jours au moins avant le début de l'enquête.
- La publication du rappel de l'ouverture de l'enquête publique est parue le 3 octobre 2025 dans « Le Progrès » et dans la Voix de l'Ain respectant le délai des 8 premiers jours après le début de l'enquête.

#### Affichage légal

- Les avis d'enquête publique annonçant l'ouverture de l'enquête publique ont été publiés par voie d'affiches dans les 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête au niveau de la commune de Frans dans des panneaux prévus à cet effet
- Cet affichage a fait l'objet de certificats d'affichage délivrés par la mairie de Frans.

#### Autres moyens d'informations

- Messages sur l'application Illiway

### 4.3. Mise à disposition du public des documents d'enquête publique

- Le public a pu consulter le dossier d'enquête publique en version papier à la mairie, 104 Rue des Gagères 01480 FRANS aux jours et heures habituels d'ouverture au public
- Un poste informatique a été tenu à sa disposition à la mairie de Frans, aux jours et heures habituels d'ouverture au public afin de permettre la consultation du dossier
- Le public a pu consulter le dossier d'enquête publique en version numérique à l'adresse suivante : <https://www.frans.fr/>

#### 4.4. Dépôt des Contributions du public

Le public a pu déposer ses observations et faire ses propositions :

- Soit sur le registre d'enquête publique papier mis à disposition à la mairie de Frans aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- Soit auprès du commissaire enquêteur aux jours et heures de ses permanences
- Soit par courrier électronique à l'adresse mail suivante : plu.enquetepublique@frans.fr
- Soit par voie postale en adressant un courrier à Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie 104 Rue des Gagères 01480 FRANS.

#### 4.5. Consultation Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

Consultée, la MRAE n'a pas remis d'avis dans les 3 mois prévus au code de l'urbanisme.

#### 4.6. Consultations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les avis suivants ont été reçus et mis à l'enquête publique :

- Préfecture de l'Ain - Direction départementale des territoires : Service Urbanisme et Risques
- Préfecture de l'Ain - Direction départementale des territoires : Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- SCoT Val de Saône Dombes
- Chambre d'Agriculture de l'Ain
- Département de l'Ain
- Communauté de Communes Dombes Saône Vallée
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Ain
- Institut National de l'Origine et de la Qualité.

#### 4.7. Clôture de l'enquête

- L'enquête publique a été close le 31 octobre à 17h00 conformément aux dispositions de l'arrêté municipal.
- À compter de ce moment, le registre papier et le dossier de consultation n'ont plus été disponibles.
- Il n'y a pas eu de contribution hors délais.

#### 4.8. Décompte des Contributions/Observations

En prenant en compte l'ensemble des contributions : Public, PPA et commissaire enquêteur, ce sont 37 contributions et 77 observations qui ont été formulées.

## 5. Conclusions

Je m'appuierai pour mes conclusions et mon avis sur tous les éléments composant mon rapport et plus spécifiquement sur les paragraphes qui y sont écrits « **en rouge** » concernant mes analyses et appréciations ainsi que les réponses de la commune de Frans qu'il s'agisse des questions des PPA, du Public ou du commissaire enquêteur.

### 5.1. Qualité du dossier

Le dossier comporte les pièces ou éléments exigés au titre de cette procédure. Il est documenté et proportionné à la nature du dossier d'enquête publique.

### 5.2. Contributions des PPA

- **Préfecture de l'Ain - Projet communal**

- Avec un objectif de 211 logements jusqu'en 2035, le rythme moyen serait alors de 12 logements par an (en-deçà des préconisations du SCoT de 14 logements /an/commune), mais en laissant une souplesse dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec un nombre minimal de constructions de 12 à 14 logements par OAP.

- Pour l'habitat, il n'est pas envisagé d'extension en dehors de l'enveloppe bâtie et la consommation foncière resterait en-deçà de la limite de consommation foncière attendue pour la période 2021-2031 (soit moins de 6 hectares).

- **Conclusion du commissaire enquêteur**

**Je reprendrai ici la recommandation de la Préfecture de l'Ain/DDT de dresser un bilan des nouvelles constructions d'ici 2030 pour suivre le développement de la commune** étant donné le potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine en termes de divisions parcellaires possibles (jusqu'à 3 ha) hors OAP, et la volonté de maîtriser la croissance à un rythme moyen de 12 logements par an.

### 5.3. Contributions du public

#### 5.3.1 Décompte des contributions du public

- 22 Contributions inscrites ou annexées aux 2 registres qui prennent en compte :
  - Des contributions inscrites sur le registre directement
  - Des contributions sous forme de notes complétant ou reprenant celles déjà inscrites directement sur le registre
  - Des contributions transmises par courrier pour le commissaire enquêteur pouvant faire parfois doublons avec les autres contributions
  - Des contributions envoyées depuis la boîte mail réservée à l'enquête publique pouvant également faire l'objet de doublons sous les autres formulations.

- Ces 22 contributions ont donné lieu à 41 observations.

### 5.3.2 Thématization des contributions

- Préambule : je m'appuierai pour mes conclusions et mon avis sur les contributions qui ont retenu mon attention du fait :
  - Des réponses qui y ont été apportées par la commune de Frans
  - Des analyses et des appréciations que j'en ai tiré.

Ces réponses, analyses et appréciations sont écrites « en rouge » dans mon rapport.

- Les contributions retenues ont été thématiques ainsi :
  - Thème : Devenir du zonage 2AU inscrit au PLU actuel
  - Thème : Zonages des parcelles à proximité de secteurs contraignants
  - Thème : Zonage touristique Nt
  - Thème : Ouvertures à l'urbanisation par des orientations d'aménagements et de programmations (OAP)
  - Thèmes divers

Certains de ces thèmes peuvent englober également des questions du commissaire enquêteur.

#### 1. Thème : Devenir du zonage 2AU inscrit au PLU actuel (2 contributions)

##### • Réponse commune de Frans

La révision du PLU doit se faire en cohérence avec le projet de développement démographique, les orientations du SCOT et le contexte réglementaire et législatif. Ainsi, le zonage travaillé est cohérent avec le besoin en logements sur une dizaine d'années, intègre les dents creuses et divisions parcellaires comme demandé par les textes de loi et le SCOT. Il n'est pas possible de mobiliser les anciennes zones 2AU, aucune des zones 2AU actuelles n'ayant fait l'objet d'acquisition de la part de la collectivité directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier durant la validité réglementaire de 9 ans de ce zonage pour la commune de Frans.

Cela ne préjuge pas des évolutions à plus long terme et des possibilités de mobiliser du foncier supplémentaire au-delà de 2031.

##### • Conclusion du commissaire enquêteur :

**Les 9 ans de validité retenus pour Frans pour les zones 2AU étant dépassés, je retiens la possibilité (présentée par la commune) pour les propriétaires d'une possible évolution de mobiliser leur foncier au-delà de 2031 dans le cadre d'une nouvelle révision du PLU.**

#### 2. Thème : Zonages des parcelles à proximité de secteurs contraignants (2 contributions)

- Par secteurs contraignants, comprendre : activités économiques, industrielles, commerciales...

##### • Réponse commune de Frans

Il est important, comme dans le PLU actuel, de conserver un espace tampon entre les habitations et la ZA du Pardy, la déchèterie intercommunale ainsi que

la future extension de la ZA du Pardy. Ce principe a également été décliné dans l'OAP des Bruyères. Le tiers du tènement jouxtant la ZA ne devra pas accueillir d'habitations et la partie centrale accueillera le stationnement de l'opération. Les annexes à une habitation relèvent de la destination "habitat", dans la mesure où ce sont des locaux annexes à l'habitation. Il n'est pas possible de créer une zone n'autorisant que les locaux annexes.

- **Conclusion du commissaire enquêteur**

**Je retiens le principe retenu par la commune de créer un espace tampon entre les habitations jouxtant des secteurs contraignants** en classant ces parcelles en zonage soit N : zone naturelle de protection des milieux naturels, soit An : zone agricole constructible (constructions liées à l'exploitation agricole type hangars...)

### 3. Thème : Zonage touristique Nt (2 contributions)

- **Réponse commune de Frans**

La parcelle concernée, étant donné sa localisation, sa configuration et la nature des constructions présentes, n'a plus d'usage agricole et ne pourra pas accueillir une nouvelle activité agricole. L'objectif de la collectivité est de permettre un usage des constructions, adapté à leur localisation le long des principaux axes routiers et à proximité immédiate de la zone d'activité de Fareins. Le PLU fixe les règles d'usage et de constructibilité sur les parcelles et ne gère pas un projet spécifique ou un porteur de projet.

La collectivité souhaite que ce site soit optimisé dans les limites des destinations autorisées et dans les limites des superficies.

Les PLU sont encadrés par le code de l'urbanisme. Le règlement de la zone est conforme aux destinations relevant du code de l'urbanisme. La collectivité a autorisé les destinations qu'elle considère comme adaptées à la localisation de la parcelle.

- **Conclusion du commissaire enquêteur**

- Le Domaine de Biesse passe d'un zonage A : activité agricole à un zonage Nt : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'accueil touristique et d'événements

- Ce zonage représente une superficie d'environ 9000m<sup>2</sup> dont 5500m<sup>2</sup> seraient destinés à l'exploitation d'une activité touristique limitée aux constructions existantes et 3500m<sup>2</sup> pour la partie parking et secteur arboré

- Il n'y a pas d'extension sur la commune de Chaneins

- La Chambre d'Agriculture demande que les 3500m<sup>2</sup> restent en zone agricole mais :

\* les 3500m<sup>2</sup> comme l'ensemble du domaine n'ont jamais fait l'objet d'une exploitation agricole

\* L'ensemble de la parcelle concernée représente une faible superficie (inférieure à 1 hectare) alors que la révision en cours du PLU fait gagner plus de 130 hectares au monde agricole

\* la localisation retenue se prête bien à ce type d'activité

\* maintenir la totalité du Domaine de Biesse en zone Nt autorise un développement de l'activité sans remettre en cause fondamentalement l'activité agricole

\* le PADD prévoit un développement touristique sur le secteur de Biesse, en hébergement, et/ou restauration...

**Je propose donc de conserver le zonage Nt sur l'ensemble du Domaine de Biesse comme prévu au projet de révision du PLU.**

#### **4. Thème : Ouvertures à l'urbanisation par des orientations d'aménagements et de programmations (OAP) (4 contributions)**

- **Réponse commune de Frans**

- L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation en ayant recours à des OAP en cohérence avec ce que demande le SCOT en termes de densité bâtie et de formes urbaines.
- L'augmentation des densités bâties est une orientation de toutes les politiques d'aménagement et de tous les documents cadres, que la collectivité doit respecter et mettre en œuvre sur son territoire.
- La densité demandée dans les OAP correspond à celle demandée dans le SCOT pour la commune.

- **Conclusion du commissaire enquêteur**

⇒ **Mise en œuvre d'une OAP :**

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne permettent pas à la commune de transformer les terrains privés sans le consentement des propriétaires,
- Le droit de préemption urbain qui permet à la commune d'acheter un bien en priorité ne peut s'exercer que si le propriétaire décide de vendre.
- En cas de refus de vente par les propriétaires, la mise en œuvre d'une OAP par la commune ne peut donc s'exécuter que par une procédure d'expropriation d'utilité publique les contraignant à vendre.
- Toutefois, la voie la plus courante est l'achat amiable auprès des propriétaires.

⇒ **Proposition du commissaire enquêteur**

**Je propose que pour toutes les OAP (qui au niveau d'une révision de PLU n'en sont qu'aux stades présentations, orientations, études, avant-projets), la commune qui a initialisé mais non finalisé le programme de l'OAP, se rapproche**

des parties concernées par l'OAP (propriétaires, riverains, ...) dans le cadre d'une concertation pour ensemble analyser, discuter, proposer... avec pour objectif d'aboutir à une solution consensuelle.

NB : A noter dans le cadre de ma proposition, le travail du propriétaire d'un tènement pressenti pour une OAP proposant dans sa contribution des pistes de réflexions à la mairie pour progresser ensemble sur le dossier comme : la desserte des terrains, la voie douce prévue, la création d'accès à des propriétés futures sur ces terrains, la gestion des eaux pluviales...

#### 5. Thèmes divers (2 contributions)

##### **Emplacement réservé proche de l'école centre bourg**

- **Réponse commune de Frans**

Le projet de la collectivité est d'aménager un petit square végétalisé, ombragé face à l'école et cohérent avec la présence de la voie douce. Sa taille reste réduite et l'usage est de permettre aux parents d'attendre les sorties scolaires.

- **Conclusion du commissaire enquêteur**

Cet emplacement réservé situé entre les 2 écoles de Frans permettra aux parents d'attendre en sécurité leurs enfants qui profiteront en outre de cet espace pour évoluer en toute tranquillité.

**Je propose donc de conserver cet emplacement réservé comme prévu au projet de révision du PLU.**

##### **Accès à la partie Ouest de la parcelle AK59 centre bourg**

- **Réponse commune de Frans**

Le linéaire identifié sera légèrement réduit à l'angle sud-ouest de la parcelle pour la création d'un accès à la parcelle.

- **Conclusion du commissaire enquêteur**

Je prends acte de cette réponse.

##### **Faire coïncider le linéaire commercial du projet de PLU avec le linéaire réel existant sur la parcelle AK58 centre bourg**

- **Réponse commune de Frans**

Le linéaire sera corrigé sur une extrémité du bâtiment correspondant à un ancien garage.

- **Conclusion du commissaire enquêteur**

Je prends acte de cette réponse.

## 5.4. Question du commissaire enquêteur

- **Intégration du zonage d'assainissement de la commune de Frans en cours de révision**
  - **Réponse commune de Frans**

Le PLU intègrera le zonage d'assainissement révisé une fois qu'il sera approuvé.
  - **NB** : La concordance entre les éléments du PLU révisé et ceux du zonage d'assainissement révisé est assurée par la communauté de communes Dombes Saône Vallée.

---

## 6. Avis du Commissaire enquêteur

---

### Considérant :

- La conformité de l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frans (01) avec l'arrêté municipal d'ouverture de cette enquête publique du 5 septembre 2025,
- Que la procédure légale en matière de publicité et d'information du public a été respectée,
- Que le dossier de projet de révision du Plan Local d'Urbanisme mis à disposition comporte les pièces et les éléments exigés par la réglementation,
- Que l'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante,

### Tenant compte :

- Des termes du « chapitre 5. Conclusions » ci-dessus,
- Du projet communal défini au « chapitre 5-2 » ci-dessus,

Le commissaire enquêteur faisant suite à la demande présentée par la commune de Frans (01)  
Donne un

### **AVIS FAVORABLE**

**Au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme conformément aux éléments du dossier d'enquête publique**

**Sous réserve que pour toutes les orientations d'aménagement et de programmations (OAP), la commune se rapproche des parties concernées par l'OAP (propriétaires, riverains, ...) dans le cadre d'une concertation avec l'objectif d'aboutir à une solution consensuelle (cf. Paragraphe 5.3.2 / Point 4 Thème : Ouvertures à l'urbanisation par des orientations d'aménagements et de programmations).**

Par ailleurs, j'émet les recommandations suivantes :

- Dresser un bilan des nouvelles constructions prévues d'ici 2030 pour suivre le développement de la commune étant donné le potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine en termes de divisions parcellaires possibles et la volonté de maîtriser la croissance
- Conserver le zonage Nt sur l'ensemble du Domaine de Biesse comme prévu au projet de révision du PLU
- Conserver l'emplacement réservé proche de l'école comme prévu au projet de révision du PLU.
- Intégrer au PLU révisé le zonage d'assainissement révisé et approuvé.

Fait à Dardilly, le 25 novembre 2025

Le Commissaire enquêteur  
Hervé REYMOND

