



69550

Téléphone : 04 74 89 30 24
Email : mairie@amplepuis.fr
Site : www.amplepuis.fr



MAIRIE D'AMPLEPUS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUILLET 2025

Extrait du registre des Délibérations

Délibération n°13

OBJET :

APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le maire certifie sous sa responsabilité la caracté-
ré exécutoire de cet acte.

En exercice : 27
membres

Présent(s) : 19

Pouvoir(s) : 6

Absent(s) : 8

Délibération comportant

6 page(s),

1 annexe(s)

Réception en Préfecture le :

Publication le :

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, le huit juillet deux mille vingt-cinq, 20h, le Conseil Municipal s'est réuni, sous la présidence de Monsieur René PONTET, maire.

Les membres présents en séance :

René PONTET, Eric LACROIX, Simone GUEYDON, Thierry THOLIN, Peggy ROUGE-PIPEREAU, Henri BURNICHON, Lydie AUGAY, Jean-Marc GUILLOT, André DAMAIS, Jean-François TEIL, Christian LAFFAY, Corinne GELIN, Nathalie CHANFRAY, Angélique GONIN-CHARTIER, Emmanuel MAETZ, Daniel DUMONTET, Pascale CERNICCHIARO, Patricia BALMONT, Patricia PIVOT

Le ou les membre(s) ayant donné(s) un pouvoir : Jean-Pierre HERRADA (pouvoir à Jean-François TEIL), Sandrine DEVEAUX (pouvoir à Corinne GELIN), Laurence PIERRAT (pouvoir à Lydie AUGAY), Aurélie LEDIEU (pouvoir à Angélique GONIN-CHARTIER), Romain COLLIER (pouvoir à Pascale CERNICCHIARO), Dimitri GIRARD (pouvoir à Daniel DUMONTET)

Le ou les membres absent(s) : Jean-Pierre HERRADA, Sandrine DEVEAUX, Laurence PIERRAT, Aurélie LEDIEU, Alexis DEBORD, Rémi LABROSSE, Romain COLLIER, Dimitri GIRARD

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-1 et suivants, et R153-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 7 Décembre 2011 et les modifications approuvées les 5 juin 2014, 7 février 2017, 25 juillet 2019 et 28 janvier 2020 ;

Vu la délibération de prescription de la révision générale du PLU en date du 30 Mars 2021 ;

Vu les débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables par délibérations du Conseil Municipal du 17 Janvier 2023 et du 14 novembre 2023,

Vu la délibération tirant le bilan de concertation et arrêtant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme en date du 12 novembre 2024,

Vu les avis reçus des Personnes Publiques Associées et Consultées ainsi que l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) ;

Vu l'arrêté n°25/12/080 en date du 03 mars 2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 mars 2025 au 30 avril 2025 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Vu le tableau d'analyse des avis des personnes publiques associées, des administrés et du commissaire enquêteur, comportant les réponses apportées par la commission communale ci-annexé ;

Vu le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE formulée sur le PLU d'Amplepuis arrêté ;

Vu le dossier complet de la révision du Plan Local d'Urbanisme ci-annexé ;

Vu l'avis favorable de la Commission urbanisme-travaux réunie le 24/06/2025

CONSIDÉRANT que le projet de révision générale du plan local d'urbanisme d'Amplepuis arrêté puis soumis à

enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT que le projet de PLU d'Amplepuis est prêt à être approuvé ;

Il est rappelé que la révision générale du PLU d'Amplepuis a été arrêté le 12 novembre 2024, en conseil municipal. Le dossier a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques associées, à la CDPENAF et à la MRAE.

Les avis suivants ont été reçus :

- Avis favorable avec réserves et recommandations de la Direction Départementale des Territoires (DDT) en date du 10 février 2025 :
 - Réserves :
 - Retrait de l'OAP « chemin des Places » ;
 - Réduction de la zone « Le Passet » et ouverture conditionnée à l'urbanisation complète des autres zones d'activité économique, ainsi qu'à son maintien dans le SCOT Beaujolais d'une part, et au schéma d'accueil économique de la COR d'autre part ;
 - Retrait des changements de destination n°18 et 22 ;
 - Modification du zonage N et As à proximité des sièges d'exploitation
 - Recommandations :
 - Rééchelonnement et réduction des objectifs de production de logements à horizon 2035 pour prendre en compte la fourchette basse du SCOT Beaujolais ;
 - Prévoir un zonage cohérent avec le projet de réhabilitation de la friche Marietton, en mixte (activités et logements) ;
 - Ouverture à horizon 2031 des extensions urbaines à vocation d'habitat ;
 - Introduction des « espaces boisés classés » et des prescriptions de préservation des arbres remarquables sur le secteur du Clos du Crêt.
- Avis favorable avec réserves de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 14 février 2025 :
 - Réserves :
 - Retrait de l'OAP « chemin des Places » ;
 - Retravailler, phaser et assurer la cohérence de la zone « Le Passet » avec le schéma d'accueil des entreprises de la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien ;
 - Faute de démonstration par la commune de leur non-impact sur l'activité agricole, retrait des changements de destination n°18 et 22 ;
 - Modification du zonage N et As à proximité des sièges d'exploitation.
 - Recommandations :
 - Introduire des « espaces boisés classés » et des prescriptions de préservation des arbres remarquables sur le secteur du Clos du Crêt ;
 - Limiter l'élargissement du sentier relatif à l'emplacement réservé n°16 et garantir un accès satisfaisant aux tènements pour le passage d'engins agricoles ;
 - Revoir le phasage de l'ouverture des zones d'habitat en extension (jusqu'en 2035).
- Avis favorable assorti de réserves de la chambre d'agriculture en date du 22 janvier 2025
 - Réserves :
 - Réduire la zone à urbaniser du Passet aux parcelles AB247 et 248 ;
 - Reclasser en zone A le secteur du « Silloux » accueillant 3 exploitations agricoles ;
 - Supprimer les changements de destination n°18 et 22.
 - Remarques :
 - Supprimer l'emplacement réservé n°16 ;
 - Modifier le règlement ou le zonage pour permettre le développement d'une exploitation agricole située en zone N ;

- Revoir le règlement des zones A et N pour limiter les annexes des habitations existantes à 25/30 m² ;
- Reprendre une règle de la zone A qui paraît trop subjective pour la construction de bâtiment agricole.
- Avis favorable avec observations du SCOT Beaujolais en date du 7 février 2025
 - Prévoir d'augmenter la part de logements groupés de 10% en moyenne sur le territoire de la commune à horizon 2035 afin d'être parfaitement en compatibilité avec le SCOT en révision
 - La zone du Passet sera urbanisable après justification de la densification des ZAE mutables existantes de la « Gaité », de la « Gare » et de « Pichomard ». Le PLU doit encadrer le phasage afin de justifier les extensions urbaines prévues
 - Le projet prévoit une extension modérée de l'enveloppe urbaine de 9 ha dont 4 ha pour l'habitat : en l'absence de PLUi ou de PLH compatible avec le SCOT, la répartition par l'EPCI de l'enveloppe de 90 ha que le SCOT attribut à l'habitat sur la COR pour la période 2021-2045 ne devra pas pénaliser les 2 autres polarités intermédiaires de la COR.
- Avis favorable avec remarques de la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien en date du 6 février 2025
 - Reformulation du paragraphe « assainissement des eaux usées » ;
 - Il a été convenu d'intégrer la zone du Passet au projet de PLU sous réserve d'un phasage, c'est-à-dire de son ouverture possible après la commercialisation de l'existant en renouvellement urbain et sous réserve de son inscription au préalable dans le SAE à l'occasion de la révision de ce dernier ;
 - Remarques sur l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que sur les coefficients de rétention foncière définis.
- Remarques de GRT Gaz en date du 7 février 2025
- Retour de l'INAO en date du 4 février 2025 : pas d'observations
- Observations formulées par SNCF Immobilier en date du 12 décembre 2024
- Remarques du service aménagement et appui aux territoires de la DDT du Rhône en date du 30 janvier 2025 relatives à la mise à jour des annexes et plus particulièrement des servitudes d'utilités publiques.
- Avis de l'Autorité Environnementale dont les principales recommandations sont :
 - Intégrer les synthèses thématiques présentes au sein du résumé non technique dans le diagnostic
 - Reprendre les règles du SRADDET qui s'imposent au PLU et indiquer comment la commune entend s'approprier certaines actions du PRSE4
 - Produire une analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences environnementales du projet de PLU sur l'ensemble des thématiques faisant enjeu pour le territoire communal
 - Justifier voire reconsidérer le scénario démographique et le nombre de logements
 - Justifier le besoin d'ouvrir à l'urbanisation du foncier à vocation de logements ou d'activités économiques
 - Prévoir des mesures de désartificialisation des sols en compensation de l'artificialisation générée par le projet de PLU
 - Décliner au plan cartographique une trame verte et bleue communale en s'appuyant sur le travail déjà conduit par le SCOT Beaujolais arrêté en juin 2024
 - Conduire des diagnostics faune-flore à l'échelle des OAP sectorielles
 - Revoir l'OAP TVB
 - Décrire précisément le système d'approvisionnement en eau potable et établir un bilan besoins/ressources.
 - Décrire précisément le fonctionnement du système d'assainissement collectif
 - Reconsidérer le classement du bâti du château de Rochefort

- Démontrer qu'aucun des secteurs soumis à un aléa inondation ou mouvement de terrain ne peut être le support d'aménagements susceptibles d'augmenter l'exposition des personnes et des biens.
- Approfondir la réflexion en matière de développement de modes de transports alternatifs et en lien avec la gare SNCF
- Etablir un bilan carbone complet du projet de PLU
- Présenter des scénarios de substitution raisonnables alternatifs à celui retenu aux plans démographique et économique par le projet de PLU
- Revoir le dispositif de suivi en le complétant d'indicateurs adaptés ou précis
- Compléter le résumé non technique

L'avis des personnes publiques associées et consultées, n'ayant pas transmis de document (délibération ou équivalent) dans les trois mois suivant la réception du dossier du PLU arrêté est réputé favorable. Une enquête publique a ensuite été réalisée du 24 mars 2025 au 30 avril 2025.

L'enquête publique a donné lieu à plusieurs remarques reprises dans le rapport final du commissaire enquêteur.

Celui-ci a émis un avis favorable avec recommandations au projet de PLU :

- Revoir le phasage de l'ouverture des zones habitat en extension
- Prévoir un zonage cohérent avec le projet de réhabilitation de la friche Marietton
- Rééchelonner et réduire les objectifs de production de logements à l'horizon 2035
- Introduire des espaces boisés classés et des prescriptions de préservation d'arbres remarquables sur le secteur du Clos du Crêt
- Limiter l'élargissement du sentier relatif à l'emplacement réservé n°16
- Concernant les changements de destination : tenir informé de l'évolution des demandes formulées au regard du retour de la chambre d'agriculture
- Organiser une réunion tripartite (mairie, chambre d'agriculture, et le pétitionnaire) pour trouver une solution pérenne concernant le devenir du bâtiment agricole situé à proximité de l'entrée de bourg de Saint-Claude-Huissel.

Suite à la phase de consultation et d'enquête publique, le dossier de PLU a été modifié afin de répondre aux demandes formulées par les personnes publiques associées et le commissaire enquêteur.

Les modifications apportées au dossier ainsi que les remarques qui n'ont pas été prises en compte sont présentées en annexe du présent rapport.

Les principales modifications apportées au dossier de PLU pour tenir compte des avis :

- Reprise du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sans remise en cause de l'économie générale du PLU pour abaisser le développement démographique de +0.4% par an à horizon 2035 à +0.3% par an et harmoniser les chiffres de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Reprise du plan de zonage pour :
 - Diminuer l'emprise de la zone 1AU et l'OAP associée sur la zone du Passet
 - Reprise de la délimitation de la zone Ui de Pichomard pour correspondre au schéma économique de la COR et du projet en cours
 - Reclassement en zone A au détriment de la zone N du secteur de « Silloux » pour faciliter le développement des exploitations agricoles présentes
 - Suppression de la zone 1AU et de l'OAP du Chemin des places et reclassement en zone As
 - Reprise du plan de zonage sur le secteur des Petits Brotteaux : diminution de la trame « parcs et jardins à protéger » et création d'une OAP

- Suppression des changements de destination n°18 et 22 et ajout des changements de destination ayant été demandées lors de l'enquête publique à l'exception d'une demande ne répondant pas aux critères de la grille de la CDPENAF
- Agrandissement mineur de la zone urbaine sur le secteur de la Folletière
- Reprise du règlement pour :
 - Ajout d'une disposition générale relative à la prise en compte des installations de GRT Gaz
 - Reformulation de la règle concernant la gestion de l'assainissement des eaux usées
 - Reprise des conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUi (ouverture possible notamment lorsque 75% du projet de Pichomard sera réalisé) et de la zone 1AU de Chadois Nord (ouverture possible à partir du 1^{er} janvier 2035), supprimer la référence à la zone 1AU du Chemin des Places.
- Reprise des OAP pour :
 - Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Petits Brotteaux
 - Reprise de l'OAP de la zone du Passet suite à la diminution du périmètre de la zone 1AUi
 - Suppression de l'OAP Chemin des Places
 - Reprise du paragraphe relatif à la prise en compte des axes d'écoulement indicatifs et des recommandations formulées sur certaines OAP, définis par le zonage des eaux pluviales et des
 - Reprise des OAP pour intégrer les remarques de la Roannaise de l'Eau formulées pendant l'enquête publique
 - Reprise des conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUi et de la zone 1AU Chadois Nord
- Reprise des annexes sanitaires et de la liste et plan des servitudes d'utilités publiques
- Reprise des différents tomes du rapport de présentation pour mise à jour et compléments suite aux retours formulés.

Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document.

Considérant que le PLU d'Amplepuis tel que présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme et qu'il intègre les différentes adaptations justifiées par les retours des personnes publiques associées et de l'enquête publique.

Le Conseil municipal :

- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **PRECISE** que conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :
 - D'un affichage en mairie durant un mois ;
 - D'une mention de l'affichage en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - D'une publication sur le portail national de l'urbanisme.
- **DIT** que la présente délibération sera notifiée au Préfet.
- **DIT** que le PLU d'Amplepuis ainsi approuvé est tenu à la disposition du public aux jours et horaires d'ouverture de la mairie.

Conformément à l'article L 153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire après l'ensemble des formalités suivantes :

- Sa transmission à Mme la Préfète,
- Sa publication sur le géoportail de l'urbanisme,

- Son affichage en mairie durant un mois, sachant que la date à prendre en compte est celle du premier jour où l'affichage est effectué,
- La publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département.

Adopté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré par les membres présents qui lecture faite ont signé au registre des délibérations

Pour copie conforme.

Amplepuis, le 08 juillet 2025

Le secrétaire de séance

Angélique GONIN-CHARTIER



Le Maire,

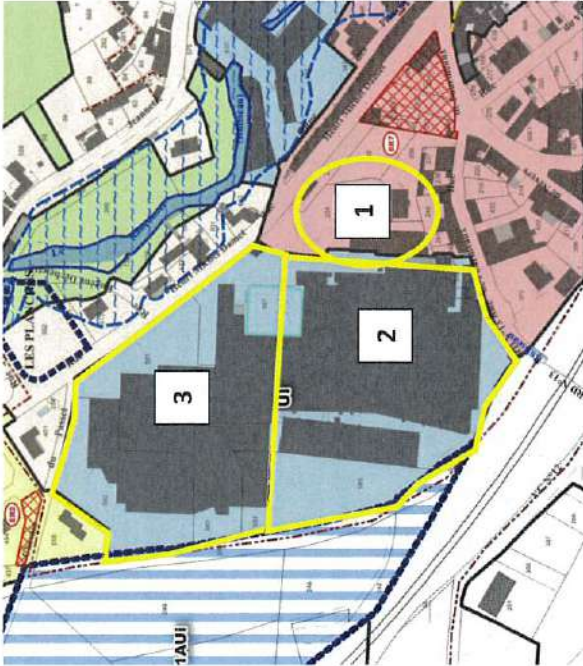
René PONTET



Pièce jointe :

Tableau des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique

Avis de la DDT : avis favorable avec réserves et recommandations	
Avis rendu le 10 février 2025	Décision de la commission
Évolution démographique et production de logements : Réserve : Retrait de l'OAP « chemin des Places » L'OAP Chemin des Places questionne du fait de la présence d'une exploitation agricole. Retrait de l'OAP « chemin des Places » qui permettrait une diminution d'ENAF de 0,77 ha et une réduction de 16 logements. Recommandation : Le projet de PLU prévoit un rythme de production autour de 33 logements par an. Or, le PLH et le SCOT prévoient tous les deux un rythme autour de 27 logements par an. Rééchelonnement et réduction des objectifs de production de logements à horizon 2035 pour prendre en compte la fourchette basse du SCOT Beaujolais. Ouverture à horizon 2035 des extensions urbaines à vocation d'habitat	<p>Le SCOT révisé a pour objectif de rééquilibrer le développement entre la partie est et ouest de son territoire. Pour cela, la traduction des objectifs du SCOT sur la commune d'Amplepuis permet de prévoir un rythme de l'ordre de +33 logements par an, soit +330 logements pour 2025-2035.</p> <p>Compte tenu des remarques émises par les personnes publiques associées et la MRAE, la commission est favorable à la reprise du scénario démographique afin que l'ambition démographique et le rythme démographique qui en découle se rapprochent davantage d'un rythme de l'ordre de +27 logements par an.</p> <p>Le dossier sera repris pour s'orienter vers un rythme démographique de l'ordre de +0.3% par an environ (+251 habitants supplémentaires) au lieu de +0,4% par an entre 2019 et 2035 ; ce qui générera un besoin de l'ordre de +28 logements par an entre 2025 et 2035 au lieu d'un besoin de l'ordre de +33 logements par an, permettant de mieux s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du SCOT.</p> <p>Pour mettre en cohérence le plan de zonage avec la reprise de ce rythme démographique et pour répondre aux enjeux agricoles soulevés, comme demandé par les personnes publiques associées, la commission est favorable au reclassement en zone A de la zone 1AU Chemin des Places et de son OAP.</p> <p>Cette adaptation du dossier permettra d'envisager une capacité estimée à 287 logements au lieu de 297, ce qui est compatible avec un rythme de +27.7 logements par an pour 2025-2035.</p> <p>Compte tenu des conséquences faibles de la modification des ambitions démographiques sur les pièces opposables (seule la zone 1AU Chemin des Places est supprimée), l'économie générale du PLU n'est pas remise en cause.</p> <p>La zone 1AU Chemin des Places et son OAP seront donc supprimées (reclassement en zone A).</p> <p>Avec les modifications apportées, le plan de zonage et les OAP sont cohérents avec les objectifs de production de logements revus, en compatibilité avec le SCOT et le PLH, il ne paraît donc pas nécessaire de différer l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension à horizon 2035.</p> <p>D'autant plus que le PLU fixe des objectifs démographiques 2035. Les objectifs de logements et les zones à urbaniser délimitées pour répondre à ces objectifs visant une ambition à horizon 2035, il ne paraît pas nécessaire de différer leur ouverture après cette date d'échéance.</p>

	<p>Toutefois, le quartier autour du chemin de Chadois concentre plusieurs OAP. Dans un souci d'échelonnement progressif de l'urbanisation sur ce quartier, le décalage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone la plus en périphérie du tissu urbain est envisagé, en lien avec une demande formulée lors de l'enquête publique.</p> <p>Les OAP et le règlement sont repris pour différer l'ouverture des zones à urbaniser en extension à une ouverture après 2035 uniquement sur le secteur de Chadois Nord.</p> <p>Il y a confusion sur les projets en cours et réalisés sur le secteur dit de la friche Marietton ou Marietton.</p> <p>En effet, le secteur est composé:</p> <ol style="list-style-type: none">1. D'un côté par une opération de logements réalisée récemment, en dehors du tènement industriel de Marietton. <p>Le sur tènement industriel de Marietton, 2 parties peuvent être différenciées:</p> <ol style="list-style-type: none">2. La partie sous-occupée ou vacante et la partie encore occupée.3. Le zonage est cohérent avec la prise en compte de ces projets.
<p>Recommandation :</p> <p>Prévoir un zonage cohérent avec le projet de réhabilitation de la friche Marietton, en mixte (habitat et logements).</p>	 <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point.</p> <p>Le SAE fixe des objectifs à une échéance plus courte que celle du PLU. Il n'est donc pas incompatible ce document que de positionner une zone à urbaniser sur Le Passet en différant son urbanisation, pour décliner les objectifs du PADD à horizon 2035. Comme l'a rappelé dans son avis la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, le développement économique à envisager sur Amplepuis a fait l'objet de nombreux échanges entre les services de la COR et la commission. Le positionnement de la zone 1AUi</p>
<p>Réduction de la zone « Le Passet »</p> <p>OAP le Passet ne pourra s'ouvrir que lorsque 60% des autres zones économiques notamment le secteur de Pichomard sera réalisé. Demande de passer à minima le pourcentage à 75% et de réduire, dans la mesure du possible la parcelle exploitée.</p>	

En conclusion demande de réduction de la zone « Le Passet » et ouverture conditionnée à l'urbanisation complète des autres zones d'activités économique, ainsi qu'à son maintien dans le SCOT Beaujolais et le schéma d'accueil économique de la COR.	<p>s'est fait avec l'accord de la COR, sachant que les parcelles AB0248, 246, 245, 247 ne sont que partiellement mobilisables et pour certaines activités uniquement, compte tenu de la topographie et configuration.</p> <p>Il est également rappelé que l'agriculteur présent à proximité est en cessation d'activités, laissant également une opportunité pour la commune d'investir ce secteur en vue d'une ouverture à l'urbanisation de la zone pour un usage économique, à terme.</p> <p>Il est rappelé que la zone du Passet est, avec Pichomard dont l'aménagement est en cours, la seule zone à vocation économique positionnée pour le développement d'Amplepuis à horizon 2035 et qu'Amplepuis est l'une des principales centralités de la COR.</p> <p>Dans la mesure où la COR a la compétence économique, il a été convenu avec cette dernière de positionner dès aujourd'hui la délimitation d'une zone 1AUJ de manière à afficher une stratégie à long terme, c'est-à-dire lorsque la COR aura revu son SAE.</p> <p>Le PLU arrêté prévoit une ouverture à l'urbanisation possible uniquement lorsque 60% du programme prévu sur la zone Ui de Pichomard aura fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée et lorsque le chemin de Passet sera réaménagé de manière à pouvoir accueillir le trafic généré par la réalisation de la zone d'activités.</p> <p>Dans le cadre des avis formulés par les PPA, il est demandé de revoir les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Passet en fonction du remplissage de la zone Ui de Pichomard. Suite à cette demande, un plan à jour du permis d'aménager en cours sur Pichomard a été demandé à la COR. Le périmètre de projet, inscrit au schéma d'accueil économique de la COR est plus grand que le périmètre de la zone Ui délimité par le plan de zonage.</p> <p>Aussi, pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, et pour prioriser le développement avant tout sur Pichomard, en cohérence avec le Schéma d'Accueil Économique de la COR, le dossier sera repris pour:</p> <ul style="list-style-type: none">- Agrandir la zone Ui de Pichomard au périmètre de projet porté par la COR et ayant fait l'objet d'un permis d'aménager déposé récemment (+0.56ha)- Réduire la zone 1AUJ du Passet en excluant la parcelle n°174 comme demandé par la chambre d'agriculture- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Passet réduite à la réalisation de 75% de la réalisation de Pichomard. <p>Le plan de zonage, le règlement et l'OAP seront repris.</p> <p>Se reporter à la réponse apportée à l'avis de la Chambre d'Agriculture.</p> <p>Se reporter à la réponse apportée à l'avis de la Chambre d'Agriculture.</p>
Retrait des changements de destination n°18 « La ferme du Vernay » et n°22 « Bernisse » Modification du zonage N et As à proximité des sièges d'exploitation	
Recommandations :	
Introduction des « espaces boisés classés » et des prescriptions de préservation des arbres remarquables sur le secteur du Clos du Crêt.	<p>Compte tenu :</p> <ul style="list-style-type: none">- De l'important couvert forestier présent au sein de ce secteur- De l'absence d'arbres remarquables en particulier se dégageant, dans le cadre de l'évaluation environnementale et du diagnostic paysagers.



<ul style="list-style-type: none"> - De la nécessité de faire émerger un projet d'envergure, dont la réflexion débute et qu'il ne faudrait pas bloquer par des règles trop strictes telles que celles de l'EBC. - De la nécessité de préserver au maximum le couvert forestier, tout en permettant l'émergence d'un projet intégré dans son environnement et limitant les nuisances visuelles avec les constructions alentour. <p>Pour concilier l'ensemble des enjeux, les espaces boisés classés, outils très stricts et rigides, ne paraissent pas être l'outil réglementaire le plus adapté. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet davantage de définir les objectifs et les orientations, sans avoir la rigidité des EBC. Elle paraît donc plus cohérente et adaptée.</p> <p>Le dossier n'est pas modifié sur ce point.</p>	
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : avis favorable avec réserves	
Avis rendu le 14 février 2025	
Réserves : Retrait de l'OAP « chemin des places » Retravailler, phaser et assurer la cohérence de la zone « Le Passet » avec le schéma d'accueil des entreprises de la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien. Faute de démonstration par la commune de leur non-impact sur l'activité agricole, retrait des changements de destination n°18 et 22 Modification du zonage N et As à proximité des sièges d'exploitation	Décision de la commission Se reporter à la réponse apportée à l'avis émis par la DDT.
	Se reporter à la réponse apportée à la chambre d'agriculture.
	Se reporter à la réponse apportée à l'avis émis par la DDT.
	Se reporter à la réponse apportée à l'avis émis par la chambre d'agriculture.
Recommandations : Introduire des « espaces boisés classés » et des prescriptions de préservation des arbres remarquables sur le secteur du clos du Crêt. Limiter l'élargissement du sentier relatif à l'emplacement réservé n°16 et garantir un accès satisfaisant aux tènements pour le passage d'engins agricoles. Revoir le phasage de l'ouverture des zones d'habitat en extension (jusqu'en 2035)	


Chambre d'Agriculture : avis favorable sous réserve

Avis rendu le 22 janvier 2025		Décision de la commission
Réserve concernant la zone à urbaniser du Passet : La zone 1AUJ jouxte une exploitation agricole en activité. Nous demandons donc la réduction de la zone AUJ aux parcelles AB247 et 248 afin de conserver la parcelle encore exploitée par l'exploitant du site. Demande de revoir le phasage de cette zone : réaliser d'abord la friche Marietton et le site de Pichomard avec l'urbanisation de la zone du Passet		Se reporter à la réponse apportée à l'avis émis par la DDT. La friche Marietton correspond à un tènement privé. Bien que des échanges aient lieu entre le propriétaire et la COR pour tenter de valoriser et exploiter cet espace, cela reste trop aléatoire pour être la seule possibilité de développement économique après Pichomard de la commune. De plus, la friche accueille des bâtiments anciens dont l'objectif est de favoriser la réutilisation. Aussi, la configuration des accès et des bâtiments ne permettra pas de répondre à tous les besoins des entreprises locales souhaitant s'installer ou se développer sur la commune. Le dossier n'est pas modifié sur ce point.
Réserve concernant la diminution de la zone agricole au profit de la zone naturelle : Reclasser les terrains du secteur de « Silloux » en zone agricole et autour de 3 exploitations. Ou autoriser les bâtiments agricoles en zone N.		Le dossier est modifié sur ce point , considérant que la zone naturelle ne permet pas le développement des exploitations existantes et que les bâtiments évoqués par la chambre d'agriculture disposent encore d'un usage agricole.
Réserve concernant les changements de destination : Demande la suppression du repérage des bâtiments n°18 « La Ferme de Vernay » et n°22 « Bernisse » de la liste des changements de destination, parce qu'ils sont encore en activité ou que l'arrêt de l'activité est de moins de 10 ans. Attention, le changement de destination n°19 « Musel » est introuvable sur le règlement graphique : à ajouter sur le zonage.		Concernant les changements de destination n°18 « La Ferme du Vernay » et n°22 « Bernisse » : Compte tenu des remarques de la chambre d'agriculture, la commission est favorable à la suppression de l'identification de ces bâtiments en changement de destination. Concernant le changement de destination n°19 « chemin du Pierrolet » : Le plan de zonage sera repris. La mention « CD » sur la légende sera ajoutée pour une meilleure compréhension et localisation entre le rapport de présentation et le règlement.
Remarque concernant l'emplacement réservé n°16 : Demande la suppression de l'emplacement réservé n°16.		L'emplacement réservé ne permet pas l'élargissement pour la réalisation d'un cheminement piéton mais est délimité strictement sur l'emprise du chemin existant, parcelles n°587 et 591, aujourd'hui privé. Or, l'ouverture de ce chemin permettrait de compléter le maillage piéton présent sur la commune, sur un secteur présentant des vues dégagées et intéressantes d'un point de vue paysager. L'ouverture de ce chemin pour un tel usage n'est pas incompatible avec le passage d'engins agricoles. Le dossier n'est pas modifié sur ce point.
Remarques sur le règlement : Le règlement autorise les annexes en zones A et N dans la limite de 40 m². Une limitation à 25 m²/30 m² semble suffisante.		Compte tenu de la topographie présente sur la commune, couplée à des configurations parfois complexes pour s'adapter à la pente, une limitation à 25 m²/30 m² ne semble pas suffisante et peut bloquer certains projets. La commission n'est donc pas favorable à la reprise du dossier sur ce point. Le dossier n'est pas modifié sur ce point.

Envoyé en préfecture le 11/07/2025

Reçu en préfecture le 11/07/2025

Publié le

 Berger Levrault

ID : 069-216900068-20250708-25041333-DE

Le règlement de la zone A énonce que « Peuvent être refusées ou n’être accordées que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales, les constructions qui de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. » Cette disposition paraît trop subjective pour la construction de bâtiment agricole. Nous demandons sa reformulation ou de préciser que la règle ne s’applique pas aux bâtiments agricoles.	Le dossier n’est pas modifié sur ce point.
--	---

SCOT Beaujolais : avis favorable avec observations	
Avis rendu le 7 février 2025	Décision de la commission
Le projet prévoit une part de 41% de logements créés sous forme de logements groupés à horizon 2035. Il faudra prévoir d’augmenter la part de logements groupés de 10% en moyenne à horizon 2045.	Au-delà d’un pourcentage, la typologie de logements doit être adaptée en fonction de la localisation des secteurs d’Orientation d’Aménagement et de Programmation, afin de favoriser un habitat intégré dans son environnement bâti, tenant compte de la configuration de la parcelle, de la topographie. Sur Amplepuis, certains secteurs disposent d’une surface et d’une localisation, à proximité du centre-ville, propice à l’accueil de logements collectifs ou groupés. En revanche, d’autres secteurs se situent en périphérie du tissu urbain ou au sein d’espaces difficilement urbanisables. Dans ces secteurs, la production de logements groupés, nécessitant une opération d’aménagement d’ensemble, paraît complexe à mettre en œuvre. Un bilan du PLU après quelques années d’application permettra de réajuster cette part de logements groupés si besoin. Le dossier n’est pas modifié sur ce point.
La zone du Passet sera urbanisable après justification de la densification des ZAE mutables existantes de la « Galeté », de « la Gare » et de « Pichomard ». Le PLU doit encadrer ce phasage afin de justifier les extensions urbaines prévues.	Se reporter à la réponse apportée à l’avis émis par la DDT.
Le projet prévoit une extension modérée de l’enveloppe urbaine de 9 ha, dont 4 ha pour l’habitat à horizon 2035. En l’absence de PLUi ou de PLH avec le SCOT, la répartition par EPCI donne une enveloppe de 90 ha pour la COR pour la période 2021-2045 ne devra pas pénaliser les 2 autres polarités intermédiaires.	Il est impossible de maîtriser le développement intercommunal à l’échelle communale, ni d’estimer la consommation d’ENAF nécessaire des autres polarités, cette dernière étant dépendante du potentiel mobilisable à l’intérieur de l’enveloppe urbaine. L’élaboration d’un PLUi est en cours de discussion à l’échelle de la COR.
Communauté d’agglomération Ouest Rhodanien :	
Séance du 6 février 2025	Décision de la commission

Dans le règlement écrit, partie 15 « Desserte par les réseaux », paragraphe B « assainissement des eaux usées », il est demandé la reformulation suivante pour plus de clarté : <i>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, lorsque la parcelle est desservie par un réseau d'assainissement. Les travaux et installation d'un système de relevage peuvent être nécessaires selon la topographie et seront à la charge exclusive du propriétaire. Tout raccordement devra respecter le règlement de service d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales urbaines de la COR. Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités au zonage d'assainissement des eaux usées présent en annexe du PLU et en l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées au droit des parcelles, toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées, doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif aux normes, conformément à la réglementation en vigueur.</i>	Le règlement est complété sur ce point.
Suite à de nombreux échanges avec la commune et alors même qu'elle n'est pas inscrite dans le SAE, il a été convenu d'intégrer la zone du Passet au projet de PLU sous réserve d'un phasage, c'est-à-dire de son ouverture possible après la commercialisation de l'existant en renouvellement urbain et sous réserve de son inscription au préalable dans le SAE à l'occasion de la révision de ce dernier.	La commission confirme l'avis de la COR.
L'étude de densification interroge et prend en compte des pourcentages de rétention estimant que tous les sites identifiés ne feront pas l'objet d'une opération. Si cela est vrai, on constate également que les sites non repérés peuvent eux-mêmes faire l'objet d'opérations. Ces dernières pourraient donc compenser la rétention foncière. En outre, il n'y a pas d'explication quant au choix des pourcentages de rétention foncière qui diffèrent selon les secteurs. La prise en compte de cette rétention augmente, de fait, le potentiel en extension et donc la consommation d'ENAF.	<p>La loi Climat et Résilience fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers effective. Or, le PLU n'a aucune maîtrise sur la consommation d'ENAF effective. Comme tous les documents d'urbanisme, le rôle du PLU est d'estimer une capacité d'accueil pour atteindre un objectif de logements, sans avoir l'assurance que les propriétaires concernés souhaitent réaliser un projet sur leur parcelle, à l'échéance du PLU. Aussi, pour mieux prendre en compte cet écart entre l'estimation de logements théoriquement possibles sur le plan de zonage et une estimation tenant compte de cette « rétention », un pourcentage estimé de rétention est défini. Ce pourcentage est différent en fonction de la configuration des secteurs mobilisables identifiés :</p> <p>Pour les dents creuses, une part de rétention de l'ordre de 20% est estimée. En effet, il s'agit de parcelles de petites dimensions pouvant servir d'espaces de jardin ou d'aération, que les propriétaires peuvent ou non décider de mobiliser. Ces secteurs étaient déjà constructibles au PLU précédent et ne sont pas pour autant construits aujourd'hui.</p> <p>Pour les secteurs mutables couverts par une OAP, la part de rétention estimée est plus importante, car il s'agit de secteurs dont la gestion du bâti existant nécessite des travaux importants. Certains sites sont encore occupés/en activités. L'objectif du PLU est d'encadrer ces secteurs pour qu'en cas de projet, compte tenu de leur localisation, ce dernier soit qualitatif et cohérent au regard des besoins en logements de la commune. Mais il s'agit dans la plupart des cas de projets à long terme, au moins.</p>

	<p>Pour les secteurs d’OAP à l’intérieur de l’enveloppe urbaine, un pourcentage de rétention moins important est défini. Contrairement aux dents creuses, il s’agit de secteurs de plus grande superficie.</p> <p>Pour les secteurs d’OAP en extension, une part de rétention beaucoup plus faible est définie. En effet, il s’agit d’une opportunité pour les propriétaires de mobiliser leur terrain pour réaliser une opération, qui est temporaire, puisque ces secteurs peuvent être plus facilement reclasser en zone agricole et naturelle dans les années à venir, pour appliquer les objectifs de la loi Climat et Résilience. Les propriétaires ont donc intérêt à réaliser un projet pendant la durée de vie du PLU. Pour autant, aucun outil réglementaire n’impose à ces derniers le réaliser un projet sur leur parcelle s’ils ne le souhaitent pas.</p> <p>L’estimation des capacités d’accueil mobilisables s’appuie sur analyse fine des secteurs mobilisables à horizon 2035, et sur des critères issus de l’analyse des permis de construire accordés ces dernières années. S’il est vrai qu’une part de la production de nouveaux logements pourra être réalisée en dehors de ces secteurs mobilisables identifiés, cette part ne sera que modérée et sera loin d’être compensée par les secteurs de rétention, compte tenu des critères mis en place pour les identifier.</p> <p>Dans tous les cas, le code de l’urbanisme prévoit à l’article L153-27° la réalisation d’un bilan de PLU à réaliser au plus tard dans les 6 ans suivant l’approbation du PLU. Ce bilan permettra de réajuster le plan de zonage si besoin, en reclassant des zones à urbaniser en extension de l’enveloppe urbaine en zone agricole ou naturelle, si besoin, pour respecter les objectifs de production de logements définis. Tout en respectant les objectifs de réduction de la consommation d’ENAF fixé par le PADD, l’inverse est également vrai, si le PLU en démontre le besoin.</p> <p>Le dossier n’est pas complété sur ce point.</p>
--	---

GRT Gaz : remarques	
Courrier du 7 février 2025	
Rapport de présentation : page 86 Il n’est pas fait mention de l’installation annexe et des SUP associées : SUP d’implantation et de passage I3 et SUP relatives à la maîtrise de l’urbanisation. Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.	Décision de la commission Le rapport de présentation est complété sur ce point.
PADD : Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d’habitat, d’espaces ou équipements publics dans les SUP des ouvrages de transport de gaz haute tension.	Les servitudes liées au passage d’une canalisation de gaz sont des servitudes d’utilité publiques, qui s’appliquent quelles que soient les dispositions du PLU. Le PADD n’est pas une pièce opposable aux autorisations d’urbanisme et a pour but de définir le projet de développement de la commune pour ces prochaines années. Aussi, il ne paraît pas opportun de compléter le PADD sur ce point.

Commune d'Amplepuis - Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

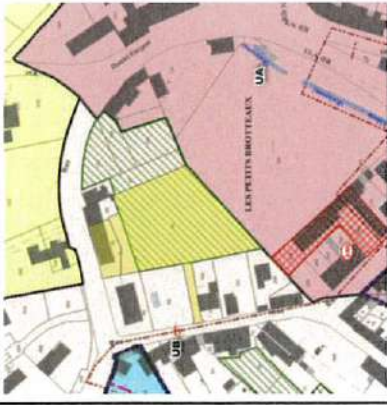
Règlement : La présence des ouvrages GRT Gaz doit être signalée dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée (notamment les zones N et Uc) en précisant : Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi). Les interdictions et règles d'implantation associées aux SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de la compatibilité. L'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages. La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les déclarations de travaux et déclaration d'intention de commencement de travaux.	Une disposition générale sera ajoutée au règlement pour rappeler la nécessité de consulter le plan et la liste des SUP. La liste des SUP sera complétée avec les fiches transmises par GRT Gaz. Le règlement est complété sur ce point.
Document graphique du règlement Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRT Gaz doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R151-34° du CU.	Toutes les servitudes d'utilité publiques font l'objet d'un plan spécifique et d'une réglementation à part. Il n'y a donc pas lieu de représenter les zones d'effet relatives sur le plan de zonage au titre de l'article R151-34° du CU, au risque de surcharger le plan de zonage alors qu'un plan spécifique des SUP est présent. Il n'est pas envisagé de reprendre le plan de zonage sur ce point.
Changement de destination Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.	La commune prend note de la remarque.
Liste des SUP Les distances de la servitude I1 doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte de l'arrêté préfectoral.	La liste des Sup est fournie par la DDT. Un plan des SUP à jour a été transmis avec les avis des PPA, la liste et le plan des SUP seront donc mis à jour.

INAO : pas d'avis formel à donner	
Courrier du 4 février 2025	Décision de la commission
L'INAO n'a pas d'avis formel à donner considérant que le territoire de la commune n'est situé dans aucune aire géographique d'AOP.	RAS
SNCF :	
Courrier du 12 décembre 2024	Décision de la commission
Le régime de protection du domaine public ferroviaire a été modifié en 2021. Les servitudes modifiées jointes au courrier doivent figurer en annexes des documents graphiques, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.	La liste des servitudes d'utilité publique fournie par la DDT sera complétée.

DDT Rhône, service Aménagement et Appui aux Territoires :	
Courriel du 30 janvier 2025	Décision de la commission
Remarques sur les servitudes d'utilités publiques et les annexes du PLU	
Le dossier est modifié pour prendre en compte les remarques formulées.	
Enquête publique : avis favorable avec recommandations	
Remarques commissaire enquêteur/ Décision de la commission	
Demandes de terrains constructibles	
<p>De manière générale :</p> <p>Il est rappelé que le PLU a l’obligation de respecter les objectifs définis par les lois, le code de l’urbanisme. Il est également tenu de s’inscrire en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durables et d’Égalité entre les Territoires (SRADDET), le Schéma de Cohérence Territoriale du Beaujolais et le Programme Local de l’Habitat de la COR. Ce cadre réglementaire vise à promouvoir un urbanisme économe en consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers et la densification du tissu urbain existant.</p> <p>Ainsi, le SRADDET établit clairement les règles suivantes en matière d’urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Mobiliser prioritairement [...] les opportunités existantes à l’intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, par : La requalification des friches, la densification raisonnée du tissu existant , le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant et les réhabilitations- Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis- En cas d’extension ou de création, ces dernières devront être justifiées, se feront dans la continuité urbaine et seront préalablement conditionnées à la définition d’objectifs : De qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle et de densité raisonnée et adaptée aux caractéristiques du territoire [...]- Protéger les espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols [...] <p>Le SCOT Beaujolais en cours de révision définit notamment les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Respecter les plafonds d’artificialisation définis à l’échelle intercommunale : 55 ha pour 2021-2031 et 35 ha pour 2031-2045 pour l’habitat- Préserver et valoriser le foncier non bâti nécessaire au maintien et au développement des activités agricoles- Prioriser la production de logements sans consommation d’espace- Mobiliser le foncier bâti vacant- Encadrer le changement de destination des bâtiments agricoles, viticoles et forestiers- Prioriser le développement résidentiel dans l’enveloppe urbaine et en renouvellement adapté au contexte existant sans consommer du foncier- Produire au maximum 50% des nouveaux logements sous forme de logement individuel (pour prioriser les logements groupés et collectifs)- Tendrer vers une densité moyenne minimale de 40 logements à l’hectare. <p>Ces différents documents cadres ainsi que le code de l’urbanisme imposent donc au PLU d’Amplepuis :</p> <ul style="list-style-type: none">- De s’inscrire dans une trajectoire de réduction significative de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers.	

-	<p>De définir une ambition démographique raisonnable pour ces prochaines années et de définir un plan de zonage (donc des zones constructibles) permettant de répondre à ce besoin et pas plus ; en mobilisant prioritaire la remise sur le marché de bâtiments vacants, la réhabilitation de friches et les parcelles ou potentielles divisions parcellaires situées au sein de l'enveloppe urbaine et en respectant une certaine densité minimum.</p> <p>Pour cela, les quelques secteurs constructibles positionnés en extension de l'enveloppe urbaine font l'objet d'une OAP permettant de respecter leur insertion paysagère et les objectifs de densité.</p> <p>La marge de manœuvre des élus est donc limitée. Notons que les avis de la CDPENAF et du SCOT précisent que les efforts de réduction des zones constructibles pour l'atteinte de ces objectifs ne sont pas suffisants, puisqu'il est demandé de réduire davantage le rythme de production de logements envisagé et donc le nombre de terrains constructibles.</p> <p>De ce fait, il ne paraît pas cohérent de répondre à des demandes de classement en zone constructible en extension de l'enveloppe urbaine, sauf cas particulier du fait de la localisation de la demande.</p>
---	---

Jean Pierre MAUPIED
Chantal Maupied
Suppression parc et jardin à protéger
Parcelles AD98 et 95



Avis du commissaire enquêteur :
Dans le cadre de l’ambition démographique affichée par la commune, il me semble cohérent de rendre à l’urbanisation cette partie de jardin actuel situé en centre-bourg.
Ce secteur constructible s’inscrira dans une OAP en conformité avec les règlements supra communautaires.

Réponse de la commission :

Rappel des principaux objectifs définis par le PADD :

- Encadrer par une Orientation d’Aménagement et de Programmation tous les secteurs de plus de 1500 m²
- S’orienter vers la production d’au moins 40% des nouveaux logements intermédiaires, collectifs ou individuels groupés, ou toute autre forme de logements différente du développement pavillonnaire.
- Identifier et protéger des espaces de respiration au sein de l’enveloppe urbaine.
- Tendre vers une moyenne de l’ordre de 30 à 40 logements à l’hectare (en construction neuve et renouvellement urbain).

La parcelle concernée se situe au sein d’un îlot disposant de constructions implantées le long des voies. La parcelle n°98 correspond à un secteur de jardin, disposant d’accès limités :

- L’un sur la rue Gras, très étroite. L’accès en lui-même est également très étroit.
- L’autre sur la route départementale, également étroit et entre deux virages.

L’objectif était de préserver la morphologie urbaine de ce quartier en préservant un cœur d’îlot vert mais en laissant les bords extérieurs, le long des voies, constructibles.

Pour tenir compte de l’ensemble de ces enjeux, il est proposé de réduire sur la partie nord la trame de parc et jardins à protéger mais de la laisser sur la partie sud. Une OAP permettra d’encadrer la construction pour respecter les objectifs fixés par le PADD en matière de typologie de logements et de densité, en lien avec l’avis formulé par le SCOT.

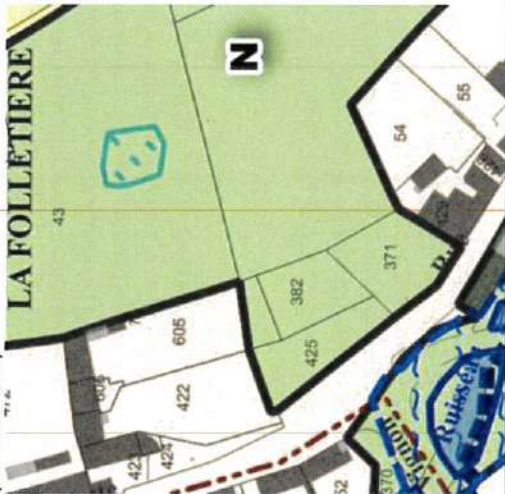
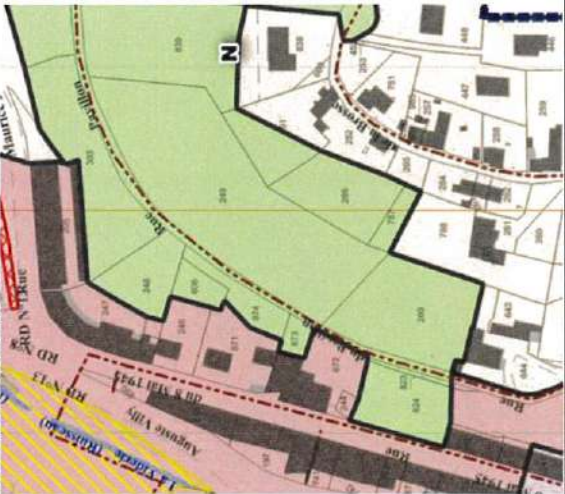
Le plan de zonage et les OAP sont repris :

Extrait zonage PLU arrêté



Extrait zonage modifié pour approbation



<p>Anthony PRUDHOMME</p> <p>Demande terrain constructible</p> <p>Parcelles AB382 et AB425</p> <p>(La Folletière)</p>		<p><u>Avis du commissaire enquêteur :</u></p> <p><i>Ces parcelles représentent moins de 2% de l'objectif du PADD et sont situées en zone urbaine. Considérées comme dent creuse actuellement, il n'y a pas de remarque particulière concernant le nouveau classement de ces parcelles. De surcroît, les réseaux primaires sont à proximité.</i></p> <p>Réponse de la commission</p> <p>Rappel des principaux objectifs définis par le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une enveloppe de l'ordre de 4 ha maximum pour le développement résidentiel en extension <p>Les parcelles concernées sont considérées comme en dehors de l'enveloppe urbaine (se reporter à l'étude de densification). L'accès par la rue Jeannette Pontelle est très complexe vu de la topographie. L'accès peut par contre se faire par la reprise d'un accès existant. La commission est favorable à la délimitation d'une zone urbaine qui représentera moins de 800 m², sur un espace contraint. Il s'agit d'un espace entouré de constructions, qui dispose d'un accès au nord-ouest, par les parcelles n°422 et 605. Il s'agit d'un secteur résiduel.</p> <p>Le plan de zonage est modifié sur ce point.</p>
<p>Marc Chenaud/Paul Chenaud/Hervé Guillot</p> <p>Demande terrain constructible</p> <p>Parcelle AE249/ AE269</p>		<p><u>Avis du commissaire enquêteur :</u></p> <p><i>Dont acte, suite à la position de la commission.</i></p> <p>Réponse de la commission</p> <p>Rappel des principaux objectifs définis par le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une enveloppe de l'ordre de 4 ha maximum pour le développement résidentiel en extension <p>En cohérence avec les objectifs du PADD, du SCOT et du SRADET, l'objectif est de positionner des secteurs constructibles en extension de l'enveloppe urbaine sur des secteurs facilement aménageables et desservis, permettant la réalisation d'une opération de logements et respectant les objectifs de densité. Il s'agit également de cibler des secteurs en accroche de l'enveloppe urbaine. La parcelle est desservie par un chemin relativement étroit et un carrefour avec la route départementale dangereux, qui fait d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé pour essayer d'en améliorer la sécurité. Il s'agit d'un secteur situé en dehors de l'enveloppe urbaine, qui n'est pas déclaré à la PAC mais présente une déclivité importante et un caractère naturel avéré. Vu ces éléments et le cadre réglementaire précisé en préambule, il ne paraît donc pas possible d'envisager le classement en zone constructible de cette parcelle.</p> <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point.</p>

Annick et Christophe RAY
Parcelle AD294



Avis du commissaire enquêteur :
Les éléments décrits par le pétitionnaire ne sont guère contestables et de bon sens. Le CE ne retient pas la sollicitation de M et Mme Ray..

Réponse de la commission

Rappel des principaux objectifs définis par le PADD :

- Une enveloppe de l'ordre de 4 ha maximum pour le développement résidentiel en extension

En cohérence avec les objectifs du PADD, du SCOT et du SRADDET, l'objectif est de positionner des secteurs constructibles en extension de l'enveloppe urbaine sur des secteurs facilement aménageables et desservis, permettant la réalisation d'une opération de logements respectant les objectifs de densité.

Il s'agit également de cibler des secteurs en accroche de l'enveloppe urbaine.

La parcelle accueille une petite construction, en alignement de la route départementale. Il s'agit d'une parcelle toutefois incluse au sein d'un îlot dont la vocation principale est naturelle.

La parcelle s'inscrit dans un virage et au sein d'un carrefour dangereux, elle fait donc l'objet d'un emplacement réservé. La commune souhaite donc acquérir cette parcelle pour réaliser des aménagements permettant l'amélioration du carrefour.

À noter que le classement en zone N n'empêche pas la réhabilitation du bâtiment ou son évolution limitée. La transformation de ce bâtiment en habitation, vu son implantation, n'est pas souhaitable.

Vu ces éléments et le cadre réglementaire précisé en préambule, il ne paraît donc pas possible d'envisager le classement en zone constructible de cette parcelle.

Le dossier n'est pas repris sur ce point.

Demandes de changements de destination d'un bâtiment

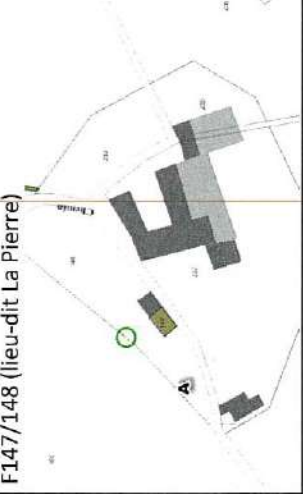
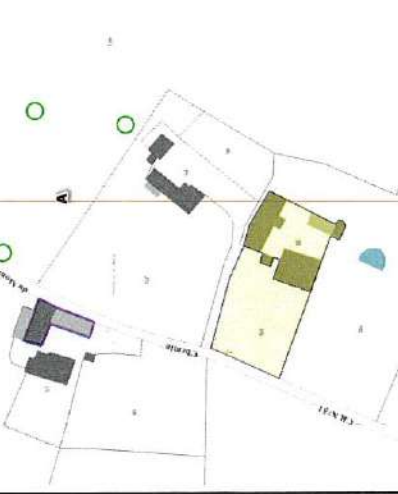
De manière générale, il est précisé que l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination doit respecter la grille d'analyse de la CDPENAF du Rhône.

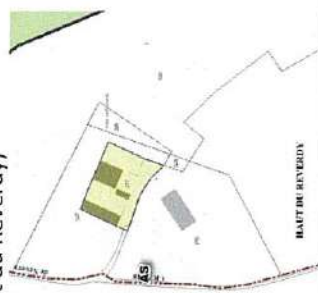


Même si le bâtiment est identifié en changement de destination sur le plan de zonage du PLU, le changement de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF (en zone agricole) ou de la CDNPS (en zone naturelle) lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Aussi, afin de ne pas induire les propriétaires en erreur, il est nécessaire de respecter dès à présent la doctrine de la CDPENAF.

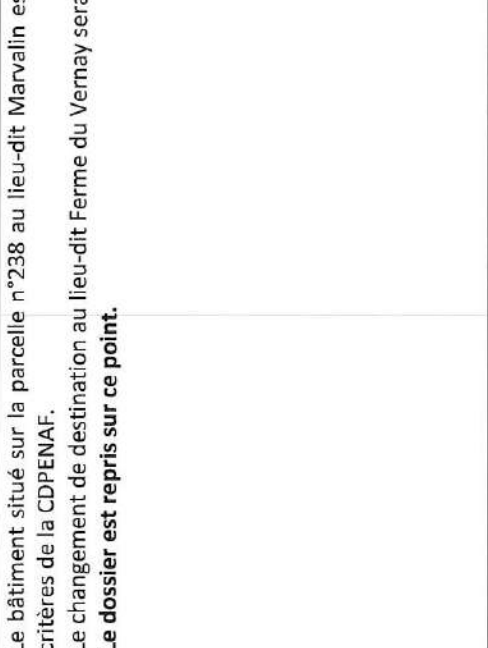
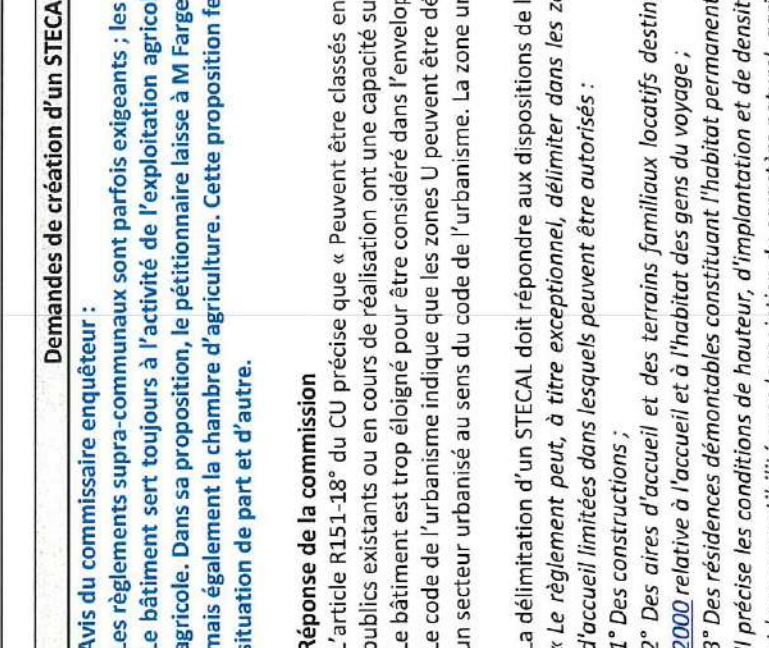
Rappelons que, dans le cadre de l'avis formulé sur la révision du PLU, la CDPENAF a demandé de supprimer certains changements de destination qui ne respectaient pas les critères de la doctrine.

Rappel des critères de la doctrine :

- Pas d'activité agricole en activité sur le site ;
- Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante. Ce critère s'apprécie pour l'ensemble des bâtis de l'exploitation ou autres habitations déjà existantes sur le site (distance minimum 100 m) ;
- Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ;
- Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années ;
- Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux ;
- Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et / ou présente un intérêt patrimonial ;
- Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale ;
- Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas de mitage.

<p>Le dossier de PLU identifie déjà des bâtiments pouvant changer de destination pour du logement ou de l'hébergement touristique.</p> <p>Pour rappel :</p> <p>Une annexe d'une habitation relève, en urbanisme, de la destination logement. Les bâtiments annexes des logements existants peuvent donc être réaménagés pour créer du logement sans nécessité d'être identifié en changement de destination sur le plan de zonage.</p> <p>Les chambres d'hôtes limitées à 5 chambres pour une capacité de 15 personnes où l'accueil est assuré par l'habitant et les gîtes correspondant à une maison relèvent de la destination logement. Une annexe d'habitation peut donc être transformée en chambre d'hôte ou gîtes (de type maison) sans avoir besoin d'être identifié en changement de destination.</p>	
<p>Camille Denonfoux</p> <p>Changement d'usage d'un bâtiment pour habitation en résidence secondaire parcelle F147/148 (lieu-dit La Pierre)</p> 	<p>Réponse de la commission</p> <p>Dans la mesure où la grange concernée semble respecter les critères de la doctrine de la CDPENAF, la commission est favorable à l'identification du bâtiment en changement de destination.</p> <p>Le dossier est repris sur ce point.</p>
<p>Sandrine PROST</p> <p>Changement de destination d'une grange pour projet touristique (gîte) ou annexe de l'habitation.</p> <p>Parcelle 64 et 65</p> 	<p>Réponse de la commission</p> <p>Si le bâtiment n'est pas déjà considéré comme une annexe au logement, il est effectivement nécessaire de définir un changement de destination pour permettre le logement (une annexe de l'habitation et un gîte relevant du logement) ou de l'hébergement touristique.</p> <p>Dans la mesure où il est difficile de savoir comment est considéré le bâtiment, et dans la mesure où les critères de la grille de la CDPENAF sont respectés, l'identification en changement de destination est envisagée, pour du logement ou de l'hébergement touristique.</p> <p>Le dossier est repris sur ce point.</p>
<p>Cécile ROTAT et Thierry RZVCKI</p>	<p>Avis du commissaire enquêteur :</p>


<p>Changement de destination en hébergement touristique, parcelle A1217 (Lieu-dit Haut du Reverdy)</p> 	<p>Une demande auprès des services de la chambre d'agriculture doit être diligentée rapidement à la demande du pétitionnaire. Toutefois, la proximité d'une exploitation agricole apparaît comme une contrainte et doit être pris en compte.</p> <p>Réponse de la commission :</p> <p>La chambre d'agriculture n'a pas souhaité donner son avis sur les nouvelles demandes de changement de destination. Toutefois, dans la mesure où le bâtiment ne respecte pas les critères de la CDPENAF, puisque proche d'une exploitation agricole, il ne paraît pas cohérent de l'identifier en changement de destination (cela serait ensuite refusé par la CDPENAF lors du dépôt du permis de construire).</p> <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point.</p>
<p>SCI Lagoutte</p> <p>Changement de destination</p> <p>Parcelle D197 (Chemin des Places, La Claye)</p> 	<p>Réponse de la commission</p> <p>Dans la mesure où la grange concernée semble respecter les critères de la doctrine de la CDPENAF, la commission est favorable à l'identification du bâtiment en changement de destination, pour du logement ou de l'hébergement touristique.</p> <p>Le dossier est repris sur ce point.</p>
<p>COLOMBAT-MOUROT Sandrine</p> <p>Changement de destination</p> <p>Parcelle AX98 (Chemin de Baronnie)</p> 	<p>Réponse de la commission</p> <p>Dans la mesure où la grange concernée semble respecter les critères de la doctrine de la CDPENAF, la commission est favorable à l'identification du bâtiment en changement de destination, pour du logement ou de l'hébergement touristique.</p> <p>Le dossier est repris sur ce point.</p>

<p>Gérard Fessy Suppression changement de destination n°18</p> <p>Ajout Changement de destination</p> <p>Parcelle AV238 Marvalin</p> 	<p>Le bâtiment situé sur la parcelle n°238 au lieu-dit Marvalin est déjà identifié en changement de destination, puisqu'il répond aux critères de la CDPENAF.</p> <p>Le changement de destination au lieu-dit Ferme du Vernay sera supprimé.</p> <p>Le dossier est repris sur ce point.</p>
<p>Vincent Fargeot</p> <p>Bâtiment agricole classé en zone A d'une exploitation rencontrant de graves difficultés financières.</p> <p>Aucun agriculteur souhaite reprendre le bâtiment.</p> <p>Acheteur potentiel pour la reprise du bâtiment pour un usage non compatible avec la zone agricole.</p> <p>Demande de classement en zone Uj ou STECAL</p> 	<p>Demandes de création d'un STECAL</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Les règlements supra-communaux sont parfois exigeants ; les doctrines de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF également.</p> <p>Le bâtiment sert toujours à l'activité de l'exploitation agricole de Monsieur Fargeot et à proximité immédiate d'une autre exploitation agricole. Dans sa proposition, le pétitionnaire laisse à M Fargeot la possibilité de poursuivre ses démarches en collaboration avec la mairie mais également la chambre d'agriculture. Cette proposition fera partie intégrante de mon avis de manière à ne pas figer radicalement la situation de part et d'autre.</p> <p>Réponse de la commission</p> <p>L'article R151-18° du CU précise que « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. ».</p> <p>Le bâtiment est trop éloigné pour être considéré dans l'enveloppe urbaine du bourg.</p> <p>Le code de l'urbanisme indique que les zones U peuvent être délimitées sur des secteurs urbanisés. Une construction isolée agricole n'est pas un secteur urbanisé au sens du code de l'urbanisme. La zone urbaine n'est donc pas pertinente.</p> <p>La délimitation d'un STECAL doit répondre aux dispositions de l'article L151-13 du CU.</p> <p>« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de caractère d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :</p> <p>1° Des constructions ;</p> <p>2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux localisés destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 août 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;</p> <p>3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</p> <p>Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p>

	<p><i>Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.</i></p> <p><i>Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »</i></p> <p>La demande de Monsieur Fargeot a été étudiée avec plusieurs partenaires, dans la mesure où des courriers demandant le reclassement de ce bâtiment ont été transmis à différentes institutions.</p> <p>Lors de la réunion du 12 décembre 2024 en présence de la DDT et de Valentine LUCOT représentant la Chambre d’Agriculture, la doctrine de la chambre d’agriculture a été rappelée. En cas d’arrêt de l’activité, la priorité doit être la reprise par un exploitant agricole. Lorsque toutes les démarches ont été entreprises, en partenariat avec la chambre d’agriculture, et/ou qu’il est démontré que le bâtiment ne peut être repris pour un usage agricole, son évolution pour un autre usage peut être admise, éventuellement par la délimitation d’un STECAL resserré autour du bâtiment existant.</p> <p>Aujourd’hui, bien que le demandeur soutienne qu’aucun agriculteur souhaite la reprise de ce bâtiment, rien ne l’indique. La chambre d’agriculture, lors de la réunion du 12 décembre 2024 en mairie, n’avait pas connaissance de démarches engagées et a indiqué se tenir à la disposition du propriétaire.</p> <p>La chambre d’agriculture a été contactée suite à l’enquête publique et avant approbation du PLU, pour connaître sa position et savoir si la situation a évolué.</p> <p>Le caractère exceptionnel d’un STECAL doit être démontré au regard d’un projet particulier devant le justifier. La commission n’a aucune information sur un éventuel projet justifiant la nécessité de délimiter un STECAL, si ce n’est un projet de vente, ce qui n’est pas suffisant. Le STECAL doit en effet faire l’objet d’un avis conforme de la CDPENAF. Or, la doctrine de la CDPENAF indique que les STECAL peuvent être délimités uniquement pour permettre l’évolution d’une activité déjà existante, ce qui n’est pas le cas ici.</p> <p>Aujourd’hui, le bâtiment présente toujours un usage agricole et se situe à proximité d’un autre bâtiment agricole.</p> <p>Se reporter au courrier de la chambre d’agriculture, qui a été consulté sur ce sujet, suite à la demande formulée dans le cadre de l’enquête publique.</p> <p>Au regard de ces éléments, il est proposé de ne pas apporter de modification au projet de PLU sur ce point mais :</p> <ul style="list-style-type: none">- D’attendre que des démarches recherchant la reprise de ce bâtiment pour un usage agricole, en partenariat avec la chambre d’agriculture aient été réalisées- Lorsque cette première étape sera réalisée, si aucune reprise pour un usage agricole n’est possible, un projet de STECAL sera proposé pour la reconversion du bâtiment en activité industrielle, au sein du volume bâti existant uniquement. <p>Le dossier n’est pas modifié sur ce point.</p>
--	---

Autres remarques :		Réponse apportée :
J.J. Carletto	Étonné de voir le bourg déclassé en ANC, seule la ville est trouvée.	Pas d’information sur le plan mentionné. Le dossier d’assainissement soumis à l’enquête publique comprend bien un périmètre de zone d’assainissement collectif sur la ville et sur Saint-Claude Huissel. Le dossier n’est pas repris sur ce point.


	Important de protéger le linéaire commercial des Petits Brotteaux.	Concernant la délimitation du linéaire commercial, ce dernier doit s'inscrire en cohérence avec le programme Petites Villes de Demain et l'ORT. Le choix a été fait de cibler des secteurs plus restreints que le PLU précédent pour éviter une vacance de longue durée plus fortement probable si le linéaire est important. L'objectif prioritaire est de maintenir la concentration présente au centre-ville et autour de la place de l'Industrie, qui a fait l'objet de travaux de valorisation ces dernières années. Le dossier n'est pas repris sur ce point.
	Un manque de foncier économique: il aurait été intéressant d'intégrer en zone Ui l'ensemble de la ferme du Passet.	Le développement économique de la commune est aujourd'hui encadré par le SCOT et le schéma d'accueil économique de la COR, cette dernière étant compétente en matière d'aménagement de zones d'activités. Le premier projet de zonage présenté aux personnes publiques associées comprenait une zone d'activités intégrant l'ensemble de la ferme du Passet. Toutefois, après plusieurs échanges avec la COR, la chambre d'agriculture et la DDT, le projet a été revu pour réduire au strict minimum la zone d'activités. L'un des arguments des PPA était l'usage agricole du site. La marge de manœuvre de la commission a donc été très limitée. À noter toutefois qu'en cas de besoin, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pourra être réalisée et permettre l'agrandissement de la zone d'activités, à condition que ce type de projet s'inscrive dans la stratégie de développement économique de la COR. Le dossier n'est pas repris sur ce point.
	Dans l'ancien PLU ; il était prévu de travailler une gare biface. En classant l'arrière de la gare en N, cette possibilité n'existe plus.	Se reporter au préambule du paragraphe relatif demandes de classement des terrains en zone constructible. Étant donné la nécessité de s'inscrire dans le cadre d'une gestion économe de l'espace et des contraintes imposées par le cadre réglementaire, les zones constructibles sont délimitées pour prendre des projets dont la réflexion est aboutie. Ce n'est pas le cas pour ce type de projet. En revanche, une adaptation du PLU pourra le prendre en compte lorsque le projet sera plus avancé. Le dossier n'est pas repris sur ce point.
	Quelles actions pour démarrer la constructibilité des parcelles en dents creuses qui étaient déjà en zone constructible au PLU précédent ?	Dans la mesure où il est nécessaire de réduire les zones constructibles, il paraît essentiel de pouvoir inciter la constructibilité des parcelles qui restent constructibles. Toutefois, les moyens sont limités. Se pose la question de la mise en place d'une taxe sur les terrains constructibles non bâtis, une fois le PLU approuvé. Le dossier n'est pas repris sur ce point.
	OAP Joseph Vignon : un PC a été délivré. Respecte-t-il l'OAP ?	Le calendrier de l'élaboration du PLU n'est pas toujours celui des porteurs de projet. Dans un souci de cohérence, un échange a été réalisé en amont avec le porteur de projet pour que le PC délivré respecte les grandes orientations de l'OAP. Le dossier n'est pas repris sur ce point.
	Regret qu'il n'y ait plus la vision d'un cheminement piéton le long de la rivière, des résidences Passet jusqu'à la salle G. Bourbon.	Le cheminement le long de la rivière reste bien d'actualité. Dans un souci de déclinaison plus opérationnelle visant à la création de cheminement ces prochaines années, plusieurs outils ont été déclinés réglementairement : un linéaire à préserver ou à créer sur les portions déjà existantes ou situées sur des terrains publics et des emplacements réservés sur les portions privées. Le dossier n'est pas repris sur ce point.
	Le Lac des Sapins étant une zone touristique de 1 ^{ère} importance, il semble inapproprié de ne pas traiter la voie verte rapidement.	La voie verte est intégrée dans le schéma directeur cyclable et porté par la COR. Son aménagement a été reporté au mandat prochain. Le dossier n'est pas repris sur ce point.

Florence Chirat	Mentionné dans le rapport de présentation page 138 que l’exploitation agricole serait attribuée à M. Maxime Gouttenoire, ce qui est faux.	<p>Le rapport de présentation sera corrigé, il s’agit d’une erreur du bureau d’études qui ne traduit en effet aucune réalité ni aucun échange de cet ordre lors de la réunion agricole réalisée.</p> <p>Le dossier est repris sur ce point.</p>
Arnaud Soumain Jérôme et Aurélie	<p>Activités d’élevage canin sur les parcelles E5, 7, 9, 16, 17, 20, 22, 23, 25, 619, 620, 559.</p> <p>Une partie est classée en zone naturelle, que peut-on faire pour rejoindre les parcelles 16 et 22.</p> 	<p>Le classement en zone A ou N n’a aucune incidence sur l’occupation des terres mais en a sur la constructibilité.</p> <p>En revanche, les parcelles classées en zone N sont identifiées au titre des continuités écologiques (cours d’eau). Le règlement impose des prescriptions supplémentaires pour garantir la protection des abords des cours d’eau : se reporter au règlement.</p> <p>Le dossier n’est pas repris sur ce point.</p>
Daniel Beretz	<p>Améliorer fortement l’isolation du bâti ancien : aucun objectif chiffré</p> <p>Ambition faible pour le photovoltaïque</p> <p>Réserve sur le solaire au sol</p>	<p>Les données évoquées par la personne sont extraites du rapport de présentation, tome diagnostic. L’enveloppe de 19 ha est un potentiel théorique extrait de l’état des lieux du PCAET de la COR (donc à l’échelle de la COR) 2010-2015 (le diagnostic ayant été réalisé en 2021).</p> <p>Il s’agissait de recenser un potentiel théorique pouvant être étudié pour l’installation de ce type de projet.</p> <p>Depuis, la réglementation a évolué et plusieurs études ont été réalisées pour affiner la stratégie en matière de développement des énergies renouvelables, à différentes échelles, mais ne sont pas toutes mentionnées dans le dossier.</p> <p>Dans le cadre du PLU :</p>



Envoyé en préfecture le 11/07/2025

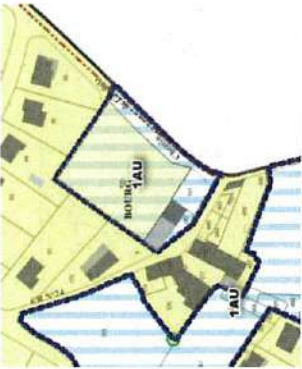

Reçu en préfecture le 11/07/2025

Publié le



ID : 069-216900068-20250708-25041333-DE

		<p>L'objectif est ainsi de promouvoir avant tout le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments existants ou pour répondre aux besoins d'un bâtiment. Toutefois, les outils réglementaires sont peu présents dans un PLU. Le règlement vise donc à soutenir ce type de projet. La stratégie est détaillée dans le tome « justification des choix » résume la stratégie en matière de développement des énergies renouvelables, notamment en page 96.</p> <p>Les projets agrivoltaiques sont admis.</p> <p>En matière de performance énergétique, le PLU n'est pas le document le plus adapté. Néanmoins, des dérogations aux règles de volumétrie sont définies pour soutenir les projets de réhabilitation permettant l'amélioration de la performance énergétique (isolation par l'extérieur).</p> <p>Un projet agrivoltaïque d'une superficie d'environ 4 ha est en cours. Il a été déposé il y a quelques jours.</p> <p>Le projet se situe en zone A du futur PLU.</p> <p>Le règlement de la zone A autorise les projets agrivoltaiques, le PLU révisé est donc compatible avec le projet.</p> <p>Parcelle C103 :</p> <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point.</p> <p>Ce n'est absolument pas le cas : voir remarque précédente.</p> <p>Dans la mesure où il s'agit d'une information induisant les habitants à l'erreur et qui est ancienne, la référence à l'état des lieux du PCAET 2010-2015 (à l'échelle de la COR soit 31 communes) sera supprimée du rapport de présentation.</p> <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point.</p>	
Gaëlle DUBUIS	Inquiète de découvrir qu'une surface de 19 ha est prévue pour l'installation de panneaux photovoltaïque au sol sur Amplepuis.		
Alain Guyot	Intéressé par l'acquisition d'une parcelle située au sein de la zone à urbaniser		

CHIZALLET Ludovic Parcelle A0635	Locataire souhaitant garder la grange et le hangar 	Le classement en zone à urbaniser et OAP n'imposent pas au propriétaire de faire le projet. Les bâtiments existants peuvent être conservés en l'absence de projet. En revanche, dans la mesure où ce secteur est en périphérie de l'enveloppe urbaine, rien ne garantit que la parcelle soit maintenue en zone constructible lors de la prochaine évolution du PLU/PLUi. Toutefois, au vu des modifications apportées au projet suite à l'enquête publique, il est envisagé de décaler l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à horizon 2035. La commission est favorable à la reprise du PLU pour décaler l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à horizon 2035, ce qui permet de répondre aux avis des PPA et de conserver l'usage des bâtiments à court terme. Le dossier est repris sur ce point.
JP DEROIRE	Ne souhaitent pas être contraint de diviser la parcelle. 	<u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Le classement en zone à urbaniser et l'OAP n'imposent pas au propriétaire de faire le projet. Réponse de la commission : De manière générale, concernant les OAP, il est rappelé que ces dernières ne peuvent être mises en place sans l'accord du ou des propriétaires. Aussi, si les propriétaires ne souhaitent pas mobiliser leur parcelle pour réaliser l'OAP envisagée, cette dernière ne se fera pas. En aucun cas cela oblige le propriétaire à faire. L'OAP n'impose pas la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, donc les autres propriétaires peuvent réaliser le projet sans que cette parcelle soit concernée. Le dossier n'est pas repris sur ce point.

Remarques de la Roannaise de l'eau sur la gestion de l'eau potable	Réponses apportées
Erreur dans les annexes sanitaires.	La pièce sera reprise.
Transmission d'un extrait du schéma d'eau potable.	Les éléments présents dans ce schéma permettront de compléter le dossier sur le volet de l'eau potable, en réponse aux remarques formulées par la MRAE sur l'adéquation entre développement démographique et capacité de la ressource, dans la pièce « mémoire des annexes sanitaires ».
Dans toutes les OAP, préciser que le réseau d'eau potable devra se situer sous les voiries et rester accessibles.	Le dossier sera repris sur ce point.
OAP Impasse du village en bois : renforcement de réseau à la charge de l'aménageur est potentiellement nécessaire.	RAS.
OAP îlot du cimetière : une extension de réseau est nécessaire.	Une taxe d'aménagement sectorisée pourra être mise en place sur certains secteurs, pour compenser les aménagements que devra réaliser la collectivité.
OAP Chemin des Places : une canalisation structurante traverse la zone.	L'OAP sera supprimée en réponse aux remarques formulées par les personnes publiques associées.

OAP Le Passet : extension à prévoir.	La commission prend note de la remarque. L'ouverture à l'urbanisation est de toute façon différée.
OAP Zone 1AUE : nécessité d'estimer les besoins de l'établissement avant de valider le dimensionnement des conduites sur ce secteur.	La commission prend note de la remarque.

Conclusions formulées par le commissaire enquêteur:

Avis favorable assorti des recommandations suivantes:	
Bien veiller à la réduction et l'ouverture de la zone « Le Passet » et la conditionner à l'urbanisation des autres zones.	Le dossier est modifié sur ce point : Cf réponses apportées aux avis des PPA
Modifier le zonage N et As à proximité des sièges d'exploitation agricoles	Le dossier est modifié sur ce point : Cf réponse apportée à la chambre d'agriculture et la CDPENAF.
Retrait des changements de destination n°18 et 22	Le dossier est modifié sur ce point : Cf réponses apportées aux avis des PPA
Retrait de l'OAP chemin des Places	Le dossier est modifié sur ce point : Cf réponses apportées aux avis des PPA
Revoir le phasage de l'ouverture des zones d'habitat en extension	Compte tenu des modifications apportées au dossier, seule l'OAP Chadois Nord est reprise sur ce point, avec une ouverture à l'urbanisation décalée de 2028 à 2035.
Prévoir un zonage cohérent avec le projet de réhabilitation de la friche Marietton	Le dossier n'est pas repris sur ce point puisque c'est déjà le cas.
Rééchelonnement et réduction des objectifs de production de logements à horizon 2035	Le dossier est repris sur ce point : se reporter à la réponse apportée à l'avis de la DDT et de la CDPENAF.
Introduction des espaces boisés classés et des prescriptions de préservations d'arbres remarquables sur le secteur du Clos du Crêt.	Le dossier n'est pas repris sur ce point : Bioinsight a réalisé une journée de terrain afin d'identifier, dans le cadre de l'évaluation environnementale, les enjeux des arbres présents. Il ne ressort pas de cette étude la nécessité d'identifier certains arbres plus que d'autres.
Limiter l'élargissement du sentier relatif à l'emplacement réservé n°16	Le dossier n'est pas repris sur ce point. Il ne s'agit pas d'élargir le chemin, mais d'ouvrir le chemin déjà existant.
Concernant les changements de destination ayant obtenu une réponse favorable de la commission de la révision du PLU dans le mémoire en réponse, dans la mesure où elles sont conditionnées à l'accord de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture, je recommande d'engager les requêtes rapidement avec le concours des propriétaires et de les tenir informés de l'évolution de leur dossier.	Étant donné le retour de la chambre d'agriculture, le dossier est modifié pour suivre l'avis de la commission : seul un changement de destination n'est pas retenu, car il se situe à proximité immédiate d'un bâtiment agricole.
Projet de M. Fargeot : Je recommande au pétitionnaire d'organiser une réunion tripartite rapidement (mairie, chambre d'agriculture et M. Fargeot) pour envisager, en toute connaissance de cause des parties, une solution pérenne permettant de ne pas aggraver la situation de M. Fargeot tout en	Des démarches sont en cours.

préservant la qualité et la compatibilité du PLU de la commune d'Amplepuis.

Envoyé en préfecture le 11/07/2025

Reçu en préfecture le 11/07/2025

Publié le

ID : 069-216900068-20250708-25041333-DE

