

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



RAPPORT

Commissaire enquêteur
Hervé REYMOND

Table des matières

1.	Objet et Cadre de l'Enquête Publique	5
1.1.	Objet de l'enquête publique	5
1.2.	Autorité organisatrice de l'enquête et porteur du projet	5
1.3.	Cadre législatif et réglementaire/Documents Directeurs	6
1.3.1	Le code de l'urbanisme	6
1.3.2	Le code de l'environnement	6
1.3.3	Les dispositions spécifiques à l'enquête publique	6
1.3.4	L'articulation du PLU avec les autres Documents de Planification	6
1.4.	L'historique du projet de PLU	8
2.	Présentation du projet de PLU	9
2.1.	Présentation du territoire	9
2.2.	Objectifs stratégiques et Axes du projet de révision du PLU	10
2.2.1	Objectifs stratégiques du projet	10
2.2.2	Axes du projet	11
2.3.	Orientations du PLU sur des secteurs particuliers	18
2.3.1	OAP sectorielles	19
2.3.2	OAP Thématique « continuités écologiques »	24
2.4.	Evaluation environnementale	26
2.4.1	Objectifs et enjeux en termes de développement durable	26
2.4.2	Suivi	27
2.5.	Règlement graphique et écrit	27
2.6.	Annexes	28
2.7.	Orientations principales du PLU révisé	28
2.7.1	Objectifs	28
2.7.2	Evolution des différentes zones entre projet PLU révisé et PLU actuel	29
2.7.3	Surfaces dédiées à l'habitat	30
2.8.	La concertation préalable	30
2.8.1	Modalités et suivi de la concertation	30
2.8.2	Bilan de la concertation	31

3.	Contenu du dossier soumis à l'enquête	31
4.	Publics Associés et Organismes divers.....	33
5.	Modalités de l'Enquête Publique.....	33
5.1.	Organisation.....	33
5.1.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	33
5.1.2	Déroulement de l'enquête publique	34
5.1.3	Les Contacts pris	34
5.1.4	Modalités de Publicité de l'enquête publique	34
5.2.	Déroulement de l'enquête	35
5.2.1	Modalités d'information du Public	35
5.2.2	Dépôt des contributions du public.....	35
5.2.3	Décompte des contributions / Observations.....	35
5.3.	Clôture de l'enquête	35
5.3.1	Procès-verbal de synthèse – Mémoire en réponse.....	36
6.	Analyse et Appréciation des contributions.....	36
6.1.	Avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	36
6.2.	Contributions des Personnes Publiques Associées (PPA)	36
6.3.	Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et Zonage 2AU	43
6.4.	Contributions du Public.....	46
6.4.1	Décompte des contributions du public.....	46
6.4.2	Contribution de Réseau de Transport d'Electricité (RTE)	47
6.4.3	Contribution M. Rangel : parcelles n°482 et 483.....	47
6.4.4	Contributions Domaine de Biesse	49
	Contribution M. Weil Propriétaire Domaine de Biesse : parcelle 8	49
6.4.5	Contribution MM. Aujogue : parcelles AK58 et AK59 – 77 route des Sorbiers	51
6.4.6	Contribution Mme Moyne : OAP secteur « En Rivelin ».....	52
6.4.7	Contribution Mme Martin-Sisteron parcelle 3 - 277 route de Biesse	53
6.4.8	Contribution parcelle : Mme Brenon - 223 lieudit La Jonchère.....	54
6.4.9	Contribution de monsieur le Maire Honoraire	55
6.4.10	Contribution Mme Rolland : parcelle 1 située en Bâty	56
6.4.11	Contribution M. Gonin : parcelle 168	56
6.4.12	Contribution M. Mentrel : parcelle 521.....	57

6.4.13	Contribution M. Cinier : parcelle 169 La Poyat	58
6.4.14	Contribution Mme Fromont, M.Damien Lecuyer, Mme Marie-Noëlle Lecuyer (représentant Mme et M. Girard) : Parcelles 6 et 8 – secteur « Aux Gagères »	58
6.4.15	Contribution Mme Petit : parcelles ZH10 au Crozat (dénomination PLU actuel) et AH 76 (PLU actuel et projet)	59
6.4.16	Contribution M. Christophe Petit.....	59
6.4.17	Contribution M. Relachon : parcelle AC58 / OAP « Marmont »	60
6.4.18	Contribution ASL Le Lotissement des Peupliers : parcelle AI92 La Poyat	63
6.4.19	Contribution Mme,M. Perotto parcelle 110 proche OAP « En Rivelin »	64
6.4.20	Contribution générale sur la plantation d'arbres en limite de propriété	65
6.4.21	Contribution parcelles n°1, n°2, n°5, lieu-dit en Gagères	65
6.4.22	Lotissement à l'Ouest de l'OAP Marmont : problématique « eaux pluviales » et « accès piétonnier »	66
6.4.23	Contribution de M.R.Nuguet.....	67
6.5.	Questions du commissaire enquêteur	67
6.5.1	Développement au sein de l'enveloppe actuelle.....	67
6.5.2	Zones agricoles / Zones naturelles	67
6.5.3	Interpénétration de l'OAP Les Bruyères dans la zone UX « Au Pardy »	68
6.5.4	Zonage d'assainissement	69
6.5.5	Parcelles n°224 et 225 non constructibles	69
6.5.6	Règlement de la zone UC	69

1. Objet et Cadre de l'Enquête Publique

1.1. 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
- Documents constitutifs du dossier de projet de révision du PLU :
 - Rapport de présentation,
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
 - Pièces réglementaires, Orientations d'Aménagement et de Programmatons (OAP),
 - Annexes

Le contenu de ces 4 documents est indiqué dans le tableau ci-dessous.

Rapport de Présentation	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Pièces réglementaires	Annexes
Diagnostic territorial Etat initial de l'environnement Justification des choix réalisés Evaluation environnementale	Projet de territoire Projet politique	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Règlement (Pièce écrite) Zonage (Pièce graphique)	Servitudes d'Utilité Publique Annexes Sanitaires relatives aux réseaux

1.2. Autorité organisatrice de l'enquête 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

1.3. Cadre législatif et réglementaire/Documents Directeurs

Les principales références législatives et réglementaires, sans être exhaustives, sont présentées ci-après.

1.3.1 Le code de l'urbanisme

- Les articles L. 153- 9 et R.153-8 relatifs à l'enquête publique ;
- Le titre V du livre 1er et plus particulièrement les articles L.151-1 à L.153-60 relatifs au PLU ;
- Les articles L.101-1 à L. 101-3 relatifs aux principes et aux objectifs à poursuivre en matière d'urbanisme ;
- Les articles L.131-4 et L.131-5 relatifs aux obligations de compatibilité et de prise en compte ;
- Les articles L.142-4 et L.142-5, qui stipulent que les sites d'urbanisation du projet de PLU ne peuvent être retenus qu'avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), sur présentation d'un dossier de demande de dérogation ;
- Les articles R.151-1 à R.153-22 relatifs au contenu du PLU, aux effets du PLU, à la procédure d'élaboration, d'évaluation, et d'évolution du PLU ;
- Les articles R.103-1 à 3 relatifs à la participation du public ;
- Les articles R.112-1 à 17 relatifs aux servitudes d'urbanisme ;
- Les articles R.113-1 à 29 relatifs aux espaces protégés.

1.3.2 Le code de l'environnement

- Les articles L.562-2 à 7 relatifs au plan de prévention des risques naturels prévisibles

1.3.3 Les dispositions spécifiques à l'enquête publique

- Le code de l'environnement : chapitre 3 du titre II du livre 1er et plus particulièrement les articles L.123-1 à 18 et R.123-1 à 27 traitant des enquêtes publiques (relevant du code de l'environnement) ;
- L'ordonnance n° E25000135/69 du 25 juillet 2025, de madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon désignant monsieur Hervé Reymond en qualité de commissaire enquêteur titulaire et de monsieur Gilles Mathieux en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- L'arrêté circ 2025-103 du 5 septembre 2025 de madame le Maire de Frans prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

1.3.4 L'articulation du PLU avec les autres Documents de Planification

Le projet de révision du PLU doit être compatible avec :

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion de l'Eau Rhône Méditerranée**
Ce document de planification (SDAGE) fixe pour un grand bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau et à certains documents tels que les plans locaux d'urbanisme

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires**

L'objectif de ce schéma (SRADDET) est de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2030 et 2050 sur 11 domaines obligatoires : lutte contre le changement climatique, gestion économe de l'espace, implantation d'infrastructures d'intérêt régional, pollution de l'air, habitat, équilibre des territoires, maîtrise et valorisation de l'énergie, intermodalité et développement des transports, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets, désenclavement des territoires ruraux.

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale Val de Saône Dombes**

Orienté selon un axe Nord-Sud en rive gauche de la Saône entre les pôles de Mâcon et de Lyon, le territoire du SCoT regroupe 34 communes.

La révision du SCOT est en cours pour intégrer les orientations de la loi Climat et Résilience. Frans est identifié comme « pôle de proximité » de la moitié Sud du Scot.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT s'organise autour de 4 grandes orientations :

- Un territoire structuré autour d'un cadre de vie qualitatif,
- Un territoire à affirmer par un positionnement économique et commercial,
- Un territoire à connecter et une mobilité à faire évoluer,
- Un territoire à préserver et valoriser le caractère rural et le patrimoine du territoire

- **Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) pour le bassin Rhône-Méditerranée (2022-2027)**

En cohérence avec le SDAGE, les objectifs en termes de gestion du risque inondation à l'échelle du bassin hydrographique sont plus spécifiquement définis dans le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) pour le bassin Rhône-Méditerranée (2022-2027).

Les documents de planification tels que les PLU, doivent intégrer les objectifs et orientations du PGRI, en particulier :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le territoire de Frans appartient au Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) de Lyon arrêté le 20 décembre 2013, mais n'est toutefois pas concerné par une des 3 probabilités de crue (scénario fréquent, scénario moyen, scénario extrême).

- **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté de communes Dombes Saône Vallée**

Adopté en mars 2023, il se compose d'un programme d'actions articulé autour de 5 grands objectifs qui sont :

- Agir contre le changement climatique,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Développer les énergies renouvelables,
- Augmenter le stockage de carbone,
- Maîtriser la consommation d'énergie.

1.4. L'historique du projet de PLU

- 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.

Tableau récapitulatif des procédures administratives de décisions et de concertations du public

14 décembre 2022	Délibération du conseil municipal prescrivant la procédure de révision du PLU, définissant les modalités de la concertation et ses objectifs	<i>Articles L. 153-8, L. 153-11 et L. 153-16 du Code de l'urbanisme Article L. 103-2 à L. 103-6 et L. 600-11 du Code de l'urbanisme</i>
17 mai 2023 18 septembre 2024	Débat en conseil municipal sur les orientations du PADD	<i>Article L. 153-12 à L. 153-17 du Code de l'urbanisme</i>
14 mai 2025	Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil municipal	<i>Article L. 153-14 du Code de l'urbanisme Article L. 103-6 du Code de l'urbanisme</i>
mai 2025	Transmission du projet de PLU pour avis aux personnes publiques associées	<i>Articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme</i>
Juillet 2025	Demande de désignation d'un commissaire enquêteur	<i>Article R. 123-5 du code de l'environnement</i>
25 juillet 2025	Désignation du commissaire enquêteur	<i>Article R. 123-5 du Code de l'environnement</i>

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

5 septembre 2025	Arrêté du Maire soumettant le projet de PLU à enquête publique	<i>Article L.153-19 du code de l'urbanisme Article R.123-9 du code de l'environnement</i>
15 jours minimum avant l'ouverture de l'enquête publique	Publication d'un avis d'enquête publique dans deux journaux diffusés dans le département	<i>Article R.123-11 du Code de l'environnement</i>
2 octobre 2025	Début de l'enquête publique	<i>Article L.153-19 du code de l'urbanisme Article L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement</i>
Dans les 8 premiers jours de l'enquête	Publication d'un avis d'enquête publique dans deux journaux diffusés dans le département	<i>Article R.123-11 du code de l'environnement</i>
31 octobre 2025	Fin de l'enquête publique	<i>Article R.123-18 du code de l'environnement</i>
Dans un délai d'un mois	Remise du rapport du commissaire enquêteur Modification éventuelle du projet pour prendre en compte les avis issus de l'enquête publique et des Personnes publiques associées"	<i>Article R.123-19 du code de l'environnement</i>
Approbation en Conseil municipal		<i>Article L.153-21 et L.153-22 du code de l'urbanisme</i>
Opposabilité du PLU après transmission en préfecture, affichage de la délibération en mairie et publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département		<i>Article L.153-23 du code de l'urbanisme</i>

2. Présentation du projet de PLU

Les éléments de cette présentation sont extraits du dossier d'enquête publique produit par le maître d'ouvrage.

2.1. Présentation du territoire

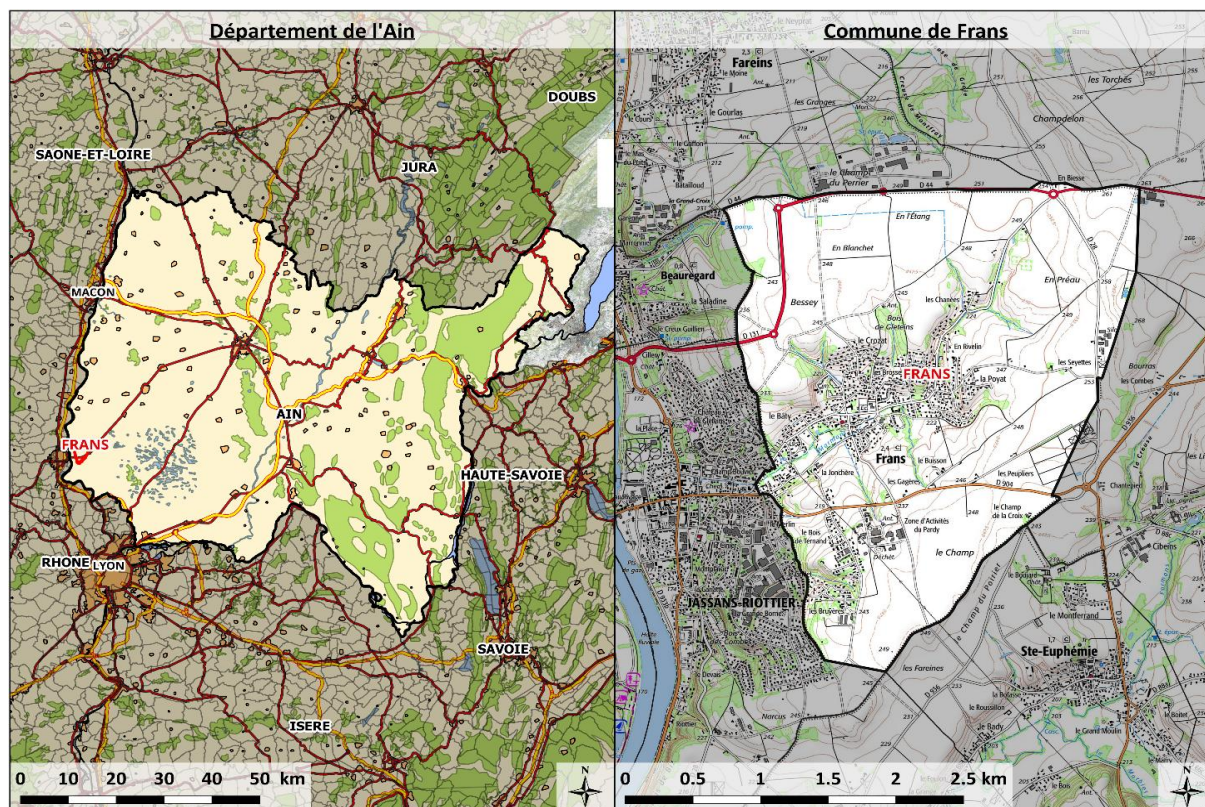
La commune de Frans est située dans le département de l'Ain, à proximité des cours d'eau de la Saône et du Marmont, à quelques kilomètres de la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône, en limite avec le département du Rhône (69) et à une trentaine de kilomètres du Nord de Lyon.

Le territoire communal couvre une superficie d'environ 8 km².

Selon le recensement INSEE de 2022, la commune compte 2482 habitants.

Le secteur est desservi principalement par les routes départementales n°131 et 904.

La cartographie suivante présente la localisation géographique du territoire.



La commune appartient à la **Communauté de Communes Dombes Saône Vallée (CCDSV)** qui regroupe 19 communes, pour un total de 41 975 habitants environ et au **Syndicat Mixte Val de Saône Dombes** dans le but de porter le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

2.2. Objectifs stratégiques et Axes du projet de révision du PLU

En se basant sur le diagnostic territorial et environnemental qui a permis de faire ressortir les atouts et les faiblesses du territoire, **le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les objectifs stratégiques et les axes du projet** en termes d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, d'habitat, de déplacements, de développement économique, de modération de la consommation foncière...

2.2.1 Objectifs stratégiques du projet

- Mettre le PLU en compatibilité avec les orientations du SCOT Val de Saône Dombes,
- Définir un nouveau projet communal pour un horizon d'une dizaine d'années,
- Préserver l'identité, le charme et le cadre de vie de Frans :
 - Maîtriser le développement urbain et réduire la consommation des espaces agricoles et naturelles
 - Limiter la production de logements pour maintenir un esprit villageois,
 - Diversifier l'habitat et créer des opérations qualitatives en cœur de bourg
 - Préserver une trame verte urbaine au sein du bourg, avec la préservation des arbres et parcs
 - Maintenir et mettre en valeur le patrimoine local avec des domaines, fermes et bâtisses de caractère

- Assurer un développement urbain s'intégrant dans le contexte paysager communal :
 - Maintenir et développer les commerces et services de proximité et les équipements du Bourg,
 - Prendre en compte les orientations intercommunales au niveau économique, visant à étendre les zones d'activités économiques, notamment la zone d'activités du Pardy et celle de Montfray
 - Sécuriser les déplacements modes actifs et inciter à d'autres modes de déplacement que la voiture individuelle
- Mettre en œuvre un projet de territoire s'inscrivant dans une logique de développement durable :
 - Préserver une trame verte et bleue localement et notamment le corridor d'échelle intercommunale au Sud du territoire et des corridors écologiques plus locaux
 - Limiter la consommation d'espace en lien avec les dispositions réglementaires
 - S'inscrire au sein de la transition énergétique
 - Limiter les risques et nuisances et agir pour l'amélioration de la santé des habitants

2.2.2 Axes du projet

Le projet de territoire de la commune de Frans a été établi autour des trois axes suivants :

- Préserver l'identité, le charme et le cadre de vie de Frans
- Un développement urbain maîtrisé
- Une évolution de la commune respectueuse de l'environnement et de la biodiversité.

1 - Préserver l'identité, le charme et le cadre de vie de Frans

- Contenir le développement démographique et la création de logements :

La commune souhaite baisser son taux de croissance démographique qui dépassait les 4-5 % dans les années 1960-80 et encore 2,5 % sur la dernière période 2013-2019 pour revenir à un taux plus adapté et maîtrisé inférieur à 1 %, comme dans les années 2000-2010 (0,9 %).

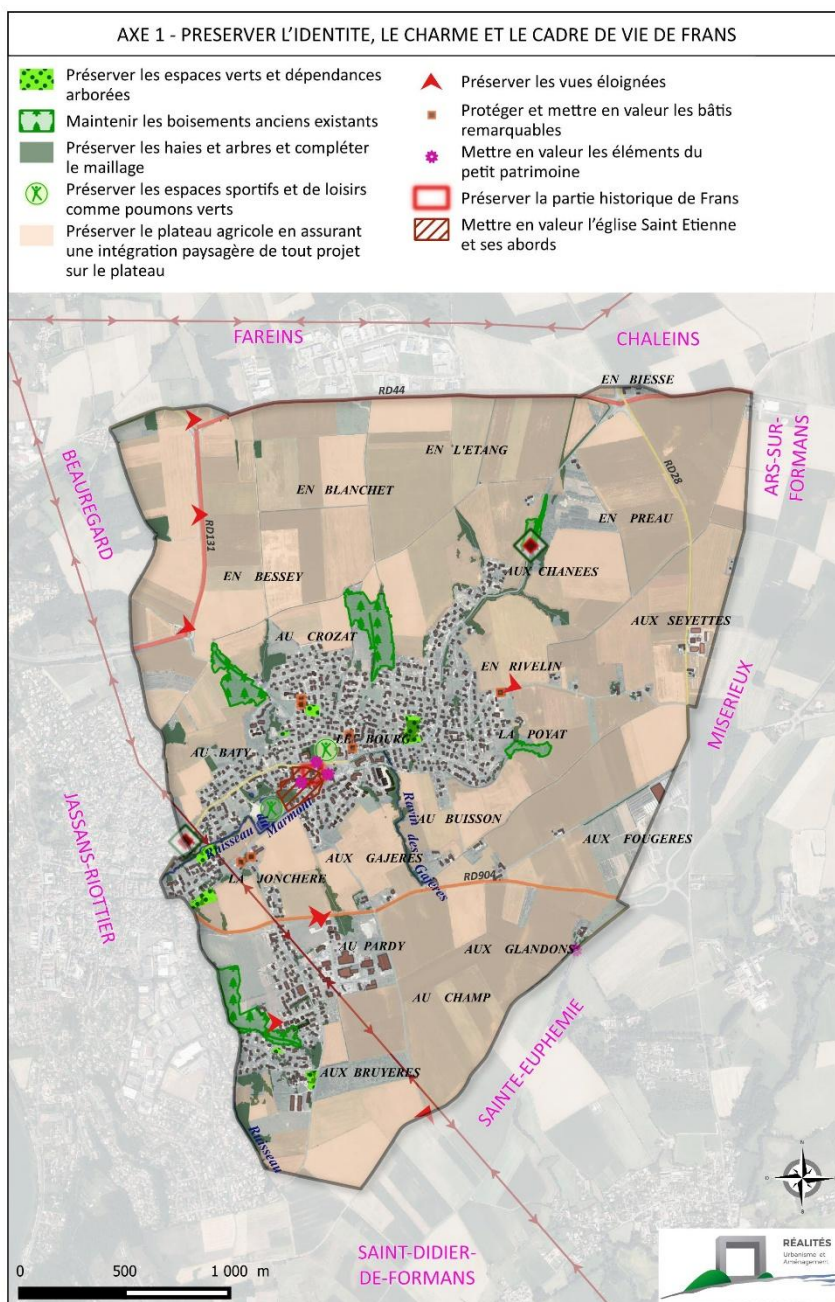
Pour cela, la commune souhaite contenir son évolution de façon raisonnée et progressive en restant en-dessous des 3 000 habitants à horizon 2035.

Avec un tel objectif et en cohérence avec les orientations du SCOT, la commune envisage de limiter le nombre de logements, autour d'une moyenne de 14 logements par an. Elle représente autour de 250 logements sur 2018-2035 (*17 années*).
- Maintenir l'aspect arboré de Frans participant à son cadre de vie
 - Préserver les espaces verts, les espaces arborés et plantés de certaines propriétés.
 - Limiter la densification de quartiers d'habitat aérés et bénéficiant d'espaces arborés conséquents.
 - Maintenir les boisements anciens sur les versants de Frans.
 - Préserver les quelques haies et arbres encore présents sur le plateau agricole.
- Préserver les poumons verts du centre-bourg : l'espace sportif et l'étang
La commune souhaite maintenir cette activité au centre du bourg comme lieu de vie et d'animation et préserver ce poumon vert important.

Par ailleurs, la commune dispose d'une zone humide à proximité immédiate du centre-bourg qu'il est important de préserver comme lieu de rencontre, loisirs et espace vert.

- Préserver le contexte paysager de Frans :
Si les boisements sont peu présents, la commune bénéficie d'un plateau agricole offrant de nombreuses vues éloignées. Il convient donc d'être vigilant et exigeant sur tout projet pouvant se réaliser sur le plateau agricole afin de préserver sa spécificité, les vues et de manière à participer à l'image attractive et qualitative d'entrée au sein du Val de Saône Dombes.
- Conserver le patrimoine bâti identitaire :
 - Préserver la partie historique de Frans.
 - Préserver et mettre en valeur les éléments du petit patrimoine
 - Préserver et mettre en valeur les bâtis remarquables
 - Poursuivre la valorisation du secteur de l'église Saint Etienne

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



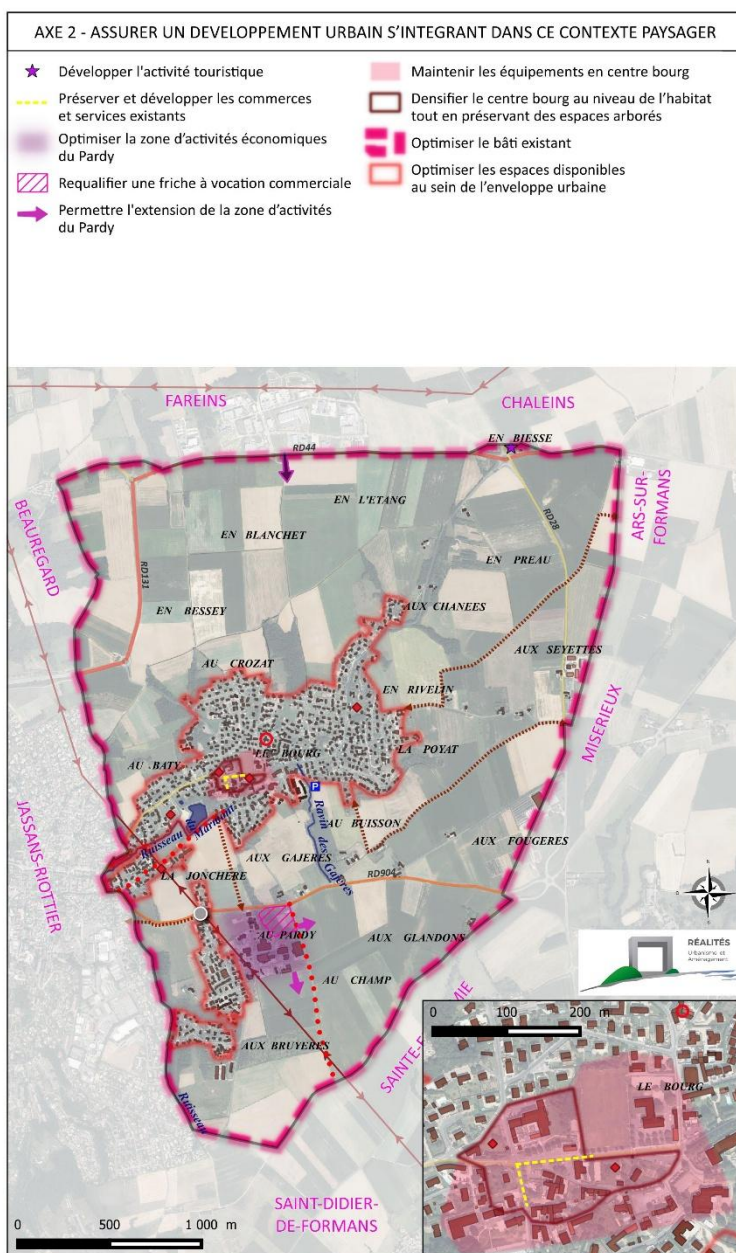
2 - Assurer un développement urbain s'intégrant dans ce contexte paysager

- Poursuivre l'aménagement d'un centre de vie dynamique et villageois :
 - Préserver les commerces et services existants dans le centre-bourg
 - Maintenir et créer des équipements en centre-bourg,
 - Densifier ce centre-bourg pour accueillir de nouveaux logements en diversifiant l'offre et en répondant aux demandes intergénérationnelles.

- Offrir un habitat diversifié et accessible
 - Optimiser le bâti existant
 - Améliorer l'environnement urbain

- Interdire la démolition reconstruction du bâti historique et des bâtis remarquables.
 - Optimiser certains espaces encore disponibles au sein de l'enveloppe urbaine en respectant une densité moyenne nette de l'ordre de 30 logements à l'hectare pour les dents creuses et 20 logements à l'hectare pour les divisions parcellaires.
 - Permettre, au besoin, certaines extensions de l'enveloppe urbaine sur des secteurs limités en taille et en limite de l'espace urbanisé,
 - Réaliser un habitat diversifié dans ses formes, s'intégrant au sein du contexte bâti,
 - Créer un habitat durable, économe en énergie
 - Assurer une mixité sociale pour permettre de disposer d'un habitat accessible, notamment aux jeunes.
- Permettre un développement économique, notamment d'envergure intercommunale
 - Permettre l'extension de la zone d'activités du Pardy,
 - Assurer la requalification d'une friche économique au Pardy pour une vocation commerciale,
 - Permettre le développement maîtrisé des activités économiques existantes dispersées sur le territoire, en dehors des quartiers résidentiels,
 - Développer l'activité touristique, notamment en hébergement, diversification touristique des exploitations agricoles... Il est par exemple prévu un développement touristique sur le secteur de Biesse, en hébergement, et/ou restauration...
 - Maintenir une activité agricole sur la commune. Même si aujourd'hui il existe une seule exploitation agricole importante et en activité sur le territoire, il est envisagé de maintenir un potentiel agricole sur le plateau (*en la conciliant avec les projets économiques*), de permettre les circuits-courts, la vente directe...
- Améliorer le fonctionnement de Frans
 - Poursuivre les réflexions sur la circulation en centre-bourg, la mise en place de sens de circulation...
 - Organiser la circulation du secteur de la Jonchère / le Pardy, en collaboration avec le Département,
 - Développer et sécuriser les déplacements modes actifs,
 - Aménager du stationnement en dépose-minute aux abords de l'école,
 - Augmenter le nombre de stationnements imposé au sein des opérations d'habitat,

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



3 - Prévoir une évolution de la commune respectueuse de l'environnement et de la biodiversité

- Préserver, conforter les continuités écologiques
 - La trame bleue se compose de milieux caractéristiques et complémentaires : cours d'eau du Marmont et sa ripisylve, les affluents du Marmont formant des talwegs, des zones humides liées
 - Une trame verte diversifiée : Les boisements ponctuels sur les coteaux, les arbres isolés et les haies sur le plateau agricole, les ripisylves, parcs arborés et espaces verts au sein de la trame bâtie.
 - Préserver le corridor d'échelle intercommunale au Sud du territoire.

- Assurer une limitation de la consommation foncière :
 - Poursuivre une densité des opérations d'habitat
 - Prioriser l'urbanisation de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine, (minimum de 60% des logements neufs)
 - Limiter fortement l'extension urbaine pour l'habitat à moins de 3 hectares sur 2018-2035.
 - Une nécessité d'encadrer les tènements d'une superficie importante ou à enjeux.

- Participer à l'amélioration de la qualité de l'air en favorisant des déplacements moins polluants :
 - Inciter au développement des transports collectifs.
 - Inciter à une sécurisation des déplacements modes actifs,
 - Offrir des alternatives à la voiture individuelle autosoliste,
 - Inciter aux déplacements modes actifs pour de courtes distances

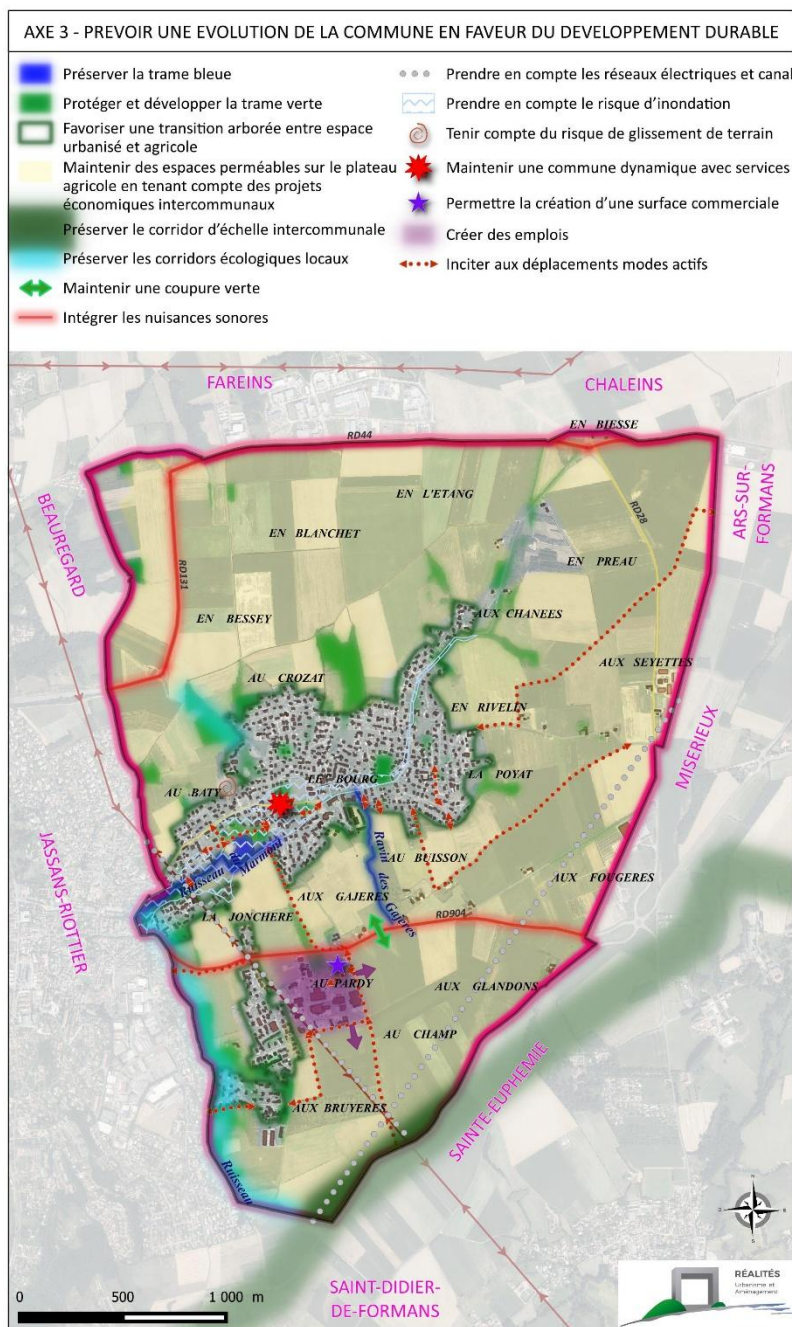
- S'inscrire dans la transition énergétique :
 - Limiter la consommation énergétique en :
 - Agissant au niveau des déplacements, comme évoqué précédemment
 - Incitant à la rénovation énergétique des bâtiments notamment via des actions intercommunales.
 - Produisant, en lien avec la réglementation environnementale, un habitat économe en énergie.
 - Augmentant le tri sélectif et le compostage.
 - Favoriser la production d'énergie renouvelable en :
 - Travaillant un règlement favorable à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les constructions,
 - En permettant les projets photovoltaïques.

- Agir en faveur de l'amélioration des réseaux et de la gestion des déchets :
 - Maintenir une eau potable de qualité et en quantité suffisante,
 - Agir sur la limitation de la consommation d'eau potable,
 - Assurer un assainissement des eaux usées de qualité et aux normes,
 - Maintenir voire étendre le réseau en gaz de ville,
 - Réaliser une gestion des déchets cohérente en lien avec la communauté de communes,
 - Développer le compostage individuel et collectif,
 - Permettre l'accès aux nouvelles technologies d'information et de communication.

- Limiter les risques et nuisances :
 - Protéger les populations contre les risques : Le risque d'inondation en bordure du Marmont, le risque retrait /gonflement d'argiles, le risque géologique de glissement de terrain.
 - Limiter les nuisances sonores et liées au passage du réseau électrique et canalisation de gaz

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

- Agir de façon transversale pour améliorer le cadre de vie des habitants :
 - Préserver les espaces verts et arborés, les boisements, les haies bocagères
 - Maintenir une commune dynamique avec des services et commerces de proximité,
 - Permettre la création d'une moyenne surface alimentaire,
 - Créer des emplois et développer la zone d'activités du Pardy,
 - Agir en faveur d'une alimentation de qualité,
 - Favoriser des déplacements moins polluants,
 - Offrir un habitat durable, économe en énergie et accessible.



2.3. Orientations du PLU sur des secteurs particuliers

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les orientations du PADD sur des secteurs ou des thèmes particuliers.

Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

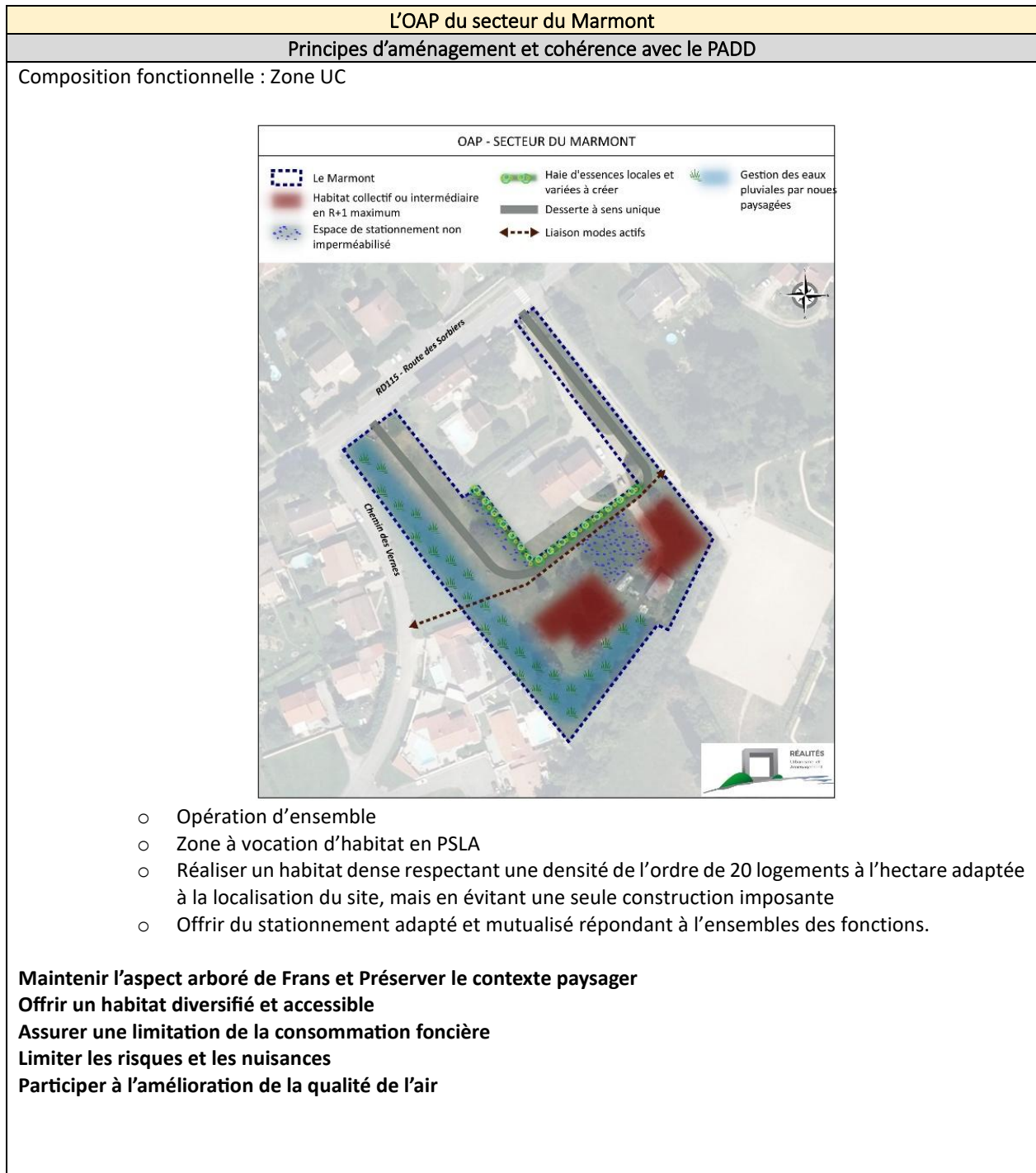
Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement ou sous forme thématique correspondant à de grandes orientations visées par la collectivité.

Le projet de révision du PLU de la commune de Frans délimite :

- 5 OAP sectorielles : OAP des secteurs du Marmont, En Rivelin, rue des Gagères, rue des Bruyères, zone du Pardy
- Une OAP thématique ayant pour objectif de traduire la trame verte et bleue sur le territoire communal.


2.3.1 OAP sectorielles

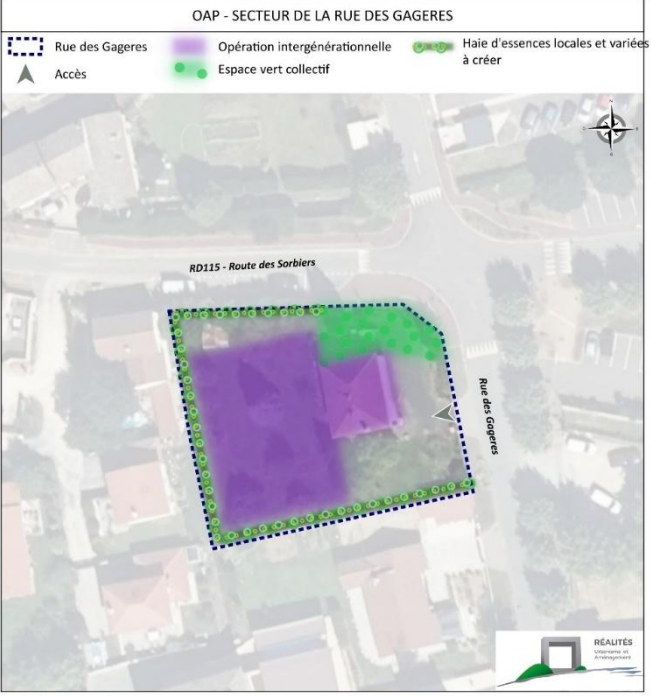
OAP sectorielle du Marmont



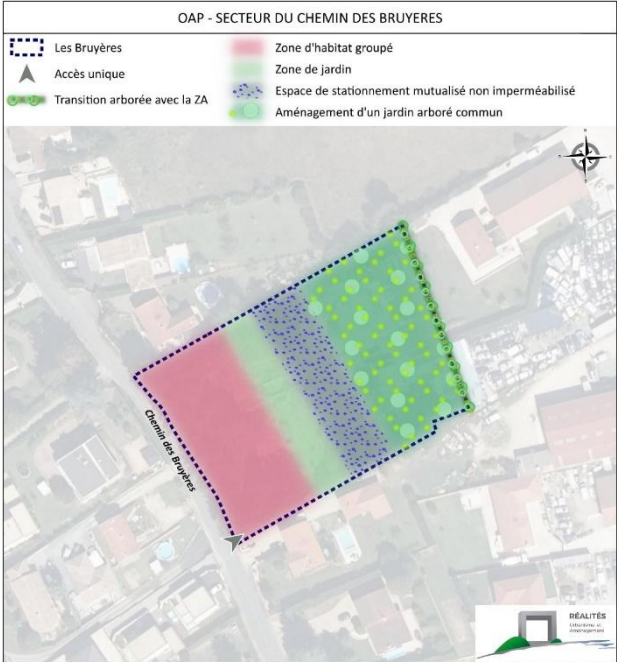
OAP sectorielle En Rivelin

L'OAP DE LA ZONE 1AU du secteur En Rivelin									
Principes d'aménagement et cohérence avec le PADD									
<p>Composition fonctionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none">- Zone 1AU- Zone à vocation résidentielle- Ouverture à l'urbanisation à partir de 2028- Réalisation d'une opération d'ensemble offrant des formes bâties complémentaires d'habitat groupé, intermédiaire et/ou collectif avec une densité minimum de 30 logements à l'hectare soit 12 logements et limitant l'accès à la propriété classiques à 50% des logements produits.									
<p>Maintenir l'aspect arboré de Frans et Préserver le contexte paysager Offrir un habitat diversifié et accessible Assurer une limitation de la consommation foncière</p>	<p>OAP - SECTEUR EN RIVELIN</p> <table border="1"><tr><td> Périmètre de l'OAP</td><td> Boisement à préserver et maintenir</td></tr><tr><td> Habitat en bande ou mitoyen en accession</td><td> Conserver des espaces de jardin</td></tr><tr><td> Habitat intermédiaire ou collectif en prêt social location accession</td><td> Préservation de la haie arborée</td></tr><tr><td> Espace de stationnement non imperméabilisé</td><td> Voie existante à élargir et prolonger (double sens)</td></tr></table> <p>Route de Bièze Rivelin</p> <p>RÉALITÉS Urbanisme et Aménagement</p>	Périmètre de l'OAP	Boisement à préserver et maintenir	Habitat en bande ou mitoyen en accession	Conserver des espaces de jardin	Habitat intermédiaire ou collectif en prêt social location accession	Préservation de la haie arborée	Espace de stationnement non imperméabilisé	Voie existante à élargir et prolonger (double sens)
Périmètre de l'OAP	Boisement à préserver et maintenir								
Habitat en bande ou mitoyen en accession	Conserver des espaces de jardin								
Habitat intermédiaire ou collectif en prêt social location accession	Préservation de la haie arborée								
Espace de stationnement non imperméabilisé	Voie existante à élargir et prolonger (double sens)								

 OAP sectorielle de la rue des Gagères

L'OAP de la rue des Gagères	
Principes d'aménagement et cohérence avec le PADD	
Composition fonctionnelle :	
- Zone UB :	
○ Opération de renouvellement urbain	
○ Zone à vocation d'habitat	
○ Créer une offre en logements adaptés aux personnes âgées	
Assurer une limitation de la consommation foncière	
Poursuivre l'aménagement d'un centre de vie dynamique et villageois	
Offrir un habitat diversifié et accessible	
Participer à l'amélioration de la qualité de l'air	

✚ OAP sectorielle de la rue des Bruyères

L'OAP de la rue des Bruyères	
Principes d'aménagement et cohérence avec le PADD	
Composition fonctionnelle :	
- Zone UD :	
○ Opération de renouvellement urbain	
○ Zone à vocation d'habitat	
○ Créer une offre en logements accessible	
Assurer une limitation de la consommation foncière	
Offrir un habitat diversifié et accessible	
Améliorer le fonctionnement de Frans	
	

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

OAP sectorielle de la zone de Pardy

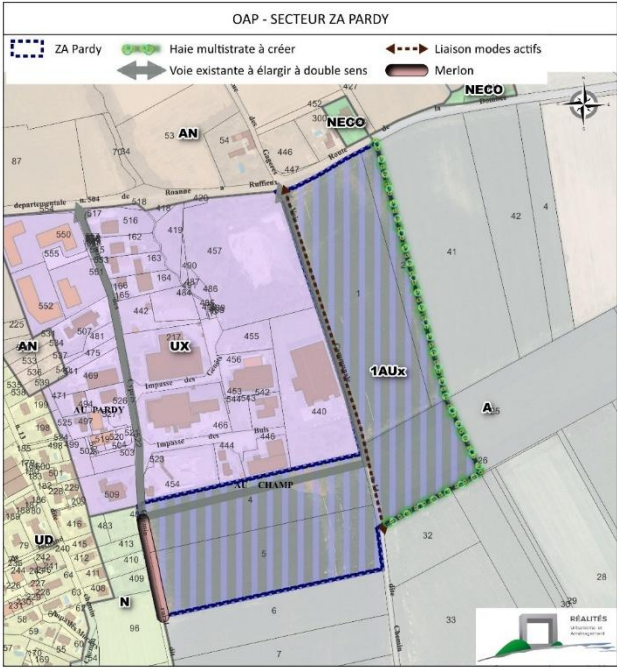
L'OAP de la zone du Pardy

Principes d'aménagement et cohérence avec le PADD

Composition fonctionnelle :

- Zone 1AUx :
 - o Opération d'ensemble d'extension de la ZA du Pardy dans le cadre d'un projet intercommunal
 - o Zone à vocation économique

Permettre un développement économique, notamment d'envergure intercommunale
Préserver, conforter les continuités écologiques
Améliorer le fonctionnement de Frans
Limitier les risques et les nuisances



Appréciation du commissaire enquêteur

Ces 5 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles répondent :

- Aux objectifs stratégiques et aux axes du projet de révision du PLU
- Aux principes retenus pour la « construction » du PLU révisé :
 - * Contenir le développement démographique et la création de logements locatifs sociaux.
 - * Revenir à un taux plus adapté et maîtrisé inférieur à 1 % de taux de croissance annuel avec une population évoluant de façon raisonnée et progressive restant en dessous des 3000 habitants à horizon 2035
 - * Maintenir les surfaces constructibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle
 - * Préserver l'identité, le charme et le cadre de vie de Frans
- Elles sont **opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.**

2.3.2 OAP Thématique « continuités écologiques »

L'OAP Préservation des continuités écologiques

- Le vallon du Marmont concentre les principales sensibilités de milieux naturels sur le territoire de Frans notamment liées à la juxtaposition et à la coexistence d'espaces urbanisés relativement denses et d'éléments structurants de la trame verte et bleue communale qu'il est indispensable de préserver.

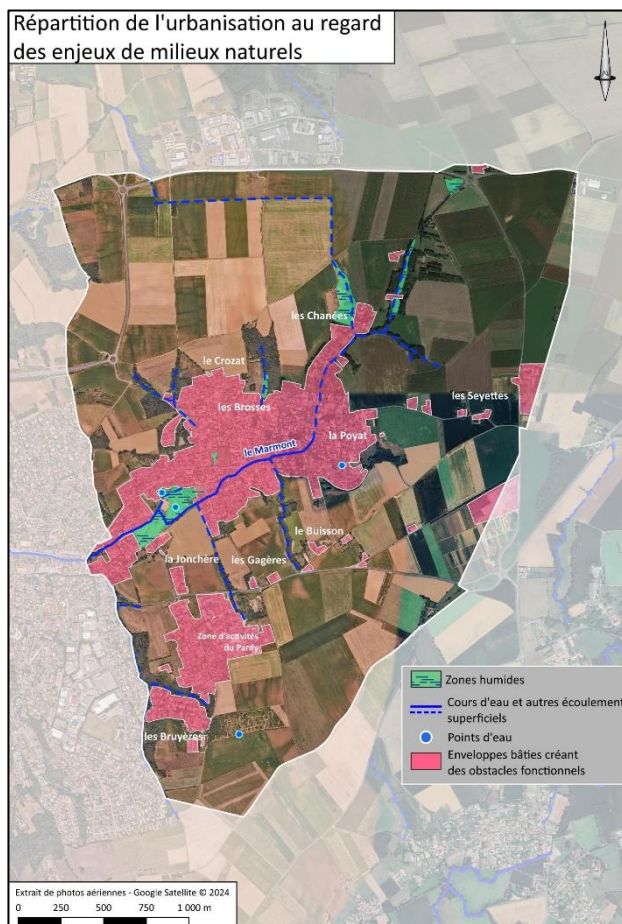
- **De ce fait ce vallon est particulièrement structurant pour la commune et requiert donc une attention spécifique, objectif de cette OAP.**

Le rôle de ce vallon en tant qu'espace naturel à enjeu est d'autant plus important au regard des vastes étendues agricoles couvrant une grande partie du territoire et des espaces urbanisés attenants.

- Le territoire de Frans est confronté à une urbanisation continue et linéaire qui s'est développée le long des infrastructures et qui est venue fermer progressivement les espaces agro-naturels et non bâtis constituant des étendues perméables

- La pression urbaine s'est accentuée depuis ces dernières décennies, se rencontre principalement :

- Dans le vallon du Marmont
- Sur le plateau au Sud-Ouest



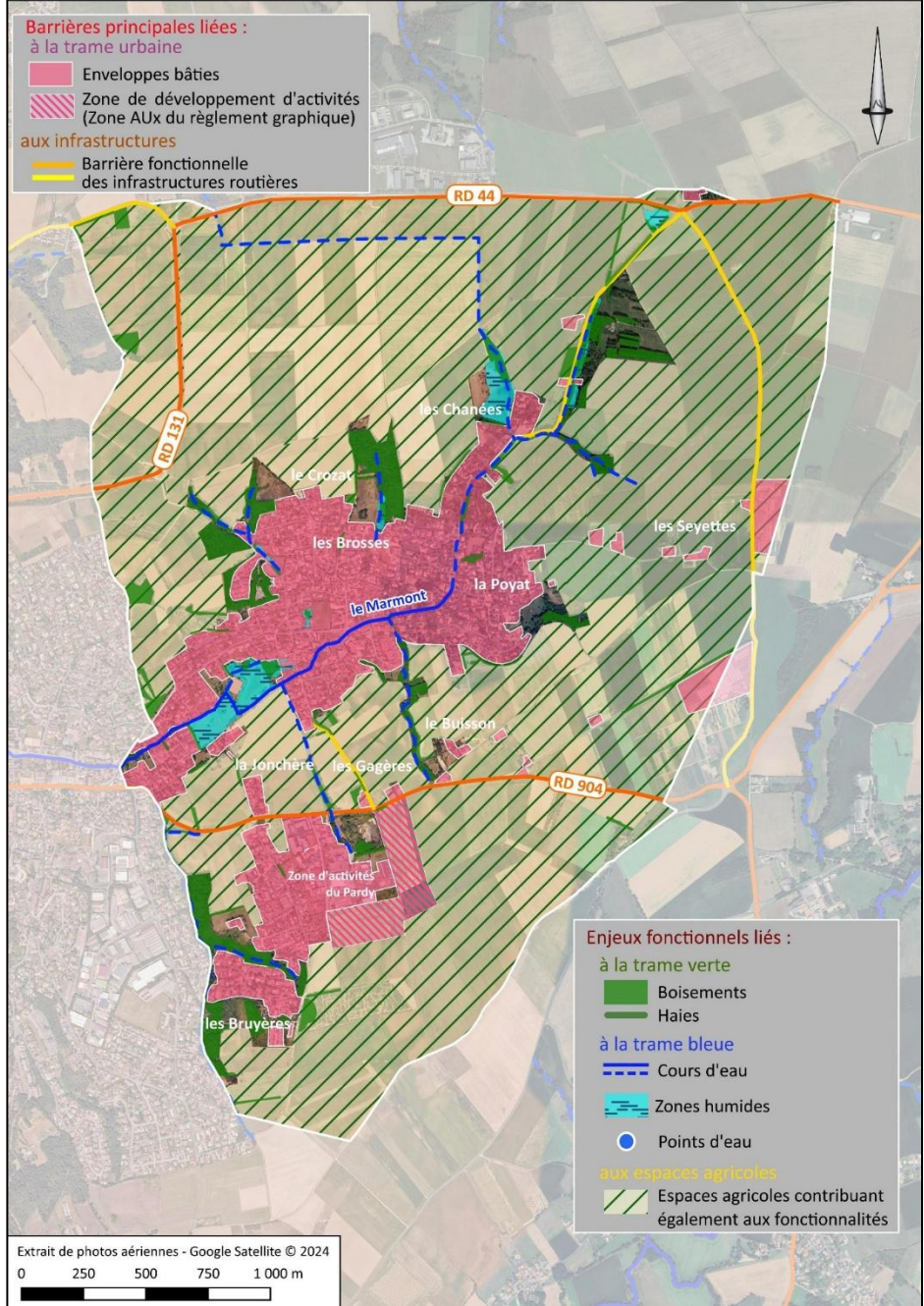
- Des **coupures vertes** ont été identifiées sur le territoire de Frans.

À ce titre, des limites d'urbanisation ont été identifiées par le SCOT au Sud de l'enveloppe urbaine actuelle des Bruyères et de la zone d'activités du Pardy afin de ne pas remettre en cause la continuité écologique.

Ainsi, le principe général à mettre en œuvre est :

- D'avoir une attention spécifique sur le vallon du Marmont particulièrement structurant pour la commune, objectif de cette OAP
- de ne pas interrompre les déplacements de la faune, en maintenant notamment les points de passages au sein des étendues agro-naturelles (boisements, haies, espaces d'accompagnement des cours d'eau).
- d'éviter l'urbanisation dans ces secteurs, ou la création de nouvelles coupures (dont les infrastructures de transport)
- Préserver le corridor écologique identifié en frange Sud de la commune identifié au SCOT Val de Saône-Dombes.

Répartition de l'urbanisation au regard de la trame verte et bleue



Appréciation du commissaire enquêteur

Cette OAP thématique répond aux enjeux du projet de PLU révisé :

- La préservation des étendues agricoles et des milieux naturels
- La préservation d'une trame verte et bleue localement, du corridor d'échelle intercommunale au Sud du territoire et des corridors écologiques plus locaux.

2.4. Evaluation environnementale

La révision du PLU s'accompagne d'une évaluation environnementale au titre du Code de l'urbanisme. L'objectif est d'élaborer un dossier de projet de PLU réduisant au minimum les incidences notables sur l'environnement.

Une évaluation environnementale repose sur la qualification précise des incidences notables probables d'un projet de PLU sur l'environnement puis la mise en œuvre de la séquence ERC, c'est-à-dire la proposition de mesures pour éviter (E), réduire (R) ou compenser (C) ces incidences notables probables

2.4.1 Objectifs et enjeux en termes de développement durable

Les objectifs transcrits dans le PLU révisé et dans le PADD visent à assurer un développement urbain respectueux des exigences patrimoniales, environnementales, liées aux enjeux de milieux naturels et de préservation de l'activité agricole sur le territoire communal conforme aux objectifs de développement durable avec :

- + Une gestion maîtrisée de la consommation des espaces par :
 - L'abandon d'une partie des réserves foncières inscrites au PLU actuel en zones naturelles et forestières (zones N) et en zones agricoles inconstructibles (An)
 - La gestion stricte de l'urbanisation en ne permettant pas d'extension à des fins d'habitats en dehors des enveloppes bâties constituées existantes,
 - L'optimisation de l'enveloppe de l'extension de la ZA du Pardy en cohérence avec les besoins identifiés à l'échelle intercommunale dans le cadre de l'optimisation du foncier.
- + La prévention des risques naturels inondations prévisibles en respectant les préconisations figurant au PPR "Crue du Marmont et de ses affluents" et en excluant toutes les zones à urbaniser des secteurs couverts par la zone rouge du PPR,
- + La préservation de la qualité environnementale de Frans afin de garantir à la fois la pérennité de l'activité agricole sur le territoire mais également la prise en compte des enjeux de milieux naturels et des fonctionnalités écologiques identifiées par la mise en œuvre :
 - D'une trame spécifique "zone humide à préserver" au plan de zonage,
 - De dispositions spécifiques vis-à-vis des formations boisées et/ou arbustives du territoire
 - D'un tramage spécifique de "corridor écologique à préserver" et l'affirmation de l'importance de la préservation du dernier secteur fonctionnel inséré entre les zones urbaines par la mise en œuvre d'une OAP thématique spécifique "Préservation des continuités écologiques", l'inscriptions de trames vertes urbaines stratégiques, ...

- ✚ La maîtrise des déplacements en poursuivant notamment le développement des itinéraires modes actifs notamment entre la zone du Pardy et le bourg
- ✚ La réduction de la production de gaz à effet de serre et la préservation des ressources portant à la fois sur la thématique de maîtrise des déplacements mais également en intégrant dès à présent au PLU révisé les thématiques liées aux économies d'énergie et à la performance environnementale du projet urbain (au sein des OAP).
- ✚ La préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine bâti par la prise en compte du caractère traditionnel du bourg, la préservation du petit patrimoine, le classement des espaces agricoles à enjeu paysager en zone An, la préservation des étendues boisées et des éléments naturels (haies, arbres) présents sur le territoire.

2.4.2 Suivi

L'évaluation environnementale a permis d'identifier les indicateurs environnementaux et les modalités de suivis de ce document d'urbanisme durant la vie du document d'urbanisme jusqu'à son échéance afin d'en apprécier les incidences réelles.

Appréciation du commissaire enquêteur

- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale n'a pas donné d'avis sur cette évaluation dans le délai de 3 mois prévu au code de l'urbanisme.
- Cette étude d'évaluation environnementale prend en compte l'environnement de façon satisfaisante et proportionnée aux enjeux du projet de révision du PLU.
- Le dossier appréhende l'ensemble des thématiques relatives à l'environnement permettant à la commune de Frans de s'inscrire dans la logique de développement durable et de mise en œuvre de la séquence ERC.

2.5. Règlement graphique et écrit

Il précise **les règles de constructibilité et d'aménagement** applicables à chaque parcelle, à travers les dispositions applicables à chaque zone définie.

Les planches graphiques (plans de zonage) qui couvrent l'ensemble du territoire Frans, sont la traduction graphique du règlement. Une planche globale au 1/ 5000^{ème} couvre l'ensemble du territoire communal. Les zones urbaines sont couvertes par une planche au 1/ 2500^{ème}.

Le zonage se répartit en 4 grands types de zones :

Les zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UX. Ces zones correspondent à des zones déjà urbanisées ou aménagées, les équipements présents suffisent à les desservir. Ces zones sont en capacité d'accueillir de nouvelles constructions.

Les zones à urbaniser : 1AU, 1AUx. Cette zone correspond à une zone à urbaniser opérationnelle ouverte à l'urbanisation pour des projets principalement résidentiels comportant ou non un échancier d'ouverture à l'urbanisation (voir pièce OAP du dossier de PLU).

La zone agricole A, An. La zone A est une zone comprenant de grands espaces agricoles. Elle accueille et permet le développement des bâtiments agricoles.

La zone naturelle N et les secteurs Neco et Nt. La zone N représente les espaces à vocation naturelle N comprenant des secteurs à protéger en raison de la présence de milieux et espaces naturels (boisements, espaces qui se sont enrichis, ceinture verte de bourg/jardins et cours d'eau essentiellement). Elle permet aussi aux habitations existantes d'évoluer de manière limitée.

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Neco. Ces trois secteurs visent à faciliter l'évolution de sites existants à vocation artisanale.

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nt. Ce secteur vise à faciliter l'évolution d'un site existant à vocation d'accueil touristique.

2.6. Annexes

Elles comprennent d'autres documents pris en compte dans la révision du PLU et qui s'imposent pour définir les autorisations de construction, ainsi que des documents informatifs.

Les annexes du PLU de Frans comptent ainsi :

- Liste des servitudes d'utilité publique
- Plan des servitudes d'utilité publique
- Mémoire des annexes sanitaires
- Zonage d'assainissement
- Classement sonore
- Règlementation de boisements
- Arrêté préfectoral sur le risque d'exposition au plomb

Le plan des servitudes d'utilité publique s'impose directement aux autorisations d'urbanisme (permis de construire et d'aménager).

2.7. Orientations principales du PLU révisé

2.7.1 Objectifs

- Maîtriser les besoins de consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier en priorisant le développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante. Sur la période d'application du PLU révisé (2025-2035), les capacités potentielles subsistant au sein de cette enveloppe sont suffisantes pour répondre aux besoins de développement de l'habitat exprimés dans le projet communal.
- Baisser le taux de croissance démographique qui dépassait les 4-5 % dans les années 1960-80 et encore 2,5 % sur la dernière période 2013-2019 pour revenir à un taux plus adapté et maîtrisé inférieur à 1 %, comme dans les années 2000-2010 (0,9 %).

Pour cela elle souhaite :

- Contenir son évolution de façon raisonnée et progressive en restant en-dessous des 3 000 habitants à horizon 2035

- Limiter le développement démographique dans l'enveloppe urbaine actuelle en optimisant certains espaces encore disponibles au sein de cette enveloppe en respectant une densité moyenne nette de l'ordre de 30 logements à l'hectare pour les dents creuses et 20 logements à l'hectare pour les divisions parcellaires.
- Préserver les étendues agricoles et les milieux naturels en excluant les développements urbains sur les vastes plateaux agricoles à l'exception du projet intercommunal d'extension de la zone d'activités du Pardy pris en compte au PLU de Frans en accord avec les orientations définies au SCOT.
- Les zones à urbaniser 2AU (zone naturelle d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou révision du PLU) du PLU actuel ont été déclassées pour être reclassées en zone agricole ou naturelle au PLU révisé. Elles représentent 5,2 hectares.
- Densifier le centre-bourg pour accueillir de nouveaux logements en diversifiant l'offre et en répondant aux demandes intergénérationnelles.

2.7.2 Evolution des différentes zones entre projet PLU révisé et PLU actuel

PLU RÉVISÉ			PLU ACTUEL		
UA	4,4	0,5%	UA	5,7	0,7%
UB	4,7	0,6%	UB	28,5	3,5%
UC	26	3,2%	UC	73,7	9,1%
UD	76	9,4%			0,0%
UX	13,8	1,7%	UX	14,1	1,7%
Zones urbaines	124,9	15,5%		122	15,1%
1AU	0,4	0,0%	1AU	4,1	0,5%
1AUx	10,6	1,3%	2AU	5,2	0,6%
Zones à urbaniser	11	1,4%		9,3	1,2%
A	416,4	51,6%		270,4	33,5%
An	194,8	24,1%		203,7	25,2%
Zones agricoles	611,2	75,7%		474,1	58,7%
N	54,9	6,8%		191,9	23,8%
NL	3,9	0,5%			0,0%
Neco	0,5	0,1%			0,0%
Nt	0,7	0,1%			0,0%
		0,0%	Nh	9,8	1,2%
Zones naturelles	60	7,4%		201,7	25,0%
TOTAL	807,1	100,0%		807,1	100,0%

- Les surfaces correspondant aux zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU) augmentent de 4,6 hectares
- Les zones agricoles représentent actuellement 474,1ha (58,7% de la superficie totale de Frans) passent à 611,2ha (75,7%) au PLU révisé.
- Dans le même temps, les zones naturelles passent de 201,7ha (25%) à 60ha (7,4%).

2.7.3 Surfaces dédiées à l'habitat

	Superficie en hectare	Densité en logement à l'hectare	Nombre potentiel de logements
Disponibilités en dent creuse	1,8 ha	25	45
Divisions parcellaires	2,4 ha	20	48
TOTAL	4,2 ha		93

- Ces surfaces sont restreintes à l'enveloppe urbaine actuelle même si le PADD permet, au besoin, certaines extensions de cette enveloppe sur des secteurs limités en taille et en limite de l'espace urbanisé, Les surfaces des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont déjà intégrées :
 - OAP Marmont : est une division parcellaire
 - OAP en Rivelin : est une dent creuse
 - OAP des Gagères : renouvellement urbain aucune consommation de foncier (démolition reconstruction)
 - OAP des Bruyères : est une dent creuse
- Le SCOT demande 20% de logements locatifs sociaux. Beaucoup d'opération en OAP sont en location/accession (opérateur social avec option d'achat ou pour rester locataire).

2.8. La concertation préalable

2.8.1 Modalités et suivi de la concertation

Les modalités de cette concertation ont été définies par délibération du conseil municipal du 14 décembre 2022 avec :

- Un registre de concertation à disposition du public à compter du 22 décembre 2022 :
 - Aucune remarque sur le registre
- Une concertation avec la profession agricole et les agriculteurs de Dardilly le 22 février 2023
 - Le but : anticiper les projets de développement agricole sur le territoire communal
- Information :

- Les documents sur le PLU ont été mis à disposition avec le registre de concertation,
- Entre 2022 et 2025, une information sur l'avancement du PLU a été réalisée au cours de 7 conseils municipaux
- Le PADD a été mis à disposition sur le site internet de la commune de Frans
- Une réunion publique s'est tenue sur la commune de Frans le 9 octobre 2023 qui a accueilli une trentaine de personnes :
 - Le but : présenter le contexte réglementaire et le projet de territoire (PADD)
 - Questions principales :
 - + un terrain constructible aujourd'hui le sera-t-il après la révision du PLU ; la mairie souligne que la révision du PLU va limiter les extensions urbaines, les zones vraisemblablement déclassées étant les zones à urbaniser non bâties aujourd'hui ; le projet communal va surtout consister à combler les espaces non bâtis à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
 - + Sécurisation de la circulation piétonne : la mairie répond qu'une liaison mode doux va être réalisée
 - + Mode de gestion des eaux pluviales : la mairie précise qu'il s'agit de conserver des espaces non imperméabilisés sur tous les projets afin de conserver des surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales.

2.8.2 Bilan de la concertation

Le bilan doit être tiré à l'arrêt du projet de PLU.

Cette concertation ayant été réalisée en respectant les modalités votées par le conseil municipal, les différentes informations et participations garantissant que chacun a été correctement informé, le conseil municipal du 14 mai 2025 a décidé de tirer le bilan de la concertation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

- La commune s'est donné les moyens d'informer la population, via différents dispositifs visant à atteindre des publics différents.
- **La concertation et l'information ont été convenablement organisées ; on regrettera la participation modeste du public.**

3. Contenu du dossier soumis à l'enquête

Bordereau des Pièces du Dossier (775 pages)

Note de présentation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (43 pages)

Permet au public d'appréhender rapidement et facilement le déroulé d'une enquête publique et les points essentiels des orientations du PLU

1a. Rapport de présentation (319 pages)

Expose l'état initial de l'environnement, le diagnostic du territorial qui établit les prévisions économiques et démographiques, justifie les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

Précise dans sa partie « Incidences et Mesures » les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et indique les propositions de mesures d'évitement, de réduction et de compensation pour préserver l'environnement des orientations du PLU (*Evaluation environnementale*)

1b. Résumé non technique (49 pages)

Synthèse de l'Evaluation environnementale décrite au rapport de présentation

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (20 pages)

Définit les orientations en matière de développement, d'aménagement, d'équipement
Fonde et motive les règles d'urbanisme imposées par la collectivité en termes d'économie commerce, d'habitat et de développement urbain, de transport, d'environnement, climat énergie, paysage et patrimoine.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (29 pages)

Visent à apporter des principes d'organisation de l'espace et des éléments à identifier ou à valoriser en vue de guider les projets d'opérations.

Indiquent les principes d'aménagement qui peuvent être déclinés avec plus ou moins de précisions par les orientations graphiques.

4. Zonage

4a - Plan de zonage 1/5000^{ème} (1 document)

4b - Plan de zonage 1/2500^{ème} (1 document)

4c - Liste des emplacements réservés (5 pages)

5. Règlement (111 pages)

Fixe les règles qui s'appliquent aux constructions sur chaque parcelle représentée sur les documents graphiques

6. Annexes sanitaires (12 pages)

Composées des sujets Eau potable, Assainissement, Déchets et Réseaux secs

7. Servitudes d'utilité publiques

7a - Plan des servitudes d'utilité publique 1/5000^{ème} (1 document)

7b - Liste des servitudes d'utilité publique (56 pages)

8. Zonage d'assainissement (67 pages)

Présente la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Frans en cohérence avec le PLU

9. Classement sonore (3 pages)

10. Règlementation des boisements (3 pages)

11. Risque d'exposition au plomb (2 pages)

2025-05-14 Délibération Arrêt PLU (7 pages)

Avis de Personnes Publiques Associées (46 pages)

Appréciation du commissaire enquêteur :

- Le dossier d'enquête publique est complet, reprenant l'ensemble des points attendus
- Les nombreuses et importantes données contenues dans le dossier peuvent le rendre difficile d'accès au public mais elles sont nécessaires à la bonne compréhension d'un projet de cette dimension.
- Sa lecture est facilitée par la note de présentation et par les très nombreuses illustrations, plans, tableaux, schémas et par un texte dont les aspects techniques sont compréhensibles
- L'évaluation environnementale est proportionnée aux enjeux de l'installation

Le dossier est complet, de qualité et remplit sa fonction d'information du public.

4. Publics Associés et Organismes divers

Par délibération du 14 mai 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Au titre des articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et autres personnes et organismes.

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.

5. Modalités de l'Enquête Publique

5.1. Organisation

5.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

- J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la décision n°E25000135/69 du 25 juillet 2025 de madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon
- Cette décision m'a été notifiée ainsi qu'à la commune de Frans et à monsieur Gilles Mathieux, commissaire enquêteur suppléant.

5.1.2 Déroulement de l'enquête publique

- L'enquête s'est déroulée du jeudi 2 octobre 2025 à 9h00 au vendredi 31 octobre 2025 à 17h00.
- Les dates des 4 permanences, tenues à la mairie de Frans, siège de l'enquête publique, ont été mises au point avec la mairie :
 - 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 12h00Il n'y a eu aucun problème d'organisation pour ces 4 permanences.

5.1.3 Les Contacts pris

- **Réunion du 18 septembre 2025 avec la mairie de Frans**
En présence de :
 - Mme Nuguet, Maire de Frans
 - Mr Citterio-Quentin, Adjoint à l'urbanisme
 - Une présentation du dossier d'enquête publique a été faite sur :
 - ✚ Le contexte et les enjeux de l'enquête publique
 - ✚ Les différents éléments du dossier (PADD, OAP, secteurs sensibles...)
 - ✚ La concertation préalable
 - ✚ Les premières questions du commissaire enquêteur
 - ✚ L'état des publications des annonces légales d'ouverture de l'enquête publique, des affichages et des moyens d'information
 - Cette réunion a été suivie d'une visite du territoire communal et des secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programme (OAP)
- **Pendant l'enquête**
Rencontres à plusieurs reprises de madame le Maire, du 1^{er} adjoint, de l'adjoint à l'urbanisme et de la personne en charge du service urbanisme.

5.1.4 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 de la mairie de Frans.

Autres moyens d'informations :

- Messages sur l'application Illiway

5.2. Déroulement de l'enquête

5.2.1 Modalités d'information du Public

- 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 la disposition du public 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/>

5.2.2 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,
- Auprès du commissaire enquêteur aux jours et heures de ses permanences
- Par courrier électronique à l'adresse mail suivante : plu.enquetepublique@frans.fr
- Par voie postale en adressant un courrier à Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie 104 Rue des Gagères 01480 FRANS.

5.2.3 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. Des précisions sur ces chiffres sont données dans les chapitres suivants.

5.3. 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.

Appréciation du commissaire enquêteur

- Les éléments légaux d'information, d'affichage et les délais correspondants ont été respectés.
- Les 4 permanences se sont tenues conformément aux dates et heures fixées dans l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.
- J'ai pu vérifier à chacune de mes permanences que le dossier était complet.

A cet endroit, je tiens à remercier le personnel de la mairie et les élus que j'ai rencontrés lors de mes permanences pour leur disponibilité, pour l'accueil qui m'a été réservé et pour la mise à disposition d'un lieu ayant permis le bon déroulement de l'enquête publique.

5.3.1 Procès-verbal de synthèse – Mémoire en réponse

- Mon procès-verbal de synthèse a été transmis et présenté à la commune de Frans le 3 novembre 2025 dans le délai de 8 jours prescrit après la fin de l'enquête.
- Après présentation du procès-verbal, le délai de réception du mémoire en réponse de la commune de Frans a été fixé au 24 novembre 2025.
- Le mémoire en réponse m'a été transmis par la commune de Frans le 21 novembre 2025.
- Les réponses données dans ce mémoire aux questions/demandes des PPA, aux questions du public et à mes propres questions sont intégrées au chapitre 6 « Analyse et Appréciation des contributions » ci-dessous.

6. Analyse et Appréciation des contributions

6.1. Avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

La MRAE a informé de l'absence d'avis le 27 août 2025 soit dans le délai de 3 mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme.

6.2. Contributions des Personnes Publiques Associées (PPA)

Préambule 1 : je n'ai repris que les contributions me permettant de motiver mes conclusions et mon avis sachant que la commune doit prendre connaissance et tenir compte des avis et des observations de l'ensemble des PPA à la suite de l'enquête publique.

Les questions posées à la commune font partie de mon Procès-Verbal de Synthèse (PVS).

Préambule 2 : le code couleur suivant est mis en place :

- Les réponses de la commune de Frans sont inscrites « en rouge foncé » dans le texte sur fond gris
- Mes analyses et appréciations sont inscrites « en bleu » dans le texte
- Mes analyses et appréciations qui seront retenues dans le document « Conclusions-Avis » sont inscrites « en rouge » dans le texte.

Les 7 contributions des PPA ont donné lieu à 21 observations.

- **Préfecture de l'Ain - Direction départementale des territoires (DDT) : Service Urbanisme et Risques :**
 - **Avis favorable**
 - ✚ **Remarque Préfecture :**
 - La commune souhaite reprendre la maîtrise de sa croissance après une période de forte augmentation du nombre de constructions, 130 logements en 5 ans (soit environ 25 logements par an sur la période 2018-2023).

- 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).

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

✚ Questions Préfecture :

- Fournir une meilleure justification de l'extension de la zone de Pardy

Réponse commune de Frans

Le développement économique est de compétence intercommunale. La commune a bien mentionné que la décision de conserver le projet d'extension de la ZA du Pardy fait partie du schéma de développement économique de la communauté de communes Dombes Saône Vallée. Les surfaces initialement prévues en extension pour l'activité économique, et inscrites au SCOT, ne sont pas toutes maintenues. À titre d'exemple l'extension de la zone de Fareins au Nord de la commune de Frans pour une superficie de plus de 20 hectares est abandonnée. La commune ne remet pas en question le schéma de développement économique défini par la communauté de communes.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : Réponse satisfaisante

- Fournir un phasage de l'urbanisation de la zone au regard de la surface concernée

Réponse commune de Frans

La communauté de communes Dombes Saône Vallée souhaite travailler un permis d'aménager global et réaliser les investissements nécessaires en une fois ce qui permet de limiter les coûts d'aménagement. Cela suppose de pouvoir intervenir en une fois sur l'ensemble de l'extension de la zone du Pardy.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : en responsabilité du développement de la zone de Pardy, il revient à la communauté de communes Dombes Saône Vallée de fournir ce plan de phasage.

- La commune doit répondre à l'objectif de 20% de logements locatifs aidés (LLS). Aujourd'hui, ces logements représentent 16% environ des résidences principales.
- Mettre en place des mesures visant à produire des LLS, pour respecter les 20%, pérennes et adaptés aux besoins du territoire.

Réponse commune de Frans

Permettre un véritable parcours résidentiel sur le territoire communal doit s'appuyer sur une offre diversifiée de logements permettant aux ménages de se maintenir sur la commune avec des possibilités d'évolution. La commune possède un parc locatif social et privé significatif. Il y a un enjeu à produire une offre différente permettant de compléter le parc de résidences principales. Les logements en PSLA sont comptabilisés comme logements locatifs sociaux à minima pendant une durée de 5 ans et plus si l'accession n'est pas finalisée.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : certaines OAP offrent un habitat diversifié et accessible avec des formes bâties d'habitat groupé, intermédiaire, collectif et limitant l'accession à la propriété classique à 50% des logements produits, devant permettre l'atteinte de cet objectif de 20% à terme.

- Corréler l'ouverture à l'urbanisation à la mise en capacité de la station d'épuration des eaux usées de Jassans-Riottier en tenant compte de l'horizon 2035

Réponse commune de Frans

La station d'épuration de Jassans-Riottier fait l'objet d'un programme de travaux permettant notamment d'éliminer les eaux claires parasites. Le programme de travaux prévu pour le réseau et la STEP de Jassans-Riottier est construit pour compenser la surcharge polluante générée par le développement de l'urbanisation d'ici 2035 (en réduisant les apports de charges liés aux eaux pluviales). Les simulations de développement réalisées avaient tenu compte de l'ensemble des zones d'urbanisation futures sur la commune de Frans dans le PLU actuel. Cela implique que le développement envisagé pour Frans est supérieur à celui envisagé dans le projet de PLU révisé.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : dans le cadre de la révision du zonage de l'assainissement de Frans en cours, la nécessaire adéquation du développement de Frans avec la capacité de traitement de la Step de Jassans-Riottier est prise en compte.

- Encourager les constructions bioclimatiques et l'utilisation des matériaux biosourcés au travers des différents documents du PLU.

Réponse commune de Frans

Le PLU gère les autorisations d'urbanisme et l'aspect des constructions mais ne peut en aucun cas imposer ou interdire des matériaux. L'usage de matériaux biosourcés n'est ni interdite, ni freinée par le règlement du PLU. Encourager les matériaux bio sourcés relève d'une démarche

pédagogique qui pourrait être mise en place de façon plus globale, notamment à l'échelle intercommunale.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante

- **Préfecture de l'Ain - Direction départementale des territoires / Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**
 - **Avis simple favorable à l'unanimité,**
A l'exception du STECAL secteur Nt (ferme de Biesse) qui reçoit un avis simple défavorable à l'unanimité du fait du manque de précisions d'un projet touristique sur ce secteur ne précisant pas si les activités touristiques seront circonscrites aux constructions existantes (0,7ha sur 1ha environ pour l'ensemble du tènement) ou si elles consommeront aussi les 0,3 ha restant classé en zone d'espaces agricoles voire si une éventuelle extension sur la commune de Chaleins est envisagée.
- ✚ **Question Préfecture :**
 - Préciser le projet touristique de la Biesse afin de vérifier si sur cette zone STECAL, le projet consomme l'ensemble du tènement soit environ 1 ha ou s'il se limite aux constructions existantes et dans ce cas quelle utilisation est prévue sur la surface restante.
- ⇒ **Voir les éléments de réponse au chapitre 6-4-4 ci-dessous**
- **SCoT Val de Saône Dombes**
 - **Avis favorable**
- ✚ **Question SCoT :**
 - Pourquoi limiter la surface des constructions à usage de l'artisanat à 200m² alors que le SCoT les limite à 300m²

Réponse commune de Frans

La collectivité a souhaité limiter la taille des commerces (la destination comprend les commerces) dans le bourg pour favoriser de véritables commerces de proximité dans le bourg. L'objectif est de ne pas créer une situation de concurrence entre la zone du Pardy qui accueille des activités commerciales nécessitant plus de foncier et des besoins importants de stationnement.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse cohérente avec le schéma commercial (zone de Pardy) récemment mis en place à Frans.

- **Chambre d'Agriculture de l'Ain (CA)**
 - **Avis défavorable sur le secteur STECAL Nt (ferme de Biesse) à vocation d'activité touristique :**

- ✚ **Question CA** : équivalente à la CDPENAF sur ce point (cf. point ci-dessus) :
 - Préciser le projet touristique qui sera développé accompagné d'une demande de réduction de la superficie de ce secteur qui devrait être limitée au périmètre construit

⇒ **Voir les éléments de réponse de la commune au chapitre 6-4-4 ci-dessous :
Domaine de Biesse : zonage Nt**

- **Avis favorable du projet de Plan sous réserve de la bonne prise en compte des autres remarques comme celles concernant les titres 5 et 6 :**

- ✚ **Question CA :**

- Prendre en considération pour les titres 5 et 6 « Dispositions applicables aux zones agricoles » et « Dispositions applicables aux zones naturelles » / section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités / Articles A 1.1 et N 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, types d'activités, destination et sous-destination

Réponse commune de Frans

L'article R151-25 précise que des constructions peuvent être autorisées en zone N, en particulier si elles concernent l'activité forestière.

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La rédaction du règlement n'a pas pour objectif d'autoriser des habitations en tant que telle mais d'autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation forestière, sur le même principe que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La rédaction du règlement n'autorise pas la construction de nouveaux logements mais uniquement les extensions et les annexes des habitations existantes. Si une habitation était autorisée en zone naturelle cela supposerait que cette construction est accessoire à l'activité forestière, comme l'habitat de l'agriculteur peut être autorisé dans la mesure où il est accessoire à l'activité agricole.

Étant donné la très faible importance de l'activité forestière sur la commune de Frans il est possible de spécifier que les habitations sont interdites.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

- **Département de l'Ain**
 - **Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées**

- ✚ **Questions Département :**

- Pour l'OAP « En Rivelin », préconisation de prolonger la haie arborée existante au Sud du secteur.

Réponse commune de Frans

La prolongation de haie évoquée par le Département concerne le Sud de l'OAP. Le secteur Sud est un espace boisé identifié dans le PLU au titre des espaces boisés classés (EBC). Cela implique que la végétation doit impérativement être préservée. Cet écran végétalisé sera plus important, plus dense et plus diversifié qu'une haie. Cet EBC est à maintenir impérativement car son rôle est également important pour la stabilité du talus.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

- Prévoir un espace de retournement au sein de l'opération OAP rue des Gagères

Réponse commune de Frans

L'OAP de la rue des Gagères concerne une petite parcelle pour la réalisation d'une opération de logements pour les personnes âgées. La parcelle ne permet pas de créer une plateforme de retournement. La desserte interne est bien prévue et intègre quelques places de stationnement. Ces espaces de circulation permettent des manœuvres. Il n'est cependant pas prévu de créer une plateforme de retournement pour les véhicules lourds.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse cohérente avec le dimensionnement de cette OAP.

- Mise en place d'un cheminement piéton sécurisé pour l'OAP Les Bruyères

Réponse commune de Frans

L'OAP des Bruyères porte sur un tènement privé. Il n'existe pas de connexion avec une voie ou un chemin public. Le tènement bénéficie d'une entrée depuis la voie publique et de mitoyennetés avec d'autres parcelles privées. Concernant le cheminement sécurisé le long de la RD 904, évoqué dans l'avis du Département, la circulation des piétons sur le côté Sud de la RD 904 est aménagée sur certaines portions. D'autres aménagements sont en cours, en lien avec l'installation de la surface commerciale en entrée de la zone du Pardy. Ces aménagements de sécurité se réalisent peu à peu.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante

- Sécurisation des entrées, des voiries pour l'OAP Pardy

Réponse commune de Frans

Les travaux d'aménagement de l'entrée de la zone du Pardy sont en cours de réalisation. L'aménagement du chemin du Plumeret sera réalisé dans le cadre de l'extension de la zone du Pardy.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

- **Communauté de Communes Dombes Saône Vallée (CCDSV)**
- **Avis favorable sous réserve d'intégrer au mieux les éléments mentionnés par la CCDSV.**
- ✚ **Recommandations CCDSV** : considérer plus particulièrement les points suivants des chapitres PCAET et Environnement qui pourront compléter les sujets Mobilités, changement climatique et biodiversité traités dans le dossier PLU :

- Chapitre PCAET :

- * Retenir les réflexions concernant les aménagements cyclables et piétons, la mise en place de bornes de recharge électrique et l'aménagement d'un parking de covoiturage
- * Identifier les éventuels îlots de chaleur pour les traiter

Réponse commune de Frans

Des compléments au rapport de présentation seront faits concernant les remarques faites sur certains sujets.

La collectivité améliore progressivement les aménagements cyclables et piétons, pour preuve les emplacements réservés mis en place dans le PLU.

Le PLU permet de préserver et de conforter une trame d'espaces verts et arborés, notamment sur le bourg, qui participe à lutter contre les îlots de chaleur.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante avec une prise en considération à la mesure de la commune

- Chapitre environnement :

- * Prendre en compte l'étude du Plan Alimentaire Territorial de la CCDSV avec l'enjeu de l'adaptation des cultures au changement climatique et aux problématiques de la ressource en eau
- * Se référer à l'étude de biodiversité du projet de Marathon de la Biodiversité de la CCDSV.

Réponse commune de Frans

Les objectifs du PAT peuvent être rappelés, cependant un PLU ne peut en aucun cas gérer la nature des activités et pratiques agricoles. Le PLU identifie des éléments à protéger comme des haies, des bosquets, des boisements, etc..., participant à l'adaptation aux changements climatiques.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse en cohérence avec les limites de l'exercice d'un PLU.

- **Chambre des Métiers et de l'artisanat**
- **Pas d'observations particulières à formuler**
- **Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain**
- **La CCI soutient le projet de développement de la zone du Pardy**

Questions CCI :

- Autoriser le changement de destination en habitation des rez-de-chaussée d'activités d'artisanat de commerces ou de services en centre-bourg des locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans

Complément du commissaire enquêteur : cette réponse doit prendre en considération le chapitre 6-4-5 ci-dessous avec la question de M. Aujogue concernant le linéaire commercial pris en compte au PLU révisé sur sa parcelle AK58.

Réponse commune de Frans

L'identification de linéaire commerciaux à protéger n'est pas un outil ayant une durée de validité. Il faut une modification du PLU pour enlever la protection.

Concernant la remarque de M. Aujogue le linéaire sera corrigé sur une extrémité du bâtiment correspondant à un ancien garage.



Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse adaptée à la réalité d'un PLU et aux projets de la commune.

- Ne pas fixer de ratio de stationnement pour les activités économiques, le nombre de places devant être déterminé selon les besoins de l'activité

Réponse commune de Frans

Les activités économiques génèrent des besoins en stationnement. L'espace public ne peut accueillir ce besoin en stationnement. La notion de « besoins de l'activité » est une notion trop floue et le stationnement doit pouvoir évoluer en même temps que les constructions évoluent.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse rejoignant la question.

- Institut National de l'Origine et de la Qualité
- Pas d'avis formel, la commune n'étant concernée par aucune Appellation d'Origine Protégée.

6.3. Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et Zonage 2AU

Ce chapitre inscrit dans mon rapport avant le chapitre des « Contributions du public » porte sur la notion du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et sur la particularité du zonage 2AU.

Ces deux points ont en effet été fréquemment évoqués lors de mes permanences et dans les contributions du public.

Ces 2 thèmes ont donné lieu à 5 observations.

⇒ Incidences du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sur le PLU en révision

- La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 a introduit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

- L'idée : stopper la consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- L'objectif est de concilier la préservation des sols : biodiversité, eau, ...et le développement urbain et économique nécessaire aux territoires

- Principes d'action et leviers pour les collectivités

Pour atteindre le ZAN, les collectivités doivent :

- Favoriser la densification : construire dans les zones déjà urbanisées (friches, dents creuses, surélévation)

- Renaturer : restaurer ou dépolluer des sols artificialisés (anciennes zones industrielles, parkings, ...)
 - Repenser les besoins fonciers : mutualiser les équipements, requalifier les zones d'activités obsolètes.
 - Réviser leurs documents d'urbanisme pour intégrer ces objectifs (SCoT, PLU(i)).
- Enjeux et débats actuels :
- Certaines communes rurales craignent d'être bloquées dans leur développement.
 - Les régions demandent plus de souplesse dans la répartition des objectifs.
- La loi a donc été ajustée en 2023 et 2024 (loi du 20 juillet 2023 notamment) pour :
- Mieux prendre en compte les petites communes
 - Créer des marges régionales de manœuvre et introduire des dérogations encadrées.

Question du commissaire enquêteur

- La commune de Frans répond-elle à la Loi Climat et Résilience et aux objectifs du SCoT qui la décline :

- En baissant le taux de croissance démographique qui dépassait les 4-5 % dans les années 1960-80 et encore 2,5 % sur la dernière période 2013-2019 pour revenir à un taux plus adapté et maîtrisé inférieur à 1 %, comme dans les années 2000-2010 (0,9 %)
- En limitant le développement démographique dans l'enveloppe urbaine actuelle en optimisant certains espaces encore disponibles au sein de cette enveloppe.

Réponse commune de Frans

Le PLU intègre les objectifs du ZAN dont le premier enjeu sur la période 2021/2031 est de diminuer de moitié la consommation d'espaces naturel, agricoles et forestiers. Le rapport de présentation, en pages 171 et 172, fait le bilan de la consommation foncière et explique la prise en compte de la loi ZAN.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse en lien avec l'application du ZAN et les objectifs du PLU.

⇒ **Devenir du Zonage 2AU inscrit au PLU actuel**

- Le zonage 2AU correspond à des secteurs destinés à l'urbanisation future mais qui nécessitent des aménagements préalables (viabilisation, équipements publics, etc...).
- Eléments essentiels concernant le délai de constructibilité et les conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Dans le cas d'un PLU(i) approuvé avant le 01/01/2018, cas du PLU de Frans, il y a :

- Obligation de révision du PLU en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans
- Sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives cf. Article L.153-31 du code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide ...d'ouvrir à l'urbanisation une*

zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

- Précisions :

- Acquisitions foncières : celles réalisées par la collectivité ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier quelle que soit l'ancienneté de ces acquisitions.
- Caractère significatif des acquisitions : chaque collectivité doit évaluer si ce critère est rempli eu égard à l'objectif de la loi : « *limiter le surdimensionnement des zones à urbaniser qui au final pèse sur la capacité à mobiliser les capacités de densification mais sans nuire aux projets concrets et aux opérations de construction en cours de montage* ».

Dès lors que les acquisitions opérées sont de nature à démontrer l'intention de mettre en oeuvre le projet de territoire porté par le PLU, elles ont un caractère significatif.

Exemple : si les terrains d'une zone 2AU, de plus de 9 ans, ont été acquis en intégralité ou en grande partie par une commune ou un EPCI, l'ouverture à l'urbanisation de la zone sera exemptée de la procédure de révision, quelle que soit l'ancienneté de ces acquisitions (modification du PLU).

- Opérateur : quel que soit son statut et sa vocation principale.
Un opérateur qui acquiert du foncier dans une zone 2AU pour mettre en oeuvre le projet du PLU pour cette zone en accord avec la collectivité compétente, doit être considéré comme répondant aux conditions posées par la loi.

Questions du commissaire enquêteur

- A partir du développement ci-dessus définissant les conditions d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, comment interpréter, à l'inverse, le passage à l'occasion de la révision du PLU d'un zonage 2AU en un zonage AN et N donc en secteur non urbanisable.

Réponse commune de Frans

Les conditions d'ouverture d'une zone à urbaniser sont définies par le code de l'urbanisme. Si elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation dans les 9 ans suivants l'approbation du PLU, il n'est pas possible de les rendre constructibles sans révision du PLU. Cette notion de 9 ans n'existe plus si une collectivité acquiert du terrain **soit directement soit par l'intermédiaire d'un opérateur foncier**. Mais il s'agit bien d'une acquisition publique. Un « **opérateur foncier** » est un organisme chargé de mener des opérations d'achat de terrains pour le compte d'une collectivité publique. À ce titre il peut même se voir déléguer le droit de préemption.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : les 9 ans sont dépassés. Je retiens alors que le PLU peut soit rendre urbanisable soit rendre non urbanisable cette zone 2AU ce qui est le cas pour cette révision.

- Certains propriétaires font état dans leurs contributions de projets fonciers toujours en cours et connus de la commune sur les zones 2AU.

Peuvent-ils s'appuyer sur ces arguments pour demander :

- La continuation de leur projet démontrant le caractère significatif de leurs acquisitions foncières
- Le passage du zonage 2AU en un zonage urbanisable

Réponse commune de Frans

Aucune des zones 2AU actuelles n'a fait l'objet d'acquisition de la part de la collectivité directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. 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. Le PLU est un document dimensionné pour une dizaine d'années. Il n'est pas possible de mobiliser les anciennes zones 2AU à cette échéance. Cela ne préjuge pas des évolutions à plus long terme et des possibilités de mobiliser du foncier supplémentaire au-delà de 2031.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je retiens la possibilité pour les propriétaires d'une possible évolution de mobiliser leur foncier au-delà de 2031 dans le cadre d'une nouvelle révision du PLU.

6.4. Contributions du Public

Préambule 1 : je ne différencie pas les différentes contributions en thèmes, sous-thèmes car la plupart concernent des demandes de passages d'un zonage non urbanisable en zonage urbanisable (cas du zonage 2AU actuel), les autres traitant d'organisation urbanistiques (cas des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) ou des divisions parcellaires), des thèmes pouvant être repris dans des contributions différentes.

Ce type de présentation thématique est plus adapté à des sujets comme la biodiversité, la mobilité, l'énergie, la pollution ... qui ne sont pas ou peu évoqués par le public ici.

J'ai donc pris le parti de présenter toutes les contributions d'une façon chronologique ce qui a pour avantage de les repérer plus facilement dans l'annexe reprenant les 2 registres mis à disposition du public.

Préambule 2 : le code couleur suivant est mis en place :

- Les réponses de la commune de Frans sont inscrites « **en rouge foncé** » dans le texte sur fond gris
- Mes analyses et appréciations sont inscrites « **en bleu** » dans le texte
- Mes analyses et appréciations qui seront retenues dans les documents « Conclusions-Avis » sont inscrites « **en rouge** » dans le texte.

6.4.1 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.

6.4.2 Contribution de Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

La liaison aérienne 225kV NO 1 Joux – MEUNIERES (LES) est implantée sur le territoire couvert par le projet de PLU révisé. Elle traverse les zones UD, UX, 1AUx, A, An et N.

✚ Observation RTE :

Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (cf. éléments précisés dans la contribution : dispositions générales et dispositions particulières).

✚ Question du commissaire enquêteur

Cette demande réglementaire est-elle prise en considération

Réponse commune de Frans

La contribution de RTE est identique sur tous les PLU. Il s'agit d'un rappel sur la nécessité de bien exclure des règles d'implantation, d'aspect, pour ce qui relève de leurs installations. Elles relèvent des installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je prends note de la prise en compte par la commune des dispositions RTE.

6.4.3 Contribution M. Rangel : parcelles n°482 et 483

Jouxtant l'habitation (parcelle n°415) à l'Ouest, ces 2 parcelles sont encadrées au Nord par la zone d'activités économiques du Pardy (UX), à l'Est par l'extension prévue dans le projet de PLU révisé de cette même zone (1AUx) et au Sud par des terres agricoles (zone A).

✚ Demande des propriétaires des parcelles n°482 et 483 :

- Rendre constructibles ces 2 parcelles attenantes à leur habitation

NB : Les propriétaires des 3 autres parcelles attenantes également à leurs habitations (n°409, 410, 413) situées dans le même contexte, auraient la même demande que les propriétaires des parcelles n°482 et 483.

✚ Contexte PLU actuel / PLU révisé des parcelles : n°482 et 483 (et n°409, 410, 413)

- Le zonage du PLU actuel en zone AN qui s'étend bien au-delà de ces parcelles ne permet pas les constructions agricoles pour des raisons paysagères et de proximité avec l'urbanisation.

- Dans le projet de PLU révisé, le zonage AN intermédiaire entre zone agricole et zone naturelle, disparaît pour devenir zone d'extension des activités économiques du Pardy et zone agricole.
- Ce nouveau classement fait ainsi disparaître une protection du milieu naturel que permettait le zonage AN et son intérêt comme corridor de continuité écologique.
- Les parcelles 482 et 483 ainsi que les parcelles n°409, 410, 413 sont maintenues dans le projet de PLU révisé en zone N = zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

⇒ **Question du commissaire enquêteur complétant la demande des propriétaires**

- Vu la faible superficie représentée par les 5 parcelles délimitant ce nouveau zonage N par rapport aux superficies bien supérieures du zonage N du PLU actuel avec à l'avenir un milieu entourant cette zone N « rétrécie » plus économique donc plus agressif pour le milieu naturel, **maintenir ce zonage N semble moins pertinent.**
- **Quelle est la spécificité environnementale, paysagère, d'espaces naturels de ces 2 parcelles pour les classer en zone N.**
- **Pourquoi ne pas envisager pour ces 5 parcelles un classement UD limité à des constructions annexes aux habitations attenantes actuelles comme : piscines, abris de jardin... le reste des superficies disponibles devant être traitées de manière paysagère.**

Pour ce faire n'est-il pas envisageable par exception et pour tenir compte de ce contexte particulier de s'appuyer :

- ⇒ **Sur le PADD qui permet au besoin certaines extensions de l'enveloppe urbaine sur des secteurs limités en taille et en limite de l'espace urbanisé en cohérence donc avec la demande des propriétaires.**
- ⇒ **De ce fait, autoriser la construction mais en la limitant dans ce cas de figure à des constructions type piscines, abris...**

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.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je retiens le principe pour la commune de créer un espace naturel, de tranquillité pour les habitations jouxtant des secteurs contraignants.

Je prends note de l'impossibilité de créer une zone dédiée uniquement aux locaux annexes type piscines...

6.4.4 Contributions Domaine de Biesse

Contribution M. Weil Propriétaire Domaine de Biesse : parcelle 8

- Le zonage Nt localisé au Domaine de Biesse correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) à vocation d'accueil touristique et d'évènements.

- La Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et la Chambre d'Agriculture de l'Ain opposent actuellement à ce zonage le manque de précisions du projet touristique sur ce secteur qui ne précise pas pour la CDPENAF si les activités touristiques seront circonscrites aux constructions existantes (possibilité d'extension sur Chaneins ?), la Chambre d'agriculture demandant quant à elle de réduire la superficie de ce secteur Nt au périmètre construit (environ 5500M²), le solde (3500m²) restant en zone agricole comme dans le PLU actuel.

Demande du propriétaire du domaine :

Au regard des avis négatifs de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, le propriétaire souhaite qu'à minima le périmètre des constructions actuelles soit classé en zone Nt.

- Il produit dans un premier temps sur le registre d'enquête une contribution et un plan masse reprenant les éléments pour apporter les précisions demandées en indiquant que l'activité projetée correspond à la mise en œuvre d'un projet touristique de taille limitée aux constructions existantes, environ 5500m² sur les 9000m² de la propriété. Les 3500m² environ seront réservés au parking réalisé en gravier permettant l'infiltration des eaux pluviales et à une zone arborée.
Aucune extension n'est prévue sur la commune de Chaneins.
- Il complète sa contribution dans un second temps par un courrier adressé à la CDPENAF et à la Chambre d'Agriculture accompagné d'un plan masse afin de répondre aux précisions demandées par ces deux organismes.
- Des précisions sont apportées par un courrier de madame le maire de Frans sur ce projet.

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.

Contribution Mme Chalard

- Contribution apportée dans le cadre d'un projet qu'elle souhaite développer sur cette parcelle
- A noter que le projet présenté par M. Weil, propriétaire, ne correspond pas à celui de Mme Chalard, porteuse d'un autre projet

Demande de la porteuse de projet

Madame Chalard souhaiterait que la définition de la zone Nt soit plus précise sur la nature des activités économiques pouvant s'y développer en spécifiant notamment les activités agricoles et pédagogiques à caractère rural.

Réponse commune de Frans :

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. Pour rappel, la définition des destinations se trouve en pages 14 et 15 du règlement du PLU.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur sur les 2 contributions faisant référence à la zone Nt :

- 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'évènements
- Ce zonage représente une superficie d'environ 9000m² dont 5500m² seraient destinés à l'exploitation d'une activité touristique limitée aux constructions existantes et 3500m² 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 3500m² restent en zone agricole mais :
 - * les 3500m² 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 1hectare) alors que la révision en cours du PLU fait gagner 137 hectares au monde agricole, comme précisé dans la contribution de madame le maire de Frans
 - * 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.

6.4.5 Contribution MM. Aujogue : parcelles AK58 et AK59 – 77 route des Sorbiers

- Un emplacement réservé (petit jardin public) situé sur la parcelle AK59 à son extrémité Est ne permet pas d'accéder à cette partie de parcelle et interdit son urbanisation du fait de son enclavement : cf. règlement de cette zone classée UC correspondant à l'extension pavillonnaire du bourg

Demande du propriétaire

Eliminer l'emplacement réservé de cette parcelle ou étudier la réorganisation du parking public situé en bordure Nord du terrain en supprimant quelques places.

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.

Utiliser des espaces de stationnement neutralise des stationnements nécessaires au bon fonctionnement du quartier et des équipements et nécessiterait des travaux importants de désartificialisation.

Analyse et Appréciation 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.

L'habitation actuelle est desservie par un accès qui pourrait après élargissement possible en termes de surfaces disponibles, permettre de désenclaver la partie Est de la parcelle rendue alors constructible sans remettre en cause l'emplacement réservé. Je propose donc la conservation de cet emplacement réservé comme prévu au projet de révision du PLU.

- En limite Sud de cette même parcelle existe un espace vert (propriété de M. Aujogue) à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection ainsi délimitée ne laisse pas la possibilité de créer un accès à la partie Ouest de la parcelle AK59 en vue de son urbanisation également à cause de son enclavement (cf. règlement de la zone UC)

Demande du propriétaire

Délimiter dans cet espace vert une zone permettant la création d'un accès à la partie Ouest de la parcelle AK59

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.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse

- Parcelle AK 58 : Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L.151-16 n'autorisant pas la transformation de ces parties réservées aux commerces en appartements (cf. demande de la CCI au chapitre 7-1 ci-dessus)
- Parcelle AK58 : linéaire commercial augmenté au projet de PLU par rapport au linéaire actuel utilisé

+ Demande du propriétaire

- Parcelle AK58 : faire coïncider le linéaire commercial du projet de PLU avec le linéaire réel existant sur la parcelle AK58 car la partie Nord du linéaire n'a plus fait l'objet de commerces depuis plus de 10 ans et la partie Sud n'a jamais été exploitée comme commerces.

Complément du commissaire enquêteur : cette réponse doit prendre aussi en considération la proposition de la CCI (chapitre 6-2 ci-dessus) d'autoriser le changement de destination en habitation des rez-de-chaussée d'activités d'artisanat de commerces ou de services en centre-bourg des locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans et la réponse apportée à cette proposition par la commune de Frans.

Réponse commune de Frans

Une réponse a été apportée à cette remarque plus haut : chapitre 6.2 Chambre de Commerce de l'Ain - page 42.

Rappel de la réponse de Frans concernant M. Aujogue : le linéaire sera corrigé sur une extrémité du bâtiment correspondant à un ancien garage.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse

6.4.6 Contribution Mme Moyne : OAP secteur « En Rivelin »

- Ouverture à l'urbanisation par une OAP : la zone 1 AU sera ouverte à l'urbanisation après élargissement de la voie d'accès dont la largeur devra permettre une circulation à double sens et par la desserte en réseaux en capacité suffisante. Cette ouverture ne pourra se faire avant le 1er janvier 2028.
- Capacité d'accueil : 12 logements minimum
- La zone 1AU est une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine. L'objectif est de travailler une opération assurant la densité bâtie demandée tout en limitant l'artificialisation des sols.

+ Demande des propriétaires

- Leur projet n'est pas la construction de type habitat collectif et d'habitat groupé prévus à cette OAP.
- Cette OAP nécessitant le doublement de la voie actuelle pour répondre au nombre de logements prévus, ils mettent en avant l'impossibilité de doubler la voie actuelle (desservant une seule habitation) du fait de la présence de 2 grands murs réalisés par les propriétaires des maisons situées à l'entrée de l'impasse.

- Leur projet comportant moins de constructions ne nécessite pas l'élargissement de cette voie pour la rendre à double sens.

➤ Ils demandent donc l'abandon de cette OAP.

Réponse commune de Frans

L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur en cohérence avec ce que demande le SCOT en termes de densité bâtie et de formes urbaines. L'élargissement de la voie est réalisable notamment car la collectivité est propriétaire d'une petite parcelle en triangle au début du chemin d'accès. La collectivité peut étudier avec les propriétaires cet aménagement.

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 l'OAP correspond à celle demandée dans le SCOT pour la commune.

Analyse et Appréciation 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 commissaire enquêteur :**

Dans le cas présent et plus largement pour toutes les OAP, s'agissant d'orientations, d'études, d'avant-projets, il conviendrait que 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.

6.4.7 Contribution Mme Martin-Sisteron parcelle 3 - 277 route de Biesse **Demande des propriétaires**

- La parcelle 3 est classée dans le projet de PLU en Espace Boisé Classé (EBC) pour sa plus grande partie et en Espace Vert à protéger pour le reste.

- Les propriétaires ne sont pas opposés à ces classements aux conditions suivantes :

- Ne pas avoir de coûts financiers, administratifs... liés à l'entretien de ce terrain du fait de ces classements
- Ne pas avoir à gérer les contraintes actuelles de voisinage notamment avec les riverains situés au Nord de la parcelle

- Bénéficier d'un déclassement de la zone EBC en zone constructible d'une surface de 2000m² en partie basse du terrain, le long de la route de Biesse.

Réponse commune de Frans

Il est important de rappeler que cet EBC est déjà en place depuis de très nombreuses années. La surface en a été réduite car des superficies ont été défrichées sans autorisation. Une propriété privée, boisée ou non, reste de la responsabilité de son propriétaire.

Rendre 2000 m² de ce boisement constructibles équivaut à diviser sa superficie par deux et à faire disparaître une part importante d'arbres remarquables.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je prends note de cette réponse en précisant que cette parcelle participe au maintien voire au développement de la trame verte, élément majeur au niveau national dans le cadre de la préservation de la biodiversité et de la lutte contre le changement climatique.

6.4.8 Contribution parcelle : Mme Brenon - 223 lieudit La Jonchère

- Située en bordure de la route départementale 504 de Roanne à Ruffieux, la parcelle 223 est classée en zone AN : zone agricole ne permettant pas les constructions agricoles pour des raisons paysagères et de proximité avec l'urbanisation

- Pour des raisons personnelles, la propriétaire souhaite quitter son habitation actuelle pour construire une maison de plain-pied à l'extrémité Nord-Est de cette grande parcelle.

Demande de la propriétaire

Après détachement de la parcelle 223 de la partie jouxtant la zone UD identifiée sur les 2 plans joints à sa demande, rendre constructible cette parcelle.

Réponse commune de Frans

Cette parcelle demandée se situe en discontinuité de la zone urbaine dans la mesure où la parcelle 221 reste aujourd'hui classée en zone agricole et qu'il est important de conserver l'accès vers les parcelles agricoles. Les conditions d'habitat, sur ce secteur particulièrement exposé aux nuisances de la route départementale (visuelles et sonores), seraient très peu qualitatives.



Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : accepter cette demande serait remettre en cause le projet de révision du PLU qui affiche sa priorité de maintenir l'urbanisation dans l'enceinte urbaine actuelle.

Je propose donc de conserver le zonage tel que prévu au projet de révision du PLU.

6.4.9 Contribution de monsieur le Maire Honoraire

- Qui qualifie de remarquable le travail réalisé pour aboutir au projet de PLU : contenir le développement démographique, maintenir le cadre de vie, installer éventuellement une crèche, urbaniser les « dents creuses » recensées et gérer les eaux pluviales
- Qui émet les suggestions suivantes :
 - Prévoir des réserves foncières :
 - Pour les équipements publics : écoles avec une emprise sur les jeux de boules et une partie du stade
 - Pour l'emplacement d'un nouveau stade

Réponse commune de Frans

La commune est propriétaire du foncier accueillant les équipements publics et il n'est pas nécessaire de mettre un emplacement réservé.

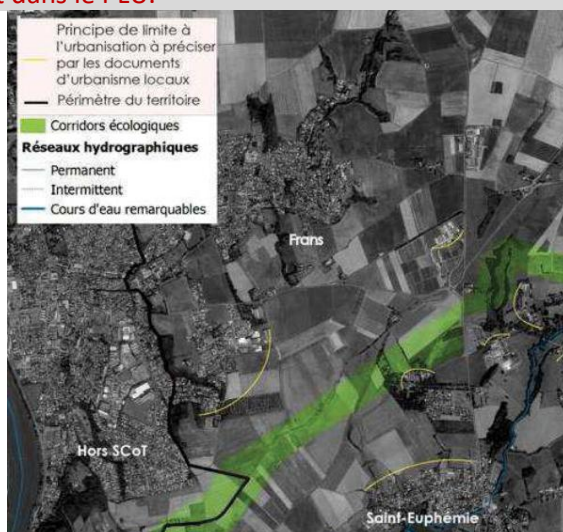
Mettre en place un emplacement réservé pour un nouveau stade, relève de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

- Prévoir l'extension de la zone d'activités du Pardy vers le Sud (3 ou 4 parcelles supplémentaires)

Réponse commune de Frans

Le SRADDET et le SCOT identifie un corridor au Sud de la zone actuelle du Pardy. Il s'agit d'une limite intangible à l'urbanisation qui a guidé la limitation de l'extension de la zone au Sud mais également sur l'Est. L'évaluation environnementale a permis de préciser ce corridor et de la traduire concrètement dans le PLU.



Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante en précisant que le développement de la zone du Pardy est de la compétence de la communauté de communes Dombes Saône Vallée.

- Espace boisé (cf. « Contribution 277 route de Biesse parcelle 3 »)

S'agissant d'espèces naturelles locales plantées, regret émis de rendre cette zone inconstructible car tous les réseaux EU, EP... sont à proximité

Réponse commune de Frans

Dans un contexte d'évolution des politiques d'aménagement et de la densification des enveloppes urbaines, il est essentiel de conserver des espaces verts, non artificialisés et boisés au sein des espaces urbanisés. Cela permet de conserver des enveloppes urbaines aérées, agréables. Cela contribue également à une meilleure gestion des eaux pluviales avec des espaces en capacité d'infiltrer les eaux de ruissellement et à la limitation des effets du réchauffement climatique. Enfin, ce type d'espace contribue à maintenir la biodiversité et participe à la trame verte et bleue y compris dans l'enveloppe urbaine.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante

6.4.10 Contribution Mme Rolland : parcelle 1 située en Bâty

Cette parcelle classée dans le projet de révision dans sa totalité en zone AN : zone agricole ne permettant pas les constructions agricoles pour des raisons paysagères et de proximité avec l'urbanisation est classée dans le PLU actuel pour environ 1/3 de sa surface dans sa partie Sud en zone 2 AU = zone d'urbanisation future à moyenne.

+ Demande de la propriétaire

- Pourquoi avoir passé cette parcelle en zone AN
- Retrouver l'équivalent dans le futur PLU de son classement actuel en la classant en zone 1AU pour 1/3 dans sa partie Sud, le reste de la parcelle restant en zone AN.

Réponse commune de Frans

Cette parcelle est exploitée par un agriculteur et déclarée à la PAC. Comme expliqué précédemment, le zonage du PLU est cohérent avec le projet de territoire. Les surfaces classées en zone constructible sont suffisantes pour répondre aux besoins en logements pour la prochaine décennie.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse prise en compte

6.4.11 Contribution M. Gonin : parcelle 168

Parcelles classées AN : « zone agricole ne permettant pas les constructions agricoles pour des raisons paysagères et de proximité avec l'urbanisation » et « Espace Boisé Classé (EBC) dans le projet de PLU.

Elle est actuellement classée : zone naturelle de protection des milieux naturels.

Le propriétaire estime que l'espace boisé correspond à des taillis, de la friche.

+ Demande du propriétaire

- Classer cette parcelle en zone 1AU du fait de sa limite à l'Ouest et au Sud avec la zone UD construite et avec le Chemin Vert facilitant l'accès des véhicules et l'amenée des réseaux.
- Si cela n'est pas possible, il souhaiterait que cette parcelle sorte du statut de EBC pour pouvoir la cultiver.

Réponse commune de Frans

La collectivité va étudier la possibilité de supprimer l'EBC pour que l'agriculteur puisse exploiter la parcelle.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : s'il ne s'agit pas d'espaces paysagers remarquables, il serait possible d'accepter la mise en culture demandée.

6.4.12 Contribution M. Mentrel : parcelle 521

- Le propriétaire fait état des parcelles 79, 83, 84 et 85 qui avec sa parcelle 521 abritaient des chevaux qui les entretenaient gratuitement
- Les parcelles 79, 83, 84 et 85 ayant été vendus, l'éleveur de chevaux est parti faute de surface disponible suffisante. Cela a eu pour effet de stopper depuis une année l'entretien gracieux de la parcelle 521
- Les recherches pour « remplacer les chevaux » n'aboutissent pas comme toute autre solution pour entretenir ce terrain sans frais posant un problème au propriétaire.

+ Demande du propriétaire

- En l'absence de solution d'entretien gracieux, passer la parcelle 521 de la zone N à la zone UD comme les parcelles 79, 83 et 84 (classées zone UD) la jouxtant.

+ Remarque du commissaire enquêteur :

- Actuellement les parcelles 79 (devenue 359) et 83 sont en zone UC = zone d'habitat périphérique, les parcelles 84, 85 et 521 (partie de l'ex 400) sont en zone naturelle
- Projet PLU : les parcelles 359, 83, 84 et 85 sont en zone UD = zone d'habitat peu dense et la parcelle 521 reste en zone N
- Il ressort de cette analyse que les parcelles 84 et 85 sont passées sous le statut «constructible» bien que sortant de l'enveloppe urbaine actuelle, principe intangible et un des axes prioritaires pour définir l'urbanisation de Frans dans les 10 prochaines années

+ Question du commissaire enquêteur

- Sur quels arguments repose cette exception à la règle pour les parcelles 84 et 85
- Comment expliquer aux propriétaires sur le principe énoncé de la restriction des constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que d'autres parcelles positionnées dans des situations équivalentes à ces 2 parcelles ne sont pas éligibles à la constructibilité.

Réponse commune de Frans

Les parcelles 84 et 85 sont des parcelles déjà bâties. À ce titre, elles ont été intégrées à l'enveloppe urbaine.

Concernant la parcelle 521, un classement ne doit pas avoir pour motivation la difficulté » d'entretien du terrain. Si le propriétaire n'a pas la possibilité de l'entretenir, il est possible de le louer ou de le vendre à un agriculteur.

Les surfaces constructibles sont aujourd'hui adaptées au projet communal.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : si la prise en compte comme enveloppe urbaine des parcelles déjà bâties ce qui est le cas des parcelles 84 et 85 est le principe retenu par Frans pour l'élaboration du PLU en révision, il est toutefois regrettable que cette définition se soit faite sur la base des parcelles 84 et 85 qui n'auraient pas dû être construites.

6.4.13 Contribution M. Cinier : parcelle 169 La Poyat

Précision : cette parcelle est actuellement classée en zone N : zone naturelle de protection des milieux naturels

Demande du propriétaire

Classer une partie de cette parcelle proche de la viabilisation en terrain constructible

Réponse commune de Frans

Le PLU définit des objectifs à une échéance de 10 ans en mettant en cohérence les besoins et les surfaces mobilisables. Pour la prochaine décennie, les surfaces présentes dans l'enveloppe permettent de répondre aux besoins.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante

6.4.14 Contribution Mme Fromont, M.Damien Lecuyer, Mme Marie-Noëlle Lecuyer (représentant Mme et M. Girard) : Parcelles 6 et 8 – secteur « Aux Gagères »

- Les parcelles 6 en totalité et 8 en partie sont actuellement classées 2AU : zone d'urbanisation future à moyen terme.

Demande des propriétaires

- Conserver le classement actuel en vue d'un projet de construction phasé dans le temps en concertation avec la commune.

Ce phasage permettrait de débloquer des portions de terrains en fonction des besoins futurs de la commune et profiter des commodités existantes, ces parcelles étant proches du centre bourg.

Réponse commune de Frans

La réglementation concernant les zones 2AU a évolué. Elles ont désormais une validité de 6 ans et plus de 9 ans. Le PLU définit des objectifs à une échéance de 10 ans en mettant en cohérence les besoins et les surfaces mobilisables. Pour la prochaine décennie, les surfaces présentes dans l'enveloppe permettent de répondre aux besoins.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : les 9 ans de validité retenus pour Frans pour les zones 2AU étant dépassés, d'autres propriétaires ont également fait état dans leurs contributions de projets fonciers toujours en cours et connus selon eux de la commune sur ces zones.

Je compléterai donc la réponse ci-dessus de la commune par celle déjà faite par elle pour le zonage 2AU au chapitre 6-3 page 44.

Réponse commune de Frans chapitre 6-3

Aucune des zones 2AU actuelles n'a fait l'objet d'acquisition de la part de la collectivité directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. 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. Le PLU est un document dimensionné pour une dizaine d'années. Il n'est pas possible de mobiliser les anciennes zones 2AU à cette échéance. Cela ne préjuge pas des évolutions à plus long terme et des possibilités de mobiliser du foncier supplémentaire au-delà de 2031.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je retiens donc, comme déjà mentionné au chapitre 6-3, la possibilité pour les propriétaires d'une possible évolution de mobiliser leur foncier au-delà de 2031 dans le cadre d'une nouvelle révision du PLU.

6.4.15 Contribution Mme Petit : parcelles ZH10 au Crozat (dénomination PLU actuel) et AH 76 (PLU actuel et projet)

- Parcelle ZH10 « Au Crozat » au PLU actuel et incluse dans le projet de PLU dans parcelle 13 « Au Crozat » : zone N actuellement et AN au PLU en révision
- Parcelle 76 : zone N actuellement avec Espaces Boisés Classés et AN au PLU en révision
- **Demande de la propriétaire**
- Passer ces 2 parcelles en zone constructible

Réponse commune de Frans

Le PLU définit des objectifs à une échéance de 10 ans en mettant en cohérence les besoins et les surfaces mobilisables. Pour la prochaine décennie, les surfaces présentes dans l'enveloppe permettent de répondre aux besoins.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

6.4.16 Contribution M. Christophe Petit

Observation

- L'ensemble de ses parcelles situées actuellement dans des zones AN passent en zone agricole dans le projet de révision ce qui lui convient.

6.4.17 Contribution M. Relachon : parcelle AC58 / OAP « Marmont »

(Courrier transmis par le Bureau d'Avocats de M. Relachon)

- L'OAP « Marmont » restreint les possibilités de construire sur la partie Sud de la parcelle AC58 tout en conservant son zonage UC actuel qualifié de zone pavillonnaire

Demandes du propriétaire

- Le projet d'OAP ne correspond pas à la définition de la zone UC en ce qu'elle prévoit de l'habitat collectif ou intermédiaire, d'où une incohérence avec le projet de PLU

Réponse commune de Frans

Le bâti de la zone UC est **majoritairement** pavillonnaire, la zone accueille également des formes urbaines différentes comme le long de la rue des Écoles, de la rue des Verchères, etc...

Le règlement a été travaillé pour retrouver des volumétries équivalentes au bâti majoritaire de la zone. Cela ne signifie pas que seuls des pavillons au milieu d'une parcelle sont autorisés.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je prends note de la référence au règlement de la zone et au type d'habitat prévu pour cette OAP.

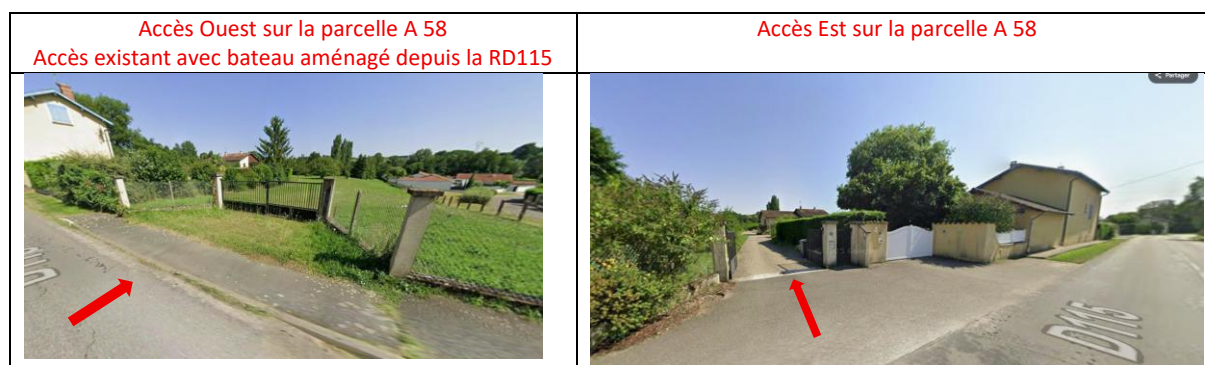
- Il est relevé qu'actuellement 3 accès existent sur la RD 115 : un pour la parcelle A59, un pour la parcelle A58 et un pour le stade

- La desserte de l'OAP est une voie en sens unique nécessitant donc un nouvel accès en sortie.

Se référant au descriptif qui stipule : « sans création de nouvelle entrée ou sortie sur la route départementale » et à l'avis du Département de l'Ain qui maintient le nombre d'accès à 2 sur la RD 115, le propriétaire trouve une autre incohérence avec le projet de PLU

Réponse commune de Frans

Il existe bien deux accès à la parcelle A 58, de part et d'autre de la parcelle A 59.



Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : s'il n'y a pas de voirie, en limite Nord-Ouest de la parcelle il existe bien un 2^{ème} accès sur la RD 115 mais non utilisé actuellement.

+ Demande du propriétaire

- Les spécificités de l'OAP ne sont pas cohérentes avec le projet de voirie à sens unique dont le tracé diminue sensiblement la surface constructible.

Réponse commune de Frans : absence de réponse

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : Le contributeur propose dans le dernier schéma récapitulatif les différents points soulevés, une variante permettant de desservir l'ensemble du tènement tout en conservant des surfaces pour bâtir.

Cette variante devrait faire l'objet d'une analyse conjointe propriétaire-commune (cf. « Demande synthétique du propriétaire ci-dessous »).

- Cheminement mode doux

+ Demande du propriétaire

Proposition d'une variante de la voie douce sur leur terrain bordant l'accès du stade pour se prolonger en périphérie de la parcelle au Sud et à l'Ouest pour rejoindre le chemin des Vernes.

Réponse commune de Frans

Concernant le cheminement piétonnier, il ne s'agit pas d'une voie douce mais d'une liaison piétonne destinée à faciliter en particulier une circulation sécurisée pour les plus jeunes en direction du centre bourg et des équipements. Les trajets aménagés qui ne représentent pas un itinéraire rapide ne sont pas utilisés.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

- La topographie en pente naturelle du site, les aménagements existants et l'absence de zone inondable sur toute la parcelle ne nécessitent pas la mise en place de la mise en œuvre de l'ensemble des noues programmées

+ Demande du propriétaire

Pour la gestion des eaux pluviales, abandonner la création des noues de la partie Nord-Ouest pour ne conserver que celles prévues dans la partie Sud.

Réponse commune de Frans

Aucune eau pluviale ne peut être dirigée sur les parcelles voisines. Il est demandé une noue pour éviter tout ruissellement en direction de la voie de desserte du lotissement voisin étant donné la topographie générale présentant une pente depuis la RD en direction du Sud. Il est impératif de gérer les eaux pluviales. La largeur de la noue peut être adaptée en fonction de la pente mais reste indispensable pour éviter tout ruissellement sur les parcelles voisines.



Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : si la mise en place de noues pour éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la voie de desserte et les parcelles voisines est nécessaire, la demande du propriétaire de dimensionner et de localiser ces boues est légitime.

Cette demande devrait faire l'objet d'une analyse conjointe propriétaire-commune (cf. « Demande synthétique du propriétaire ci-dessous »).

+ Demande synthétique du propriétaire

Le propriétaire suggère plusieurs modifications pour répondre à ces 4 demandes/incohérences.

Celles-ci sont récapitulées dans le schéma joint en fin de sa note.

Réponse commune de Frans

Pas de document joint

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur :

Le schéma récapitulant les différentes demandes du propriétaire se situe à la dernière page du document fourni par le cabinet d'avocats AXIENS pour M.Relachon et classé dans le registre papier mis à disposition du public à la mairie de Frans : desserte des propriétés + voie douce, conservation de l'aire de retournement, création d'accès à d'éventuelles propriétés futures, continuité de la voie douce, conservation des noues pour la gestion des eaux pluviales en partie Sud.

Dans le cas présent comme pour l'OAP « en Rivelin » et plus largement pour toutes les OAP, s'agissant d'orientations, d'études, d'avant-projets, il conviendrait que 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.

6.4.18 Contribution ASL Le Lotissement des Peupliers : parcelle AI92 La Poyat

- Cette parcelle située au sein de la zone UD = zone d'habitat peu dense, est constituée d'un terrain nu appartenant aux colotis de cette ASL.

Demandes des colotis

- Cette parcelle est-elle actuellement constructible
- Cette parcelle est-elle constructible dans le projet de PLU

Cette contribution est à rapprocher de la contribution 6-4-23.

Réponse commune de Frans

La parcelle AI92 est maintenue en espace vert à protéger.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : j'ai pris acte de cette réponse

- Compléments apportés par le commissaire enquêteur sur les articles du code de l'urbanisme réglementant le zonage Espaces Verts à Protéger actuel et au projet de PLU.

Actuellement, le PLU classe cette parcelle en zone Espaces Verts à Protéger selon l'article L.123.1-5.7° du code de l'urbanisme et la classe au projet de PLU toujours en Espaces Verts à Protéger mais selon l'article L.151-19 du même code.

Dans les « 2 » PLU, d'autres parcelles à proximité sont classées également de la même manière et réparties dans le secteur Sud de la zone UD.

L'article L.151.19 et l'ancien article L.123.1-5.7° ont des dispositions proches avec des différences liées essentiellement à leur rédaction et à l'évolution normative.

L'ancien article permettait d'identifier et de localiser des éléments de paysage ou urbains à protéger, à mieux valoriser pour des motifs culturels, historiques, architecturaux ou écologiques.

Le nouvel article reprend cette idée avec une rédaction focalisée sur culturel, historique ou architectural mais en liaison avec la protection /promotion du patrimoine paysager/urbain.

Il existe donc une différence de motifs avec une portée plus large en matière écologique avec l'ancien article et plus architecturale, patrimoniale avec le nouvel article.

Il semble alors que l'article L.151-23 interviendrait plus pour les motifs relatifs aux continuités écologiques qui semblent être l'esprit du zonage Espaces Verts à Protéger et non celui de la protection architecturale, patrimoniale surtout si l'on retient la description donnée par l'ASL d'un terrain nu.

Question

- Ne conviendrait-il pas dans une vision plus « continuités écologiques » de classer cette zone « Espaces Verts à Protéger selon l'article L.151-23 ».

Réponse commune de Frans

L'évaluation environnementale n'a pas retenu ces espaces verts très urbains comme présentant une biodiversité intéressante ou remarquables. A ce titre elle ne joue pas un rôle

dans le fonctionnement de la trame verte. Cependant ces espaces participent à la qualité du cadre de vie et au bien-être des habitants, ce qui relève davantage de l'article L 151-19 du CU.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante

6.4.19 Contribution Mme, M. Perotto parcelle 110 proche OAP « En Rivelin »

Demande des propriétaires

- Etant à proximité immédiate du projet de l'OAP En Rivelin, les propriétaires se questionnent sur un certain nombre d'opérations qui vont les concerner comme : l'élargissement des voies pour accéder à l'OAP, la présence ou non de trottoirs, les accès rendus difficiles pour les automobiles du fait du dénivelé, emplacement du local à poubelle, devenir de la biodiversité, imperméabilisation avec risque de glissements de terrain...
- Se rapprocher de la contribution paragraphe 6-4-6 ci-dessus de Mme Moyne portant également sur l'OAP « En Rivelin ».

Réponse commune de Frans

Voir la réponse 6.4.6 Mme Moyne

Commissaire enquêteur : Rappel de la réponse de commune de Frans pour la contribution de Mme Moyne :

L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur en cohérence avec ce que demande le SCOT en termes de densité bâtie et de formes urbaines. L'élargissement de la voie est réalisable notamment car la collectivité est propriétaire d'une petite parcelle en triangle au début du chemin d'accès. La collectivité peut étudier avec les propriétaires cet aménagement. 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 l'OAP correspond à celle demandée dans le SCOT pour la commune.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur :

Identiques à celles concernant la contribution de Mme Moyne (point 6.4.6) :

⇒ 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 commissaire enquêteur :

- Dans le cas présent et plus largement pour toutes les OAP, s'agissant d'orientations, d'études, d'avant-projets, il conviendrait que 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.

6.4.20 Contribution générale sur la plantation d'arbres en limite de propriété

- Problèmes fréquents liés à la réduction des parcelles et donc à la proximité d'arbres de haute tige à la limite des habitations

Demande

- Réflexion à mener sur ce sujet pour limiter les contraintes liées à ces plantations : racines, vue, ensoleillement, entretien des chéneaux, des toits...

Réponse commune de Frans

Les plantations ne relèvent pas du règlement de PLU et des autorisations d'urbanisme. Le code civil règlemente tous ces aspects : distance de plantation, hauteur.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

6.4.21 Contribution parcelles n°1, n°2, n°5, lieu-dit en Gagères

- Ces 3 parcelles, situées en bordure de la rue des Gagères et de la zone UC, sont classées en zonage 2AU au PLU actuel et sont passées en zonage AN = zone agricole inconstructible dans le projet de révision du PLU.

Demande

- Redonner le statut de constructibilité à ces 3 parcelles.

Réponse commune de Frans

Voir réponse faite à la remarque 6.4.14

Commissaire enquêteur : rappel de la réponse de la commune de Frans :

Aucune des zones 2AU actuelles n'a fait l'objet d'acquisition de la part de la collectivité directement ou par l'intermédiaire d'un **opérateur foncier**. 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. Le PLU est un document dimensionné pour une dizaine d'années. Il n'est pas possible de mobiliser les anciennes zones 2AU à cette échéance. Cela ne préjuge pas des évolutions à plus long terme et des possibilités de mobiliser du foncier supplémentaire au-delà de 2031.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur identique à celle faite pour la contribution 6.4.14 : je retiens donc, comme déjà mentionné au chapitre 6-3, la

possibilité pour les propriétaires d'une possible évolution de mobiliser leur foncier au-delà de 2031 dans le cadre d'une nouvelle révision du PLU.

6.4.22 Lotissement à l'Ouest de l'OAP Marmont : problématique « eaux pluviales » et « accès piétonnier »

- Le lotissement situé chemin des Vernes en aval hydraulique de l'OAP Marmont a subi des inondations en 1987 et 1993, des épisodes orageux créant dans tous ces cas une situation de gestion des eaux pluviales à risques et un impact sur le débit du Marmont.

🚧 Demandes du lotissement

- De façon générale, existe-t-il une étude d'impact hydraulique prenant en compte toutes les modifications d'imperméabilisation prévues au projet de PLU et les risques d'inondations inhérents notamment au droit de l'OAP Marmont : dimensionnement des réseaux, des bassins de rétention d'eau

Réponse commune de Frans

L'OAP intègre une noue en limite Ouest du site, c'est-à-dire en limite du lotissement. Le projet ne pourra en aucun cas envoyer les eaux de ruissellement en direction du lotissement et devra les gérer à l'intérieur de la parcelle de manière à les diriger vers un exutoire autorisé.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je prends acte de la réponse de Frans.

- Opposition à la création d'un chemin d'accès piétonnier traversant leur zone d'espaces verts en provenance de l'OAP et aboutissant chemin des Vernes générant des nuisances liées aux passages.

Réponse commune de Frans

L'intérêt de ce cheminement est de sécuriser les déplacements, en particulier des enfants du lotissements mais également du secteur ouest de la rue des Sorbiers. Pour les piétons venant de la rue des Sorbiers, il n'y a pas de cheminement à l'intérieur du lotissement mais simplement sur quelques mètres en entrée du lotissement. Il n'y aura pas de circulation de piétons de transit, générée à l'intérieur du lotissement.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je prends acte de la réponse de Frans.

Je complète mon Analyse et mon Appréciation sur ces 2 réponses en reprenant la proposition faite pour la contribution de Mme Moyne, OAP « En Rivelin » (paragraphe 6.4.6) et celle de M.Relachon , OAP Marmont (paragraphe 6.4.19) :

Pour toutes les OAP, s'agissant d'orientations, d'études, d'avant-projets, il conviendrait que la commune qui a initialisé mais non finalisé le programme de l'OAP, se rapproche des parties concernées par l'OAP (propriétaires et riverains, ...) dans le cadre d'une concertation pour ensemble analyser, discuter, proposer... avec pour objectif d'aboutir à une solution consensuelle.

6.4.23 Contribution de M.R.Nuguet

Proposition concernant la parcelle 91 - Rue des Gagères –

Intégrer la parcelle 91 à l'OAP de la rue des Gagères pour permettre un agrandissement de l'opération de l'opération intergénérationnelle prévue sur la parcelle 92 qui la prolonge.

A défaut cette parcelle pourrait faire l'objet d'un emplacement réservé avec le même objet.

Réponse de la commune de Frans

La parcelle concernée est occupée par une résidence principale qu'il n'est pas prévu de préempter. L'opération prévue a été travaillée pour être réalisée sur la parcelle communale.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je prends acte de la réponse

Proposition concernant la parcelle 161 – Lotissement des Peupliers

Classer la parcelle 161 qui longe l'impasse des Noisetiers, une partie de l'impasse des Peupliers et la parcelle 30 elle-même classée en Espaces Verts à Protéger dans le projet de révision du PLU.

Réponse commune de Frans

Cette parcelle pourra être intégrée à l'espace vert.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je prends acte de la réponse.

6.5. Questions du commissaire enquêteur

Les 6 contributions ont donné lieu à 10 observations.

6.5.1 Développement au sein de l'enveloppe actuelle

Question :

- Quels sont les critères spécifiques qui ont amené la commune de Frans à rester « **strictement** » dans l'enveloppe urbaine actuelle pour le projet de révision du PLU alors que le PADD permet *au besoin, certaines extensions de l'enveloppe urbaine sur des secteurs limités en taille et en limite de l'espace urbanisé.*

Réponse commune de Frans

Une cohérence doit être observée entre le projet de développement de la commune et les capacités de construction. Le PLU a fait l'analyse des capacités d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine par comblement de dents creuses et divisions parcellaires. Le PADD prévoit des extensions limitées dans la mesure où le SCOT considère que toute surface libre de plus de 5000 m² au sein des enveloppes ne sont pas considérées comme faisant partie de la zone urbanisée. (cf. page 19 du DOO du Scot).

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante

6.5.2 Zones agricoles / Zones naturelles

Le projet de révision du PLU fait apparaître une augmentation significative des surfaces agricoles (+17%) et une diminution équivalente des zones naturelles :

Questions :

- Cette augmentation des zones agricoles se fait- elle au détriment des zones naturelles
- L'OAP thématique « Préservation des continuités écologiques » répond-elle à une compensation, sinon quels enjeux amènent la commune de Frans à privilégier cette thématique plutôt qu'une autre : Climat, Mobilité, Energie...

Réponse commune de Frans

Le PLU de la commune de Frans traduit l'usage réel du sol entre foncier utilisé par l'agriculture et les espaces naturels (boisements, réseau hydrographique). Le zonage travaillé dans le cadre de la révision du PLU traduit le projet communal en tenant compte de l'usage effectif des sols. La zone traduit les secteurs à vocation agricole sur lesquelles des constructions sont possibles, la zone An traduit les secteurs agricoles proches des enveloppes urbaines et/ou ayant un impact paysager fort, la zone N couvre les secteurs présentant des enjeux de biodiversité avec des boisements de taille plus ou moins importante et les cours d'eau et talwegs. La loi Climat et résilience a rendu obligatoire l'insertion d'OAP relatives à la mise en valeur des continuités écologiques aussi appelées « trames verte et bleue » ou « OAP TVB ».

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

6.5.3 Interpénétration de l'OAP Les Bruyères dans la zone UX « Au Pardy »

Question :

- Pourquoi cette interpénétration urbaine dans un secteur économique qui a fait l'objet d'une réflexion particulière en tant que OAP ?

Réponses de la commune de Frans

Voir la réponse 6.4.3 : 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.

Réponse 6.5.3 : Le secteur d'OAP porte sur un tènement sans aucun lien avec l'activité économique. L'OAP gère l'organisation de l'opération sur le tènement et prévoit une zone tampon avec la zone d'activités et qui n'accueillera pas de constructions. L'objectif reste de conserver une distance entre l'habitat et les activités économiques. L'OAP intègre le traitement paysager de cet espace.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponses satisfaisantes.

6.5.4 Zonage d'assainissement

Le dossier d'enquête publique fait référence au dossier de zonage du dossier d'enquête publique de mai 2022 qui n'a pas été à son terme :

 **Demande :**

- Remplacer cette pièce par le dossier d'enquête publique en cours
- S'assurer de la concordance entre les éléments du PLU révisé et ceux du projet de zonage
- Annexer au PLU le zonage d'assainissement des eaux usées révisés.

Réponse commune de Frans

Le PLU intègrera le zonage d'assainissement révisé un fois qu'il sera approuvé.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : je prends acte de cette décision.

6.5.5 Parcelles n°224 et 225 non constructibles

 **Question :**

Les parcelles n°224 et 225 jouxtant l'OAP Les Bruyères sont réglementées en zone N non constructibles mais :

- * Elles représentent une faible superficie
- * Elles ont un environnement économique par le zonage UX, une zone constructible et une zone AN les entourant
- Pourquoi ne pas prolonger la zone AN jusqu'aux parcelles n°225 et 224 sachant que la zone N peut permettre la construction de bâtiments agricoles ce que ne permet pas le zonage AN.

Réponse de la commune de Frans

Voir les réponses 6.4.3 et 6.5.3

Le choix a été fait de ne pas classer ces parcelles en zone An car elles ne représentent pas de potentiel agricole contrairement à la zone An voisine. Il s'agit de petits jardins sans accès indépendant.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

6.5.6 Règlement de la zone UC

1. Article UC 1.1

- « La zone UC correspond au tissu majoritairement pavillonnaire » est la première phrase du règlement de la zone UC à la page 34 de ce document.
- Mais dans le tableau et dans la destination « Habitation » et la sous-destination « Logement », ceux-ci sont autorisés sous conditions alors que les « Habitations » représentent la très grande majorité du bâti
- Pour les destinations :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale,
- ceux-ci sont autorisés alors que ces destinations sont très peu présentes dans la zone UC.

 **Question :**

- Ne conviendrait-il pas d'autoriser la sous- destination « Logement » et d'autoriser sous conditions les autres destinations ci-dessus.

Réponse de la commune de Frans

Le logement est autorisé. Comme dans toutes les zones urbaines le logement est autorisé sous condition. La condition est simplement la limitation de la taille des annexes de façon identique sur toutes les zones urbaines.

La destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et une obligation dans toutes les zones car cela correspond à tous les équipements indispensables de type poteaux électriques, transformateurs, bassin de rétention, etc...

La zone UC en particulier dans sa zone centrale, proche des équipements publics, pourrait tout à fait accueillir un établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

2. Article UC 2.1


« La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 6 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres pour les locaux annexes à la construction principale ».

Et :

« Pour des raisons d'adaptation des constructions aux risques inondation, les hauteurs principales sont majorées d'un mètre sur les secteurs concernés par la zone bleue du PPR « Crue du Marmont et de ses affluents et ruissellement pluvial ».

Tels sont les termes extraits de cet article en page 36.

 **Question :**

- Quel est l'effet de ce mètre majoré autorisé pour les constructions en vue de leur adaptation à ces risques sur les conséquences des inondations.

Réponse de la commune de Frans

Il est rappelé que le règlement du PPR est une servitude d'utilité publique. Le règlement du PPR demande à ce que le premier plancher habitable soit à 0,50 m minimum ou 1 m minimum au-dessus du terrain naturel (selon nature de la zone concernée B1 ou B2). En zone B2 il est demandé 1 mètre.

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

Le développement de l'urbanisation au sens large du terme est autorisé, sous réserve du respect :

- des dispositions définies au chapitre 3 ;
- de la prise en compte dans le projet, du risque de ruissellement de versant, notamment:
 - les rez-de-chaussée et sous-sol devront être équipés **de dispositifs pour évacuer les eaux** lors des crues .
 - les façades exposées à l'écoulement devront être **aveugles sur une hauteur de 1 m** par rapport au niveau du terrain naturel ;
 - le premier plancher habitable doit être implanté au dessus de la **côte de référence (TN +1m)** ;
 - les accès (garage, porte principale, porte fenêtre...) devront être ouverts sur les façades non orientées face aux sens d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial et bénéficier d'un ouvrage déflecteur pour en éviter l'inondation ;
 - une attention toute particulière doit être portée à l'implantation de toute nouvelle construction ou extension et au remodelage du terrain (terrassement, décaissement...), afin que l'eau de ruissellement ne soit pas reportée sur une construction préexistante ;
 - les coffrets d'alimentation électrique et les chaudières individuelles ou collectives doivent être surélevés de 1 m par rapport au terrain naturel ;

L'objectif est de tenir compte d'une hauteur supplémentaire nécessaire pour respecter le règlement du PPR. La hauteur totale des constructions a été majorée d'un mètre pour tenir des modes constructifs qui permettront de respecter le règlement du PPR (pilotis, construction sur remblai. Dans le règlement du PLU, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel. La hauteur supplémentaire permettra d'adapter les constructions.

Analyse et Appréciation du commissaire enquêteur : réponse satisfaisante.

- Toutes les contributions des Personnes Publiques Associées (PPA), celles du public et mes questions ont été prises en compte de façon complète et précise par la commune de Frans dans son mémoire en réponse

- 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 ce rapport.

- **Conclusions et Avis figurent dans deux documents séparés mais indissociables du présent rapport.**

Fait à Lyon, le 25 novembre 2025

Hervé REYMOND
Commissaire enquêteur

