

**Département de l'Ain**  
**Commune de Pizay 01120**

## **Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

*Enquête publique du 13 juin au 13 juillet 2022*

### **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**



**avis motivé**

Le 12 août 2022  
Le Commissaire-Enquêteur,

Marie-Thérèse Antoinette-Font

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – juillet 2022**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E22000060/69**  
**- Projet de révision du Plan local d'urbanisme-**  
**commune de Pizay**

---

---

Objectifs de l'enquête :

La commune de Pizay propose à la population son projet de révision du plan local d'urbanisme (**PLU**). Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal, c'est le principal document de planification de l'urbanisation, il est régi par les dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

Cette révision intègre la prise en compte de la notion de développement durable. L'objectif de cette démarche est de mettre en conformité le document d'urbanisme de la commune de Pizay en répondant aux enjeux du Schéma de Cohérence territoriale ou SCOT BUCOPA (syndicat mixte Bugey, Côtière, Plaine de l'Ain) sur la décennie future, d'assurer un développement urbain encadré et raisonné par un zonage adéquat et de favoriser l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des projets. Le document de PLU doit également être mis en adéquation avec les enjeux de développement de la Communauté de Communes de la Côtière à Montluel (3CM).

Le dossier de PLU comporte une évaluation environnementale, obligatoire, du fait de la présence de sites NATURA 2000 sur le territoire communal de Pizay. Cette évaluation environnementale a induit une démarche d'élaboration du projet de révision du PLU permettant la prise en compte des enjeux environnementaux présents sur le territoire communal.

Les caractéristiques du projet reposent sur les orientations principales qui structurent le PADD ou Projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 04 septembre 2012.

Ce PLU a déjà fait l'objet d'une enquête publique concernant deux déclarations de projet élaborées conjointement afin de permettre la construction d'une nouvelle école (commune de Pizay) et d'un plateau sportif (3CM). Cette double procédure a été approuvée le 13 janvier 2020.

Par la **délibération D180315 01 en date du 15 mars 2018**, le conseil municipal a prescrit le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pizay.

Par la **délibération D211123 01 en date du 23 novembre 2021**, le conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du PLU et a tiré le bilan de la concertation.

Par **arrêté n° 11/2022 en date du 24 mai 2022**, Monsieur le Maire, Marc Grimand, déclare la mise à l'enquête publique du projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU).

Trois permanences du commissaire-enquêteur ont eu lieu durant l'enquête.

° lundi	13 juin 2022	de 9h00 à 12h00
° jeudi	23 juin 2022	de 15h00 à 18h00
° mercredi	13 juillet 2022	de 9h00 à 12h00

Un registre papier et une adresse électronique ont été mis à la disposition du public du 13 juin 2022 à 9h au 13 juillet 2022 à 12h.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – juillet 2022**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E22000060/69**  
**- Projet de révision du Plan local d'urbanisme-**  
**commune de Pizay**

---

---

**En conclusion de cette enquête et en l'état actuel du dossier, après :**

- avoir précisé qu'il s'agit de se prononcer sur le projet de révision du plan local d'urbanisme,
- avoir jugé que le dossier soumis à l'enquête publique comprenait toutes les pièces conformément au code de l'urbanisme,
- avoir jugé de la cohérence entre les divers documents du dossier d'enquête et de la prise en compte des documents supra communaux,
- avoir pris connaissance de l'évaluation environnementale et constaté l'absence d'incidences majeures du projet de PLU vis à vis des forts enjeux environnementaux liés aux milieux présents sur le territoire communal et notamment les sites Natura 2000 et les milieux humides,
- avoir étudié en détail le dossier soumis à l'enquête,
- avoir pris connaissance du PLU de 2012 et de son plan de zonage,
- avoir vérifié que les mesures de publicité prescrites par l'arrêté de Monsieur le Maire avaient été respectées,
- avoir vérifié que le registre d'enquête et le dossier avaient été mis effectivement à la disposition du public et ce, pendant toute la durée de l'enquête, et qu'une adresse électronique permettait également au public de s'exprimer,
- avoir vérifié que le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de la mairie,
- avoir constaté qu'un poste informatique était bien mis à la disposition du public,
- avoir visité la commune de Pizay et son territoire communal, et cela à plusieurs reprises,
- m'être entretenue avec Monsieur Grimand Maire de Pizay, avec Monsieur Bruno Leblanc (second adjoint en charge de l'urbanisme à la mairie de Pizay), avec Madame Gaëlle Jolivet (secrétaire Urbanisme/PLU), qui ont bien voulu répondre à mes questions,
- avoir obtenu des informations lors d'entretiens téléphoniques avec Madame Laurence Cressol de l'agence Mica Environnement qui m'a fourni des explications sur l'évaluation environnementale, ainsi que Monsieur Nicolas Denni, Adjoint au chef de l'unité départementale de l'Ain de la DREAL AURA et Madame Treve-Thomas responsable des services de la DREAL.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – juillet 2022**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E22000060/69**  
**- Projet de révision du Plan local d'urbanisme-**  
**commune de Pizay**

---

---

- avoir obtenu des explications lors d'entretiens téléphoniques avec Monsieur Rollin et Madame Buffet de la 3CM concernant l'assainissement et la ressource en eau potable de la commune de Pizay,
- avoir reçu et informé le public, écouté et répondu aux questions posées lors des permanences,
- avoir lu attentivement les courriers et divers documents remis et annexés aux registres d'enquête papier, pris connaissance des remarques et des pièces jointes envoyées à l'adresse électronique réservée à l'enquête publique,
- avoir analysé les observations du public contenues dans le registre papier et celles portées par voie dématérialisée, et les informations recueillies oralement lors des permanences de l'enquête publique,
- avoir pris connaissance des réponses fournies par la commune dans le mémoire en réponse aux observations du public,

**Je constate,**

- que les moyens utilisés pour la publicité me paraissent avoir été suffisants pour avertir les administrés,
- qu'avant l'enquête publique, les nombreuses réunions publiques et les moyens d'information par le biais des bulletins municipaux et des journaux ont permis une bonne information des administrés sur l'avancement du PLU et une concertation suffisante malgré l'absence de remarques sur le cahier mis à la disposition des administrés,
- que sur la commune de Pizay, la mobilisation concernant le PLU était importante, et que la majorité des personnes qui se sont présentées aux permanences étaient intéressées par des problèmes liés à des parcelles dont ils étaient propriétaires, principalement leur constructibilité,
- que quelques personnes étaient préoccupées par l'avenir de la commune, notamment la ressource en eau potable,
- que plusieurs personnes ont émis des remarques concernant plusieurs OAP n° 2, 3, 5, 7, 9 et des emplacements réservés n° 11, 15, 16, et 17, mentionnés dans le dossier de révision du PLU,
- que de nombreuses remarques des personnes publiques associées devront être prises en compte avant la validation du PLU, mais qu'il n'y a pas eu d'avis défavorable au projet, seulement quelques réserves mineures, des recommandations, des points de vigilances à prendre en compte, ainsi qu'une modification et une requalification concernant le zonage de deux parcelles (NL et UXa),

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – juillet 2022**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E22000060/69**  
**- Projet de révision du Plan local d'urbanisme-**  
**commune de Pizay**

---

---

- que de nombreuses personnes ont éprouvé des difficultés à se repérer sur le plan de zonage (manque de noms de rues, de repères principaux, communes limitrophes, ruisseau... et des numéros de parcelles très petits),
- que plusieurs précisions ou corrections ainsi que des ajouts, devront être réalisés au niveau des documents du projet de PLU et que plusieurs requêtes des administrés devront être étudiées,

**J'estime,**

qu'en dépit **des points faibles** du dossier :

- les compléments à apporter aux plans de zonage de façon à permettre une lecture plus aisée par le public, tels que l'ajout de quelques repères structurants, voies principales et communes voisines, numéros des parcelles plus gros, la correction de l'absence de couleur qui ne facilite pas la lecture du zonage du plan n°1, l'ajout de la « ferme Cochet » qui a été oubliée et de l'emplacement réservé n°18 manquant,
- les divers plans de 2012 concernant les réseaux d'assainissement qui sont obsolètes ( réseaux incomplets et aménagements relatifs à ceux-ci qui ne sont pas reportés sur les plans),
- le schéma directeur des eaux pluviales finalisé en 2020 par la 3CM qui n'est pas joint aux documents des annexes sanitaires, alors que la commune comporte des pentes importantes vers le vallon du Cotey,
- le plan des servitudes et d'information qui est extrêmement difficile à lire car la superposition de nombreux tracés rend la lecture difficile notamment au niveau des divers milieux naturels et de leurs limites,
- le plan d'exposition au bruit relatif à l'aéroport Saint-Exupéry dont les limites sont difficilement interprétables ce qui complique l'application des obligations d'information au public en matière d'isolation acoustique des nouvelles constructions,
- les informations concernant les futurs travaux relatifs à l'eau potable et les études en cours afin de fiabiliser la ressource de manière qualitative et quantitative qui auraient pu être jointes aux annexes sanitaires, afin de rassurer et renseigner le public particulièrement inquiet par les problèmes de contamination et de pénurie rencontrés en 2019 et 2020,

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – juillet 2022**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E22000060/69**  
**- Projet de révision du Plan local d'urbanisme-**  
**commune de Pizay**

---

---

- l'absence d'échéancier ou de calendrier prévisionnel des possibilités d'ouverture à l'urbanisation des divers secteurs potentiellement constructibles en fonction de l'amélioration des réseaux d'assainissement et des réseaux d'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'en fonction de la réalisation des travaux permettant de sécuriser qualitativement et quantitativement la ressource en eau de Pizay,
- la construction prévue de 53 logements d'ici 2030 qui ne tient pas compte de ceux déjà construits depuis la date de prescription du PLU en mars 2018. Les objectifs du SCOT devraient être atteints en 2030 avec la réalisation d'un nombre moins importants de logements neufs.

mais qu'en raison **des points forts** du projet :

- la volonté au niveau des documents du PLU, de répondre aux enjeux du schéma de cohérence territoriale ou SCOT BUCOPA, et de mettre le PLU en adéquation avec les enjeux de développement de la communauté de communes (3CM),
- la réalisation des nouveaux logements qui se fera tout en limitant l'emprise foncière en extension urbaine. Ces logements devraient porter la population de Pizay à environ 943 habitants en 2030,
- la bonne prise en compte des disponibilités foncières au niveau du territoire communal par la comptabilisation de toutes les surfaces potentiellement constructibles au sein du tissu urbain, afin de limiter la surface des quelques secteurs en extension, sans dépasser le calibrage du SCOT,
- la prise en compte par le PADD des éléments paysagers, environnementaux et écologiques qui concourent à la forte identité du territoire communal, et des risques naturels présents sur ce même territoire qui ne permettent pas l'extension des zones habitables vers le vallon du Cottey,
- la prise en compte de la biodiversité présente sur le territoire communal et sa préservation par la mise en place de haies, d'arbres et de végétaux au sein des espaces urbanisés qui constitueront ainsi quelques espaces refuges,
- la compatibilité des 10 OAP prévues, avec le PADD, ce qui permettra d'encadrer les projets d'urbanisme au niveau du territoire communal et de se rapprocher des objectifs du SCOT en termes de mixité sociale et de densification, malgré une densité d'urbanisation un peu élevée pour les OAP N° 1, 3 et 8,

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – juillet 2022**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E22000060/69**  
**- Projet de révision du Plan local d'urbanisme-**  
**commune de Pizay**

---

- la volonté de réduire les surfaces imperméabilisées au niveau du règlement des diverses zones et en imposant une superficie de terrain aménagé en espaces verts,
- le respect des zones agricoles (36% du territoire communal) et des zones naturelles présentes sur le territoire communal (environ 59% du territoire), avec une augmentation de 5ha des zones agricoles,
- les choix visant à dynamiser le centre bourg, et le désir de sécuriser les abords de la RD22 qui le traverse, par le biais de divers aménagements et par la plantation d'arbres modifiant la perspective rectiligne de la route, dans l'optique de réduire la vitesse des automobilistes,
- la recherche d'amélioration de la problématique de circulation au niveau de la voirie étroite de Pizay, l'augmentation du nombre de stationnements et la création d'un réseau piétonnier devant faciliter les déplacements sans véhicule au sein de la commune,
- la bonne prise en compte des éléments patrimoniaux et des monuments classés au niveau du PLU,

**J'émetts en conséquence :**

**un AVIS FAVORABLE à ce projet de révision du PLU de la commune de Pizay,**

**sous réserve,**

**-que l'ouverture à l'urbanisation des parcelles constructibles soit subordonnée à une disponibilité suffisante en eau potable.**

**Il conviendrait de mettre en place un calendrier d'ouverture à l'urbanisation en fonction de la disponibilité en eau potable et de l'avancée des travaux destinés à sécuriser qualitativement et quantitativement la ressource en eau potable de Pizay. Cette sécurisation devrait être possible d'une façon temporaire par le raccordement des réseaux sur le puits de Sainte-Croix dans environ 3 ans, puis de façon définitive par le raccordement au puits de Balan dans environ 10 ans.**

**avec les 8 recommandations suivantes:**

**1- que soient complétés les plans de zonage au niveau du dossier du PLU par divers éléments, noms des rues principales, ruisseau du Cotey, communes limitrophes, et léger agrandissement des numéros de parcelles, afin d'avoir un meilleur repérage pour le public, ainsi que la correction du manque d'impression des couleurs sur une petite partie du plan de zonage n°1,**

*Rapport du Commissaire-Enquêteur – juillet 2022*  
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E22000060/69  
**- Projet de révision du Plan local d'urbanisme-  
commune de Pizay**

---

**2- que soient rajoutés, aux annexes sanitaires, le document relatif à la gestion des eaux pluviales, et les plans des réseaux d'assainissement réactualisés lorsque l'enquête publique sur le zonage d'assainissement de la commune de Pizay prévue par la 3CM sera terminée,**

**3- que les administrés soient avertis des avancements relatifs aux travaux qui permettront à la commune de Pizay de fiabiliser qualitativement et quantitativement sa disponibilité en eau potable,**

**4- qu' il soit tenu compte des remarques concernant la circulation des engins agricoles lors des travaux de voirie et des divers aménagements et stationnements qui seront réalisés sur la commune, notamment dans les virages et sur les portions étroites, ainsi que sur la RD22 pour le croisement des engins agricoles avec les autres véhicules,**

**5- que les divers stationnements prévus sur la commune permettent une meilleure circulation et qu'un rappel soit fait aux administrés afin de sensibiliser la population au respect de l'utilisation des espaces réservés aux stationnements,**

**6- qu'une mise à jour du nombre de logements à produire à l'échéance de 2030 soit réalisée en tenant compte des logements construits depuis la prescription du projet de PLU en mars 2018,**

**7- qu'une réflexion soit menée sur l'aménagement des OAP 1, 3, 8 qui présentent une densité d'urbanisation un peu forte par rapport aux prescriptions du SCOT.**

**8- qu'une réflexion soit menée sur le reclassement en STECAL de la parcelle UXa.**

Fait le 12 août 2022  
Le commissaire-enquêteur,

Marie-Thérèse Antoinette-Font