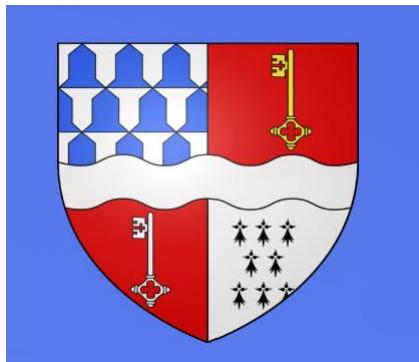


Enquête publique conjointe

Révision du
Plan Local d'Urbanisme
Et
Validation du
Zonage Assainissement

Commune de Priay (Ain)

Rapport



Commissaire enquêtrice :
FERRANTE Karine

Période de l'enquête publique : 2 septembre au 3 octobre 2025

SOMMAIRE

Généralité pages 3 à 13

Objet de l'enquête	P 3
Autorité organisatrice	P 3
Cadre juridique	P 3
Contexte du projet	P 4
Contenu du dossier	P 8
Concertation avec le public	P 9
Personnes Publiques Associées	P 10

Déroulement de l'enquête pages 14 à 17

Modalités de désignation	P 14
Concertation et organisation	P 14
Période de l'enquête publique	P 14
Information du public	P 15
Clôture de l'enquête	P 16
Procès verbal et mémoire en réponse	P 16
Participation du public à l'enquête	P16

Observations du public et réponses à ces observations pages 17 à 53

Sur l'élaboration du projet	P 17
Sur le règlement du projet de PLU	P 20
Sur le projet de zonage	P 23
Sur les enjeux environnementaux	P 50
Sur le zonage d'assainissement	P 52

Annexes : Procès-Verbal et Mémoire en réponse

Généralités

Objet de l'enquête

L'enquête publique qui donne lieu à ce présent rapport, est une enquête publique conjointe concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la validation du zonage d'assainissement de la commune de Priay, située dans le département de l'Ain (Ain). Cette enquête publique conjointe donne lieu à un seul rapport et à deux conclusions distinctes.

Autorité organisatrice

En sa qualité de maire de la commune de Priay, c'est Madame Fabienne Charmetant qui est le demandeur et l'autorité organisatrice de cette enquête publique conjointe.

Cadre juridique

Ces enquêtes publiques s'inscrivent dans le cadre juridique suivant :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme, avec les articles L 153-19, L 153-31 à 33, et R 153-8;
- Le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,
- Le décret n°94-469 du 3 juin 1994 et notamment son article 3 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionné à l'article L 2224 - 10 du code général des collectivités territoriales,
- L'article L 1331 - 1 du code de la santé publique,
- L'article L 33 du code de la santé publique,
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, qui demande à chaque commune, ou groupement de communes, de délimiter après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et non collectif de son territoire,
- L'ordonnance n°2016 – 1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public, à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Le décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,
- La délibération du conseil municipal de la commune de Priay du 05 mars 2018 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- La délibération du conseil municipal de la commune de Priay 25 septembre 2023, prescrivant le zonage d'assainissement,
- La délibération du conseil municipal de la commune de Priay du 16 décembre 2024 arrêtant le projet du PLU et tirant le bilan de la concertation,
- La décision n° E2500018/69 du 14 février 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant Madame Karine FERRANTE comme commissaire enquêtrice ;
 - Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,
 - L'avis de la MRAe en date du 12 février 2024, indiquant que le projet de révision du zonage d'assainissement, n'est pas soumis à évaluation environnementale,
 - la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, la MRAe, avec une absence d'avis émis dans le délai de 3 mois prévu à l'article R 104 -25 du code de

l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier, et donc un avis tacite en date du 8 juillet 2025,

- L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et de validation du zonage d'assainissement, daté du 21 juillet 2025 et signé par Mme Fabienne Charmetant, maire de Priay.

Contexte du projet:

La commune de Priay est située à proximité immédiate de la rivière d'Ain, à 7 km de Pont d'Ain, à 30 kms au Sud de Bourg en Bresse (Préfecture de l'Ain) et à 10 km au Nord d'Ambérieu-en-Bugey (3eme ville du département).

Priay comprend 1803 habitants (Insee 2022).

Priay appartient à la Communauté de Communes Rives de l'Ain Pays du Cerdon et est inscrite dans le périmètre du SCOT Bugey Côtier Plaine de l'Ain (BUCOPA).

SCoT BUCOPA approuvé en janvier 2017, modifié en février 2023, actuellement en cours de révision par une délibération du 2 avril 2024.

Priay est composé de :

- Son village, avec la mairie, l'école, une maison médicale plusieurs commerces (boulangerie, bar - tabac, restauration, pharmacie, ...),
- Deux hameaux principaux, Bellegarde et les Carronnières,
- D'autres hameaux comme le Biez et la Blanchère moins développés.

Quelques entreprises artisanales sont présentes sur la commune, entreprise de plasturgie, plomberie, ... et 4 exploitations agricoles.



Centre-village de Priay



Le pont de Priay au-dessus de la rivière d'Ain, inauguré en 1884

Le tissu urbain de Priay se compose essentiellement de maisons individuelles.

Au village, plusieurs bâtiments construits à l'alignement des voies, ont des hauteurs de R+1, R+1+combles, R + 2,
Souvent composés de galets roulés issus de la rivière d'Ain.



Alors que le taux annuel de croissance démographique observé depuis 1980 est supérieur à 2%, il a ralenti entre 2015 et 2021 pour être à +0,8%.

La commune dispose de 51 logements locatifs sociaux, soit 6,7 % des 760 résidences principales estimées en 2024.

Priay est couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels, Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Ain, crues torrentielles, glissements de terrains, et ruissellement sur versant, approuvé le 20 mars 2003.

Deux portes à connaissance sont également annexées au dossier, « inondation de l'Ain et de ses affluents » (2018), « aléas multirisques » (2018).

Le PPRN de Priay et de 5 autres communes, est actuellement mis à jour avec une enquête publique qui se déroule du 13 octobre au 20 novembre 2025.

Une ancienne concession minière de lignite, était exploitée au XIX siècle sur la commune ; la localisation de deux secteurs concernés en zone naturelle par l'aléa minier d'effondrement sont identifiés, entre le village et le hameau de Bellegarde.

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'aménagement à l'échelle d'une commune.

Depuis l'approbation du dernier PLU en 2007, et jusqu'en 2023 (17 ans), 191 logements ont été créés, avec 36 réhabilitations dans le bâti existant, et la construction de 32 nouveaux logements locatifs sociaux,

17 logements par division (15 logements/ha),

45 logements dans des dents creuses (10 logements/ha),

62 en extension (20 logements/ha).

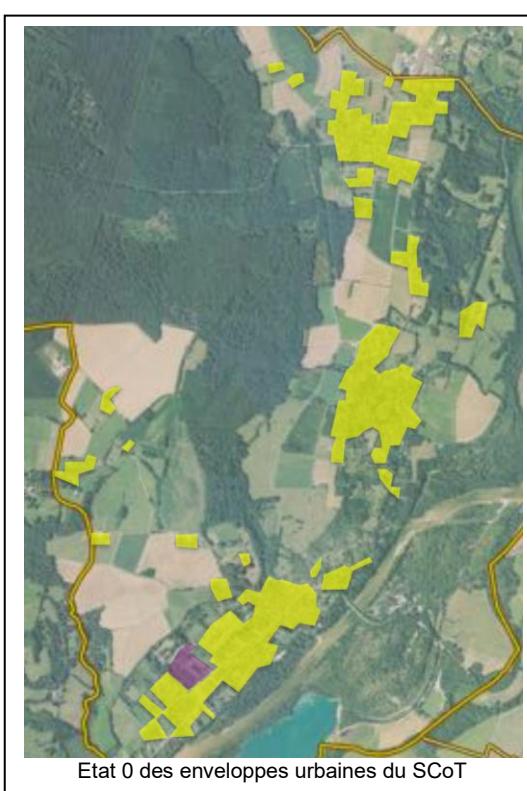
La révision du PLU de Priay est en cours depuis plus de 7 ans, avec une délibération du conseil municipal prescrivant cette révision en mars 2018.

Cette durée est justifiée dans le mémoire en réponse de la mairie, par la volonté « *d'une réflexion approfondie, avec notamment 20 réunions de travail ... la suspension imposée par le COVID 19 ... les études menées en parallèle sur le zonage d'assainissement.* »

Les élus de Priay, accompagnés du cabinet d'urbanisme Gergondet Reflex Environnement, ont repris l'état 0 des enveloppes urbaines de la commune établies défini par le SCoT.

Il est facile d'y distinguer au sud le village, puis en allant vers le Nord, le hameau de Bellegarde puis celui des Carronnières.

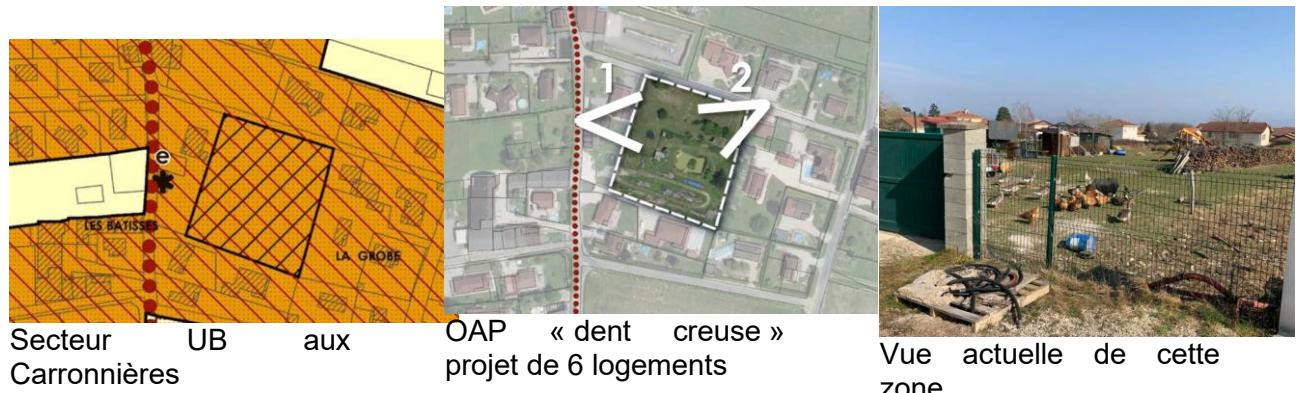
D'autres constructions sont plus éparses sur le territoire communal.



Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) envisage une population de 2000 habitants, soit une croissance démographique annuelle de 0,9%, respectant ainsi les orientations du SCoT qui préconise une croissance de 1% pour les communes Rives de l'Ain, Pays du Cerdon.

Avec la perspective de croissance de 200 habitants sur 10 ans, et une moyenne de 2,3 habitants par logement (INSEE), le projet de révision de PLU de Priay prévoit la construction d'environ 90 nouveaux logements pour les 10 prochaines années, avec la répartition suivante :

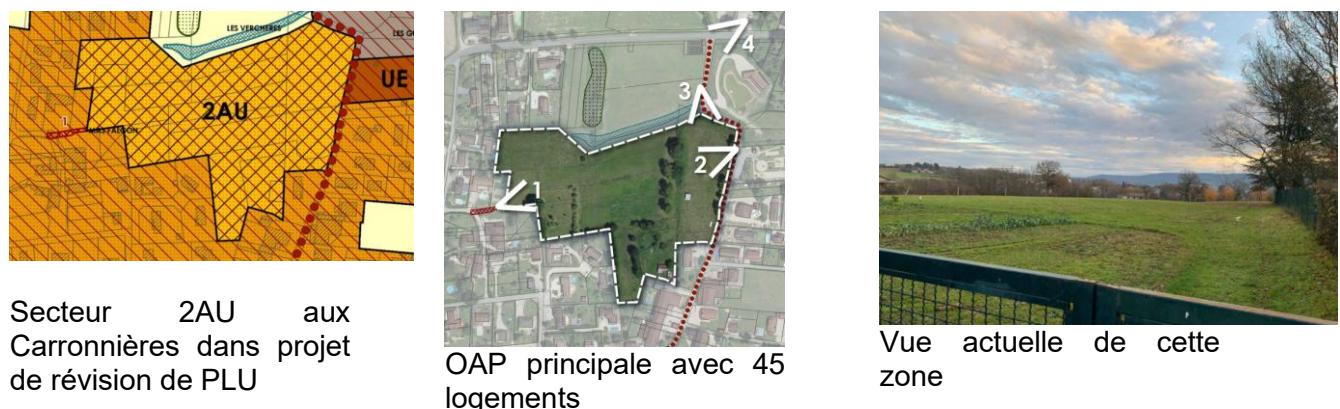
- 45 nouveaux logements par densification, redévisions, et réhabilitations en zones UA / UB.
- 6 logements dans une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux Carronnières dite « dent creuse », zonée UB, et d'une surface de 4900m²,



- 45 logements, sur une seconde OAP, également aux Carronnières, sur un secteur zoné 2AU de 28 200m².

D'après le rapport de présentation, le secteur des Carronnières non bâti « est le plus pertinent pour accueillir une OAP de 45 logements espace enclavé, à faible valeur agronomique, sans risques naturels ou technologiques », et « Plus de 50 % du foncier appartient à la commune, ce qui est un gage de qualité de sa future urbanisation et contribue aux ressources financières communales. »

Il est prévu sur cette OAP une diversification des formes d'habitats (collectifs, semi – collectifs, intermédiaires, individuels, individuels groupés), et au minimum 30% de logements sociaux, en accession ou locatif.



Les OAP prévues aux Carronnières ne pourront débuter qu'après la réalisation de travaux de réhabilitation nécessaires sur la STEP, située à Bellegarde, dont les capacités épuratoires sont actuellement insuffisantes.

Le projet de révision de PLU de la commune de Priay réduit de 50% la consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers par rapport au précédent PLU :
« ... la période 2014-2023, conclut à une consommation de 6,05 ha, soit 0,61 ha/an.une consommation prévue d'ENAF de 3,05 ha, soit 0,03 ha/an sur les dix prochaines années. »

A noter que depuis quelques mois, plusieurs demandes de certificats d'urbanismes sollicités par les propriétaires, ont reçu une réponse négative de la mairie pour cause de révision de PLU avec un sursis à statuer. La période de 2 ans du sursis à statuer est échue depuis septembre 2025. En parallèle du déroulement de cette enquête publique, la mairie a consulté la DDT qui lui a indiqué que sans nouveau motif, il n'était pas possible de prolonger le sursis à statuer.

Zonage assainissement :

Cette enquête conjointe concerne également la validation du zonage d'assainissement. Le dossier soumis à enquête publique, indique dans son rapport de présentation indique que l'assainissement collectif est majoritaire au sein de la commune de Priay : 772 abonnés à l'assainissement collectif, soit environ 1569 habitants, sur une référence en 2017 de 1693 habitants recensés.

Une usine, Sofragrain située sur Varambon, est raccordée au réseau de Priay Bellegarde.

La commune de Priay dispose de deux unités de traitement des eaux usées :

- La STEP située à Bellegarde, fonctionnant en boues activées et d'une capacité de 720 Equivalents Habitants (EH). Elle a été mise en service en 1996, et reçoit actuellement 250 abonnés, soit 600 habitants,
- Une STEP située au village, fonctionnant en boues activées et d'une capacité nominale de 1 500 EH, en service depuis 2008, qui reçoit 522 abonnés, soit 1250 habitants.

Les effluents traités de la STEP Bellegarde et de la STEP du village rejoignent la rivière d'Ain respectivement en amont et en aval de la Commune

Il est précisé que le réseau est majoritairement unitaire (67%), et que « *les charges hydrauliques arrivant sur les 2 STEP sont bien supérieures aux charges attendues, Contrairement aux charges organiques, qui elles sont très inférieures à la situation théorique du nombre de personnes raccordées* ».

Le rapport de présentation indique que la station de Bellegarde est actuellement « saturée » du fait, du nombre d'abonnés qui frôle la capacité nominale de la station mais également par « *l'infiltration d'eaux claires parasites qui provoque une surcharge hydraulique du réseau. En conséquence, cette saturation implique un blocage de l'urbanisation des secteurs desservies à savoir Bellegarde et les Carronnières. La création de nouveaux logements pourra reprendre dès que les travaux nécessaires auront été finalisés*

Concernant l'assainissement autonome, au 1^{er} janvier 2019, 62 abonnés étaient concernés. Des contrôles-diagnostic ont été effectués sur la période du 3 octobre 2011 au 10 novembre 2017.

Pour chacune des installations visitées, un avis a été donné :

- Avis conforme = 6 habitations,
- Avis de non-conformité tolérable = 20 habitations,
- Avis de non-conformité avec risques = 34 habitations,

2 installations n'ont pu être visitées.

Contenu du dossier

Le dossier d'enquête publique conjointe, portant sur la révision du PLU et la validation du zonage d'assainissement de Priay, contient les pièces suivantes :

Pour le projet de PLU :

Accompagnement de la commune et dossier réalisé par le cabinet Atelier Gergondet Reflex Environnement.

Dossier comprenant :

- Le rapport de présentation du PLU décrivant par exemple :
 - . L'Etat initial de l'environnement
 - . Un diagnostic territorial
 - . La présentation des choix retenus
 - . L'évaluation environnementale
- Un résumé non technique
- Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- La proposition de nouvelle carte de zonage
- Le projet de nouveau règlement
- La liste des servitudes publiques et emplacement réservé
- Le bilan de la concertation
- Les annexes sanitaires, risque d'exposition au plomb, classement sonore transport
- Les « porter à connaissance » : risque minier, PPRi,

Pour le projet de zonage d'assainissement :

Accompagnement de la commune et dossier réalisé par le cabinet Eau+01.

Dossier comprenant :

- Un rapport de présentation décrivant par exemple :
 - . L'état initial de la situation
 - . Les choix d'assainissement collectif et autonome
 - . La situation des STEP de la commune
 - . Les liens avec le SPANC
 - . Les scénarios possibles d'évolution.
- Les cartes de zonage de la commune, une carte identifiant les secteurs avec assainissement collectif et une seconde pour les secteurs en assainissement autonome.

Les avis des Personnes Publics Associés ayant répondu en amont de l'enquête publique étaient également présents dans le dossier, ainsi que les deux avis de la MRAe, pour la révision du PLU et pour la validation du zonage d'assainissement.

Remarques sur le contenu du dossier:

Concernant le dossier de révision du PLU mis à l'enquête publique, la commissaire enquêtrice estime qu'il permet au public qui le souhaite, d'avoir une vision globale du projet, du PADD, des OAP, du projet de carte de zonage, de son règlement, ...

Dans le *rapport de présentation*, la partie diagnostic, descriptive, est très développée, l'étude environnementale poussée, générant un document de 443 pages, avec parfois quelques redondances sur certains thèmes qui sont très présents, comme le maintien des corridors écologiques, le projet de créer 45 nouveaux logements aux Carronnières, avec de la mixité sociale, la construction de logements de plus petites tailles, la nécessité de ralentir l'urbanisation à Bellegarde et aux Carronnières pour cause de non-conformité de la STEP.

Malgré la présence d'un résumé non technique, plusieurs personnes m'ont indiqué ne pas pouvoir et vouloir, lire le dossier trop volumineux.

Concernant le dossier de présentation du zonage d'assainissement, je n'ai pas de remarque sur le document principal, mais l'échelle des cartes de zonages était trop importante pour qu'elles soient facilement lisibles.

Concertation :

Suite à la délibération du conseil municipal de Priay du 05 mars 2018, lançant la révision du PLU, diverses actions de concertation sur ce projet se sont déroulées :

- Avec les acteurs du monde agricole :

Une réunion était organisée le 08 novembre 2018. Ces échanges ont permis de mieux définir la carte agricole de la commune, évoquer les projets agricoles de Priay, échanger sur le projet de rédaction du futur règlement des zones agricoles, comme le souhait de la profession de restreindre les possibilités de changement de destination d'un bâtiment à usage agricole,

- Avec la population locale :

- o Lors de 2 réunions publiques organisées le 26 septembre 2022 et le 1^{er} décembre 2023. Une soixantaine de personnes ont participé à chacune des réunions,
- o Dans plusieurs articles publiés dans le bulletin municipal et la gazette de la commune, informant sur les avancées de la révision du PLU,
- o Par une communication régulière sur le site internet de la commune,
- o Par la tenue d'un registre à disposition du public en mairie, sur lequel les habitants pouvant écrire leurs questions, agrafés un courrier.

Il est écrit dans le bilan de la concertation « *Les débats tenus lors des 2 réunions publiques ont permis à la municipalité de s'assurer de l'acceptabilité du projet de PLU Concernant les intérêts personnels, si quelques demandes ont pu être satisfaites, de nombreuses demandes particulières de terrains constructibles, non cohérentes avec le PADD n'ont pas reçu de suite favorable.* »

Durant cette longue concertation qui a débuté en 2018, la commissaire enquêtrice estime que les riverains ont régulièrement été informés de la révision du PLU, avec une mobilisation importante de la population et de la profession agricole.

Consultation des Personnes Publiques Associées

Voir tableau page suivante

Liste des Personnes Publiques Associées consultées et synthèse de leurs retours

La commune de Priay a transmis les dossiers, révision du PLU et validation du zonage d'assainissement en février 2025.
Les retours sont listés dans le tableau ci-dessous :

Personnes publiques associées	Date du courrier / mail de réponse	Contenu de l'avis
Département de l'Ain	Courrier du 19.03.2025	<p>« <i>L'ambition du PLU est de contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante, sans accentuer le développement linéaire de la commune. Il mise ainsi sur une optimisation des espaces urbanisables du village, permettant la production potentielle de 45 nouveaux logements. Le document est bien structuré et intègre l'ensemble des problématiques environnementales.... Bonne prise en compte de la trame verte et bleue ...veille au respect de l'intégration de la trame noire dans les orientations d'aménagement.</i></p> <p><i>Avis favorable</i></p> <p><i>Rappel l'obligation de solliciter le département pour tout aménagement en interface avec le réseau routier départemental. »</i></p>
Préfète de l'Ain / Direction Départementale des Territoires	Courrier du 20.03.2025	<p>« <i>Le développement de l'urbanisation s'inscrit dans une enveloppe urbaine déjà existante pour une grande partie et en continuité de l'existant, tout en conservant la compacité recommandée. La consommation foncière envisagée est faible ... Le projet raisonnable et structuré, répond aux objectifs de développement durable et de sobriété foncière.</i></p> <p><i>Le dossier devra apporter des éléments supplémentaires afin de démontrer l'adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins générés par les projets de la collectivité.</i></p> <p><i>Les projets d'aménagements doivent être corrélés à des systèmes d'assainissement conformesles autorisations délivrées ne pourront augmenter la pression sur les milieux. »</i></p> <p>La DDT demande également :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le camping devra justifier de sa capacité à recevoir de nouvelles infrastructures et prendre en compte la sécurité des biens et des personnes si installation de 15 nouveaux mobil homes, en zone d'aléa fort inondation, . Un renvoi du règlement écrit du PLU vers PPR et porter à connaissance, liés aux risques . De faire un nouveau comptage des Logements Locatifs Sociaux (LLS) présents sur la commune ; 51 recensés dans le dossier de PLU / 37 dans le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux. . Evaluer les éventuelles incidences d'une nouvelle offre touristique sur le site Natura 2000 de la basse vallée de l'Ain. <p><i>Avis favorable</i></p>

Syndicat Mixte Bugey Côtier Plaine de l'Ain – SCOT BUCOPA	Séance du 1 ^{er} avril 2025	<p>« Les enjeux environnementaux et de protection des espaces naturels sensibles sont pris en compte de manière exhaustive dans le projet de PLU.... L'unique projet de développement de la commune est suspendu à la réalisation de travaux notamment de séparation des eaux pluviales et des eaux usées. ...Les membres du Bureau constatent une réduction drastique de la consommation d'espace dans ce nouveau PLU qui ne maintient que 2,8 ha aux développements urbains futurs au travers de la zone 2 AU des Carronnières.... En compatibilité avec les objectifs du SCoT, le projet de PLU de Priay organise le développement d'une offre diversifiée de logements qui trouve une traduction réglementaire dans le règlement écrit et les OAP, et dans les zones UA et UB qui consacrent 30 % de la production de nouveaux logements à la réalisation de logements locatifs aidés.... Les OAP imposent la création d'une typologie de logements diversifiée à même de répondre à l'ensemble des besoins de la population... y renforcer encore l'implantation d'énergies renouvelables. »</p> <p>Avis favorable, sous réserve de prendre en compte les remarques formulées</p>
Chambre d'Agriculture	Courrier du 14.04.2025	<p>« Nous saluons les ambitions portées par le PLU pour préserver et permettre le développement des sièges des exploitations existants, préserver les secteurs agricoles stratégiques et enfin favoriser l'installation de nouvelles exploitations.</p> <p>Nous soulignons la volonté de réduire de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le temps du PLU par rapport à la décennie précédente. ...</p> <p>Bien que l'analyse conclue que ce site présente une faible valeur agronomique et qu'il n'est pas directement lié à une exploitation agricole, nous vous alertons qu'au regard de sa superficie et de son caractère agricole, l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP pourrait être soumise à une étude préalable agricole conformément à l'article L112-1-3 du CRPM. »</p> <p>La Chambre d'agriculture sollicite pour le règlement de la zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> . « Conformément à la doctrine de la CPDENAF, que la surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) des bâtiments d'habitation soit de 49m2. » . « Le périmètre du secteur paysager observe un recul de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles ». <p>Avis favorable</p>
SNCF	Mail du 10.02.2025	« Priay pas traversée par une ligne SNCF, notre avis n'a pas lieu d'être. »
Ministère des Armées	Mail du 11.02.2025	<p>« Les servitudes d'utilité publique T4 et T5 sont inscrites sur la liste des SUP et reportées dans le plan des SUP.</p> <p>En conséquence le projet arrêté n'appelle pas d'observation de la part du ministère des Armées. »</p>
Centre Nationale de la	24.03.2025	« Nous vous demandons d'enlever le Robinier Faux Acacia de la liste des espèces

Propriété forestière (CNPF)		<i>envahissantes.</i> » Avis favorable après prise en compte de cette remarque.
CDPENAF		Avis favorable
MRAe	12.02.2024	« <i>Le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Priay, n'est pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine Le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale</i> ».
MRAe	Publication sur site internet le 08.07.2025	« <i>Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de trois mois prévus à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier.</i> »

Les organismes consultés mais ne s'étant pas exprimés, et ayant un avis réputé favorable pour le projet, sont :

La Région Auvergne-Rhône-Alpes, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Ain, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain, l'INAO, l'Etablissement Public de Coopération compétent en matière de programme local et de l'Habitat.

A noté que le Syndicat de la Rivière d'Ain Aval et de ses affluents (SR3A) et la Commission Locale de l'Eau (CLE) ont transmis un avis sur le projet de PLU, la veille de la fin de l'enquête public ; leurs remarques ont été intégrées au registre et ont pour sujet :

Observation n°28 :

Syndicat de la Rivière d'Ain Aval et de ses Affluents (SR 3A) :

« .. Le projet de PLU ne formalise pas suffisamment l'Espace de Bon Fonctionnement (EBF) nécessaire au cours d'eau, incluant les phénomènes naturels de divagation, de crues, de recharge des nappes et de filtration des polluants. Sa prise en compte dans le PLU est indispensable afin de limiter l'urbanisation dans ces secteurs.

... Le PLU doit renforcer la protection des affluents présents sur la commune ... délimitation d'une bande non constructible de 5 à 10 mètres ... repérage cartographique des ripisylves Préservation des mares ... ».

Observation n°29 :

Commission Locale de l'Eau (CLE) :

«le projet de révision de PLU doit être conditionné à la disponibilité de la ressource en eau ... est à mettre en regard avec les projets de développement de la commune de Villette sur Ain.... Avoir une gestion économe de la ressource en eau ...mentionner dans le projet le détail de la conformité / non-conformité des assainissements non collectifs »

Remarques de la commissaire enquêtrice sur les avis des organismes consultés:

Les retours des Personnes Publiques Associées sont relativement nombreux et portent pour la plupart sur le projet de révision du PLU, avec très peu de remarques sur le zonage d'assainissement.

Les PPA qui ont rédigé un avis détaillé, SCoT et DDT en particulier, soulignent la prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet de PLU, et sa faible consommation foncière.

Le SCoT évoque « *une réduction drastique de la consommation d'espace* ».

Je partage et je souligne également l'intégration des enjeux environnementaux dans le projet et sa faible consommation foncière.

Concernant les perspectives d'utilisation du foncier sur la commune, au-delà des chiffres, je me pose des questions sur le choix du projet qui, ne cible pour unique secteur en extension, qu'une seule Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) de 45 logements sur un secteur classé 2AU au hameau des Carronnières.

Ce questionnement est repris dans certaines de mes demandes du procès -verbal afin d'avoir un échange supplémentaire avec le maître d'ouvrage via son mémoire en réponse.

Voir documents en annexes.

Organisation et déroulement de l'enquête

Modalités de désignation

Inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêtrice, le Président du Tribunal Administratif de Lyon, par décision du 14.02.2025, E25 000018/69, désigne Karine FERRANTE en qualité de commissaire enquêtrice, en charge de l'enquête publique conjointe sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et la validation du zonage d'assainissement de la commune de Priay.

Concertation pour organisation

La commissaire enquêtrice et Mme Charmetant Fabienne, maire de Priay, se sont tout d'abord organisées pour que l'enquête publique se déroule comme souhaitée par la commune, au printemps 2025 ; les dates étaient fixées du 15 avril au 20 mai.

Nous nous sommes rencontrées, avons échangé sur le projet, sommes allés sur les différents secteurs du village, des hameaux, des futures OAP.

Et lorsque nous avons échangé sur le contenu du dossier, et des retours des Personnes publiques Associées, nous avons constaté que la consultation de la MRAe n'avait pas été faite.

La décision a été prise de repousser l'enquête publique à la rentrée.

La MRAe a donc été consultée début avril, avec un avis tacite rendu le 8 juillet.

Echanges au cours de l'enquête publique

J'ai profité de mes déplacements à Priay lors des permanences, pour me rendre à nouveau sur certains secteurs du village et des hameaux.

Je me suis également entretenue sur le dossier et le projet par téléphone, avec :

- M. Gergondet, cabinet d'urbanisme Atelier Gergondet Réflex Environnement, qui a accompagné les élus de Priay pour la révision du PLU,
- Mme Rongier DDT,
- M. Premillieu SCoT BUCOPA,
- Le cabinet eau+01 qui a accompagné la commune sur le zonage d'assainissement.

Je précise que l'atelier Gergondet n'était plus sous contrat avec la commune lors de la préparation de l'enquête publique initialement prévue au printemps.

Malgré le soutien de la Préfecture, au vu du manque d'expérience des élus et des collaborateurs de la mairie sur l'organisation d'une enquête publique, et l'oubli de la consultation de la MRAe,

J'ai vivement conseillé aux élus, et ils en ont convenu, qu'il était préférable de se faire de nouveau accompagner par le cabinet d'urbanisme pour la suite de leur projet ; réponse au PV, réunion avec les PPA, prise en compte de certaines remarques, validation du PLU.

Période de l'enquête publique

Après un essai manqué au printemps, l'enquête publique conjointe portant sur la révision du PLU de Priay et la validation de son zonage d'assainissement s'est déroulée du mardi 02 septembre à 8h30 au vendredi 03 octobre 2025 à 16h30.

Un dossier complet comportant l'ensemble des pièces du dossier ainsi que les registres de l'enquête conjointe, ont été mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Priay, aux horaires habituels d'ouverture, les mardis, mercredis, jeudi et samedis de 8h30 à 11h30 et les vendredis de 13h30 à 16h30.

Le public pouvait rencontrer la commissaire enquêtrice lors des permanences, écrire des observations dans les registres d'enquête aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, transmettre un courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Priay, ou envoyer un mail à l'adresse : urbanisme@priay.com

Il est important de noter que la secrétaire de mairie et les élus de la commune, ont réservé le meilleur accueil à la commissaire enquêtrice.

L'accueil du public était très bien organisé puisque la salle du conseil était disponible pour les permanences de l'enquête publique.

4 permanences ont été tenues par la commissaire enquêtrice en mairie de Priay :

- le mardi 02 septembre de 8h30 à 11h30,
- le mercredi 10 septembre de 8h30 à 11h30,
- le samedi 20 septembre de 8h30 à 11h30,
- le vendredi 03 octobre de 13h30 à 16h30.

De nombreuses personnes étaient présentes aux horaires des permanences. Pour recevoir chacune d'entre elles, toutes les permanences ont duré plus longtemps que les 3h00 initialement prévues.

Le déroulement de l'enquête publique n'a pas nécessité :

- De prolongation de durée,
- D'organisation de réunion publique.

Information du public

Publications légales

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique conjointe a été publié :

- 15 jours au moins avant le début de l'enquête :
 - . La Voix de l'Ain du 15 août,
 - . Le Progrès du 15 août,
- dans les 8 premiers jours de l'enquête:
 - . La Voix de l'Ain du 05 septembre,
 - . Le Progrès du 05 septembre.

Ces parutions ont été vérifiées par la commissaire enquêtrice.

Affichage en mairie

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, l'arrêté du maire spécifiant le déroulement de l'enquête publique conjointe a été affiché en mairie, ainsi que les autres panneaux habituels d'affichage de la commune de Priay.

Cet affichage a pu être vérifié à plusieurs reprises par la commissaire enquêtrice.

Un flyer portant sur l'organisation de l'enquête publique conjointe a été transmise par boîte à chacun des habitants de la commune. L'information était également en ligne sur le site internet de la commune et sur l'application panneau pocket.

Pour la commissaire enquêtrice, la communication liée à l'enquête publique conjointe est satisfaisante. Les flyers mis dans les boîtes aux lettres semblent particulièrement efficace ; beaucoup de personnes se sont déplacées aux permanences suite à ce boîtier.

Clôture de l'enquête et du registre par la commissaire enquêtrice

L'enquête publique conjointe s'est clôturée comme prévu le vendredi 03 octobre à 16h30.
J'ai reçu toutes les personnes encore présentes en mairie à 16h30 pour finir la permanence vers 17h00.
J'ai clos et signé les registres d'enquête.

Procès-Verbal et Mémoire en Réponse:

Comme le demande la procédure, dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête, j'ai transmis au maître d'ouvrage, la maire de Priay, un Procès-Verbal (PV).
Ce PV comprenait une série de questions qui reprenaient à la fois les questions exprimées par le public, quelques remarques des Personnes publiques Associées que je souhaitais faire également remonter dans ce document, et mes propres questions.

Le PV a été transmis à la mairie de Priay le 09 octobre.

La collectivité a répondu à la commissaire enquêtrice via un mémoire en réponse en date du 24 octobre.

Voir document en annexe, mémoire en réponse comprenant les questions du Procès – Verbal

Participation du public à l'enquête

Une soixantaine de personnes se sont déplacées au cours des permanences pour rencontrer la commissaire enquêtrice.

Afin de recevoir toutes les personnes présentes aux horaires des permanences, je suis restée à chaque permanence, plus longtemps que la durée initialement prévue.

Durée initiale de 3h00 pour chaque permanence, prolongée de 30 à 60 minutes.

Très majoritairement, le public s'est déplacé pour échanger sur le sujet de la révision du PLU.

36 observations sont portées sur les deux registres d'enquête du PLU, soit en écrivant directement, soit en transmettant un courrier en mairie soit en rédigeant un mail à urbanisme@priay.com.

Une observation est arrivée par mail le vendredi 03 octobre à 18h46. L'enquête publique était close depuis 16h30. J'ai lu ce mail pour en connaître son contenu, mais il ne pourra pas être traité comme une observation.

Aucune remarque ne figure sur le registre concernant le zonage d'assainissement, mais 3 personnes ont abordé oralement ce sujet lors d'une permanence. Il s'agissait de riverains dont les eaux usées de l'habitation sont traitées en assainissement individuel ; elles voulaient savoir si des travaux sont prévus sur leur secteur pour un assainissement collectif.

D'après la secrétaire de mairie, deux personnes sont venues prendre connaissance du dossier d'enquête en dehors des permanences.

La participation du public est, pour la commissaire enquêtrice, relativement « importante », pour un sujet comme la révision d'un PLU et la validation du zonage d'assainissement pour une commune de moins de 2000 habitants.

Cette mobilisation importante du public, s'explique à mon sens, par :

- La durée (plutôt longue) de 7,5 ans qui s'est écoulée depuis le lancement de la révision du PLU et qui génère forcément une attente auprès des habitants,
- Les interrogations des propriétaires ayant eu des refus sur des demandes de certificats d'urbanisme pour motif de révision du PLU, avec un sursis à statuer qui arrive à échéance,
- Le sujet d'une révision de PLU qui mobilise les riverains, surtout propriétaires, afin de connaître les évolutions d'urbanisation.

Questions / Réponses

Dans ce paragraphe sont reprises, l'ensemble des questions du public, avec les réponses de la mairie transmises dans le cadre de son mémoire en réponse, et suivi de l'avis de la commissaire enquêtatrice.

Au-delà des questions du public, il y a également quelques questions reprises sur les courriers des PPA, ou mes propres questions.

Voir l'exhaustivité des questions et des réponses en annexe, avec le mémoire en réponses comprenant les questions du procès-verbal.

A) Questions concernant l'élaboration du projet :

Question de la commissaire enquêtatrice :

Le projet de révision de PLU de Priay prévoit la construction d'environ 90 nouveaux logements sur la commune pour les 10 prochaines années, avec la répartition suivante :

- . 40 nouveaux logements sont envisagés par diverses demandes de constructions, sur des zonages UA ou UB de la commune, et par densification.
- . 6 logements sur l'OAP aux Carronières dite « dent creuse », actuellement zonée UB,
- . 45 logements sont ciblés aux Carronières, sur une OAP « en extension » zoné 2AU à la fois dans le PLU actuel et dans le projet de PLU en révision.

Merci d'expliquer les raisons pour lesquelles la moitié des futures constructions de la commune sont fléchées sur une OAP aux Carronières.

Réponse de Madame le maire :

« Une analyse de l'ensemble des secteurs potentiels d'extension à partir des critères du développement durable, qui conclut que le site qui recouvre la « poche » non bâtie au cœur du hameau des Carronières apparaît le plus opportun. La première phase de ce site (partie Sud), affichée dans le PADD, est suffisante pour répondre aux besoins en logements et donc à l'objectif de développement à horizon du PLU. Le choix de retenir un seul site permet de répondre à l'objectif prioritaire du PADD d'accueillir de jeunes ménages pour favoriser le maintien de l'effectif scolaire et de répondre aux besoins des personnes vieillissantes

Question de la commissaire enquêtrice :

Nous constatons dans ce tableau de la page 372 du rapport de présentation, qu'entre les deux projets de PLU de 2007 et 2025 ;

- . Les surfaces Agricoles ont bien augmenté,
 - . Les surfaces Naturelles sont plutôt stables avec une légère baisse,
- Comment s'est fait votre choix de classer certaines parcelles en zone Agricole ou en zone Naturelle ?
- . Les surfaces constructibles des zonages UA - UB passent d'une surface de 79,1ha à 81,3ha alors que de nombreux terrains qui étaient constructibles sur le PLU de 2007, sont classés N ou A dans le projet de PLU.

Réponse de Madame le maire :

La zone N recouvre uniquement les sites d'habitats naturels stratégiques :

- . Les étendues forestières et étangs du plateau ;*
 - . Les abords du bief de l'Ecotay dans leur continuité, incluant le site du château de la Tour, et ceux du bief de la Fougère ;*
 - . Les étendues alluviales de la plaine de l'Ain, dont notamment le site des Brotteaux (à l'exception des terrains assurément agricoles) ;*
 - . La côte (dont les reliefs au Nord-Ouest du village mais à l'exception des terrains agricoles de Chantosière) qui présente des sensibilités paysagères et/ou écologiques liées à la mosaïque de prairies, de masses boisées, de milieux humides et de pelouses sèches.*
- Aussi, des terrains agricoles, actuellement exploités, localisés en dehors de ces sites sont classés en zone A, alors qu'ils l'étaient en zone N dans le PLU de 2007. Cette démarche répond d'ailleurs aux recommandations de la Chambre d'agriculture.*

Les zones UA et UB augmentent car elles recouvrent désormais les emprises des zones 1AU du PLU de 2007 qui ont été urbanisées

Plus globalement, l'ensemble des zones U et AU est réduit de 100,8 à 84,1 ha (soit de 16,7 ha) du fait essentiellement :

- . De la suppression de la zone 1AUx à vocation économique, de toutes les zones 1AU et 2AU à vocation résidentielles, à l'exception celles urbanisées et de celle des Carronnières ;*
- . D'emprises de zones U localisées en dehors de l'état « 0 » du SCOT, qui, si elles avaient été maintenues, auraient engendré de la consommation d'ENAF, ce qui n'aurait pas été compatible avec les orientations du PADD ;*
- . D'augmentations ponctuelles des zones U pour recouvrir des parcelles bâties, en cohérence avec la méthodologie du SCOT et pour une égalité de traitement entre les citoyens.*

Question de la commissaire enquêtrice :

Depuis quelques mois, plusieurs certificats d'urbanismes sollicités par des propriétaires fonciers de Priay, ont été refusés par la mairie, invoquant un sursis à statuer en raison du projet de révision du PLU de la commune.

Le délai initial de 2 ans prévu pour un sursis à statuer arrive à échéance en cette rentrée 2025.

Comment prenez – vous en compte cette échéance, dans votre réflexion sur la révision de votre PLU ?

Réponse de Madame le maire :

La commune a justement interrogé la DDT sur ce point. La cheffe de l'unité Urbanisme et Réglementation a répondu, par mail du 26/09/2025, qu'une nouvelle décision de sursis à statuer est possible sur la base d'un motif différent de celui du sursis initial, la durée totale des sursis ne pouvant excéder 3 années.

Aussi, la commune n'opposera pas de nouveau sursis à statuer sur le fondement de l'article L153-11 du code de l'urbanisme : « sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable », y compris sur des demandes de certificat d'urbanisme opérationnel (CU b).

En outre, les dysfonctionnements de la station d'épuration de Bellegarde pourront motiver des refus de nouvelles productions de logements qui relèveraient de cette station, conformément au zonage d'assainissement. Celui-ci conclut en effet que « cette saturation implique un blocage de l'urbanisation des communes desservies à savoir Bellegarde et les Carronnières. La création de nouveaux logements pourra reprendre dès que les travaux nécessaires auront été finalisés ».

Question de la commissaire enquêtrice :

Une enquête publique concernant la mise à jour du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) va débuter le 13 octobre 2025.

Avez – vous pu suivi cette mise à jour ?

Savez – vous si cela engendre d'importantes modifications des précédentes cartes des aléas de la commune de Priay et du zonage qui en découle ?

Réponse de Madame le maire :

En effet, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles « côte de l'Ain » est soumis à une enquête publique du 13/10/2025 au 20/11/2025. Ce projet de PPRN, qui ne sera consultable qu'à partir du début de l'enquête publique, a fait l'objet :

- . D'échanges avec la commune, dans le cadre de la concertation et de la consultation des collectivités concernées ;*
- . D'une réunion publique tenue le 15/09/2025.*

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter les Porters à connaissance mentionnés dans l'avis de la DDT, qui figurent dans les annexes du dossier du projet de PLU :

Le porter à connaissance de l'aléa de référence « inondation de l'Ain et de ses affluents » (31/05/2018) ;

Le porter à connaissance des aléas multirisques (08/12/2023).

Les documents graphiques qui figurent dans ces porters à connaissance présentent en effet de nombreuses évolutions par rapport au Plan de prévention des risques « inondations de l'Ain, crues torrentielles, glissements de terrain et ruissellement sur versant » approuvé le 20/03/2003, qui sont difficilement énumérables dans le présent mémoire en réponse.

Appréciation du commissaire enquêteur :

A la lecture du dossier, je me suis posé la question du choix de la commune de n'avoir qu'un seul site d'urbanisation en extension sur le projet, et de le positionner à l'extrémité du hameau des Carronnières – et non pas au « cœur » comme écrit ci-dessus. La justification de ce choix par rapport à d'autres sites disponibles sur la commune, est à mon sens peu étoffée dans le dossier, et la réponse du mémoire n'argumente pas plus.

Le fait de ne pas pouvoir reconduire de sursis à statuer, signifie que toutes les nouvelles demandes d'urbanisation répondant aux obligations de l'actuel PLU, devront être acceptées, avant la délibération validant le futur PLU.

Concernant mes réponses aux demandes du public traitées ci après, je me suis positionnée sans prendre attaché des nouvelles demandes d'urbanisation ayant pu être déposées depuis la fin du sursis à statuer.

Pour le secteur des Carronnières, il est rappelé ci-dessus et dans le dossier, la nécessité « *de bloquer l'urbanisation* », avant d'effectuer des travaux sur la STEP.

Cependant, le PADD indique avec plus de nuances, « *N'autoriser, toutefois, que l'évolution modérée des habitations existantes à Bellegarde et aux Carronnières en attente de capacités épuratoires suffisantes* ».

Effectivement les enjeux des différents PPR et porter à connaissance sont bien à prendre en compte dans le projet de révision du PLU ;

J'ai consulté les documents en ligne disponibles dans le cadre de l'enquête publique en cours concernant la révision du PPRN ; je n'ai vu que peu d'évolution par rapport aux précédents zonages.

B) Questions concernant le règlement du projet de PLU :

Observation n°5 : Mme Françoise Hertz

Au lieu-dit Chareyziat zoné A Agricole, deux bâtiments avaient pour usages :

Le premier : habitation, loges à cochons et poulailler,

Le second : étable et grenier à foin.

Dorénavant ces bâtiments n'ont plus d'utilité agricole et « *Nous avons pris possession du logement après le départ de l'agriculteur.... Nous souhaitons réhabiliter en habitation la partie poulailler (avec un rehaussement nécessaire) ... Ainsi que le second bâtiment avec sa partie étable. Ces travaux permettront de sauver ces bâtiments qui deviendront sinon un champ de ruines.* »

La question est de connaître les possibilités de réhabilitation pour transformer ces anciens bâtiments agricoles en habitation.

Réponse de Madame le maire :

Les éventuelles parties de bâtiments agricoles qui sont déjà à usage d'habitation peuvent être restaurées - Voir règlement de la zone A aux pages 49, 50 et suivantes du règlement du PLU, et repris avec quelques extraits ci-dessous dans la réponse à l'observation n°27 et en annexe dans le mémoire en réponse de la mairie.

La question du changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, en totalité ou en partie (par exemple une partie poulailier) a été étudiée en collaboration avec la Chambre d'agriculture et les exploitants de la commune lors d'une réunion spécifique, est a été définie comme « pas souhaitable », pour diverses raisons comme la circulation des engins, les conflits d'usages, réduire les possibilités d'un éventuel retour à un bâtiment d'usage agricole,

...

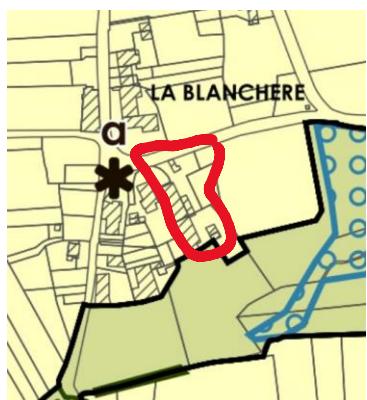
Appréciation du commissaire enquêteur :

Comme le souhaite les représentants du secteur agricole, et les exploitants agricoles de la commune,

Il n'est pas prévu dans le projet de règlement du PLU la possibilité de logements non nécessaires à l'activité agricole en zonage A.

Il ne sera pas possible de modifier la destination des bâtiments cités.

Observation n°27 : M. et Mme De SA Juan Paul et Corinne



Propriétaires de la parcelle 196 à la Blanchère, nous souhaitons connaitre « ... les possibilité de construction et d'extension avec ce zonage A Agricole. »

Réponse de Madame le maire :

- L'extension des habitations existantes (non nécessaires à l'exploitation agricole), est possible, à condition :
 - que la surface de plancher avant extension soit d'au moins 50 m² ;
 - et que la surface de plancher cumulée des extensions ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
 - et que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse pas 200 m², pour éviter d'accroître le nombre de logements potentiellement réalisables en zone agricole ;
 - Les annexes des habitations existantes (non nécessaires à l'exploitation agricole) à condition :
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal, pour éviter de miter la zone ;
 - et que leur emprise au sol cumulée, hors les bassins des piscines, ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 m².

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les évolutions des constructions présentent en zones A sont possibles mais limitées.
Il faut se reporter à chacun de leurs règlements - à partir de la page 49 pour le zonage Agricole.
La commissaire enquêtrice considère que ce règlement permet à la fois à leurs propriétaires de pouvoir faire évoluer leurs constructions, tout en protégeant ces secteurs d'une urbanisation trop dense.

Observation n°7 : M. Berrier

« Nous sommes propriétaires des parcelles E647, E659, E660 zonées UB au village derrière l'école. Sur les parcelles E647 et E659 sont construits un hangar et une habitation.
Je souhaite démolir l'habitation ; qu'ai-je le droit de reconstruire ? »

Réponse de Madame le maire :

L'habitation pourra être démolie et les nouvelles constructions devront respecter le règlement de cette zone UB

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le règlement de la zone UB - à partir de la page 24 du document du règlement – indique par exemple le recul et l'implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur de la construction, ... à respecter.

Cette partie du règlement est donc à bien prendre en compte pour toutes nouvelles constructions, comme l'obligation de 30% de logements sociaux locatifs à partir de la construction de 3 logements.

Observation n°10 : M. et Mme D'Angela

« Une partie de mes terrains d'anciennes vignes, sont classées en N zone naturelle. La SAFER a toujours un droit de préemption.

Est-il possible de mettre des animaux sur ces parcelles classées N et d'y construire un abri pour ces animaux ?

Si oui de quelle surface ?

Une habitation présente en zone Naturelle a déjà bénéficié d'un agrandissement dans les années 90. Elle a aujourd'hui une surface plancher de 80m². Quelles sont les nouvelles possibilités d'agrandissement ? »

Réponse de Madame le maire :

Mettre des animaux sur des parcelles ne relève pas du PLU, qui ne s'y oppose donc pas, et le règlement de la zone N autorise bien « les abris pour animaux parqués d'une emprise au sol inférieure à 25 m², en matériaux ayant l'aspect de bois et ouverts intégralement au moins sur une face ».

L'habitation existante pourra faire l'objet d'une nouvelle extension, dans les limites fixées par le règlement de la zone N, à condition :

- *De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *Que la surface de plancher avant extension soit d'au moins 50 m² ;*
- *Que la surface de plancher cumulée des extensions ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;*

et que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse pas 200 m² ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le règlement de la zone N permet donc la construction d'un abri pour animaux et une nouvelle extension de cette habitation.

C) Questions concernant le projet de zonage :

En amont des réponses qui seront faites individuellement, Madame le Maire, rappelle à la page 12 de son mémoire en réponse, la méthodologie appliquée pour la révision du PLU de Priay, décrite dans le dossier soumis à enquête publique et également expliqué dans la partie « contexte » à page 4 de ce rapport.

Voir l'exhaustivité du mémoire en réponse qui contient les réponses du procès – verbale, en annexe de ce rapport.

« Le projet de PLU :

- *Restreint les zones urbaines aux enveloppes urbaines du village, de Bellegarde et des Carronnières, sans extensions ponctuelles ;*
- *Réduit par endroits les périmètres des zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé en 2007, qui n'était pas soumis aux exigences actuelles d'économie des espaces naturels et agricoles.*

....

Enfin, il est à noter que de telles possibilités de créations de logements, ponctuelles mais nombreuses, si avaient été mises en œuvre, auraient dû être comptabilisées dans la capacité globale du projet de PLU, au regard des orientations de SCOT qui limite de nombre de logements réalisables. Cela aurait remis en cause le secteur d'extension des Carronnières, indispensable à la mise en œuvre des objectifs du PLU.

Toutefois, comme cela est mentionné, la commune n'opposera pas de nouveau sursis à statuer sur le fondement de l'article L153-11 du code de l'urbanisme : « sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable », y compris sur des demandes de certificat d'urbanisme opérationnel (CU b).

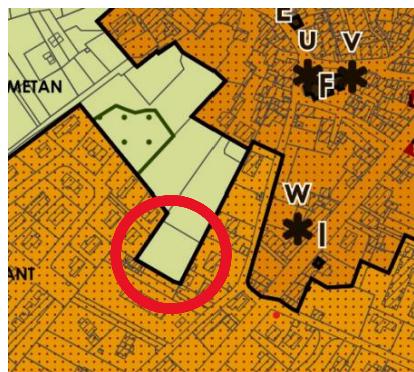
Ainsi, les autorisations et les CU b qui seront accordés avant l'approbation du PLU seront pris en compte, et le règlement graphique adapté en conséquence, sous réserve de l'avis des personnes publiques associées qui participeront à une réunion programmée en novembre, auxquelles ceci sera soumis. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Concernant mes réponses aux demandes du public, je me suis positionnée sans prendre attaché des nouvelles demandes d'urbanisation ayant pu être déposées depuis la fin du sursis à statuer.

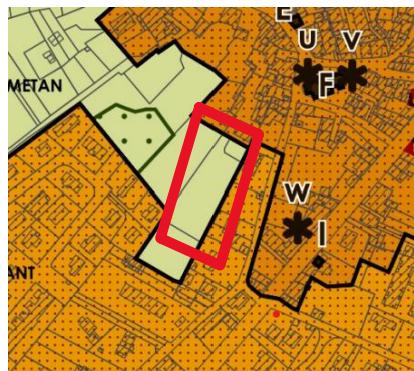
Secteur du village :

Observation n°2 :



« Je demande la constructibilité de la parcelle E 293, d'une surface de 1440m², pour laquelle un avis favorable a été donné le 19.11.2021 à un certificat d'Urbanisme. Une seconde demande de CU en février 2024 reçoit un avis défavorable avec un sursis à statuer et la révision du PLU. Parcelle raccordable à l'assainissement et au réseau électrique. Cette parcelle est constructible, classée UB dans le PLU actuel, devient classée N zone naturelle dans le projet de nouveau PLU. Elle est entourée de maisons, on peut la définir comme une « dent creuse » à privilégier plutôt que de construire un lotissement loin du cœur du village. Quelles raisons conduisent au changement de classement de cette parcelle ? Je demande la constructibilité de cette parcelle. »

Observation n°31 : M. et Mme Maslov de Gercourt :



Parcelles 405 et 417, « Parcelles de 2500 m² situées dans le bourg de Priay et qui étaient constructibles, je demande ce maintien en zonage constructible et non pas en zonage N Naturel comme indiqué dans le projet de PLU ...des logements peuvent y être construits au centre du village ... j'échange avec les propriétaires des maisons voisines pour « préciser qu'un droit de passage avait été convenu depuis la place de l'église il y a plus de 50 ans » ... et le droit de passage car le portail de la parcelle 446 et la parcelle 405 est signalé dans un acte notarié... possibilité de mixité et possible de mettre ces parcelles en vente sous contrainte de participer aux couts engendrés pour la mise en place des réseaux publics. ».

Réponse de Madame le maire :

Les parcelles concernées sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine du village (et constituent donc des «espaces naturels, agricoles et forestiers » - ENAF) comme cela est visible sur la photographie aérienne ci-dessous (avec superposition du zonage du projet de PLU révisé). Elles ne constituent en ce sens pas des « dents creuses », mais bien des extensions de cette enveloppe urbaine.



En outre, comme cela est exposé page 212 du rapport de présentation, les accès susceptibles de desservir ces parcelles sont affectés par « des difficultés de circulation ponctuelles en partie Ouest du centre village, notamment en raison de l'étroitesse des voies et des configurations de carrefours ».

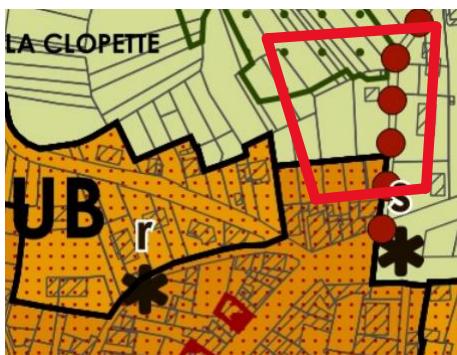
Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Ces deux demandes concernent des terrains voisins.

Malgré la proximité avec le centre du village de ces parcelles qui sont zonées UB dans le PLU actuel, la commissaire enquêtrice estime que l'accès à ces parcelles est un sujet compliqué (étroitesse de la voirie, présence de nombreuses habitations) qui ne favorise pas leur urbanisation et partage l'avis de la collectivité sur le zonage N de ce secteur lors de la révision du PLU.

Observation n°3 : M. Deloy :



« Je suis propriétaire des parcelles 1476 et 1477 constructibles UA dans le PLU actuel. Vous avez refusé un certificat d'urbanisme en juillet 2024 avec suris à statuer pour révision PLU. Je découvre que mes parcelles deviennent classées N zone naturelle. J'ai un projet de vente de mon terrain « à bâtrir » nécessaire pour améliorer ma retraite. Merci de laisser ces parcelles constructibles. »

M. Deloy argumente avec la proximité de ces parcelles au centre du village, dans la continuité des habitations existantes et sur lesquelles il y a déjà une habitation.

Réponse de Madame le maire :



La parcelle n° 1476 est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine du village (et constitue donc des «espaces naturels, agricoles et forestiers » - ENAF) comme cela est visible sur la photographie aérienne (avec superposition du zonage du projet de PLU révisé).

La parcelle n° 1477 est certes bâtie, mais est inscrite au sein du secteur d'extension linéaire de part et d'autre de la RD 984 qu'il n'est pas souhaitable de conforter.

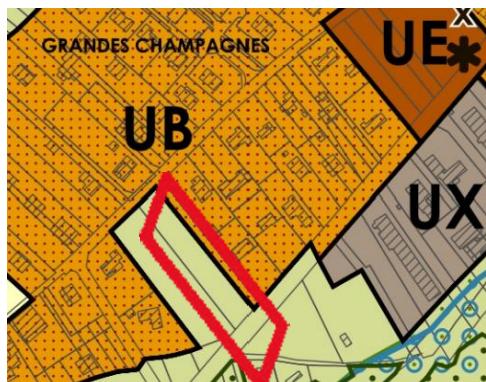
Avis défavorable.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Une construction est déjà présente sur le haut de la parcelle 1477. Cette parcelle est située au centre du village de Priay, à proximité immédiate des commerces, de l'école, de la mairie. Pour la commissaire enquêtrice, le transformateur électrique présent chemin des quarts, à la limite supérieure de la parcelle 1477, peut marquer la limite entre les zones urbanisable et naturelle.

La commissaire enquêtrice émet un avis favorable pour cette demande.

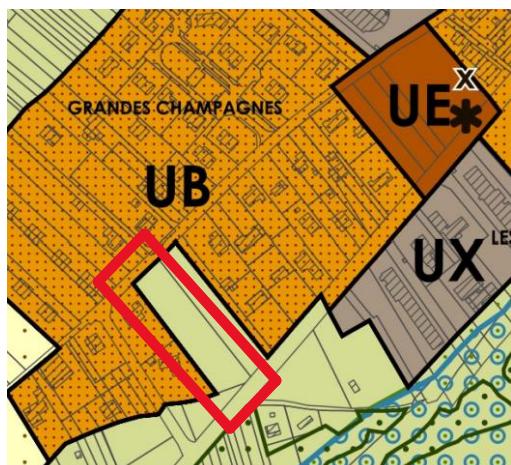
Observation n°14 : Famille Perret – Bouteille



« Nous sommes propriétaires de la parcelle 1460, constructible sur le PLU actuel, située entre 2 routes, dans une zone déjà urbanisée A 10 minutes à pied du centre du village.... Viabilisation à proximité immédiate ... classement en zone N Naturelle dans le projet de PLU semble inadapté... pas de caractère naturel ou agricole manifeste et gage de biodiversité pour cette parcelle... demande le maintien en zone constructible ..

... nous avons été imposés sur des frais de succession pour un terrain à bâtir ...Après échanges avec la famille Gandillet (observation n°11, parcelle 1459), nous sommes d'accord pour un projet commun d'urbanisation avec le même opérateur. »

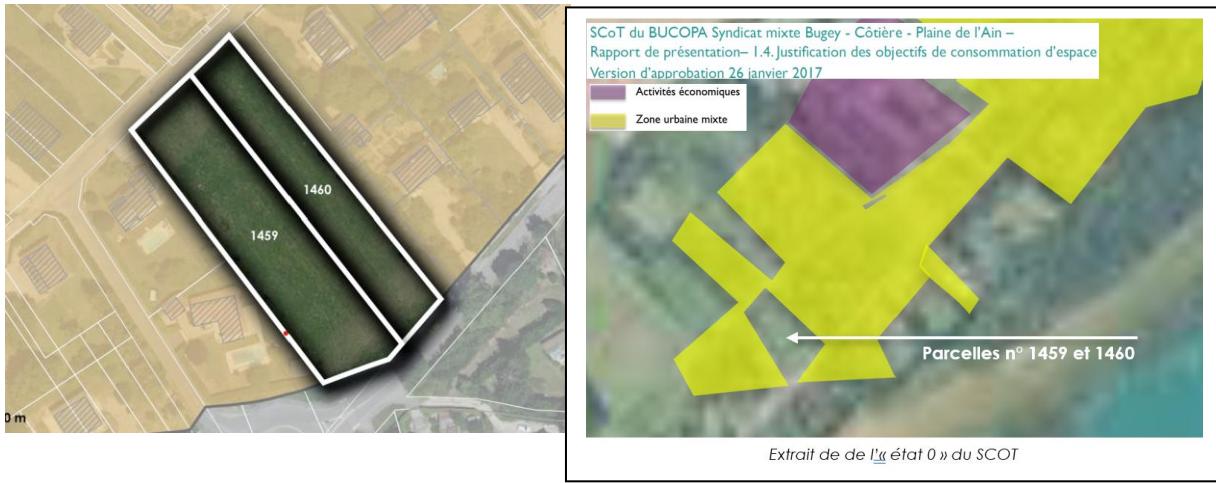
Observation n°11 : M. Tarroux, indivision Gandillet



« Nous sommes propriétaires de la parcelle 1459 au cœur de village, actuellement constructible pour laquelle un certificat d'urbanisme nous a été refusé en août 2023 pour sursis à statuer et révision du PLU. Parcelle entourée de constructions, avec tous les réseaux en « capacité suffisantes », à proximité des commerces et école.... Nous avons payé des frais de succession sur la valeur d'un terrain constructible ... Nous contestons le choix de classement en zone naturelle de cette parcelle dans le nouveau PLU, qui risque de devenir une friche. »

Réponse de Madame le maire :

Les parcelles n°1459 et 1460, ne sont pas localisées « au cœur de village », mais à son extrémité Sud-Ouest, à proximité immédiate du carrefour giratoire qui marque sa sortie. Ces parcelles sont localisées en dehors de son enveloppe urbaine ... Ces parcelles sont en outre clairement localisées en dehors de l' « état 0 » du SCOT.



Ces éléments motivent leur classement en zone « non constructible » dans le projet de PLU révisé. Toutefois, comme cela est mentionné précédemment, la commune n'opposera pas de nouveau sursis à statuer sur le fondement de l'article L153-11 du code de l'urbanisme, y compris sur des demandes de certificat d'urbanisme opérationnel (CU b).

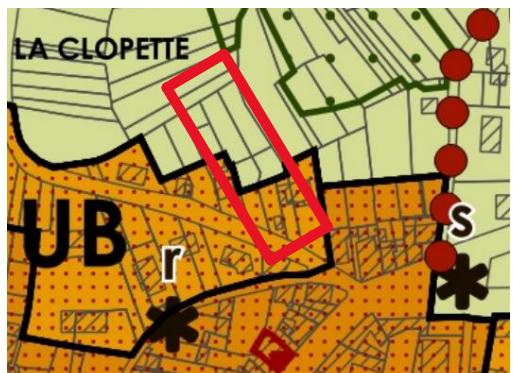
Ainsi, les CU b récemment accordés sur ces parcelles n° 1459 et 1460 seront pris en compte, et le règlement graphique adapté en conséquence, sous réserve de l'avis des personnes publiques associées qui participeront à une réunion programmée en novembre, auxquelles ceci sera soumis.

Avis favorable de Madame le Maire, sous réserve de l'avis des personnes publiques associées

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Concernant ces parcelles voisines à proximité immédiate du centre du village, classées UB dans le PLU actuel,
 Elles sont entourées par l'urbanisation,
 Avec une bonne accessibilité,
 Sans porter atteinte aux corridors écologiques, sans être soumis au PPRN,
 D'une surface suffisante pour effectuer une opération d'ensemble,
 Les 2 propriétaires semblent s'entendre pour travailler avec le même aménageur,
 La commissaire enquêtrice émet un avis favorable au maintien de leur urbanisation.

Observation n°11 : M. Tarroux, indivision Gandillet



« Nous sommes également propriétaires des parcelles 539 et 540 constructibles au PLU actuel ... seul le bas de la parcelle 539 (environ 100m²) reste constructible sur le projet de PLU Nous demandons le maintien de ces terrains situés au centre du village constructibles, à défaut l'intégralité de la 539. »

Réponse de Madame le maire :



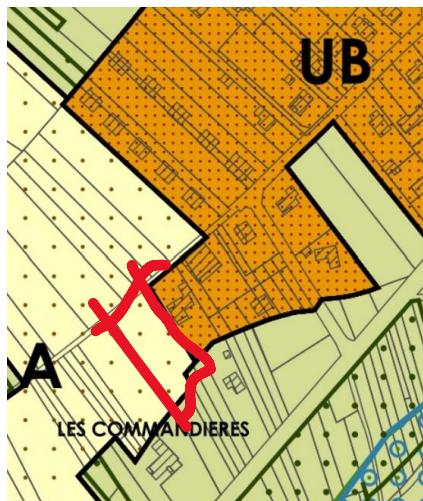
La parcelle n° 540 et la partie Nord de la parcelle n° 539 sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine du village (et constitue donc des «espaces naturels, agricoles et forestiers » - ENAF) comme cela est visible sur la photographie aérienne (avec superposition du zonage du projet de PLU révisé). Ces éléments motivent leur classement en zone « non constructible » dans le projet de PLU révisé. Toutefois, là encore, la commune n'opposera pas de nouveau sursis à statuer sur le fondement de l'article L153-11 du code de l'urbanisme, y compris sur des demandes de certificat d'urbanisme opérationnel (CU b). Ainsi, le CU b récemment accordé sur ces parcelles pour la construction d'un logement en partie basse du terrain sera pris en compte, et le règlement graphique adapté en conséquence, sous réserve de l'avis des personnes publiques associées qui participeront à une réunion programmée en novembre, auxquelles ceci sera soumis.

Avis favorable de Madame le Maire (sur la partie basse du terrain), sous réserve de l'avis des personnes publiques associées

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Concernant cette demande, les parcelles 539 et 540 sont positionnées en longueur et avec une certaine étroitesse.
Une nouvelle construction sur la parcelle 540 pénétrerait la zone naturelle présente.
Prenant attaché de ma réponse sans prendre en compte les éventuelles nouvelles demandes d'urbanisme ayant pu être déposées,
La commissaire enquêtrice émet un avis défavorable à cette demande.

Observation n°24 : Mme Bouquet Danielle



Demande la mise en constructibilité de la parcelle E872 aux Commandières, actuellement classée agricole mais à proximité immédiate de constructions.

Réponse de Madame le maire :

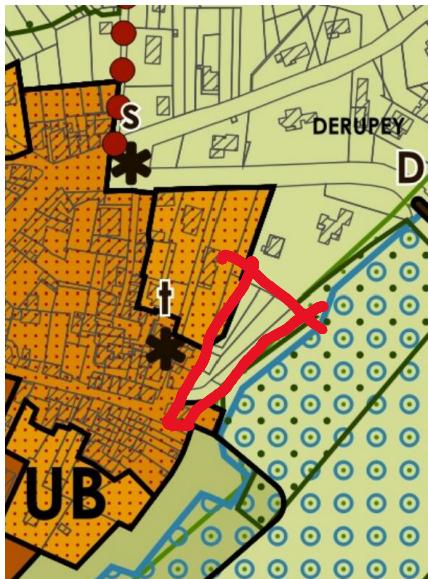
La parcelle n° 872 est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine du village (et constitue donc des «espaces naturels, agricoles et forestiers » - ENAF). En outre, la rendre constructible reviendrait à poursuivre l'urbanisation linéaire, ce qui serait contraire aux orientations du PADD, qui mentionne « maintenir les limites franches de l'urbanisation ». Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La parcelle 872 est classée agricole à la fois dans le PLU actuel et dans le projet de PLU. Elle est située en limite Sud de l'urbanisation actuelle du village.

Au vu des objectifs de réduction de consommation des terres agricoles et naturelles pour l'urbanisation, et de la position de cette parcelle, il n'est pas envisageable pour la commissaire enquêtrice, qu'elle devienne constructible.

Avis défavorable.



Observations n°15 / 30 / 32 :

Plusieurs demandes, qui semblent groupées avec le même modèle de courrier, concernent le maintien en zonage constructible du secteur fléché ci-dessous, M. Sala évoque « le groupement des parcelles du Pont (6700m²) » en étant propriétaire de la parcelle 636, Mme Laguin, propriétaire des parcelles 637, 638, 639 et 640,

Mme Chambard, propriétaire de la parcelle 635.

Il est précisé dans ces courriers, que ces parcelles ne sont pas :

- Des zones Natura 2000 ou à intérêts écologiques,
- Soumises aux risques d'inondation de la rivière d'Ain, de débordement du ruisseau Ecotay ou de glissement de terrain.

« ... des maisons sont déjà implantées ... donc font parties du tissu bâti existant ... c'est arbitraire de les exclure ... le projet privilégie l'extension d'un hameau tourné vers Pont d'Ain au détriment du Bourg de Priayla STEP de Bellegarde est saturée ... »



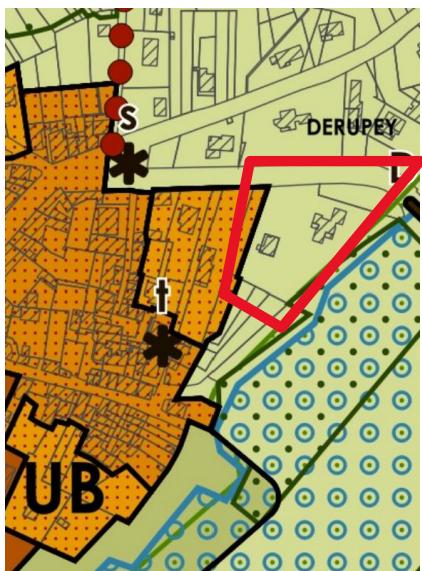
Réponse de Madame le maire :

Bien que ces parcelles soient effectivement localisées en dehors des inventaires environnementaux, elles n'en restent pas moins localisées en dehors de l'enveloppe urbaine du village (et constituent donc des «espaces naturels, agricoles et forestiers » - ENAF) comme cela est visible sur la photographie aérienne (avec superposition du zonage du projet de PLU révisé). Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Ces quelques parcelles étroites qui appartiennent à plusieurs propriétaires, permettent une végétalisation progressive vers le secteur boisé proche de la rivière et ont un intérêt paysager. Pour la commissaire enquêtrice, il n'est pas opportun de rendre possible la construction de nouvelles habitations dans ce secteur présentant un habitat déjà dense sur la partie Est. Le zonage N est justifié.

Observation n°33 : M. et Mme Zurcher



Propriétaires des parcelles 632, 633 et 634, indiquent qu'il y a déjà 2 maisons sur ces parcelles, précédemment zonées UB, dorénavant zonées N Naturelles dans le projet de nouveau PLU, alors que ces parcelles ne sont pas concernées par :

- Les inondations de la rivière d'Ain, ou de l'Ecotay,
- Les remontées de la nappe phréatique,
- Les glissements de terrains,
- Une zone Natura 2000 ou autre intérêt environnemental.

« ... incohérence du projet de placer en terrains constructibles des zones souvent inondées comme le terrain de boules.... Baisse la valeur de notre patrimoine. »



Réponse de Madame le maire :

Ce terrain est effectivement bâti. Au regard de sa taille et de sa configuration, il serait susceptible, s'il était rattaché à la zone UB, de faire l'objet de nouvelles constructions. Or ce terrain est inscrit au sein du secteur d'extension linéaire à la sortie Nord-Est du village, qu'il n'est pas souhaitable de conforter (notamment le long de la RD 12 et en sortie du Pont).

Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Pour la commissaire enquêtrice, il n'est pas opportun de densifier les constructions à proximité immédiate du pont, en contrebas de la route,

A proximité immédiate de la rivière,

Justement dans une zone qui est naturelle.

Le zonage N est pour la commissaire enquêtrice justifié, et permet des évolutions sur son habitation,

Voir règlement du zonage N.

Au hameau de Bellegarde :

Observation n°9 : Mme Largeron



« Je suis propriétaire de plusieurs parcelles à Bellegarde, pour lesquelles j'avais une promesse de vente avec un aménageur (zonées 1AU dans PLU actuel). Un courrier de la préfecture à la mairie qui nous a été transmis, indique la présence de mines dans le passé, stoppant notre projet. Je souhaite savoir si mes terrains sont vraiment concernés par un risque minier et le maintien de ces parcelles en zone constructible. »

Observation n°16 : Mme Gisèle Levrat – parcelles D 841 et 842, surface de 2640m²



Cette observation concerne la même zone que la demande ci-dessus de la famille Largeron,
« ... je vous demande de remettre en 1AU comme dans le précédent PLU ... terrain entouré sur 3 faces de maisons Dent creuse ...inexploitable pour les agriculteurs ...pourrait devenir une friche ...droit de succession évaluée pour terrain constructible ...nous n'avons pas pu construire car il a fallu attendre les résultats d'une étude sur un éventuel risque minier, risque finalement en dehors de cette parcelle, puis l'insuffisance de la STEP de Bellegarde pour de nouvelles constructions, et maintenant la révision du PLU.

Réponse de Madame le maire :

Le préfet a porté à ensuite connaissance de la commune, le 09/02/2023, les résultats d'une étude d'« évaluation et cartographie des aléas miniers » issus des activités minières qui se sont déroulées à Priay au XIXème siècle. Cette étude est présentée dans le rapport de présentation et figure intégralement dans les annexes du dossier du PLU. Elle comporte des cartes des aléas qui identifient deux secteurs d' « aléa minier d'effondrement localisé faible » sur Priay

Comme l'a recommandé Direction Départementale des Territoires (DDT), ces secteurs sont portés sur le projet de règlement graphique, à titre d'information. Comme le montre l'extrait ci-dessus du projet de règlement graphique du PLU, les parcelles concernées ne sont pas affectées par ce secteur.



Secteur d'aléa minier d'effondrement localisé faible

Elles n'en restent pas moins localisées en dehors de l'enveloppe urbaine de Bellegarde (et constituent donc des «espaces naturels, agricoles et forestiers » - ENAF) comme cela est visible sur la photographie aérienne ci-dessus (avec superposition du zonage du projet de PLU révisé).

Et comme cela est détaillé dans le rapport de présentation, seule la zone 2AU des Carronnières (qui constitue l'unique secteur d'extension résidentielle) est dans le principe maintenu par rapport au PLU de 2007. Toutes les autres zones à urbaniser du PLU approuvé en 2007 sont en effet supprimées, en compatibilité avec le SCOT. Pour rappel, ceci transcrit le PADD qui mentionne « privilégier l'optimisation des enveloppes urbaines du village, de Bellegarde et des Carronnières pour favoriser la vie sociale, proscrire le mitage et économiser les espaces naturels et agricoles », « inscrire en complément l'unique site d'extension des Carronnières » et « en dehors de ces enveloppes urbaines, permettre uniquement l'évolution limitée des habitations ».

Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

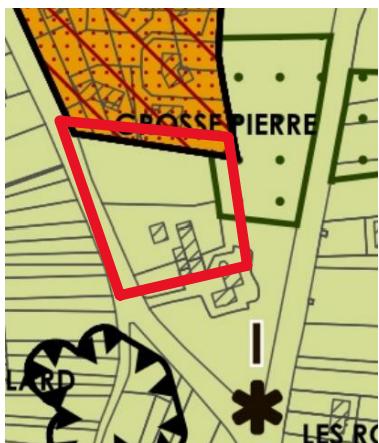
Ces parcelles voisines sont zonées 1AU dans le PLU actuel de la commune de Priay, c'est-à-dire un secteur « peu équipé », destiné à « l'extension future de la commune ou constructibles dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements ».

La révision d'un PLU permet de réajuster, ces perspectives.

Les réglementations récentes imposent de réduire la consommation de terres agricoles et naturelles pour des projets de nouvelles constructions.

Avis défavorable pour ces demandes.

Observation n°23 : M. Baselj Grégory



« Je suis propriétaire des parcelles 2134 et 2153 constructibles en zone 1AU ...elles deviennent classées en zone naturelle ...j'ai déposé un certificat d'urbanisme en vu de la construction d'une maison sur la parcelle 2153 ... un sursis à statuer m'a été opposé le 12 septembre 2023 pour une durée de 2 ans, en raison d'une capacité insuffisante de la STEP....je demande à ce que la parcelle 2153 conserve son classement 1AU constructible. »



Réponse de Madame le maire :

La parcelle n° 2153 :

. D'une part, est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine de Bellegarde (et constitue donc des «espaces naturels, agricoles et forestiers » - ENAF) comme cela est visible sur la photographie aérienne (avec superposition du zonage du projet de PLU révisé) ;

. D'autre part, la rendre constructible reviendrait à poursuivre l'urbanisation linéaire, ce qui serait contraire aux orientations du PADD, qui mentionne « maintenir les limites franches de l'urbanisation : Maintenir les coupures vertes entre le village, Bellegarde, le Biez et les Carronnières ».

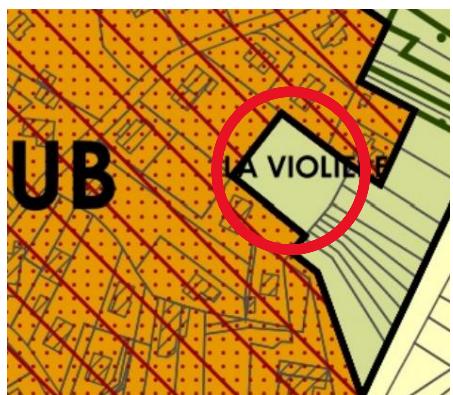
Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le zonage 1AU du PLU actuel, décrit un secteur « peu équipé » qui prévoit « l'extension future de la commune ou la construction dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements ». La révision d'un PLU permet de réajuster, ces perspectives.

La parcelle 2153 n'étant pas construite, et les parcelles situées au Sud étant zonée naturelle, il est légitime pour la commissaire enquêtrice, que la parcelle 2153 bascule en zonage naturelle sur le projet de révision du PLU.

Observation n°13 : Mme Bricaud Christine et M. Davesne Alain



Demande maintien de constructibilité de la totalité de la parcelle 2309 à Bellegarde
« ... surface totale de la parcelle 3600m² Seul le haut de notre parcelle sur laquelle une maison a été construite en 2000 est maintenu en zonage UB ... environ 1700m² sont zonés N dans le projet de PLU ...accessibilité par le haut sans aménagement trop lourd .. ce terrain est déjà viabilisé ... les réseaux publics traversent la partie basse du terrain ... projet de transmission familiale ... »



Réponse de Madame le maire :

La partie Ouest, bâtie, de la parcelle n° 2309 est bien classée en zone UB.
Cette parcelle étant relativement étendue, sa partie Est serait susceptible de faire l'objet de nouvelles constructions. Or cette partie est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine de Bellegarde (et constitue donc des « espaces naturels, agricoles et forestiers » - ENAF) comme cela est visible sur la photographie aérienne (avec superposition du zonage du projet de PLU révisé). La rendre constructible occasionnerait donc une extension ponctuelle de cette enveloppe urbaine, ce qui serait contraire à l'objectif poursuivi dans le PLU.

Avis défavorable de Madame le Maire

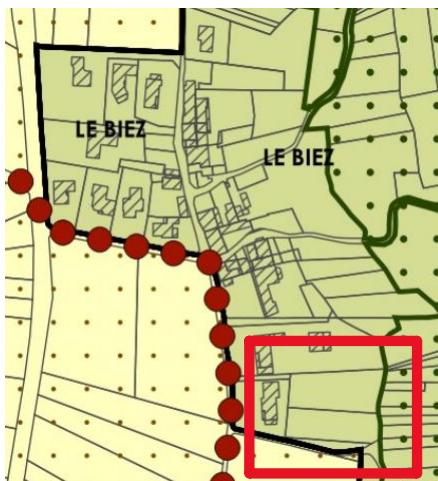
Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La parcelle 2309 est scindée en deux zonages UB et N, comprenant une construction en UB proche de la route.

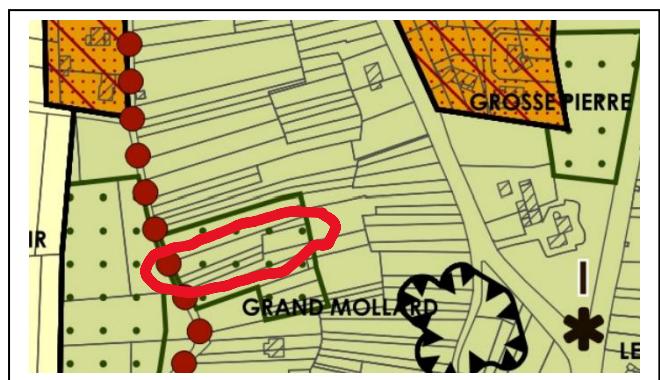
Le secteur situé à l'Est de la parcelle est zoné N.

Avis défavorable pour cette demande.

Observation n°8 : M. Reverdy Jean-Félix



« Je suis propriétaires des parcelles 2799, 2801, 2803, 1291, 1417.
Je constate qu'elles sont toutes classées en zones naturelles dans le projet de PLU, or certaines sont à proximité d'habitations avec électricité et assainissement. Je demande que mes parcelles deviennent constructibles. »



Réponse de Madame le maire :

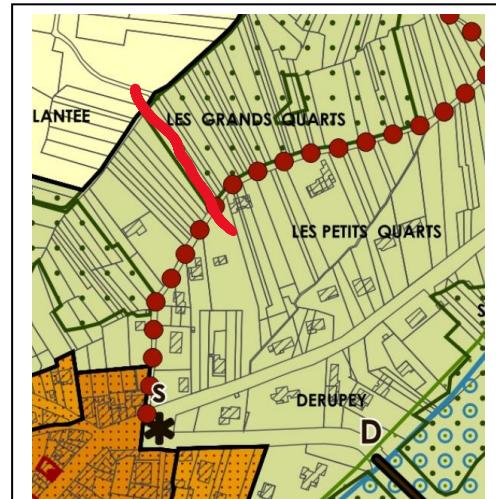
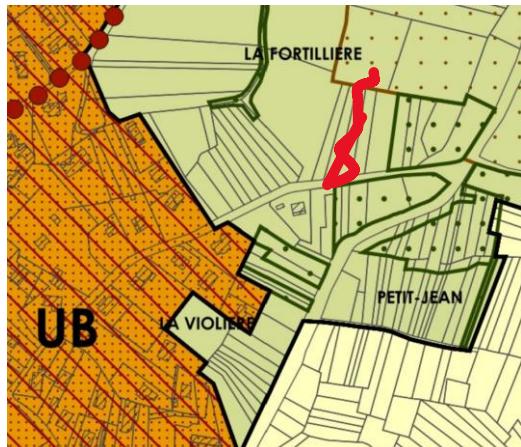
Ces parcelles sont localisées dans les écarts ou en dehors de l'enveloppe urbaine du Biez, qui n'a pas vocation a été conforté.

Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Les terrains ciblés par cette demande sont situés en zone naturelle et doivent le rester.
Avis défavorable

Observation n°21 : Famille Perret Nicole, Danielle et François,
Sollicitent la constructibilité, dans ce projet de révision de PLU ou le suivant, des parcelles
D746 chemin des sablons et E308 chemin des quart, Bel Air - classées N, Naturels dans le
projet de révision de PLU.



Réponse de Madame le maire :
Ces parcelles sont localisées dans les écarts.
Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Les terrains ciblés par cette demande sont situés en zone naturelle et doivent le rester.
Avis défavorable

Aux Carronnières :

Observations n°6 et 26 :

Messieurs Roland Ploy (n°6) et Gilbert Ploy (n°26)

« Je suis propriétaire avec mon frère des parcelles D93, D94, D104, D106, D107 constructibles dans le PLU actuel, et déclassées en zones agricoles dans le prochain PLU, alors que ces parcelles :

- Sont entourées de constructions,
- Sont desservies par les réseaux,
- Ne sont pas vouées à l'agriculture, pas de bail avec un agriculteur, surface étroite à proximité d'habitations, réglementation phytosanitaire,
- Des promesses de vente et projets d'urbanisations sont déjà prévues. Vous avez refusé un permis d'aménager pour sursis à statuer en juin 2023.

Par ailleurs le projet d'OAP aux Carronnières va accaparer une part non négligeable des capacités constructibles de la commune sur une zone vaste et destinée à l'agriculture.

Pas cohérent et pas d'application de la loi ZAN.

Je demande le réexamen du futur PLU et le maintien en zone constructible mes parcelles. »

Observation n°25 :

Mme Hubert Véronique

Sur le même secteur, demande également le maintien en constructibilité de sa parcelle 92



Réponse de Madame le maire :

Ces parcelles sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine de Bellegarde (et constituent donc des «espaces naturels, agricoles et forestiers » - ENAF) comme cela est visible sur la photographie aérienne ci-dessous (avec superposition du zonage du projet de PLU révisé).
Avis défavorable de Madame le Maire.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Ces terrains sont actuellement constructibles dans le PLU de la commune.

Ils sont situés au cœur des Carronnières, entourés de constructions, sans problématique d'accessibilité, sans contrainte lié PPRN ou autres risques et porter à connaissance, sans atteinte à des enjeux écologiques,

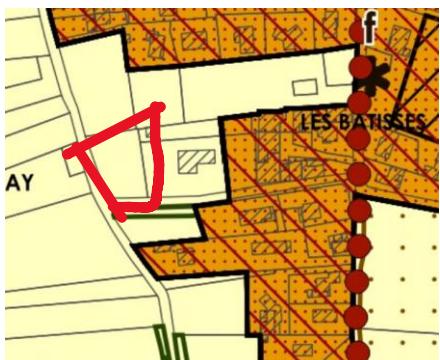
Et avec une volonté commune des propriétaires, permettant d'envisager une opération d'ensemble.

La commissaire enquêtrice émet un avis favorable à cette demande.



Vue aérienne du secteur via google maps

Observation n°22 : M. Curot Stéphane :



« Je demande à ce que ma parcelle D105 puisse passer en terrain constructible, vous trouverez un plan de bornage en pièce jointe. »

Observation n°1 : Mme Gentin :



« Je demande de constructibilité de la parcelle 2358 aux Carronnières,
Mon terrain n'était pas constructible dans le précédent PLU, il ne l'est pas dans le nouveau, alors qu'il est entouré de constructions. »

Réponse de Madame le maire :

Ces parcelles sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine de Bellegarde (et constituent donc des «espaces naturels, agricoles et forestiers » - ENAF) comme cela est visible sur la photographie aérienne ci-dessous (avec superposition du zonage du projet de PLU révisé).
Avis défavorable de Madame le Maire.

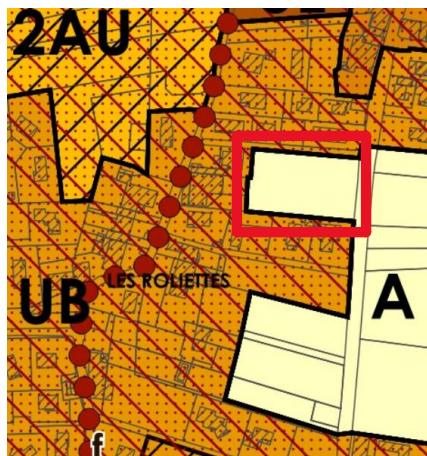
Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Bien que situés à proximité immédiate des parcelles de la demande précédente, pour la commissaire enquêtrice, il n'est pas envisageable lors de cette révision de PLU, de convertir des terrains non constructibles dans le PLU actuel, en constructibles, Alors que des terrains précédemment constructibles, qui avaient donc déjà justifiés de leur intérêt pour accueillir de nouvelles constructions – situation, positionnement, accessibilité, ...- sont réduits.

Je rappelle encore une fois les objectifs de réduction de consommation des zones naturelles et agricoles pour les besoins de l'urbanisation.

Avis défavorable.

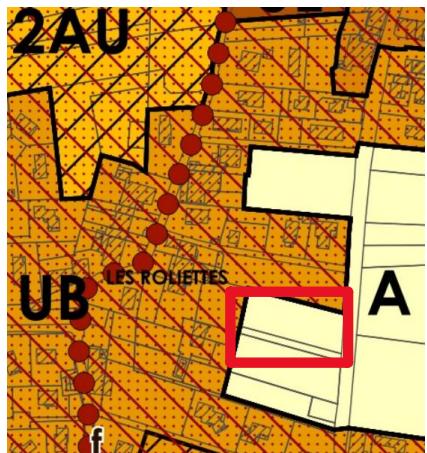
Observation n°12 : Mme Chantereau Murielle



« Je demande le retour à la constructibilité de mon terrain D 1698 aux Carronnières

Ce terrain ne présente pas de caractère naturel ou agricole.... il est à proximité de constructions ... terrain pouvant être facilement viabilisé ... j'ai payé frais de succession sur terrain constructible.... J'aurai pu le vendre mais la mairie ne donne plus de permis de construire.... Je conteste ce nouveau projet de zonage »

Observation n°17 : M et Mme Foray Hélène et Louis

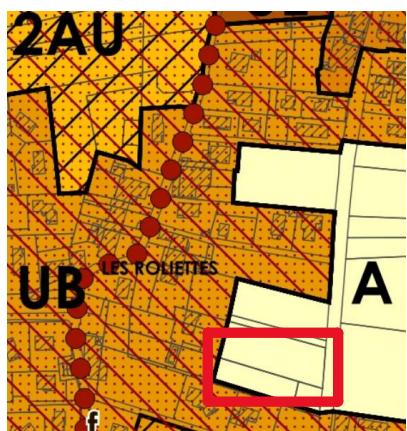


Parcelles D2670 et D1801 aux Carronnières.

Demande le maintien en zone U.

« Aucun agriculteur n'accepte de les exploiter, elles ne peuvent pas être regroupées avec les parcelles voisines du fait de la présence d'un mur de clôture en béton sur toute la longueur ... entourées de constructions, présence de tous les réseaux ... densifier occupation des sols ».

Observation n°20 : M. Berrier Robert,



Propriétaire des parcelles D1802, D1929, D1932, D1933 aux Carronnières,

Demande le maintien en constructibilité de ces parcelles, sur lesquelles « une maison et un hangar sont déjà présents ... elles sont viabilisées avec la présence de l'eau, l'électricité, ... Ces parcelles n'ont jamais été classées agricoles, elles sont entourées d'habitations Aucun paysan ne peut venir les travailler la surface de 3600 m² trop petite pour un agriculteur ... je l'entretien pour éviter qu'elles se transforment en friche Ce changement de zonage porte une atteinte directe à mes droits ... Je vous signale qu'aux Carronnières une zone importante devait devenir une zone artisanale qui n'a jamais vu le jour ».

Réponse de Madame le maire :

Les extrémités Ouest de ces parcelles, qui sont bâties ou attenantes à des constructions, sont classées en zone UB ;

Leurs emprises restantes sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine de Bellegarde (et constituent donc des «espaces naturels, agricoles et forestiers » - ENAF).

Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Ces parcelles sont constructibles dans le PLU actuel et à proximité immédiate d'habitations, au cœur des Carronnières.

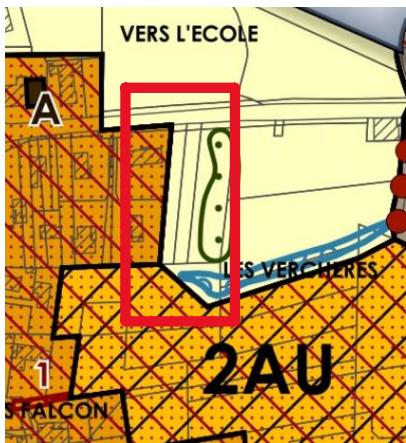
Elles sont facilement accessibles, sans contrainte vis-à-vis des risques naturels, sans enjeux écologiques, ni impact paysager.

L'ensemble des propriétaires sont vendeurs, permettant d'envisager une opération d'ensemble.

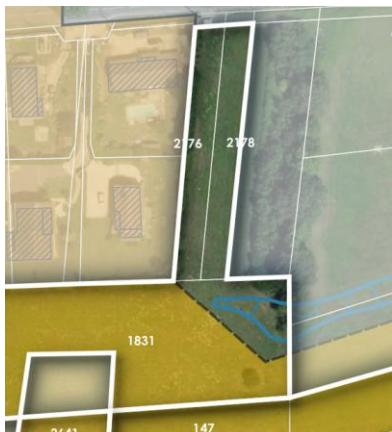
Avis favorable à ces demandes.



Observation n°4 et 4 Bis : Mme Favellet



« Je demande à ce que les parcelles 2176 et 2178 classées UB dans le PLU actuel, restent constructibles, et ne deviennent pas agricoles comme je le vois dans le projet de nouveau PLU. J'ai un projet de construction sur ces 2 parcelles de 1519m² (moins 200m² pour le chemin obligatoire) qui sont situées en bord de constructions. Je demande également que l'ensemble de la parcelle 1831, jouxtant au sud mes parcelles, soit UB dans son intégralité ; le décrochement sur cette parcelle 1831 d'un zonage agricole est pénalisant. ».



Réponse de Madame le maire :

Les parcelles 2176 et 2178 sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine de Bellegarde (et constituent donc des «espaces naturels, agricoles et forestiers» - ENAF) comme cela est visible sur la photographie aérienne ci-dessous (avec superposition du zonage du projet de PLU révisé).

La parcelle n° 1831 est très majoritairement classée en zone 2AU et a donc vocation à être urbanisée. Seule son extrémité Nord-Est est classée zone A du fait de la présence d'une zone humide identifiée dans le cadre de l'état initial de l'environnement (qui ne figure pas à l'inventaire départemental mais a été identifiée lors des prospections de terrain), protégée par le « secteur humide ».

Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Ces parcelles sont relativement étroites, situées le long de la RD90, à proximité immédiate d'un projet d'OAP, et d'une zone naturelle remarquable qu'est la zone humide.

Avis défavorable de la commissaire enquêtrice pour cette demande.

On peut cependant se demander pourquoi un zonage A et non pas N....

Observation n°18 : M. Mathieu Edmond,



parcelles D47 et D147 aux Carronnières.

« J'ai vendu il y a 15 ans mes parcelles à la mairie de Priay pour la construction d'une zone d'activité toujours pas construite et maintenant il est prévu des habitations sur cet emplacement. Je conteste ce projet. L'usine située à proximité crée des nuisances pour les riverains et il y a des problèmes d'accès sur le secteur, inutile de mettre de nouvelles habitations ».

Réponse de Madame le maire :

Le SCOT définit l'armature économique du territoire et définit les sites pouvant accueillir des zones d'activités. Il ne prévoit pas de zone d'activité aux Carronnières. Le projet de PLU supprime en conséquence la zone 1AUx, qui est incompatible avec le SCOT.

Par ailleurs, le choix de ce site est issu d'une analyse de l'ensemble des secteurs potentiels d'extension à partir des critères du développement durable, dont les nuisances et la desserte par les véhicules. Cette analyse conclut que cette zone 2AU, constituée d'une « poche » non bâtie au cœur du hameau des Carronnières, est la plus pertinente. Elle assure un développement de l'urbanisation en épaisseur respectant les diverses sensibilités environnementales. En effet, elle :

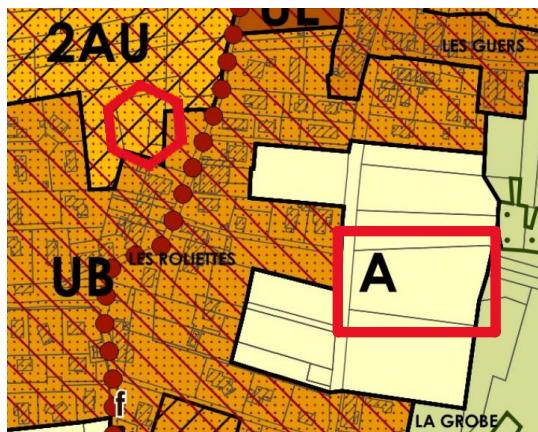
- . Recouvre un espace « enclavé » ne tenant aucun rôle écologique fonctionnel (pas de perte d'habitat naturel à enjeu) ;
- . Présente une faible valeur agronomique ;
- . N'aura pas d'impact paysager / patrimonial notable (absence de co-visibilités, de cônes de vue...) ;
- . N'est pas concerné par des risques naturels/technologiques connus (hormis l'aléa de retrait-gonflement des argiles) et des nuisances avérées. Il est à noter que les installations de Terre d'Alliances, localisées au Nord du site, sur la commune de Varambon, ne sont pas classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et que les rares nuisances induites sont très faibles et ponctuelles selon la Municipalité.

Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Effectivement les zones d'activités sont gérées à l'échelle intercommunale.

Observation n°34 : Mme Marguin Colette



« Je conteste la décision pour les parcelles D2401 et D52 toujours zonées 2AU et non UB je conteste le changement de zonage de 2AU à Agricole de la parcelle D287 ; souhaite que cette parcelle reste en 2AU. »

Réponse de Madame le maire :

Les parcelles n° 2401 et 52, qui sont déjà classées en zone 2AU dans le PLU de 2007, ne comportent que des hangars. Leur classement en zone UB permettrait d'y réaliser des constructions au « coup par coup », c'est-à-dire indépendamment de l'aménagement d'ensemble cohérent recherché sur ce site. Cela n'est pas souhaitable. La zone 2AU permettra en effet d'assurer une diversification des formes d'habitat favorisant la densification de l'urbanisation, la mixité sociale et celle des typologies d'habitat, tout en assurant une organisation générale rationnelle et intégrée dans son environnement. Son urbanisation, bien que différée, est en effet encadrée par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles exposées plus haut, destinées à fixer un cadre environnemental et programmatif.

Avis défavorable de Madame le Maire

Comme le détaille le rapport de présentation, toutes les autres zones à urbaniser du PLU approuvé en 2007 sont supprimées, et ce pour assurer la compatibilité avec le SCOT. Ainsi, la parcelle n° 287 est classée en zone A dans le projet de PLU révisé. Pour rappel, ceci transcrit le PADD qui mentionne ainsi « privilégier l'optimisation des enveloppes urbaines du village, de Bellegarde et des Carronnières pour favoriser la vie sociale, proscrire le mitage et économiser les espaces naturels et agricoles », « inscrire en complément l'unique site d'extension des Carronnières » et « en dehors de ces enveloppes urbaines, permettre uniquement l'évolution limitée des habitations ».

Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Concernant la demande de zonage UB des parcelles 2401 et 52, je ne reviens pas sur ce qui est expliqué par la mairie, qui est très clair et que je partage.

Pour la demande de la parcelle 287, la commissaire enquêtrice insiste une nouvelle fois, sur l'obligation de réduire les surfaces urbanisables et de contenir cette urbanisation. Au vu de l'emplacement de la parcelle 287, le zonage A est justifié.

Observation n°35 : M. et Mme Reyssier



« Notre parcelle 1833 est classées UB, alors que les 2641 et 2490 sont 2AU... Vu les présentations publiques qui ont été faites, est-ce que des logements sociaux sont prioritaires, nos terrains vont – ils être préemptés et à quel prix ? ...

Nous demandons à ce que les parcelles 2641 et 2490 soient classées UB comme la 1833, afin de réaliser un projet personnel d'urbanisation. »

Réponse de Madame le maire :

Les parcelles n° 2641 et 2490 sont déjà classées en zone 2AU dans le PLU de 2007. Leur classement en zone UB permettrait d'y réaliser des constructions au « coup par coup », c'est-à-dire indépendamment de l'aménagement d'ensemble cohérent recherché sur ce site, ce qui n'est pas souhaitable comme cela est développé dans la réponse n° 31.

Il est à noter que la parcelle n° 1833, qui est classée en zone 2AU dans le PLU de 2007, est rattachée à la zone UB dans le projet de PLU révisé, du fait qu'elle constitue le jardin d'agrément de l'habitation attenante à l'Ouest.

D'une manière générale, les limites entre cette zone 2AU et la zone UB limitrophe s'appuient en effet sur les limites des jardins d'agrément attenants aux habitations existantes. Ainsi, le projet de PLU, par rapport au PLU approuvé en 2007 (extraits ci-dessous) :

- . Classe les jardins existants en zone UB au lieu de 2AU (notamment pour permettre la réalisation d'extensions ou d'annexes, dont des piscines) ;
- . Maintien en zone 2AU les espaces qui n'ont pas un réel usage réel de jardin d'agrément attenant à des habitations ;
- . Inclut une partie de la zone 1AUx, qui était à vocation d'extension de la zone d'activité et n'est pas maintenue.

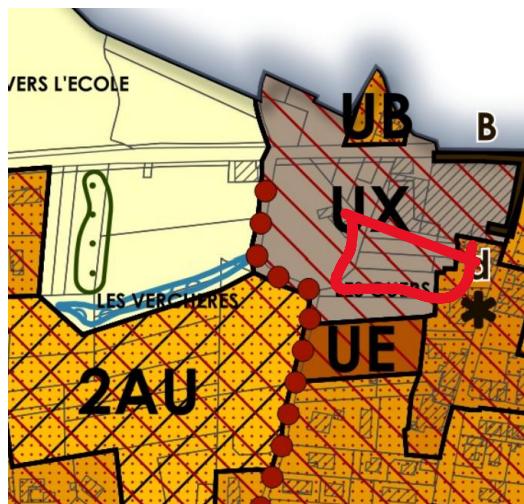
La commune projette en effet d'instaurer le droit de préemption dans les zones à urbaniser.
Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La commissaire enquêtrice n'a pas de complément ou d'autres avis à apporter à la réponse de la mairie.

A noter qu'un emplacement réservé pour projet de mode doux semble être fléché sur les parcelles citées.

Observation n°36 : M. Mathieu Anthony



« Je souhaite que mes parcelles D 16, 17, 18, 28, 31 actuellement zonée UX pour une zone artisanale, soient zonées constructibles. »



Réponse de Madame le maire :

Le tènement regroupant ces parcelles comporte une habitation (et ses abords) qui a été édifiée dans le cadre d'une activité implantée dans cette zone UX. En outre, ce tènement est attenant aux activités existantes, susceptibles de générer des nuisances, et il serait inopportun d'y permettre la création des nouveaux logements. Il est donc maintenu en zone UX dans le projet de PLU. Il est à noter que la parcelle n° 31 est déjà classée en zone UB dans le projet de PLU révisé.

Avis défavorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Les parcelles 16, 17, 18, 28 sont déjà zonées UX pour activités économiques, artisanales, industrielles dans le PLU actuel.

Ces activités peuvent générer des nuisances par exemple avec un trafic important, ou du bruit. Afin de limiter les conflits de voisinage, il n'est pas ensuite possible de modifier ces secteurs et d'y prévoir de l'habitat.

D) Questions concernant la prise en compte des enjeux environnementaux :

Observation n°19 :

M. Régis Krieg – Jacquier, coordinateur pour l'Ain du Groupe de Recherche et de Protection des Libellules Sympetrum

Reprend la remarque de la DDT « *La coordination départementale de l'Ain du groupe de recherche et de protection des libellules Sympetrum a informé la DDT de la découverte, le 21 mai 2023 d'une nouvelle espèce protégée d'odonates sur le site Natura 2000 FR8201653 Basse vallée de l'Ain, confluence Ain-Rhône. Elle est en danger d'extinction locale (liste rouge des Odonates de la région Rhône-Alpes - 2014). Le maintien de la végétation subaquatique et riveraine est donc indispensable.* »

Puis détail que : « *La commune de Priay abrite 51 espèces de Libellules (Odonates) (période 31/08/1989 - 18/09/2025) (Auvergne-Rhône-Alpes 85 espèces, France métropolitaine 98 espèces). Parmi ces espèces présentes sur la commune, 3 sont protégées au titre de la directive habitats :*

1. *Agrion de mercure - Coenagrion mercuriale (lône du Sablon et bords de la rivière d'Ain, localement)*
2. *Leucorrhine à front blanc - Leucorrhinia albifrons (lac des Brotteaux)*
3. *Cordulie à corps fin - Oxygastra curtisii (lac des Brotteaux).*

Et demande à son tour : « Les libellules comme le reste de la faune et de la flore sont sensibles au dérangement et au piétinement. On peut donc recommander d'inciter la commune à ce que les visiteurs et usagers soient respectueux de la flore comme de la faune.

Enfin, nous recommandons qu'un effort particulier soit fait pour la conservation des petits cours d'eau descendant de la côte à comme le bief de la Fougère et le bief de l'Ecotay qui sont des habitats importants pour les Libellules des eaux courantes...

... La servitude de marchepied était à l'usage des pêcheurs. Pourtant la loi précise qu'il a été accordé (par la loi du 28 mai 1965), une servitude de marchepied à l'usage des pêcheurs et la loi du 30 décembre 2006 l'a étendue aux piétons. »

Réponse de Madame le maire :

La traduction au PLU des éléments demandés par le SR3A va dans le sens d'un renforcement de la préservation des cours d'eau et des habitats associés, ce qui permettra d'assurer la prise en compte des enjeux liés au peuplement des odonates (libellules) sur le territoire de Priay. De plus, le rapport de présentation sera complété sur cette thématique des libellules.

La commune est soucieuse du respect de la flore et de la faune, et est favorable à la sensibilisation du public. Cela ne relève toutefois pas du PLU.

Le point relatif à la servitude de marchepied concerne une suggestion de complément issue de l'avis de la DDT. Il sera donc soumis à cette dernière pour clarifier les compléments qui seront apportés à la liste des servitudes dans le dossier d'approbation du PLU.

Avis favorable de Madame le Maire

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La commissaire enquêtrice est ravie de la prise en compte par la mairie dans son projet de révision de PLU de ces demandes.

Observation n°28 :

Syndicat de la Rivière d'Ain Aval et de ses Affluents (SR 3A) :

« .. Le projet de PLU ne formalise pas suffisamment l'Espace de Bon Fonctionnement (EBF) nécessaire au cours d'eau, incluant les phénomènes naturels de divagation, de crues, de recharge des nappes et de filtration des polluants. Sa prise en compte dans le PLU est indispensable afin de limiter l'urbanisation dans ces secteurs.

... Le PLU doit renforcer la protection des affluents présents sur la commune ... délimitation d'une bande non constructible de 5 à 10 mètres ... repérage cartographique des ripisylves Préservation des mares ... ».

Observation n°29 :

Commission Locale de l'Eau (CLE) :

«le projet de révision de PLU doit être conditionné à la disponibilité de la ressource en eau ... est à mettre en regard avec les projets de développement de la commune de Villette sur Ain.... Avoir une gestion économe de la ressource en eau ...mentionner dans le projet le détail de la conformité / non-conformité des assainissements non collectifs »

Réponse de Madame le maire :

Il n'y a pas eu de réponse de la mairie sur ces 2 remarques, qui seront certainement traitées comme les remarques des Personnes Publiques Associées.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La commissaire enquêtrice encourage vivement la mairie de Priay à prendre en compte ces remarques du SR3A et de la CLE.

E) Questions concernant le zonage d'assainissement :

Le public n'a rédigé aucune observation concernant le zonage d'assainissement, mais 3 personnes ont abordé oralement ce sujet lors d'une permanence. Il s'agissait d'habitants dont les eaux usées de la maison sont traitées en assainissement individuel ; ils voulaient savoir si des travaux sont prévus pour une évolution vers un assainissement collectif.

Question de la commissaire enquêtrice :

Assainissement collectif :

Le rapport du zonage d'assainissement figurant au dossier d'enquête publique, a été rédigé par un cabinet spécialisé en 2023. Ce rapport met en évidence la nécessité de réaliser des travaux sur la STEP de Bellegarde dont le fonctionnement est saturé à la fois par :

- . Sa capacité en Equivalent Habitants – capacité de 720 EH, actuellement raccordée à 600 habitants, avec une perspective de 804 habitants à l'horizon de 10 ans, et
- . L'apport d'eau claire parasite.

Aux paragraphes 11, à partir de la page 87, sont expliqués plusieurs scénarios permettant l'installation d'un réseau séparatif aux Carronières, à Bellegarde et au village. Des études et / ou travaux ont-ils été mis en place depuis 2023 ou sont – ils prévus dans les mois à venir ? Si oui, lesquels ?

Réponse de Madame le maire :

Nous avons réalisé des travaux pendant la période de septembre 2020 à décembre 2020 sur l'élimination des eaux claires parasites sur le secteur de Bellegarde et plus particulièrement sur le chemin de la Croix et le chemin des Sablons. Sur la période de janvier à fin mars 2025, les mêmes travaux ont été réalisés sur la rue des Carronnières, il s'agissait du programme 2024. Actuellement, le programme 2025 est en cours, les travaux devraient débuter avant la fin de l'année 2025, ils concerteront le secteur des Carronnières à nouveau, avec le chemin des Charrons, le chemin des Rollettes et le chemin du Mas Falcon. Le programme 2026 est déposé pour les demandes de subvention, certaines devaient l'être avant le 30 juin 2025, nous sommes à ce jour en attente des subventions.

Quant à la station d'épuration, une étude de faisabilité a été faite en juin 2024, et un avant-projet a été restitué à la collectivité le 8 octobre 2025. En parallèle, l'étude 2 saisons s'est déroulée sur la période de mars 2025 à juillet 2025, à ce jour, les études topographiques, géotechniques, hydrogéologiques sont en cours depuis le 20 octobre 2025.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Des travaux sont engagés et vont se poursuivre pour réduire la présence des eaux claires parasites à la STEP de Bellegarde.

STEP de Bellegarde dont les travaux de rénovation sont à l'étude.

Question de la commissaire enquêtrice :

Assainissement autonome :

Pour les deux STEP du village et de Bellegarde, le rapport de présentation met en évidence, des moyennes de charges organiques entrantes correspondant à une population bien moins nombreuse que celle théoriquement raccordées :

. 378 EH contre 926 théoriquement raccordés à la STEP du village,

. 77 EH contre 582 théoriquement raccordés à la STEP de Bellegarde.

Il est précisé dans le rapport que « cette différence peut s'expliquer par la présence d'ouvrages de prétraitement (fosse septique) non shuntés chez certains. »

Avez – vous connaissance d'habitations desservies par l'assainissement collectif sur la voirie et n'étant pas raccordées ?

Justement, à la page 66 du dossier du zonage d'assainissement, il est indiqué : « Pour 10 habitations, le réseau d'assainissement dessert leurs parcelles. Le raccordement gravitaire ou en refoulement est donc possible. »

A priori exemple repris dans l'exemple du scénario 4 dans le tableau de la page 85.

Merci d'expliquer cette phrase de la page 66 du dossier ; est ce que cela signifie que l'assainissement collectif est disponible sur la voirie et que les propriétaires devraient y raccorder leurs effluents ?

Plusieurs propriétaires dont les habitations disposent d'un assainissement autonome, sont venus m'indiquer qu'ils souhaitaient maintenir ce type de traitement pour leurs eaux usées et s'inquiètent de la possibilité que leur soit imposé, de relier leur habitation à un système collectif ; inquiétude générée à la fois par les travaux à réaliser et les coûts engendrés. L'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique impose aux particuliers de se raccorder au réseau collectif dans un délai de 2 ans après sa mise en service.

Que pouvez – vous répondre à ces riverains ?

Dans le tableau de la page 85 du dossier, le bureau d'étude préconise de maintenir l'assainissement non collectif, pour toutes les habitations de la commune actuellement en assainissement non collectif, pour des raisons de contraintes techniques, d'éloignement au réseau collectif et de coût.

Que pensez – vous de cette préconisation ?

Le rapport de présentation indique que les derniers contrôles (période de 2011 à 2017) effectués sur les 62 installations d'assainissement autonome présentes sur la commune, met en évidence une importante proportion de systèmes non conformes :

- Non conforme tolérable = 20 habitations,
- Non conforme avec risques = 34 habitations.

Réponse de Madame le maire :

Sur la première partie de vos interrogations, vous évoquez l'assainissement autonome et précisez que le rapport mentionne que 10 habitations sont desservies par un réseau d'assainissement mais non raccordées ; la plupart de ses maisons se situent sur la route de Genève et une au hameau du Biez. Il est difficile de me positionner sur une éventuelle obligation de raccordement au réseau d'assainissement puisque le transfert de compétences au niveau de l'eau et de l'assainissement est acté par notre collectivité pour l'intercommunalité. La prise de compétences aura lieu le 1er janvier 2026.

De même, le service d'assainissement non collectif (SPANC) sur notre commune est assuré depuis de nombreuses années par la communauté de communes Rives de l'Ain Pays du Cerdon. Les contrôles sont réalisés par leur service et je n'ai pas connaissance de contrôles effectués ou à venir.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Par délégation, la commune de Priay confie le suivi d'une partie de son assainissement à l'intercommunalité et au SPANC.

Il semble y avoir une latitude de progrès pour l'assainissement, en impulsant un suivi de plus près aussi bien pour le collectif que l'individuel.

Le 07 novembre 2025

La commissaire enquêtrice
Karine FERRANTE



ANNEXES

Copie du mémoire en réponse de la commune,
contenant les questions du procès – verbal de la commissaire enquêtrice