

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Montrevel-en-Bresse

| Approbation du PLU en Conseil Municipal



# Ordre du jour

Présentation des ajustements réalisés au dossier suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique



# Approbation du PLU

> *Rappel du cadrage réglementaire*

## Le PLU a été arrêté en Conseil Municipal le 1<sup>er</sup> juillet 2025.

Suite à l'arrêt, les Personnes Publiques Associées, la CDPENAF ainsi que l'autorité environnementale ont été consultées pour avis sur le projet de PLU.

Les PPA ont eu 3 mois pour rendre leur avis sur le projet. Les avis rendus sont présenté ci-contre.

***Les PPA ont formulée des remarques à prendre en compte pour améliorer le PLU.***

Une fois la consultation des PPA réalisée, une enquête publique a été réalisée du 21 octobre au 21 novembre 2026. Cette enquête a permis à chaque personne le souhaitant de venir prendre connaissance du projet de PLU et de formuler des remarques sur ce dernier.

**18 sollicitations** ont été enregistrées lors de l'enquête publique et consignées par le commissaire enquêteur.

***Ces sollicitations ont amené a certaines modifications du PLU.***

Le rapport final du commissaire enquêteur est publié pendant 1 an sur le site internet de la commune. **Il permet de prendre connaissance des réponses apportées à chaque PPA ainsi qu'à chaque remarques réalisée lors de l'enquête publique. Ce document permet de connaître les volets du PLU modifié des suites de la consultations des PPA et de l'enquête publique.**

***Le PLU a pu être modifié uniquement sur la base des remarques reçues lors de la consultation des PPA et de l'enquête publique.***

## LISTE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AYANT REPONDU

Organismes	Avis / Remarques / Compléments
Agence Régionale de Santé (ARS)	Avis favorable avec remarques
Réseau de Transport d'Électricité (RTE)	Avis favorable avec remarques
Chambres de commerce et d'industrie (CCI)	Avis favorable avec remarques
Chambre d'agriculture	Avis favorable avec réserves
Département de l'Ain	Avis favorable avec réserves
INAO	Avis favorable avec réserves
DDT de l'Ain	Avis favorable avec réserves
Grand Bourg Agglomération / SCOT BBR	Avis favorable avec remarques
Dynacité	Avis favorable avec remarques

## AUTRES ORGANISMES CONSULTES (HORS PPA)

Organismes	Remarques
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	Avis tacite - Favorable
CDPENAF	Avis simple favorable avec réserve (règlement écrit zone A et N) Avis simple défavorable STECAL AS1 Avis simple défavorable STECAL AS2

# Présentation des modifications apportées au PLU



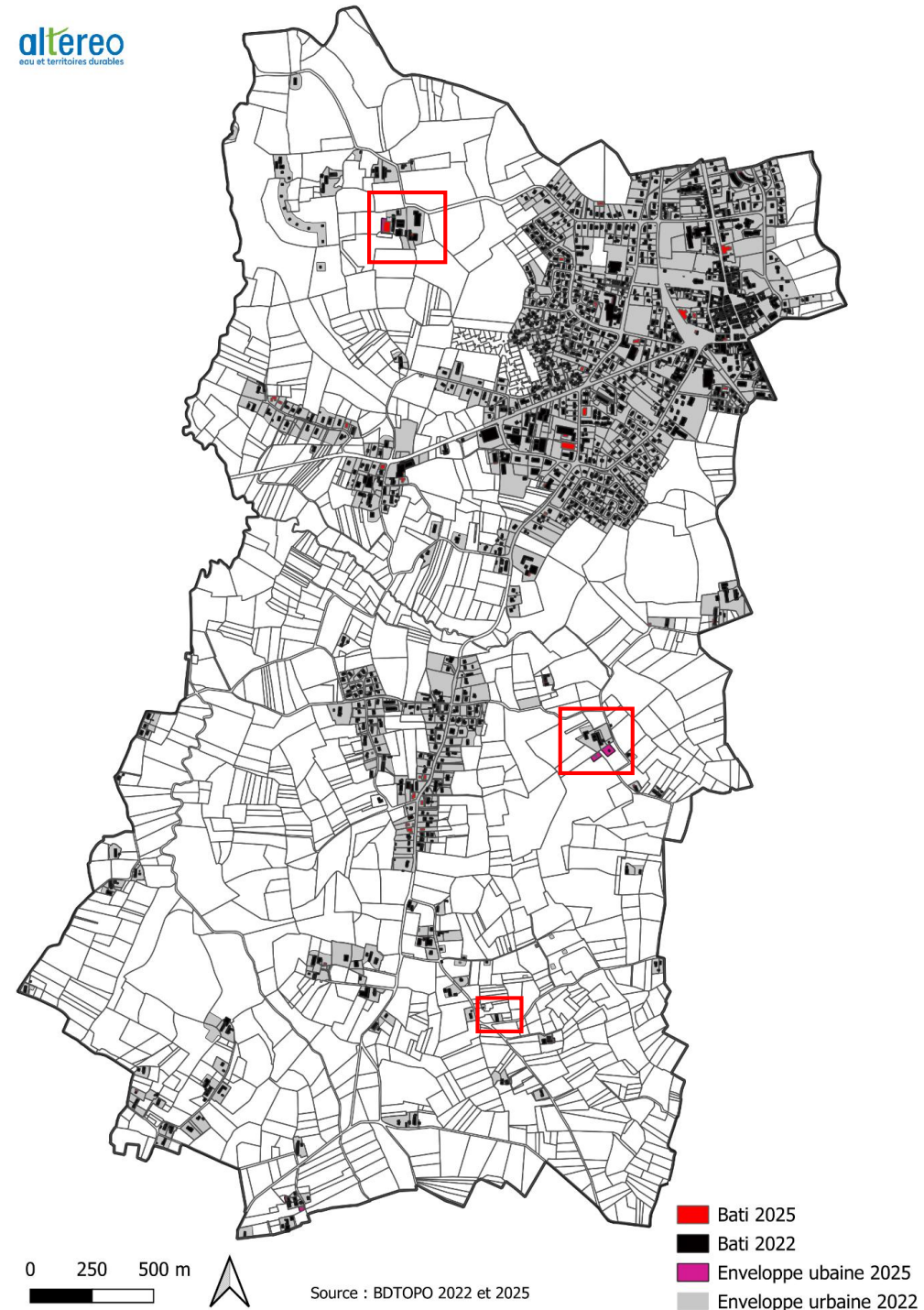
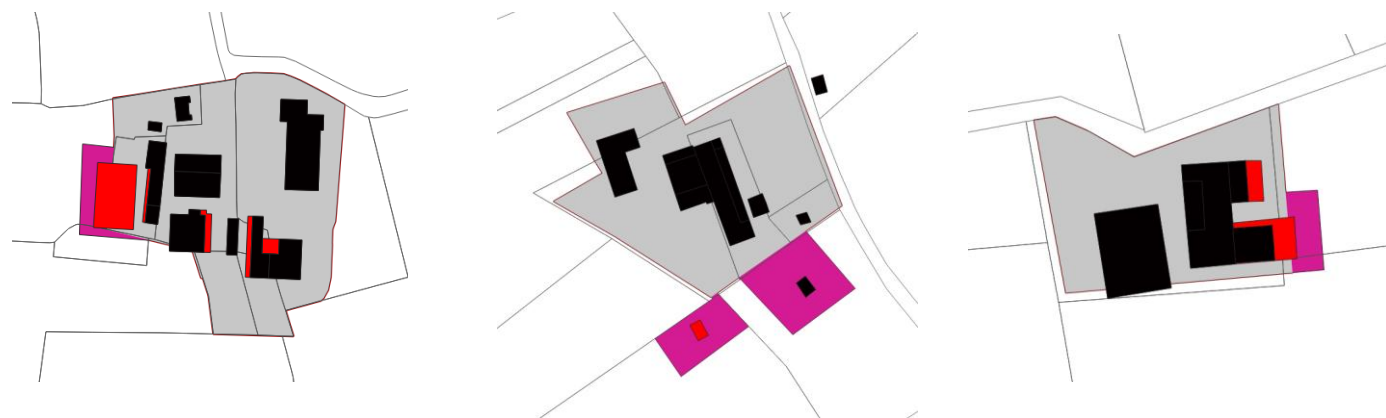
# Rapport de présentation - Diagnostic territorial

> Consommation d'espaces 2022 - 2025

Avis PPA : Demande de la DDT

La DDT a demandé de compléter l'analyse de la consommation d'espaces sur la période 2022 - 2025.

Entre 2022 et 2025, la consommation d'espaces NAF a augmenté de **0,47 ha** et l'enveloppe urbaine atteint les 199,57 ha. Cette consommation est induite par des projets agricoles dans le diffus. Le reste des constructions qui ont été construites entre 2022 et 2025 se situent au sein de l'enveloppe urbaine d'ores et déjà existante en 2022 et ne sont pas consommation d'espaces NAF.



# Rapport de présentation - Diagnostic territorial

## > Délimitation de l'enveloppe urbaine

Avis PPA - Demande de la DDT

La DDT a demandé de compléter l'analyse du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine en ajoutant une délimitation claire de l'enveloppe urbaine, ainsi qu'en justifiant les différentes exclusions permettant d'arriver au potentiel de densification final et réellement pris en compte dans le projet de PLU.

La DDT a également demandé de remettre à jour l'étude du potentiel de densification avec certains tènements qui semblaient avoir été oubliés, ou, le cas échéant, mieux justifier de leur exclusion.

### Méthodologie de délimitation de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine a été établie grâce à l'analyse de l'évolution de la trame urbaine présentée précédemment.

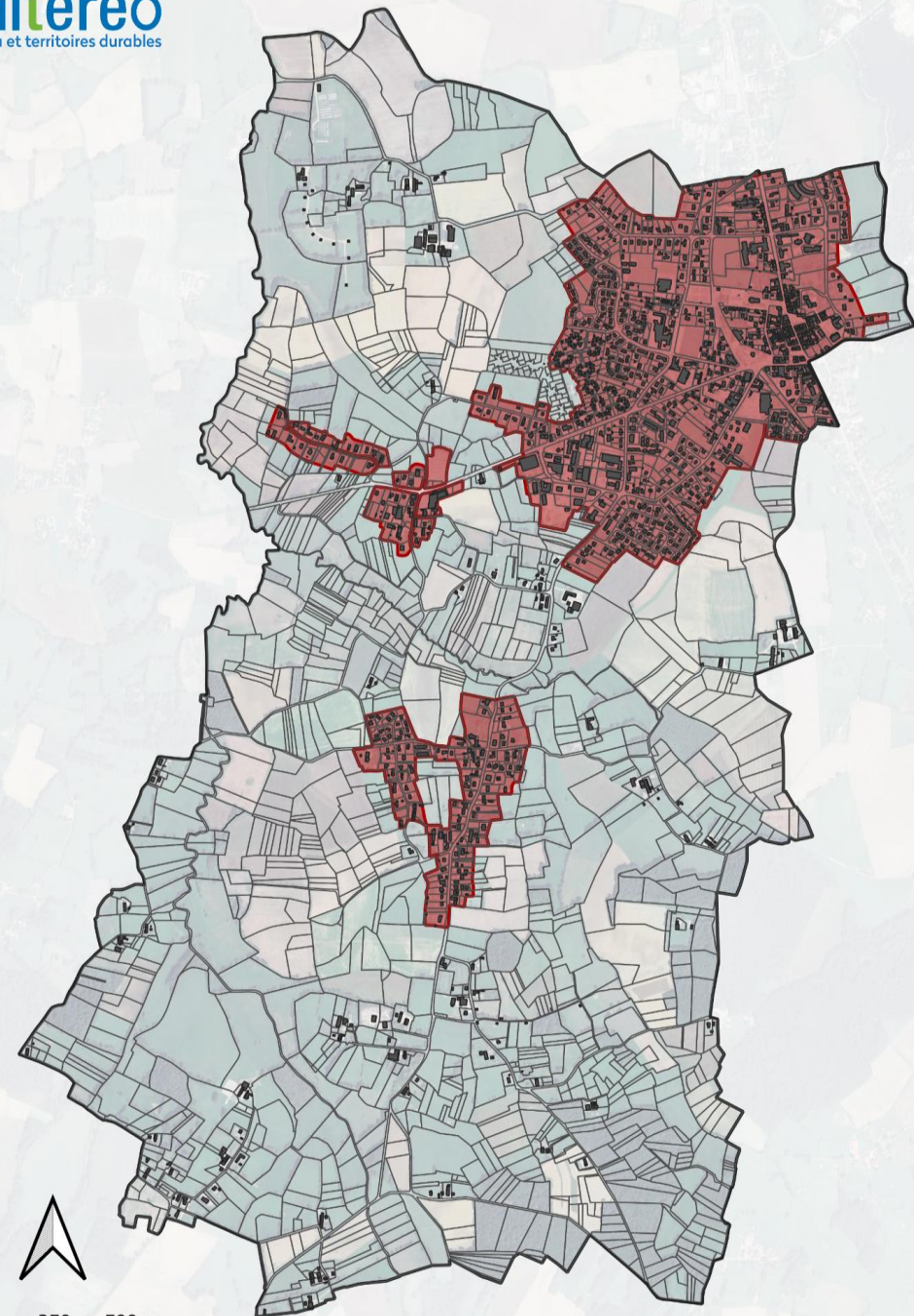
Seul les secteurs ayant vocation à être classés en zone urbaine du PLU ont fait l'objet d'une délimitation de l'enveloppe urbaine, à savoir :

- Bourg principal de Montrevel
- Hameau de Cuet
- Hameaux de Curtils et de Machard

Il s'agit des 3 secteurs desservis par l'assainissement collectif.

Le potentiel de densification n'est identifié que dans les enveloppes urbaines ayant vocation à être classées en zone urbaine au projet de PLU. Les autres secteurs seront classés en zone A ou N du PLU, de fait, aucun potentiel de densification ne sera identifié.

Une carte et des éléments méthodologiques ont donc été ajoutés au rapport de présentation.



# Rapport de présentation - Diagnostic territorial

> *Potentiel foncier*

Avis PPA - Demande de la DDT



**Potentiel foncier « brut » identifié au préalable (carte de gauche)**

**Raisons des exclusions (carte de droite)**

# Rapport de présentation - Diagnostic territorial

## > Potentiel foncier retenu dans le projet de PLU

Avis PPA - Demande de la DDT



Après application des pondérations, la surface disponible est de **2,8 Ha** soit un total de logements constructibles estimé à **69 logements** sur la commune en appliquant la densité moyenne du SCoT de 25 logements à l'hectare. Afin de ne pas fausser l'analyse du potentiel foncier, les secteurs d'OAP du projet de PLU ont été exclu de cette analyse car des densités plus ou moins forte et un projet spécifique sera porté sur ces parcelles.

À ce potentiel de **69** logements, un permis d'aménager a été déposé sur la parcelle AD0058 pour 10 logements. Cette parcelle est donc également décomptée du calcul mais les 10 logements sont pris en compte.

Ce sont donc au total **79 logements** qui peuvent être construits au sein de l'enveloppe urbaine.

**PLU arrêté** : 61 logements retenus dans le projet de PLU

**PLU modifié pour approbation** : 79 logements retenus dans le projet de PLU.

### Pourquoi ces modifications ?

- Des parcelles avaient été ajoutées en zone urbaine avant l'arrêt du PLU sans que le potentiel de densification soit mis à jour (secteur Machard notamment) et ponctuellement à d'autres endroits de la commune.
- Les 18 logements supplémentaires identifiés dans le potentiel de densification ont été retirés de l'OAP de l'Eglise (OAP la plus dense du PLU).

Hierachisation	Surface théorique (ha)	Potentiel de logements théorique	Pondération	Surface pondérée (ha)	Potentiel de logements pondéré
Priorité 1	2,03	51	0,7	1,42	35
Priorité 2	1,33	33	0,5	0,66	17
Priorité 3	3,46	86	0,2	0,69	17
Permis d'aménager	/	/	/	/	10
<b>Total</b>	<b>6,8</b>	<b>170</b>		<b>2,8</b>	<b>79</b>

**La DDT demande à ce que l'urbanisation des OAP soit conditionnée à la mise en conformité de l'ensemble du système d'assainissement.**

**GBA demande à ce que le calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP soit réajusté en fonction du programme de travaux du schéma directeur assainissement.**

**Les justifications du PLU ont donc été complétées de la manière suivante :**

Enfin, la commune a à cœur de penser son développement en cohérence avec les capacités des réseaux à accueillir les logements et habitants supplémentaires. De ce fait, les projets prévus au sein du PLU se réaliseront au fur et à mesure de la durée de vie du PLU et lorsque les réseaux seront suffisants pour accueillir la programmation prévue. Le calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser **a été travaillé afin d'organiser la sortie des projets d'urbanisation en fonction du programme de travaux du Schéma directeur Assainissement.**

**Ce dernier permet d'identifier des premières opérations qui pourront sortir à partir de 2028 (soit 2 ans après l'approbation du PLU) lorsque tous les travaux en priorité 1a du programme de travaux du SDAEP auront été engagés et qui permettront d'obtenir la conformité temps sec. Les travaux en priorité 1b permettront d'obtenir la conformité par temps de pluie. La majeure partie des travaux est prévue en 2031 avec une finalisation en 2032 selon le programme de travaux.**

**Ainsi, le calendrier prévisionnel sera modifié pour indiquer que les opérations à court terme débiteront 2 ans après l'approbation du PLU (soit 2028). Les opérations à moyen terme débiteront 5 ans après l'approbation du PLU (soit 2031). La priorité à long terme reste quant à elle à 8 ans.**

### CALENDRIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 est venue enrichir le contenu des OAP qui doivent contenir un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement des zones AU, indiqué dans l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme :

Les présentes OAP intègrent donc un délai estimé d'ouverture à l'urbanisation s'appuyant sur une temporalité définie en court/moyen/long termes définis de la manière suivante :

- **Court terme** : délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 2 ans à partir de l'approbation du PLU. (contre 0-3 ans dans le PLU arrêté)
- **Moyen terme** : délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 5 ans à partir de l'approbation du PLU. (contre 4 à 8 ans dans le PLU arrêté)
- **Long terme** : délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 8 ans à partir de l'approbation du PLU. (inchangé par rapport au PLU arrêté)

# Orientation d'aménagement et de programmation

## > Calendrier d'ouverture à l'urbanisation

Avis PPA : DDT et GBA

OAP	Nombre de logements envisagé	Densité de logements à l'hectare	Échéance d'ouverture à l'urbanisation / Projection d'urbanisation pour les OAP en zone urbaine
N°1 - Quartier des Luyers	7	18	Long terme*
N°2 - Quartier de l'Eglise	60	86	Moyen - Long terme*
N°3 - Quartier du gymnase	25	26	Court terme
N°4 - Quartier Saint Roch	10	25	Moyen terme
N°5 - Quartier Grand Sillon	80	20	Moyen - Long terme
N°6 - OAP Equipement	/	/	Long terme
N°7 - OAP ZAE des Treize Vents	/	/	Long terme
<b>TOTAL / MOYENNE</b>	<b>182</b>	<b>34,8</b>	

OAP	Nombre de logements envisagé	Densité de logements à l'hectare	Échéance d'ouverture à l'urbanisation / Projection d'urbanisation pour les OAP en zone urbaine
N°1 - Quartier des Luyers	7	18	Long terme*
N°2 - Quartier de l'Eglise	42	60	Long terme*
N°3 - Quartier du gymnase	25	26	Court terme
N°4 - Quartier Saint Roch	10	25	Moyen terme
N°5 - Quartier Grand Sillon (phase 1)	45	20	Court terme
N°5 - Quartier Grand Sillon (phase 2)	35		Moyen terme
N°6 - OAP Equipement	/	/	Long terme
N°7 - OAP ZAE des Treize Vents	/	/	Long terme
<b>TOTAL / MOYENNE</b>	<b>164</b>	<b>30</b>	

**PLU version arrêt**



**PLU version approbation**

- Reprise du calendrier prévisionnel
- Baisse du nombre de logements sur l'OAP de l'Eglise
- Phasage de l'OAP Grand Sillon
- Modification de certaines échéances en fonction du programme de travaux

**La DDT demande à que la commune justifie mieux le choix de protéger certains éléments de la trame verte et bleue dans le règlement écrit et le règlement graphique et le choix de protéger certains éléments uniquement au titre de l'OAP Adaptation et Trame Verte et Bleue. La DDT demande également que l'évaluation environnementale soit complétée pour ajouter un volet sur les incidences vis-à-vis des sites Natura 2000.**

**Les justifications du PLU ont donc été complétées de la manière suivante :**

Les éléments constitutifs de la TVB qui sont uniquement protégés par l'OAP Adaptation et Trame Verte et Bleue au titre de la compatibilité sont les suivants :

- Arbres isolés urbain à usage privé (autres)
- Coupures à l'urbanisation agricoles
- Réservoirs de biodiversité d'échelle supérieure (ZNIEFF de type 1 et Espace Naturel Sensible)

La commune a fait le choix de protéger la majorité des continuités écologiques au titre de la conformité, c'est-à-dire par inscription dans le règlement écrit et dans le règlement graphique, et certaines au titre de la compatibilité, c'est-à-dire par inscription au sein de l'OAP Thématique Adaptation et Trame Verte et Bleue uniquement. La commune a souhaité faire cette distinction afin d'apporter une protection plus forte via l'inscription aux règlements (graphique et écrit) aux continuités écologiques nécessitant une protection fine pour assurer leur maintien et leur rôle écologiques.

Les éléments de la TVB ne justifiant pas une protection aussi forte, ont été inscrits dans l'OAP Adaptation et TVB uniquement afin de les protéger via le principe de compatibilité.

L'OAP Adaptation et Trame Verte et Bleue se veut être un outil de discussion entre la commune et les porteurs de projet. L'objectif étant de trouver des solutions de substitutions raisonnables avant d'engager la suppression de ces arbres sans pour autant interdire le projet si aucune solution n'est trouvée. C'est pourquoi les « arbres isolés à usage privé (autres) » sont les seules continuités écologiques à ne pas être représentées sur le règlement graphique et écrit afin de ne pas engendrer de mauvaises interprétation entre conformité et compatibilité.

**+ Ajout d'un volet sur les incidences Natura 2000 dans l'évaluation environnementale.**

*La DDT demande à ce que le PADD indique clairement la consommation d'espaces projetée pour le développement de la ZAE des Treize Vents.*

*Le PADD a donc été modifiée de la manière suivante en ajouter ce paragraphe dans l'axe 1 :*

~ AXE 1 ~

**RÉPONDRE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE AVEC UNE ORGANISATION DU TERRITOIRE PLUS ÉCONOME EN ESPACE ET EN ÉNERGIE**

## **Orientation 1 – Maitriser une urbanisation peu consommatrice d'espaces**

***Maîtriser l'artificialisation des sols et concentrer les secteurs d'urbanisation autour du bourg principal et en densification***

***[...]***

**Limiter la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine pour le développement des zones d'activités économiques intercommunales**

Le PLU intègre le projet intercommunal d'extension de la ZAE des Treize-Vents. De ce fait, une surface d'environ **5,76 ha** est inscrite au PLU pour l'extension de cette zone.

Cette surface correspond à un objectif chiffré spécifique de consommation foncière à vocation économique, en lien avec les dynamiques intercommunales portées par Grand Bourg Agglomération.

*L'ARS, le Département, Grand Bourg Agglo, Dynacité et des remarques reçues lors de l'enquête publiques ont amené à apporter des ajustements à toutes les OAP.*

Voici un tableau récapitulatif des évolutions apportées aux OAP :

OAP	AJUSTEMENTS APPORTÉS
<b>OAP 1 – Quartier des Luyers</b>	Mention du risque retrait gonflement des argiles / Précision sur le fait que l'OAP se situe dans un secteur affecté par le bruit de la RD28.
<b>OAP 2 - Quartier de l'Eglise</b>	Mention du risque retrait gonflement des argiles / Précision sur les travaux de mise en séparatif des réseaux nécessaires Précision des accès préférentiels du Département (éviter un accès depuis la RD975) Précision sur le fait que l'OAP se situe dans un secteur affecté par le bruit de la RD975 Réduction du nombre de logement de 60 à 42 logements et de la densité associée
<b>OAP 3 – Quartier du gymnase</b>	Mention du risque retrait gonflement des argiles Précision sur les travaux de dévoiement de la conduite de refoulement nécessaire Ajustements des principes avec les remarques transmises par Dynacité : possibilité de créer une voirie interne + stationnement le long de la voirie + agrandissement de la zone destinée à recevoir du logement Modification du schéma de l'OAP en fonction de ces ajustements
<b>OAP 4 – Saint Roch</b>	Mention du risque retrait gonflement des argiles Précision sur les travaux de dévoiement de canalisation de transfert des eaux usées à prévoir Protection du bassin de rétention existant et nécessaire au lotissement Saint Roch + renforcement du volet gestion des eaux pluviales Modification du schéma de l'OAP en fonction de ces ajustements
<b>OAP 5 – Grand Sillon</b>	Mention du risque retrait gonflement des argiles / Précision sur la nécessité de calibrer les voiries en fonction du nombre de logements desservis à long terme Sectorisation de l'OAP avec un secteur 1 au sud et un secteur 2 au nord (car deux porteurs de projet et deux temporalités différentes) Indication du maintien de la fonction agricole du chemin du bois du banc
<b>OAP 6 - Equipement</b>	
<b>OAP 7 – Treize Vents</b>	Mention du risque retrait gonflement des argiles

# Règlement écrit

## > Dispositions générales – prescriptions graphiques

**Les PPA ont formulé plusieurs remarques nécessitant de modifier le règlement écrit, l'enquête publique a également amené à des modifications.** Voici un tableau récapitulatif des évolutions apportées au règlement écrit :

ZONES CONCERNÉES	AJUSTEMENTS APPORTÉS
Dispositions générales (applicables à l'ensemble des zones)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ajustement du périmètre de diversité commerciale en indiquant que « <i>A l'exception de la Grande Rue, et sous réserve de justifications démontrant de l'impossibilité de louer ou revendre le local, le changement de destination pourra être autorisé avant les 5 ans.</i> »</li><li>• La limitation des constructions au sein des zones inondables devient une interdiction de construction (la zone n'accueillant aucune construction existante à la date d'approbation du PLU)</li><li>• Les règles des prescriptions environnementales précisent qu'il convient de se référer à l'OAP Adaptation et Trame Verte et Bleue pour connaître les dispositions complémentaires qui s'appliquent.</li><li>• Rappel du fait que les Servitudes d'Utilité Publique et les droits quelles accordent s'imposent aux règles du Plan Local d'Urbanisme</li><li>• Ajout des dispositions du règlement eaux pluviales issues du schéma directeur porté par GBA</li><li>• Précision que les règles de clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestières</li><li>• Mention du fait que la commune est concernée par des secteurs affectés par le bruit, classés par arrêté préfectoral du 20 novembre 2023</li></ul>
UA / UB / UC	<ul style="list-style-type: none"><li>• Interdiction des cuisines dédiées à la vente en ligne dans les zones du PLU à l'exception des zones UX et 1AUX.</li><li>• Ajout d'une mention sur le fait que les distributeurs automatiques (pizza, pains, fleurs etc) sont soumis aux règles du PLU dans les zones qui autorisent la destination « Commerce et activités de service »</li><li>• Reformulation de la règle concernant les clôtures en limite des voiries et emprises ouvertes à la circulation publique pour assurer une bonne compréhension à l'instruction. Ajout d'une préférence à la haie végétalisée avant de recourir à d'autres dispositifs de clôtures.</li></ul>
UA / UB / UC / UX / 1AU / A / N / 1AUX	<ul style="list-style-type: none"><li>• Précision des règles concernant les toitures terrasses qui doivent assurer une pente minimale ( 1 à 5%) afin d'éviter les eaux stagnantes pour contrer le développement des moustiques.</li></ul>
UA / UB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Règle de stationnement pour les constructions à usage commercial : « <i>En cas d'impossibilité techniques de réaliser les places de stationnement demandées, il sera possible de déroger à cette règle.</i> »</li></ul>

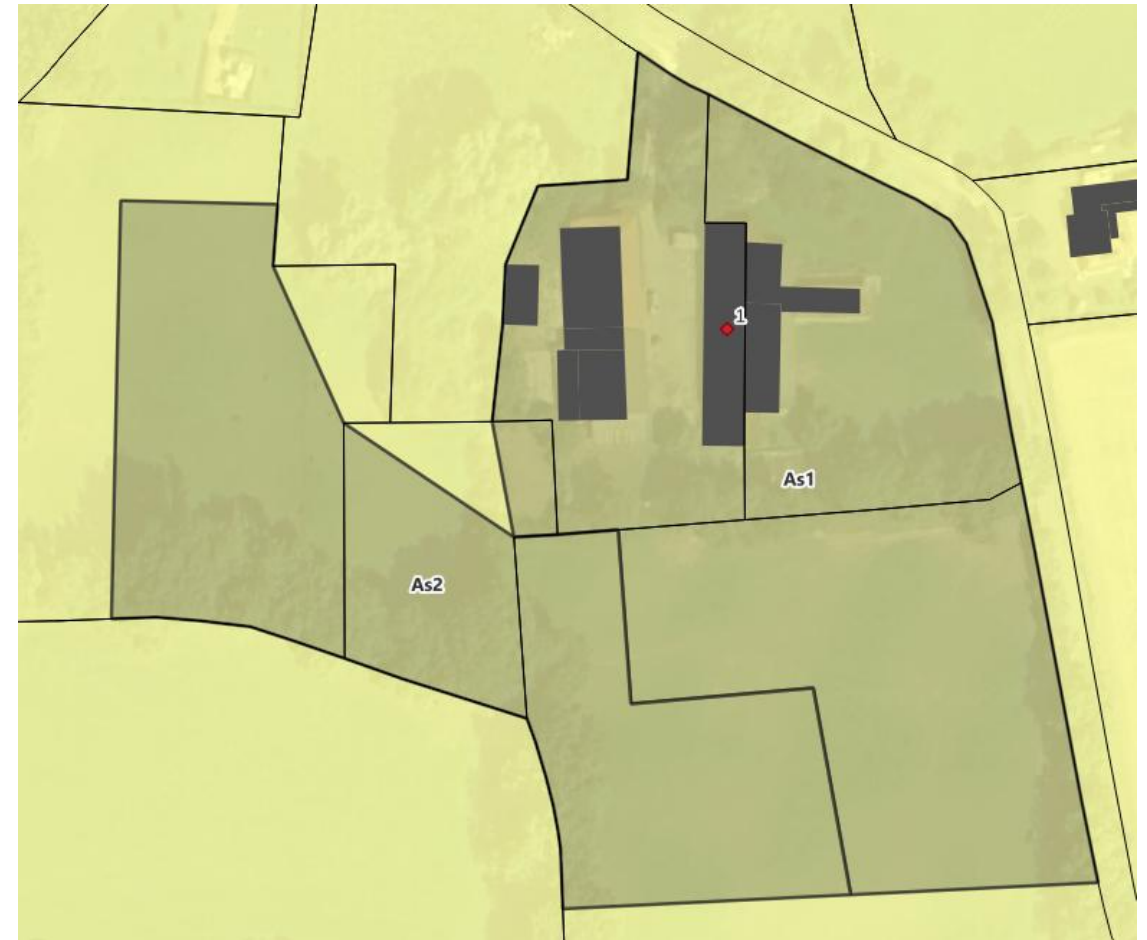
# Règlement écrit

## > Dispositions générales – prescriptions graphiques

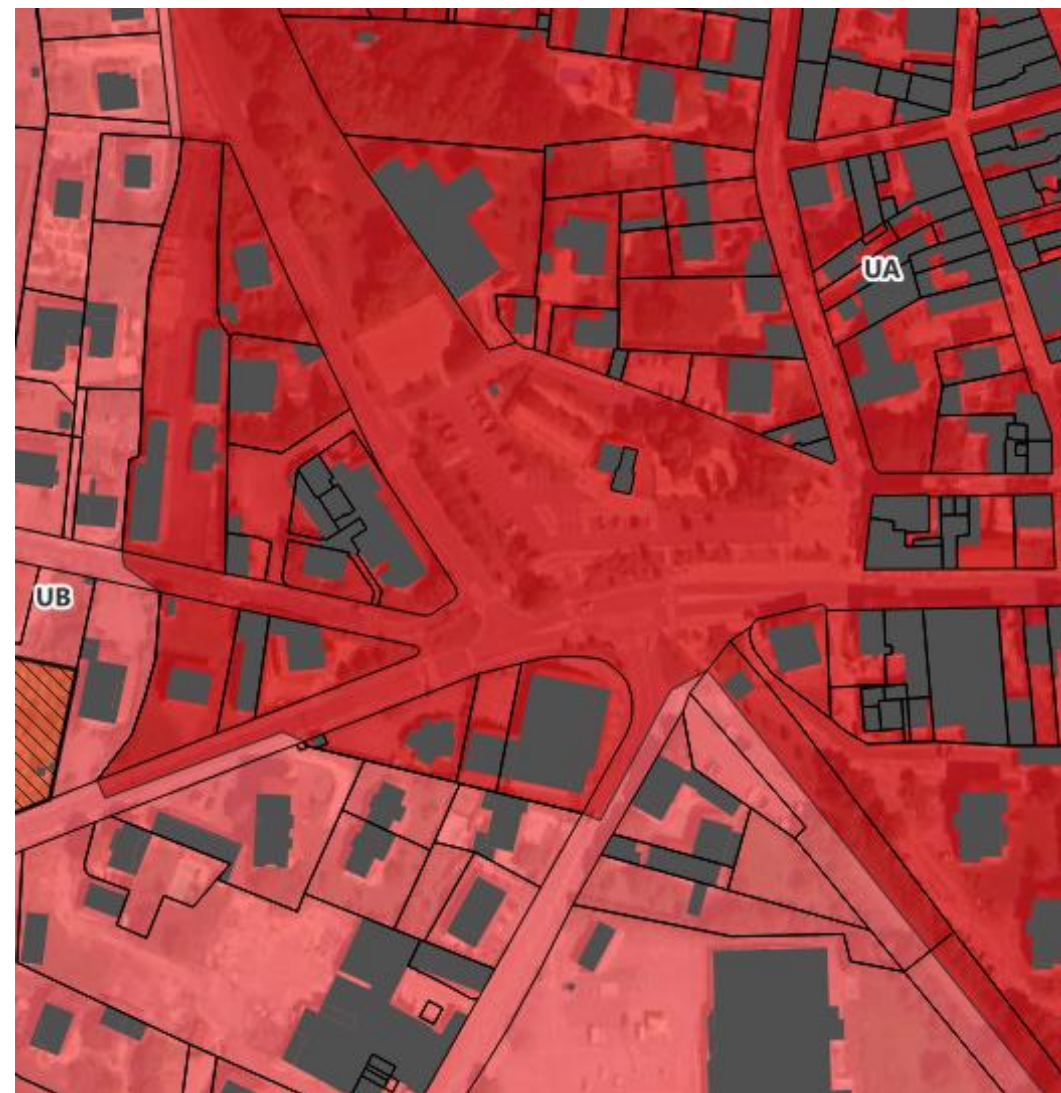
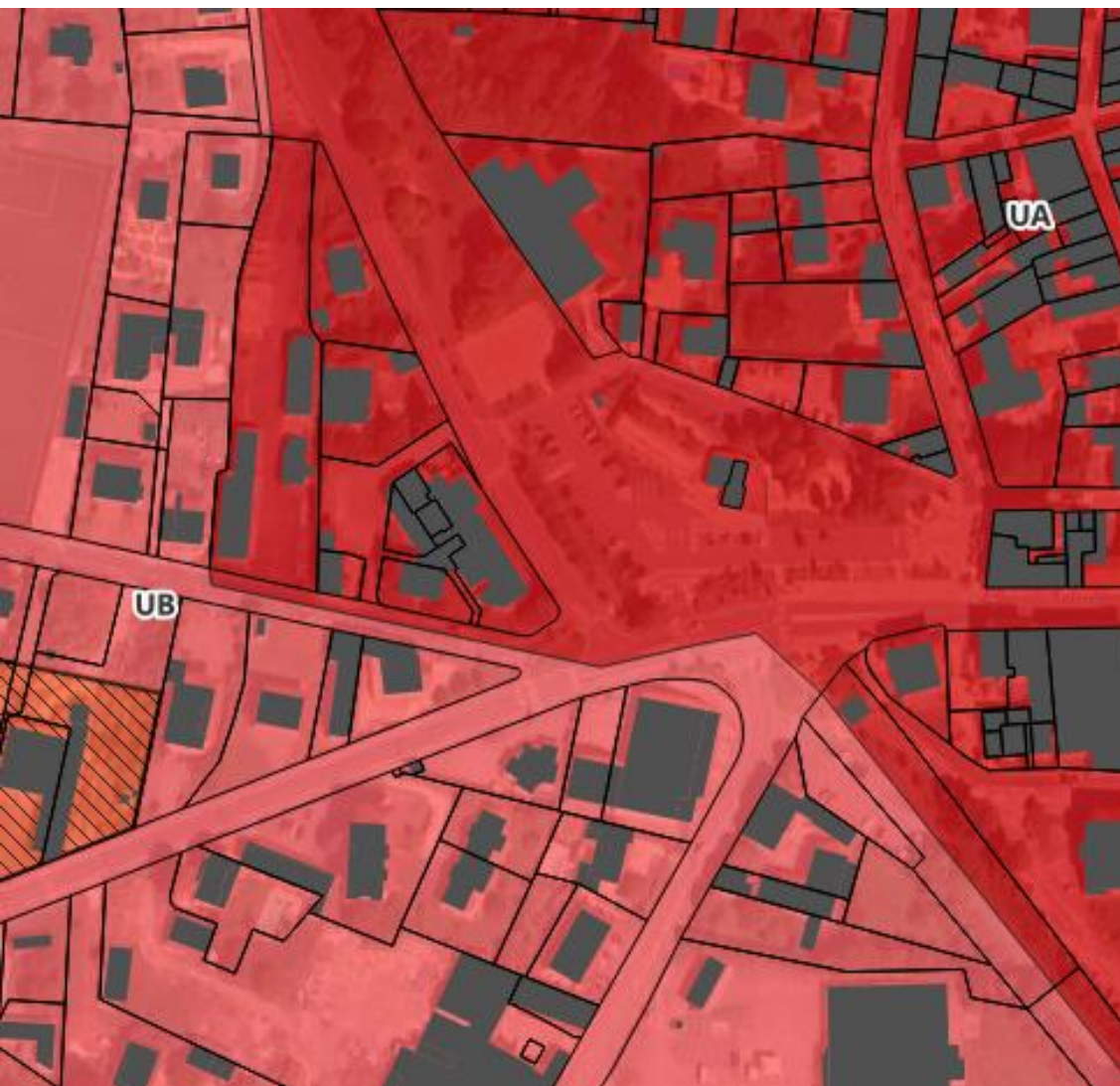
**PPA/enquête publique : formulation de plusieurs remarques nécessitant de modifier le règlement écrit.**

Voici un tableau récapitulatif des évolutions apportées au règlement écrit :

ZONES CONCERNÉES	AJUSTEMENTS APPORTÉS
UB / UC	<p><u>Afin d'éviter les problèmes de voisinage et de préserver les fonds de jardins :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Modification des règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</li><li>• Modification des règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</li><li>• Ajout d'un volet sur l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative de fond de parcelle</li></ul>
UC / UX / 1AUX / A	<p><u>Pour ne pas bloquer les constructions nécessaires aux ouvrages d'électricité, de gaz etc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Autorisation sous condition des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de constituer des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.</li><li>• Autorisation des exhaussement et affouillement de sol associés à ces constructions.</li></ul>
2AUX	<ul style="list-style-type: none"><li>• Simplification du règlement écrit puisque la zone est fermée à l'urbanisation et est inconstructible.</li><li>• La version d'arrêt du règlement écrit pouvait porter à confusion sur la constructibilité de la zone.</li></ul>
A / N	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reprise de la doctrine CDPENAF pour l'encadrement des annexes / extensions et évolutions des constructions d'habitation existantes.</li></ul>
A	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modification des autorisations concernant les gîtes et chambres d'hôtes conformément à la réglementation en vigueur (nombre de chambre limité et doit se créer dans un bâtiment pouvant changer de destination).</li><li>• Suppression de l'autorisation des fermes pédagogiques (hors STECAL AS1 et AS2) car elles ont un statut juridique flou dès qu'elle ne sont pas liée à une activité agricole</li></ul>

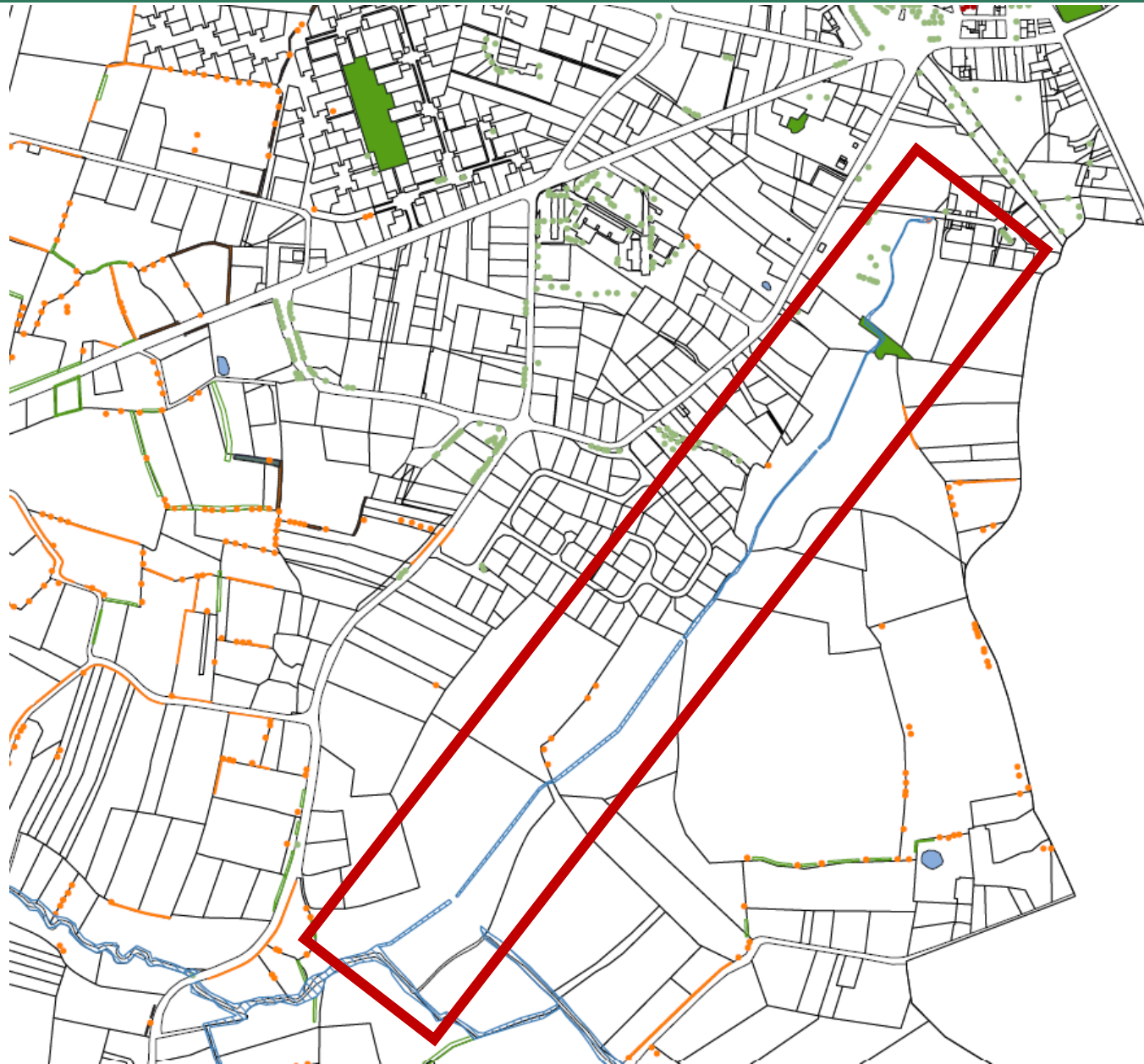


***La CDPENAF a donné un avis défavorable aux deux STECAL en demandant de réduire leur emprise.  
L'emprise des STECAL était jugée disproportionnée par rapport à l'emprise au sol des constructions autorisées.***



***Agrandissement de la zone UA pour faciliter la réalisation du projet de maison médicale et l'encadrer au sein d'une même zone du PLU.***

***Ajout de la délimitation graphique du Bief de l'Abras sur le règlement graphique***



**FIN DE LA PRESENTATION**