

**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*

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

- Objet de l'enquête publique.
- Déroulement de l'enquête.
- Observations du public et analyse des dossiers.
- Annexes au rapport.

Le 12 août 2022  
Le Commissaire-Enquêteur,

Marie-Thérèse Antoinette-Font

Le présent document compte un total de 84 pages  
dont 6 annexes qui sont indissociables du rapport.

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

---

**SOMMAIRE**

<b><u>1 OBJET DE L' ENQUÊTE ET DU PRESENT DOCUMENT.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
2.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR .....	5
2.2 DATE ET PÉRIMÈTRE DE L'ENQUÊTE.....	5
2.3 MESURES DE PUBLICITÉ.....	6
2.4 SIÈGE ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE.....	7
2.5 INITIATIVES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	8
2.5.1 Nombre et date des permanences.....	8
2.5.2 Échanges réguliers avec le maître d'ouvrage.....	8
2.5.3 Visite des lieux .....	9
2.5.4 Compléments de dossier.....	9
<b><u>3 DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
3.1 PRÉSENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	9
3.2 DOCUMENTS SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE.....	13
3.2.1 Le Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	13
<b><u>4 REGISTRES D' ENQUÊTE PUBLIQUE .....</u></b>	<b><u>41</u></b>
4.1 OBSERVATIONS ÉCRITES.....	41
4.1.1 Nombre et origine des observations.....	41
4.1.2 Nature des observations écrites.....	42
4.2 OBSERVATIONS ORALES .....	52
<b><u>5 OBSERVATIONS DU PUBLIC, ANALYSES ET RÉPONSES DU</u></b>	
<b><u>COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ET DE LA COMMUNE.....</u></b>	<b><u>56</u></b>
<b><u>6 ANNEXES.....</u></b>	<b><u>65</u></b>

**L'avis du commissaire enquêteur est donné dans un document séparé et joint à ce rapport.**

## 1 OBJET DE L' ENQUÊTE ET DU PRESENT DOCUMENT

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 ;

- Promouvoir un développement raisonné et modéré qui garantit une gestion économe de l'espace.
- Avoir une centralité représentée par deux pôles avec affirmation du pôle « centralité du village » et du pôle de services.
- Encourager et préserver le dynamisme local.
- Préserver le cadre de vie et le patrimoine local.
- Avoir un développement respectueux de l'environnement qui favorisera la prévention des risques

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.

*L'évaluation environnementale (étude d'impact) à été réalisée par :*

Le cabinet Mica environnement  
582 allée de la Sauvegarde  
69009 Lyon

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – juillet 2022**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2200060/69**  
**- Projet de révision du Plan local d'urbanisme-**  
**commune de Pizay**

---

Le dossier de projet de révision du PLU a été confié à :

l'agence 2BR (architectes, urbanistes, paysagistes)  
582 allée de la Sauvegarde  
69009 Lyon

Le maître d'ouvrage pour ce projet de révision du Plan local d'urbanisme est :

Monsieur Marc Grimand  
Maire de Pizay  
799 route de Bourg en Bresse  
01120 Pizay

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 (Annexe 1)**, Monsieur le Maire, Marc Grimand, déclare la mise à l'enquête publique du projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU), dans les formes prescrites notamment par les textes suivants:

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants ;
- le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R123-27 ;

Cet arrêté a été adressé à Madame la Préfète de Région.

Le commissaire-enquêteur désigné par le président du tribunal administratif dirige l'enquête publique. Celle-ci est une procédure ouverte permettant l'expression publique des intérêts contradictoires ainsi que l'échange d'informations entre le public et le commissaire-enquêteur en ce qui concerne la nature et les choix retenus pour la réalisation du projet soumis à enquête.

Pour le projet en question, l'enquête se déroule sur la seule commune de Pizay. L'enquête publique a une durée d'un mois avec une possibilité de prorogation exceptionnelle de 15 jours supplémentaires sur l'avis du commissaire-enquêteur. Aucune prorogation d'enquête n'a eu lieu pour le présent projet.

En vertu de l'article L 123-15 du code de l'environnement modifié par ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016-art 3, à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête :

« - rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête,

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

---

- le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage. »

Selon l'article L 123-16 du code de l'environnement, modifié par la loi n°2018-148 du 2 mars 2018, "le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci".

Par ailleurs le rapport (avec toutes les annexes) et ses conclusions, ainsi que le mémoire en réponse du demandeur au procès verbal de notification des observations, seront adressés au Maire de la commune qui en transmet copie à Madame la Préfète du département. Une copie du rapport et des conclusions sera envoyée par le commissaire-enquêteur à Monsieur le Président du tribunal administratif de Lyon.

Ces documents seront également tenus à la disposition du public, en mairie (rapport papier), sur le site internet de la commune et en préfecture ou à la DDT (Direction Départementale des Territoires), durant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées peuvent également obtenir communication de ces documents.

## 2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### **2.1 Désignation du commissaire-enquêteur**

Monsieur le Président du tribunal administratif de Lyon m'a désignée comme commissaire-enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique N°E 22000060/69, par ordonnance en date du 5 mai 2022 (**Annexe 2**).

Après m'être assurée du type d'enquête proposée, du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêts directs ou indirects que j'aurais pu avoir avec le maître d'ouvrage j'ai accepté les fonctions de commissaire-enquêteur pour cette enquête.

### **2.2 Date et périmètre de l'enquête**

Par arrêté municipal du n° 11/2022 en date du 24 mai 2022, une enquête publique concernant le projet de révision du PLU de la commune de Pizay, a été organisée du 13 juin 2022 au 13 juillet 2022 soit 31 jours consécutifs.

L'enquête a porté réglementairement sur le territoire communal de Pizay.

## **2.3 Mesures de publicité**

### **o Arrêté municipal d'enquête publique**

L'arrêté précité satisfait globalement aux exigences de publicité d'enquête. L'affichage de cet arrêté a été fait dans l'emplacement vitré près de la porte de la mairie avant le début de l'enquête sous forme de trois feuilles A4.

L'obligation légale est donc satisfaite.

### **o Insertions dans la presse**

Un avis d'ouverture d'enquête publique a fait l'objet de deux séries de parutions dans la presse, dans les délais légaux, soit deux semaines avant le début de l'enquête et une semaine après son ouverture.

- Le Progrès de l'Ain, le 25 mai 2022, le 17 juin 2022
- La Voix de l'Ain, le 27 mai 2022, le 17 juin 2022

Ces parutions de l'avis d'enquête (**Annexe 3**) comportaient toutes les indications nécessaires au public pour la consultation du dossier en mairie. Il était également fait mention des moyens pouvant être utilisés par le public pour consigner les observations et la possibilité de consulter le rapport et ses conclusions en fin d'enquête.

Ces avis d'enquête étaient également consultables sur les sites <https://www.eurolégales.com> et <https://www.notre-territoire.com>

L'obligation légale est donc satisfaite.

### **o Affichage de l'enquête**

L'avis d'enquête publique a été affiché dans l'emplacement vitré près de l'entrée de la mairie sous la forme d'une feuille jaune format A2 plastifiée à côté de l'arrêté d'enquête publique. L'accessibilité et la lisibilité étaient aisées durant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête a également été affiché dans les emplacements communaux réservés à cet effet et dans plusieurs lieux situés sur la commune. Son accessibilité et sa lisibilité étaient aisées pendant la durée de l'enquête:

- Panneau route de Sainte Croix
- Panneau rue du Mas Péguet

**Des affichettes de couleur jaune format A4 reprenant l'avis d'enquête publique ont été distribuées dans toutes les boîtes à lettres des habitants de Pizay.**

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

---

Les informations concernant l'enquête publique sont parues sur le site internet officiel de la Mairie de Pizay le 28 mai 2022, dans le délai des 15 jours avant le début de l'enquête.

Les informations relatives à l'enquête sont également parues sur l'application mobile PanneauPocket.

Toutes les informations concernant l'enquête publique pouvaient être visualisées sur le site <https://www.notre-territoire.com>

Les divers moyens d'affichage et de publicité utilisés permettaient une bonne information du public.

**Mesures de publicités et d'informations antérieures à l'enquête publique :**

- Une réunion de lancement du projet de PLU a eu lieu le 19 juin 2018.
- Des présentations des pièces du projet de PLU ont été réalisées selon l'avancement du projet et un registre de concertation a été mis à la disposition du public.
- Les administrés ont été informés de l'avancement du PLU, tout au long de la procédure par le bulletin municipal, « La plume Pizolande » de 2018, 2019, en 2020, la présentation du PADD à l'agence 2BR était annoncé, des informations sur la restructuration du centre bourg étaient données.
- En 2021 un point était fait sur l'avancement de la révision du PLU. Deux réunions publiques ont eu lieu, le 05 février 2019 et le 28 octobre 2021.
- Des informations ont également été données dans le bulletin municipal début 2022.

## **2.4 Sièges et modalités de l'enquête**

Le siège de l'enquête se situait à la mairie de Pizay, où se trouvaient les pièces du dossier d'enquête concernant la révision du PLU et l'arrêté d'enquête ainsi que le registre d'enquête paraphé par mes soins.

Mairie de Pizay  
799 route de Bourg en Bresse  
01120 Pizay

Le public intéressé pouvait prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations sur les registres aux jours et aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit:

- Le lundi, le mardi et le jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h.
- Fermeture les mercredi, vendredi et samedi

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

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

---

Les pièces du dossier soumis à enquête publique étaient consultables sur le site internet de la commune [www.ville-pizay.fr](http://www.ville-pizay.fr) rubrique enquête publique, téléchargement par Wetransfer. Un ordinateur portable était à la disposition du public en Mairie.

Les remarques pouvaient être envoyées par voie dématérialisée à l'adresse électronique suivante: [urbanisme.ville-pizay@orange.fr](mailto:urbanisme.ville-pizay@orange.fr) ou bien envoyées par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Pizay.

Les remarques envoyées par mail à l'adresse de contact de la mairie de Pizay m'ont été transmises par Monsieur Leblanc et cela tout au long du déroulement de l'enquête publique.

Les diverses pièces mises à la disposition du public durant l'enquête ont été récupérées le mercredi 13 juillet à 12h, le dernier jour d'enquête.

La mairie de Pizay m'a réservé un excellent accueil, ainsi qu'au public, et m'a assuré de son entière collaboration.

Aucun incident majeur n'a été porté à ma connaissance pendant la durée de l'enquête.

## **2.5 Initiatives du commissaire-enquêteur**

### **2.5.1 Nombre et date des permanences**

J'ai opté pour un nombre régulier et échelonné de permanences en concertation avec Monsieur Bruno Leblanc (second adjoint en charge de l'urbanisme-PLU/environnement-forêt à la mairie de Pizay) et Madame Gaëlle Jolivet (secrétaire Urbanisme/PLU) à des heures et jours variés de façon à permettre à un maximum de citoyens de se renseigner et de s'exprimer.

La première permanence a été programmée dès le début de l'enquête. Le registre a été clos par mes soins le 13 juillet 2022 à 12h, dernier jour de l'enquête.

### **2.5.2 Échanges réguliers avec le maître d'ouvrage**

Un échange régulier a eu lieu avec la municipalité. Monsieur Marc Grimand, Monsieur Bruno Leblanc et Madame Gaëlle Jolivet ont été présents pour répondre à mes questions :

- avant l'ouverture de l'enquête ;
- au cours de l'enquête.

Une réunion a été organisée le 17 mai 2022 à 14h, à la Mairie de Pizay avec Monsieur Marc Grimand, Monsieur Bruno Leblanc et Madame Gaëlle Jolivet .

Après présentation du projet de révision du PLU, les modalités d'enquête ont été définies :



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

---

- arrêté d'enquête publique,
- déroulement de l'enquête (dates des permanences et lieu de consultation du dossier),
- publicité et affichages,
- registres d'enquête publique
- visite des lieux.

### **2.5.3 Visite des lieux**

Afin de m'imprégner du projet et de répondre au mieux aux éventuelles demandes du public, une visite générale de la commune a été effectuée par mes soins le 9 juin 2022 de 17h30 à 18h30.

Une seconde visite a été effectuée, après la fin de l'enquête, le 19 juillet 2022 en compagnie de Monsieur Grimand afin d'aborder des points précis sur certaines OAP.

### **2.5.4 Compléments de dossier**

Un exemplaire papier du dossier d'enquête publique concernant le PLU et m'a été fourni par Monsieur Leblanc lors de la réunion du 17 mai. Des délibérations du conseil municipal m'ont été remises.

Afin d'étudier correctement le projet et de répondre aux remarques des administrés, des échanges par courrier électronique et téléphone ont eu lieu avec Madame Jolivet.

Au cours de l'enquête publique, des informations n'ont été également fournies lors d'entretiens téléphoniques avec 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. En ce qui concerne l'assainissement et la ressource en eau potable, Monsieur Rollin et Madame Buffet de la 3CM ont pu m'apporter des informations.

Madame Laurence Cressol de l'agence Mica Environnement m'a également fourni des explications sur l'évaluation environnementale.

## **3 DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

La demande de la commune concerne le dossier afférant au projet lui-même. Le dossier doit être conforme sur la forme comme sur le fond, le projet doit être cohérent avec la situation existante.

### **3.1 Présentation du territoire communal**

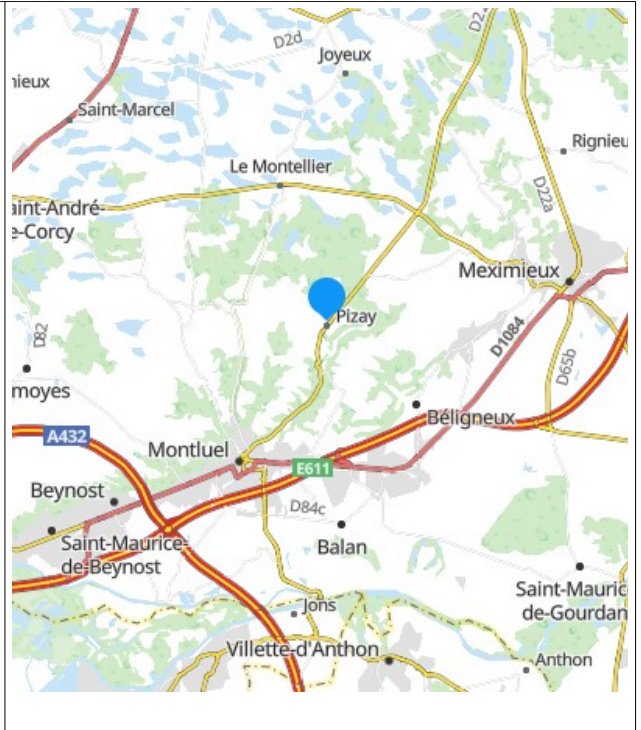
#### **Géographie, population, habitat**

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

---

**Géographie, situation**

La commune de Pizay se situe dans le département de l'Ain dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, elle s'étire sur le bord du plateau de la Dombes en surplomb de la Côtière. La tache urbaine s'est développée le long de la R22. Son altitude moyenne se situe à 283m avec un minimum de 217m et un maximum de 294m. La superficie du territoire communal est de 11,18 km<sup>2</sup>. L'occupation du sol est répartie entre la structure urbaine, des espaces cultivés une carrière située sur les pentes de la côtière, et une surface de 45% du territoire qui est couverte de bois et forme une ceinture boisée Nord-Est.



**Population, habitat**

La population est d'environ 850 habitants en 2018 ce qui représente une densité d'environ 71 habitants/km<sup>2</sup>.

La population de Pizay a sensiblement augmenté depuis 1999, avec une hausse de 24,8 %. L'habitat est diversifié avec des maisons individuelles et des logements anciens qui sont situés principalement au sein du bourg. La commune est à dominance résidentielle.

La commune de Pizay fait partie de la communauté de communes de la Côtière à Montluel (3CM) qui regroupe 9 communes et elle est entourée par les communes de Sainte-Croix, Bèlignieux, Faramans, Le Montellier, Montluel et Bressoles.

La commune de Pizay intègre les orientations de la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement de la Métropole Lyonnaise), elle est rattachée au canton de Meximieux et à l'arrondissement de Bourg-en-Bresse. Le SCOT BUCOPA fixe les orientations générales en matière d'aménagement du territoire.

**Aménagements présents sur le territoire communal**

La commune de Pizay est traversée par la route départementale D22 qui permet de rejoindre la plaine de l'Ain où se trouvent de nombreuses voies de communication. L'autoroute A42 se trouve à 6 km et permet la liaison de Pizay vers Lyon, Genève ou Bourg-en-Bresse.

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

---

La trame viaire locale est dense au niveau du centre en raison de sa topographie. La commune comporte des voies piétonnes, de nombreux chemins de randonnée et un itinéraire de circuit de la côtière (PDIPR).

On trouve aussi sur la commune:

- Une école, une église, une salle polyvalente, des petits commerces, des restaurants, des associations locales, des exploitations agricoles...
- Une carrière est située près du Vallon du Cottey.
- Il existe un forage à usage agricole, 5 forages à usage domestique, deux captages d'eau potable.
- Il existe également un gazoduc et deux canalisations d'éthylène situés à proximité du territoire communal.

**Hydrographie, climat, géologie et risques naturels**

***Climat***

Le climat du département de l'Ain est complexe, les influences continentales alternent avec les influences océaniques et méditerranéennes (précipitations moyennes de 812 mm/an). Les vents sont de prédominance Nord-Sud. Les étés présentent un nombre important de jours très chauds. Le début du printemps et la fin de l'automne sont pluvieux.

***Géologie***

Le sous-sol de Pizay est composé de diverses couches géologiques anciennes (plateau de la Dombes et coteau) formées d'éléments fins ou grossiers d'origine glaciaire. Les sols sont très favorables à la céréaliculture.

***Hydrographie***

A l'Est de la route départementale 22, serpente « Le Cottey », petit ruisseau qui rejoint le Canal de Miribel, situé plus au Sud. Plusieurs ruisseaux non permanents canalisent l'eau depuis le plateau jusqu'au Cottey : les torrents du Creux Grillet, du Creux Barbarel, de la Combe au loup, du Creux Rat.

La commune est concernée par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la basse vallée de l'Ain qui doit être compatible avec les orientations du SDAGE ou Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée et Corse (RMC).

***Risques naturels***

La commune de Pizay fait partie d'une zone de sismicité modérée (niveau 3) et n'est pas soumise au risque d'inondation ou au risque incendie. Les aléas et retrait des argiles représentent un risque faible.

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

---

**Environnement, paysage, patrimoine**

***Environnement***

En termes d'environnement on note la présence de :

- Deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique),
  - une ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique.
  - une ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés offrant des potentialités biologiques importantes.
- Une zone ZICO (Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux).
- La commune comporte deux sites NATURA 2000 pour les milieux humides soit :
  - une zone ZPS (Zones de Protection Spéciale pour les oiseaux sauvages)
  - une zone ZSC (Zones Spéciales de Conservation visant les types d'habitats et les espèces animales et végétales).
- Au sud de la commune, il y a un corridor écologique d'importance régionale à remettre en bon état.
- La commune doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dans son document d'urbanisme. Des continuités écologiques sont présentes au niveau communal (boisements, milieux humides, milieux ouverts agricoles).
- On trouve plusieurs EBC (Espaces Boisés Classés) sur le territoire communal principalement au sud.

***Paysage***

Le territoire communal ne comporte aucun site patrimoniale remarquable et ne possède pas de site inscrit ou classé.

Aucun monument historique n'est répertorié.

Le territoire communal comporte environ 36% de surface agricole.

***Patrimoine***

-Église Saint-Corneille édifée entre 1852 et 1867

-La halle reconstruite en 2009, de nombreuses fermes anciennes, l'école, la mairie, l'ancienne cure, le moulin Givry

Un petit patrimoine subsiste, plusieurs croix et une statue :

-La vierge de l'église (1857)

-La croix située entre la route du village et la route de Sante-Croix (1631)

-La croix Martel sur le chemin de la coupe (1695)

-La croix de l'orme dans le cimetière (croix en fer)

Il convient de signaler les vestiges d'origine gallo-romaine découverts au lieu-dit Perrière et les vestiges archéologiques découverts aux abords de l'église qui datent du XII<sup>ème</sup> siècle.

## **3.2 Documents soumis à enquête publique**

### **3.2.1 Le Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

#### **Le dossier d'enquête comporte :**

- une note de présentation de l'enquête publique (résumé non technique)
- un rapport de présentation
- une étude d'évaluation environnementale
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- le Règlement écrit du plan local d'urbanisme
- le plan de zonage général n°1 au 1/6000<sup>ème</sup>
- le plan de zonage n°2 au 1/2500<sup>ème</sup>
- la liste des emplacements réservés
- la liste du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

#### **ANNEXES**

- la liste des servitudes d'utilité publique
- le plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000<sup>ème</sup>
- les annexes sanitaires
  - la notice technique
  - le plan du réseau d'eau potable au 1/2500<sup>ème</sup>
  - le plan des réseaux et zonage d'assainissement au 1/3000<sup>ème</sup>
  - le plan des réseaux d'eaux usées au 1/2500<sup>ème</sup>
- le plan d'exposition au bruit
- le périmètre d'interdiction ou de réglementation des plantations et des semis d'essences forestières du département de l'Ain
- zone d'exposition au plomb
- Bois ou forêts relevant du régime forestier
- Arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de l'Ain
- étude de cadrage
- cahier de recommandations paysagères et architecturales

#### **ACTES ADMINISTRATIFS**

- les délibérations du conseil municipal du 10/3/18 et du 09/01/19
- la délibération du conseil municipal du 23/11/21 (arrêt projet PLU)

*Les pièces suivantes ont été ajoutées au dossier d'enquête publique à la demande du commissaire enquêteur avant la première permanence:*

- la note de présentation (résumé non technique du projet de PLU transmise par Madame Duong du cabinet 2BR), pochette rose
- Une pochette jaune contenant les avis des PPA

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

---

Le dossier papier du PLU a été complété par Madame Jolivet et Monsieur Leblanc :

- Une pochette rouge contenant les modalités de l'enquête publique (rédigé par le cabinet 2BR) et le bilan de la concertation.
- Une pochette verte contenant les délibérations du 21/02/19 et du 23/11/21, l'arrêté d'ouverture d'enquête publique n°11/2022 du 17 mai 2022 et l'avis d'enquête publique.

Ces documents étaient consultables pendant toute la durée de l'enquête en mairie en version papier et en version dématérialisée à l'adresse suivante, [www.ville-pizay.fr](http://www.ville-pizay.fr)

**Les observations du commissaire-enquêteur concernant le dossier soumis à enquête publique font l'objet des paragraphes ci-dessous.**

***Pièce 0***

**Note de présentation de l'enquête publique**  
**(résumé non technique)**

Le document de 19 pages détaille succinctement le contenu des diverses pièces du PLU, PADD, Zonage, emplacements réservés et OAP avec leur localisation sur une carte.

Une carte présente l'état actuel de l'environnement et le niveau d'enjeu des diverses thématiques en lien avec le PLU, ainsi que l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement et les principales mesures d'évolution du PLU.

Les différentes caractéristiques du projet de PLU sont reprises :

Axe 1	Promouvoir un développement raisonné et modéré qui garantit une gestion économe de l'espace.
Axe 2	Une centralité constituée de deux pôles : affirmation du pôle « centralité du village » et du pôle de services
Axe 3	Encourager et préserver le dynamisme local
Axe 4	Préserver le cadre de vie et le patrimoine local
Axe 5	Un développement respectueux de l'environnement et favorisant la prévention des risques

**Commentaires du commissaire enquêteur:**

Ce document très clair devrait permettre au public de cerner les objectifs de la commune au travers des caractéristiques du projet de plan local d'urbanisme. La connaissance du contenu des différentes pièces constituant le dossier de PLU devrait faciliter la consultation du dossier par un public non initié. L'ensemble du résumé permet d'avoir une vision globale simplifiée des éléments essentiels du projet de révision du PLU.

## ***Pièce 1***

### **Rapport de présentation**

Ce document contient 235 pages et une annexe paysagère (soit 270 pages)

**Dans le partie 1 (Diagnostic territorial)**, il est fait un rappel de l'objet de la révision du PLU et de sa compatibilité avec les documents de planification supra-communales (DTA, SCOT Bucopa, SDAGE Rhône Méditerranée, SRCE et SUP).

La population communale est équilibrée, mais la taille des ménages est en baisse. Le type d'habitat devra être diversifié en maintenant le nombre de logements sociaux afin de respecter les orientations du SCOT Bucopa, qui prévoit 943 habitants en 2030 et 53 logements à produire en limitant l'emprise foncière en extension urbaine.

Il reste sur la commune 5 exploitations agricoles avec essentiellement des cultures et une forte diminution de l'élevage.

Le PLU intègre donc la préservation de l'espace rural ainsi que celle des éléments patrimoniaux et leur mise en valeur par le biais du tourisme.

Une étude de la circulation et du stationnement s'avère nécessaire au sein de la commune.

L'alimentation en eau potable est assurée par le Puits de Pizay, des réflexions sont à l'étude pour diversifier l'approvisionnement en eau et la sécurisation du réseau de distribution.

En ce qui concerne l'énergie, le territoire communal possède un potentiel éolien mais il est exclu car la quasi totalité du territoire est couverte par la zone de servitude de dégagement aéronautique de l'aéroport Saint Exupéry, et l'ensemble de la commune est un axe migratoire majeur pour l'avifaune. Le fort ensoleillement devrait permettre une bonne utilisation du photovoltaïque.

Le PLU devra identifier les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité afin d'en assurer une protection stricte. La commune présente un intérêt écologique assez fort, deux ZNIEFF (type I et type II) sont présentes sur le territoire communal, ainsi que deux sites Natura 2000 pour les zones humides.

**Dans la partie 2 (Justification des choix d'aménagement et de développement retenus pour le PLU)** des tableaux présentent une synthèse des enjeux et la justification des choix retenus pour le PLU, ainsi que la traduction du PADD dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Il est présenté, la délimitation des zones du PLU, leur évolutions, l'analyse des surfaces et la justification du règlement écrit.

Divers tableaux permettent la justification des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**Dans la partie 3 (Annexes)** un diagnostic paysager de novembre 2018 présente les divers éléments de la commune qui induisent les enjeux paysagers.

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

---

Commentaires du commissaire enquêteur:

a) Sur la forme :

Le contenu du dossier correspond aux prescriptions du code de l'urbanisme.

Le dossier présenté au public est bien détaillé et structuré, mais par sa taille importante (270 pages) il rend difficile la prise de connaissance du projet. De nombreuses photos et plans illustrent le document ce qui l'allège et permet une localisation rapide des secteurs considérés.

Le territoire communal s'étend sur 11,18 km<sup>2</sup> avec environ 70 habitants/km<sup>2</sup>. L'état initial de l'environnement, en page 79, du rapport de présentation, présente les divers espaces naturels et les sites NATURA 2000 présents sur le territoire communal, ainsi que les enjeux relatifs à ces divers éléments, ce qui justifie les choix faits en matière d'urbanisme et de préservation du patrimoine et des paysages.

A la page 147, le tableau enjeux / choix retenus au PADD est clair. Il décline les axes retenus dans le projet de PLU. En page 155 les orientations et objectifs du PADD en fonction des thèmes retenus (typologie de l'habitat, accès / desserte, environnement / aménagement paysager, énergie / développement durable, communication numérique) sont déclinées pour chacune des OAP proposées dans le projet de PLU.

En page 180 les modifications de zonage présente des extraits de plan pour chaque zone. Les extraits de plan après révision du PLU devraient correspondre à des extraits du nouveau PLU pour permettre une lecture claire. Pour la zone UXa par exemple, située en zone N (blanche sur l'extrait de plan page 185), le pictogramme des éléments paysagers n'est pas représenté. En général pour la délimitation des zones du PLU et les évolutions (pages 185 à 195) la comparaison entre les plans et leur lecture n'est pas très aisée.

b) Sur le fond :

La commune de Pizay est située dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise (AML) mais elle est considérée comme faisant partie des territoires dits « cœur vert » ce qui implique un développement qualitatif plutôt que quantitatif. Le potentiel économique agricole est à conforter et l'ouverture aux activités complémentaires d'accueil touristique est à favoriser.

Le territoire de Pizay se situe dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT BUCOPA) qui préconise un taux de croissance annuelle de 1,22% soit un accroissement de la population d'environ 127 habitants d'ici 2030 et la création d'environ 53 logements supplémentaires sur la commune. La densité des zones d'urbanisation est fixée de 16 à 18 logements par hectare.

Le PLU doit répondre entre autre à une gestion économe de l'espace comme le précise le SRADETT (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires).



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

---

Sur le territoire communal, le gisement foncier est de 2,7 ha (terrains non bâtis ou densifiables au sein de l'enveloppe urbaine) dont 1,9 ha semble difficilement mobilisable (rétention foncière) et 1,4 ha en extension soit 4,1 ha. Cela correspond à une superficie inférieure à la surface consommée lors de la période 2008-2018 soit 4,8 ha.

Afin de répondre aux exigences du SCOT, il est prévu 10 orientations d'aménagement et de programmation au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension du tissu urbain. Ces OAP correspondent au total à 34 maisons individuelles et 26 logements intermédiaires ou groupés au total 60 habitations. Ce qui paraît supérieur à la demande du SCOT compte tenu du nombre de logements déjà réalisés depuis la mise en révision du PLU.

Les OAP du Chemin de la Coupe (25 logements/ha), celles du Pré du Sabotier et de la Sourdine (20 logements/ha) présentent une densification supérieure à celle requise par le SCOT.

Il conviendrait donc de mettre à jour le nombre de logements réels à créer et d'adapter la densité prévue au niveau des trois OAP présentant une densification un peu forte, ceci dans le but de se rapprocher de la densification préconisée par le SCOT.

Pour tous les nouveaux logements créés, les habitants devront être informés de la nécessité d'une isolation phonique pour leur logement afin de répondre aux obligations liées à la servitude de zone D du bruit lié à l'aéroport Saint-Exupéry.

En ce qui concerne la gestion de l'eau potable (compétence de la 3CM) le puits qui alimente Pizay en eau potable a connu des problèmes de contaminations biologiques fin mai 2021. Cette ressource unique et vulnérable doit être sécurisée de manière quantitative et qualitative. La zone constructible ne doit pas s'étendre jusqu'aux périmètres de protection du captage. La zone urbanisable longe la partie Est du périmètre de protection éloigné. Il conviendrait de ne pas densifier les terrains longeant la parcelle 406.

L'ensemble des zones urbaines concernées par la révision du PLU présentent une potentialité très faible de présence de zone humide compte tenu de leur topographie. Les zones urbaines sont peu accueillantes pour la faune, il y a peu de refuges favorables, mais la présence potentielle d'espèces à enjeu est néanmoins à prendre en compte. Le nord de la commune est inclus dans une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique) de type II (Dombes des étangs et bordure orientale forestière) et une zone ZICO (zone d'importance pour la protection des oiseaux). Des sites NATURA 2000 sont présents sur le territoire communal mais éloignés de la zone urbaine. Il semble qu'aucune espèce patrimoniale connue localement ne soit potentiellement présente au sein des parcelles concernées par la révision du PLU.

## ***Pièce 2***

### **Evaluation environnementale**

Ce document de 113 pages présente l'évaluation environnementale réalisée sur la commune de Pizay.

La commune de Pizay présente sur une partie de son territoire communal, un site Natura 2000 « de la Dombes » (ZSC et ZPS).

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

---

Le contexte général du projet permet de présenter l'évaluation environnementale et le projet dans sa globalité.

Sont ensuite détaillés les divers enjeux relatifs aux espaces naturels patrimoniaux, aux habitats, à la Flore et à la Faune, aux zones humides.

**La description de l'état initial de l'environnement** donne le contexte et les enjeux au regard de divers milieux (agricoles, naturels et biodiversité, paysage et patrimoine bâti, le milieu aquatique, les pollutions et nuisance, le climat et l'énergie, les transports, les risques naturels et technologiques. La prise en compte de ces diverses incidences « théoriques » fait l'objet d'un tableau pour une projection à l'horizon 2030. Les effets notables probables du PLU au regard de l'environnement sont analysés et une évaluation des incidences sur les sites NATURA 2000 montre que le projet présente un risque écologique globalement non significatif sur les espèces et les sites NATURA 2000.

Les motifs pour lesquels le projet a été retenu et les mesures pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives du projet sont détaillées.

Un document de 29 pages fait suite à l'évaluation environnementale. Il comporte le **résumé non technique de l'évaluation environnementale**. Des plans, des cartes et des tableaux permettent de visualiser les divers éléments pris en compte, avec les divers niveaux d'enjeux.

Globalement, le projet ne semble pas présenter d'incidences majeures sur le milieu naturel, sur le paysage ou sur le milieu humain. L'enjeu le plus fort en lien avec le PLU correspond à la thématique « Espaces ruraux, agricoles et consommation d'espace », ainsi que « Transport et déplacement ».

« Le projet au vu du contexte, n'est pas de nature à induire une perturbation des populations existantes au droit des sites NATURA 2000 concernés et au sein du réseau NATURA 2000 existant localement »

*Commentaires du commissaire enquêteur:*

a) Sur la forme :

Le document est très complet, mais sa taille ne permet pas à un public non averti d'en prendre totalement connaissance d'où le résumé non technique, de 39 pages, en fin de document qui synthétise les éléments principaux essentiels qui ont justifié les choix retenus pour la révision du PLU.

L'évaluation environnementale comporte de nombreux tableaux et des cartes qui permettent de visualiser les données de l'état initial de l'environnement, les enjeux et les incidences du projet. Les tableaux des pages 37 à 43 listent la flore et la faune ayant justifié la désignation des sites NATURA 2000 ainsi que les enjeux relatifs aux espèces potentiellement présentes. Un diagnostic ciblé a été réalisé sur les OAP, la présence potentielle d'espèces à enjeu est détaillée dans un tableau page 55. Une OAP au Guédet, à l'ouest du village a finalement été supprimée.

En page 62 un tableau d'évaluation de la présence potentielle de zones humides au niveau des OAP et des terrains constructibles en dents creuses et en extension est

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

---

basé sur des critères pédologiques et sur la végétation des parcelles concernées. Il conclut que la présence potentielle des zones humides sur ces parcelles est très faible. Un tableau présente, en page 100, les indicateurs de suivi des effets environnementaux.

Ce document dans sa globalité permet d'avoir un bon aperçu de l'impact environnementale du projet.

b) Sur le fond :

La commune de Pizay est située dans un secteur très riche en biodiversité, site NATURA 2000 de la Dombes et de nombreux espaces classés et protégés (ZNIEFF, Zone ZICO, Zones humides). Seule une zone ZICO recouvre la partie nord de la zone urbaine de Pizay, avant le chemin Grillet ainsi que le nord du territoire communal, ainsi qu'une ZNIEFF de type II. Une zone Natura 2000 (zones de protection spéciale et zones spéciales de conservation) se situe également dans ce secteur. Au sud du territoire communal on trouve une ZNIEFF de type I le long du vallon du Cottey. A l'ouest du territoire communal et à l'extrême nord, deux zones Natura 2000 frôlent le territoire communal. Les corridors écologiques se situent hors de la zone urbaine.

Au niveau de l'enveloppe urbaine, 10 orientations d'aménagement et de programmation ont été retenues. L'OAP de la Sourdine n'a pas fait l'objet d'une étude particulière, le jardin et la prairie qui la compose ne présentent pas d'enjeux particuliers. L'impasse Grillet (lieu dit « Le creux Grillet ») en page 22 est en dent creuse, en bordure du tissu urbain, ce terrain comporte une zone boisée sur une partie et le chemin du Bion présenté dans l'évaluation environnementale page 17 (0,19ha) est aussi sur un secteur en extension du tissu urbain. Ces deux zones potentiellement constructibles ont fait l'objet d'une étude pédologique pour la recherche de secteurs humides.

Un diagnostic ciblé a donc été réalisé sur les OAP, les terrains en extension et en dents creuses (enjeux relatifs aux habitats, à la flore et à la faune).

Pour l'OAP du chemin de la Combette, le secteur d'étude (parcelle A466) appartient aux grands espaces agricoles qui participe à la fonctionnalité écologique du territoire. Néanmoins une évaluation d'intensité faible à modéré concernant la faune, implique une attention particulière pour une espèce à enjeu régional modéré qui est le Chardonneret élégant. Sa présence potentielle dans la haie bordant le projet sur la partie Est, implique la conservation de celle-ci.

Une haie discontinue sur la partie Sud de la parcelle doit être supprimée pour l'élargissement de la voirie. Elle ne semble pas présenter d'intérêt environnemental particulier. Le projet n'aura donc pas d'impact sur la faune et la flore et très peu d'impact sur l'activité agricole.

Les enjeux environnementaux les plus forts concernent les sols actuellement cultivés qui possèdent un potentiel agronomique intéressant. La restitution d'une surface agricole importante (ancienne zone Ue de 6 hectares) doit largement compenser la perte de la surface (1 hectare) qui sera utilisée pour la réalisation de l'OAP du chemin de la Combette .

En général les haies situées ou à replanter sur le territoire communal peuvent abriter des oiseaux nicheurs ou une petite faune diverse (hérissons, rongeurs...).

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – juillet 2022**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2200060/69**  
**- Projet de révision du Plan local d'urbanisme-**  
**commune de Pizay**

En page 25, il semble que les OAP n'auront pas d'incidence sur les fonctionnalités écologiques locales. Le projet ne fragmentera pas les espaces naturels locaux et il n'y aura pas d'impact sur les milieux humides.

Aucun habitat d'intérêt communautaire ne sera impacté par le projet de PLU. L'intégrité des sites Natura 2000 ne sera pas remise en cause (page 94) comme le montre l'étude des divers enjeux relatifs aux milieux, à la faune, la flore, les zones humides, la trame verte et la trame bleue.

**Pièce 3**

**Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Ce projet comprend cinq axes principaux et leurs orientations:

<b>Axes</b>	<b>Orientations</b>
<b>1</b> Promouvoir un développement durable raisonné et modéré qui garantit une gestion économe de l'espace	-Lutter contre l'étalement urbain pour préserver les secteurs naturels et agricoles -Maîtriser le rythme de croissance démographique à travers la production de logements -Répondre à la diversité des fonctions résidentielles et des fonctions urbaines puis adapter l'offre en logement aux besoins réels de la commune
<b>2</b> Une centralité constituée de deux pôles : affirmation du pôle « centralité de village » et du pôle de service	-Consolider un centre ville dynamique, qualitatif et support de lien social -Affirmer le pôle services
<b>3</b> Encourager et préserver le dynamisme local	-Adapter le niveau d'équipements publics au développement communales-Consolider les activités économiques du centre-bourg -Assurer la vitalité de l'activité agricole sur le commune -Autoriser le maintien et le développement nécessaire pour la poursuite des activités économiques au lieu-dit Creux de la Perrière -Améliorer les conditions de déplacement
<b>4</b> Préserver le cadre de vie et le patrimoine local	-Protéger les éléments patrimoniaux porteurs de l'identité locale -Requalifier les entrées de ville et les espaces publics pour renforcer visuellement le bourg -Protéger et visualiser les paysages dans leur diversité
<b>5</b> Un développement respectueux de l'environnement et favorisant la prévention des risques	-Protéger la richesse écologique - limiter l'exposition de la population aux risques naturels et aux nuisances -Prendre en compte la protection et la gestion de l'eau -Prendre en compte les enjeux liés au climat et à l'énergie -Promouvoir le développement numérique

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

---

Commentaires du commissaire enquêteur:

a) Sur la forme :

Le dossier (20 pages) est d'un abord aisé. Il est facilement consultable et clair. Il développe les cinq axes du PADD avec pour chacun un résumé qui reprend de façon synthétique les caractéristiques de Pizay et détaille les enjeux spécifiques à chacun d'entre eux. Les cinq cartes permettent de visualiser les orientations de chacun des axes. Ce document présente de façon simple les objectifs du PADD.

b) Sur le fond :

Le PADD prend en compte les éléments paysagers, environnementaux et écologiques qui concourent à la forte identité du territoire communal, ainsi que les risques naturels.

Le territoire de Pizay présente des enjeux forts avec la présence de ZNIEFF, de zones humides et de zones NATURA 2000 et ZICO. Le territoire est impacté par la D22, les nuisances de l'aéroport Saint-Exupéry et certaines zones potentiellement inondables près du ruisseau du Cottéy. Tous ces éléments ont constitué des enjeux forts pour les choix retenus au niveau du projet dans le PADD (tableau pages 148-154 du rapport de présentation) déclinés au niveau des cinq axes du PADD.

La prise en compte de ses enjeux a été dictée par l'évaluation environnementale. Les zones naturelles et les zones agricoles sont à préserver et vont donc limiter l'étalement urbain notamment sur les secteurs pentus à l'ouest du territoire communal. Les choix d'un développement raisonné au sein de l'enveloppe urbaine ainsi que la maîtrise du rythme de croissance démographique devraient permettre une gestion économe des surfaces.

La présentation du PADD du nouveau PLU a été faite lors d'une réunion publique le 5 février 2019 . Il n'y a pas eu de remarques portées sur le registre de concertation mis à la disposition des habitants.

**Pièce 4**

**Les orientations d'aménagement et de programmation**  
**(OAP)**

Le code de l'urbanisme prévoit que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions relatives à l'aménagement, les transports, l'habitat et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité, et la réalisation doit être compatible avec les orientations données. Les schémas sont figuratifs et donnés à titre indicatif.

Les objectifs visent à accueillir de nouveaux habitants, à permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, et à concevoir une urbanisation qui s'inscrit en accord avec l'urbanisation existante.

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

Le document de 53 pages présente 10 projets d'OAP qui sont représentées sur un plan en page 4 de la pièce 4.

**(Plan de localisation en Annexe 4)**

<i>OAP</i>	<i>secteur</i>	<i>Superficie en ha</i>	<i>programmation</i>
n°1 Chemin de la coupe	Au bord de la RD22 en entrée de ville sud au cœur du tissu urbain  Zone UCs	0,56	7 maisons individuelles et/ou groupées en R+1 maximum environ 8 logements en collectif en R+1 dans le bâtiment à réhabiliter/démolir  création de locaux de services et commerces en rez-de-chaussée dans le bâtiment réhabilité  Opération de réhabilitation/renouvellement urbain  Densité de 25 logements /ha avec 10% de logements sociaux soit 2 logements sociaux
n°2 Entrée de ville sud	Entrée de ville sud de la commune le long de la RD22 à proximité de l'église ((0,28ha en extension)  Zone 1AU, As	0,37	3 maisons individuelles en R+1 maximum 2 maisons groupées environ en R+1 maximum  Affirmation et mise en valeur de l'entrée de ville  densité de 14 logements par ha
n°3 Pré du Sabotier	Au sein de l'enveloppe urbaine à proximité des commerces et des services  Zone U et 1AU	0,6	Environ 7 maisons groupées à l'ouest du projet 5 maisons individuelles à l'Est du projet Espaces publics et stationnements  Gestion économe de l'espace, répondre aux objectifs de densification du SCOT  Densité de 20 logements par ha avec environ 10% de logements sociaux.
n°4 Chemin de la Combette	Continuité du secteur avec le cœur du village afin de renforcer la centralité  Zone Ue	1,16	Création d'une école et d'un parking pour transférer l'école située au bord de la RD22
n°5 La Mairie	Centre bourg le long de la RD22  Zone Uce et Ue	0,22	Transfert des locaux de la mairie dans l'école actuelle Transfert de la salle des fêtes dans les locaux de la mairie  Préserver le dynamisme local et consolider le pôle de centralité
n°6 La Sourdine	Dans l'enveloppe urbaine en remplacement du silo existant vers l'entrée sud de la commune  Zone U et Ue	0,16	2 logements minimum en R+1 maximum au nord du tènement  Répondre aux objectifs de densification du SCOT et requalification du secteur d'un ancien silo agricole  Densité de 20 logements par ha

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

n°7 Le Mas Péguet	Situé entre la rue du Mas Péguet et le chemin du Crozat pour moitié dans le dans le tissu urbain et 0,19 ha en extension  Zone U	0,41	Environ 5 maisons individuelles en R+1 maximum et environ 2 logements groupés en R+1 maximum  tènement situé dans l'épaisseur de l'enveloppe urbaine, répondre aux objectifs de densification du SCOT  Densité de 17 logements par ha
N°8 Secteur de l'ancien silo	Vers l'entrée sud de Pizay En limite ouest du site et en bordure du chemin de la Coupe  Zone U	0,15	Environ 2 maisons individuelles en R+1 maximum et 5 logements intermédiaires R+1  Au cœur du tissu urbain, requalification et valorisation du secteur de l'ancien silo  Densité 13 logements par ha
N°9 Secteur du Mas Grillet	A proximité de l'entrée nord de la commune et à proximité du tissu urbain (OAP en extension)  Zone U	0,30	Environ 6 maisons individuelles et/ou groupées en R+1 maximum  Dans l'épaisseur de l'enveloppe urbaine, valorisation du mur existant et création de parkings  Densité 19 logements par ha
N°10 Secteur entrée nord de ville	A l'entrée nord de la ville à proximité du tissu urbain existant (OAP en extension)  Zone 1AU	0,40	Environ 6 maisons individuelles et/ou groupées en R+1 maximum  Requalification de l'entrée de ville  Densité 15 logements par ha

Commentaires du commissaire enquêteur:

a) Sur la forme :

La carte en page 4 du document permet de situer les projets qui pour la plupart se trouvent à l'Est du territoire communal. Les divers plans permettent de visualiser les parcelles concernées. Les OAP auraient méritées d'être numérotées et les numéros reportés sur le plan afin de faciliter leur recherche.

a) Sur le fond :

On trouve dans le dossier dix projets sous forme d'OAP dont la portée juridique est importante puisque ces documents sont opposables, uniquement en termes de compatibilité, mais doivent respecter le PADD.

La création de ces OAP devrait générer environ 60 nouveaux logements, ce qui est légèrement supérieur à l'attente des 53 logements préconisés par le SCOT. Il conviendra d'actualiser le besoin réel en logements en tenant compte des logements

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

---

déjà réalisés depuis la révision générale du SCOT BUCOPA approuvée le 26 janvier 2017 et rendue exécutoire le 2 mai 2017.

La densité des zones d'urbanisation est fixée de 16 à 18 logements par hectare. Or les OAP du Pré du sabotier et de la Sourdine ont une densité un peu forte de 20 logements/ha, l'OAP du chemin de la Coupe présente une densification forte de 25 logements/ha. Une adaptation de la densité prévue au niveau des trois OAP présentant une densification un peu forte, pourrait être éventuellement envisagée ceci dans le but de se rapprocher de la densification préconisée par le SCOT.

La création de liaisons douces, la végétalisation des secteurs, et l'utilisation de revêtements perméables visant à minimiser l'imperméabilisation des sols et limiter les ruissellements des eaux pluviales répondent aux orientations du PADD.

Dans la même optique, la requalification des entrées de ville, la diversité des logements envisagés et leur nombre limité destiné à répondre à un développement démographique raisonné de la commune, ainsi que le maintien de la dynamique du centre ville sont en adéquation avec le PADD.

En décembre 2019, une enquête publique a été conduite sur la parcelle A466, l'objet de cette enquête concernait deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Elle a été réalisée à l'initiative de la commune pour la création d'une nouvelle école et d'un parking et de la 3CM pour la création d'un plateau sportif. Ces déclarations de projet ont été approuvées le 13 janvier 2020. Ces futurs aménagements correspondent à l'OAP n°4 du Chemin de la Combette.

La conservation d'éléments végétaux existants, ou la plantation d'arbres ou de haies devraient permettre à certaines espèces animales de trouver refuge au sein de l'urbanisation. L'évaluation environnementale a montré la présence potentielle du hémion ou de certaines espèces d'oiseaux nicheurs.

Le document ne comporte pas d'échéancier prévisionnel, d'ouverture à l'urbanisation, relatif aux OAP décrites.

Au niveau du cadrage urbain, des cônes de vue sont prévus afin de conserver une perspective visuelle. Plusieurs OAP sont concernées, l'OAP à l'entrée sud de la ville, l'OAP du chemin de la Combette, l'OAP du Mas Péguet, et celle du Mas Grillet. Les aménagements prévus devront permettre de conserver les perspectives visuelles retenues au niveau du document «cadrage urbain ».

Au niveau de l'OAP de la Coupe, le terrain correspond à un ancien site industriel et l'absence de pollution potentielle des sols devra être vérifiée avant les futurs aménagements.

## ***Pièce 5***

### **Le règlement écrit**

C'est un document de 112 pages. Il est la traduction réglementaire du projet de PLU (document écrit) et prévoit les dispositions générales, les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions particulières aux différentes zones.



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

---

Un lexique (pages 103-11) permet de renseigner le public sur les divers termes employés dans le document.

Zones urbaines ou Zones **U**:

- Zones directement constructibles qui correspondent aux espaces urbanisés de la commune.
  - **Zone UB** qui correspond à la partie pavillonnaire du tissu urbain.
  - **Zone Uce** ce secteur permet d'affirmer le pôle de centralité économique existant.
  - **Zone Ucs** qui permet d'affirmer le pôle de services où sont autorisés les logements, les activités de services .
  - **Zone Uxa** est une zone urbaine principalement destinée aux activités industrielles et entrepôts qui sont liés à l'activité agricole.

Zones à urbaniser ou Zones **AU** :

- La **zone 1AU** correspond à la zone à urbaniser, destinée, à terme, à assurer le développement de la commune (quartiers nouveaux avec un aménagement cohérent).

L'urbanisation de la zone 1AU se fera à l'occasion d'un aménagement d'ensemble conformément à l'OAP en vigueur.

Zones agricoles ou Zones **A**

- La **zone A** est destinée à mettre en valeur et à protéger les ressources de l'espace agricole.

Un sous-secteur :

**Secteur As** : secteur (agricole strict) où toute nouvelle construction est limitée au regard de la sensibilité agricole et paysagère de la zone.

Zones naturelles ou Zones **N**

- La **zone N** correspond à une zone naturelle et forestière dans des secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites et des milieux naturels. (zone Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, bois et forêt, arbres isolés ou en plantation d'alignement).

Trois sous-secteurs :

- **Secteur Nc**: destiné à l'activité de la carrière
- **Secteur Nzh**: zone naturelle liée à la présence de zones humides (ruisseau du Cotey et les mares de La Ternière)
- **Secteur NL** : zone naturelle de loisirs et de sport

Le territoire communal étant couvert par une zone Natura 2000 il sera obligatoire pour toute intervention de demander s'il faut réaliser une évaluation d'incidences Natura 2000 selon les dispositions du code de l'urbanisme.

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

---

Commentaires du commissaire enquêteur:

a) Sur la forme :

Les dispositions générales sont suivies des dispositions applicables à chacune des zones définies dans le PLU. Le lexique est intéressant pour le public notamment avec les schémas relatifs aux définitions « Égout du toit, Emprise au sol, Faîtage et Voirie ».

b) Sur le fond :

La zone Uxa est de grande taille, située en zone agricole et relativement éloignée de la zone urbaine, il n'y a pas de réseaux disponibles. Cette zone est destinée à recevoir des entrepôts liés à l'activité agricole, des ICPE non nuisantes pour la sécurité et la salubrité de la zone, des affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation prévus dans le secteur et compatibles avec la vocation de la zone.

Ce secteur semble correspondre à la définition d'un STECAL, ou zone délimitée à titre exceptionnel, sur lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles, sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. La zone Uxa pourrait donc être requalifiée en STECAL.

**Pièces 6 et 7**

**Plans de zonage**

**-Le plan de zonage n°1 au 1/6000<sup>ème</sup>**

Il représente le territoire communal avec les diverses zones citées dans le règlement ci-dessus. Elles sont représentées par leur couleur à côté du plan, les emplacements réservés sont au nombre de 21 et détaillés dans un tableau. La légende reprend divers éléments ( OAP, secteurs de mixité sociale, les EBC, les emplacements réservés, le bâti à protéger, les sièges d'exploitation, les éléments végétaux à préserver et les linéaires commerciaux).

**-Le plan de zonage n°2 au 1/2500<sup>ème</sup>**

Il est de présentation identique au précédent avec les mêmes éléments de lecture. Néanmoins sa taille permet une lecture beaucoup plus aisée au niveau du centre bourg et des éléments alentours.

Commentaires du commissaire enquêteur:

a) Sur la forme :

Le fait d'avoir réalisé différents plans permet de bien visualiser les caractéristiques de la commune.

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

---

Sur le plan n°1, il pourrait être précisé le nom des communes qui entourent le territoire communal, le nom du ruisseau, la RD22. L'indication des zonages pourrait être un peu plus visible (taille du caractère). Un souci d'impression a laissé un bandeau blanc au milieu du centre bourg, ce qui perturbe la lecture dans ce secteur.

Sur le plan n°2, il pourrait être précisé le nom des communes qui entourent le territoire communal. Le nom du ruisseau, la mention RD22 élément structurant de la commune, quelques voies principales ceci afin de faciliter la lecture du plan par le public. L'indication des zonages pourrait être un peu plus visible (taille du caractère). Les numéros de parcelles sont difficiles à lire.

b) Sur le fond :

Tous les éléments importants, OAP, emplacements réservés, sont bien mentionnés sur les plans de zonage. Les couleurs et pictogrammes sont facilement lisibles. L'échelle de distance et le pictogramme d'orientation aident à la lecture du document.

Une ferme, la ferme Cochet près du chemin de la Combette, n'est pas répertoriée sur le plan de zonage.

L'emplacement réservé n°18 ne figure pas sur le plan (Aire de retournement pour les véhicules de services).

### ***Pièce 8***

#### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont au nombre de 21, ils ont pour bénéficiaire la commune, sauf l'emplacement réservé n° 1 qui a pour bénéficiaire la communauté de communes de la Côtière à Montluel ou 3CM.

Les emplacements réservés correspondent à de futurs aménagements de voirie (11), à des espaces de stationnements (6), à l'assainissement (1), à la création d'espaces publics (2), à la préservation du petit patrimoine (1), à l'installation d'un équipement collectif (1).

#### **Commentaires du commissaire enquêteur:**

Cette liste est mentionnée en bas des plans de zonage n°1 et n°2.

Un petit plan agrandi de chacun des emplacements réservés permettrait de mieux visualiser ces divers emplacements sur les plans de zonage. Ces petits extraits de plan de zonage pourraient faire suite à la liste des emplacements réservés dans la pièce n°8.

### ***Pièce 9***

#### **Liste du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le patrimoine bâti remarquable est repéré par une étoile rouge sur les plans de zonage.

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

---

Les prescriptions relatives à ces éléments sont détaillées et des petits plans montrent les parcelles du plan de zonage (tracé, désignation et localisation).

Ces éléments sont au nombre de 34 :

- 23 bâtiments remarquables (20 fermes traditionnelles, le château d'eau, l'école, l'église)
- 9 petits patrimoines (1 ancien lavoir, 3 puits, 3 croix, le monument aux morts, 1 statue et 1 croix)
- 1 mur en galets
- 1 bâtiment culturel et historique (la laiterie)

Commentaires du commissaire enquêteur:

Leur localisation est bien visible sur les plans de zonage. Les petits cartouches du document présentant les divers éléments sont néanmoins nécessaires à la bonne visualisation de l'emplacement. Les numéros de parcelles auraient pu être mentionnés. Aucun des éléments naturels (haies, arbres, plantations d'alignements...) présents sur le territoire communal n'a été retenu sur la liste du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du CU.

## **LES ANNEXES**

### ***Pièce 10a***

#### **Liste des servitudes d'utilité publique**

Le document liste les servitudes, on trouve 3 fiches:

- AS1 de protection des eaux potables
- I4 voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- T4 et T5 relative aux servitudes aéronautiques

Des documents relatifs à ces servitudes (guide méthodologique de numérisation), des arrêtés et de nombreux plans permettent de comprendre la portée de ces servitudes.

Deux servitudes existent au niveau du vallon du Cottey, elles ne se situent pas sur le territoire communal.

- I3 canalisation de distribution et de transport de gaz naturel
- I5 canalisation de transport de produit chimique

### ***Pièce 10b***

Un **plan des servitudes et d'informations au 1/5000ème**, permet de situer les diverses servitudes listées ci-dessus.

On trouve également sur ce plan les informations concernant la localisation des exploitations agricoles, des ZNIEFF, des secteurs NATURA 2000, des zones ZICO, du site archéologique gallo-romain, des chemins de randonnées, des forêts gérées par l'ONF.

Commentaires du commissaire enquêteur:

Le plan est très difficilement consultable. Il comporte deux parties du territoire communal, il aurait été plus aisé de réaliser deux plans distincts, un pour les servitudes et un pour les informations dans le but de faciliter la lecture en évitant la superposition des nombreux traits de couleurs similaires qui rendent ces cartes difficilement interprétables surtout pour les limites des ZNIEFF, des zones NATURA 2000, des zones ZICO, et des zones humides.

**Pièce 10c**

**Les annexes sanitaires**

Ce document de neuf pages présente les aménagements liés à l'assainissement des eaux usées, à l'adduction en eau potable, et à la gestion des ordures ménagères.

Deux planches graphiques présentent le zonage d'assainissement et les divers réseaux présents sur les différents secteurs du territoire communal.

- plan des réseaux d'eaux usées au 1/2500ème
- plan du réseau d'eau potable au 1/2500ème
- plan des réseaux et zonage d'assainissement au 1/3000ème

Commentaires du commissaire enquêteur:

Document clair et facilement consultable.

La cartographie présente les divers réseaux qui desservent le territoire communal. Ces plans pourraient être réactualisés avec les divers éléments nécessaires au bon fonctionnement du réseau (pompe de relevage, déversoir d'orage...) afin de compléter le dossier de la révision du PLU, les documents contenus dans le projet de PLU datent de 2012 et sont obsolètes.

Le document concernant la gestion des eaux pluviales de compétence communale devra être complété avec les nouvelles installations (réseau séparatif et nouveau bassin d'infiltration des eaux pluviales).

Les données concernant la station d'épuration mériteraient également d'être réactualisées. En effet, la 3CM a lancé en 2019, l'étude d'un schéma directeur des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communautaire qui a été finalisé en 2020. La 3CM a également lancé une étude globale des zonages d'assainissement, suite à laquelle une enquête publique sur le zonage d'assainissement de la commune de Pizay est envisagée.

La masse d'eau souterraine est importante pour l'alimentation en eau potable (SDAGE). Six points d'accès à l'eau se situent près du territoire communal dont un captage d'eau potable qui est actuellement la seule source d'alimentation en eau potable de Pizay (DUP du 18/01/1990). Il conviendra donc de bien prendre les mesures nécessaires à la préservation de la nappe phréatique en limitant les constructions à proximité du périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable.

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

---

Compte tenu des problèmes liés à la qualité de l'eau potable (contamination bactériologique en 2021 à la suite d'un gros orage qui a causé un débordement de la Lagune de Faramans) et à la disponibilité limitée de la ressource (apports d'eau par camions citernes en 2019 et 2020) il semble indispensable qu'un échéancier soit mis en place pour l'ouverture à l'urbanisation des divers secteurs, les besoins en eau potable étant en corrélation directe avec l'augmentation du nombre d'utilisateurs.

Le puits de Pizay présente un débit nominal de 30m<sup>3</sup>/h. Cependant pour augmenter le débit d'eau potable disponible, il est prévu de raccorder d'ici 3 ans environ, le puits de Sainte-Croix. Cette solution intermédiaire coûteuse et compliquée est encore à l'étude, elle doit offrir la possibilité de réutiliser les canalisations qui seront mises en place. Par la suite d'ici environ 10 ans une solution définitive, par le raccordement sur le puits de Balan (débit nominal de 600m<sup>3</sup>/h, devrait permettre une alimentation suffisante et fiable de Pizay, lorsque tous les réseaux d'acheminement de l'eau potable vers la commune de Pizay et le réservoir sur tour seront installés. Il semble donc difficile d'ouvrir à l'urbanisation les diverses parcelles constructibles avant que les premiers travaux soient réalisés.

Un projet est donc en cours d'étude afin de fiabiliser qualitativement et quantitativement la ressource en eau potable de Pizay, des éléments concernant les projets (solution intermédiaire et solution définitive) auraient pu compléter utilement le document de présentation de 9 pages et permettre une meilleure information du public.

**Pièce 10d**

**Plan d'exposition au bruit (PEB)**

Ce dossier présente deux arrêtés concernant le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Lyon-Saint-Exupéry.

Un document de maîtrise de l'urbanisation au voisinage de l'aéroport de 2005 comprenant 23 pages définit le plan d'exposition, sa démarche de révision, et le périmètre du projet. De nombreuses communes du Rhône, de l'Isère et de l'Ain sont concernées par ce plan d'exposition au bruit. La commune de Pizay fait partie des zones bruyantes retenues dans ce projet de PEB.

*Commentaires du commissaire enquêteur:*

Le document n'est pas d'un abord très aisé. Le nouvel indice de bruit Lden est présenté. La démarche de la révision du PEB reste néanmoins intéressante. La cartographie n'est pas très précise en termes de limites de zones de bruit. La commune de Pizay présente des obligations d'information au public en matière d'isolation acoustique des nouvelles constructions.

**Pièce 10e**

-Périmètre d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières du département de l'Ain

Il s'agit de la délibération du conseil général en date du 15 février 2007 (3 pages).

**Pièce 10f**

-Zone à risque d'exposition au plomb

C'est un arrêté du 2 mai 2001. L'ensemble du département de l'Ain est classé zone à risque d'exposition au plomb.

**Pièce 10g**

-Bois ou forêts relevant du régime forestier

Un plan présente la limite communale et les divers secteurs concernés par ce régime forestier. Les zones boisées se situent au nord-est et au sud ouest du territoire communal.

**Pièce 10h**

-Arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de l'Ain

C'est un arrêté du 9 septembre 2016. La D22 est concernée par cet arrêté mais pas la portion de la D22 au niveau de la commune de Pizay.

**Pièce 10i**

**Etude de cadrage**

Ce document de 25 pages présente les enjeux et le projet au niveau du territoire communal. La première partie traite des divers aménagements qui sont présentés avec des photos et localisés sur les cartes (enjeux pittoresques et patrimoniaux, enjeux généraux, l'aménagement de la RD, les vides à maintenir, les secteurs à urbaniser (secteurs stratégiques pour l'urbanisation future).

La partie 2 présente les divers scénarios d'aménagement pour le centre bourg, avec un chiffrage des coûts de réalisation du groupe scolaire et du plateau sportif, ainsi que celui concernant la réhabilitation de la place de la Halle et du secteur du Monument aux Morts. On trouve également les références urbaines et paysagères, l'aménagement de la Sourdine, le plan des circulations, l'intégration du projet dans le PLU, les extensions urbaines à long terme. Les annexes concernent le bâti traditionnel et le patrimoine présents sur le territoire communal de Pizay.

**Commentaires du commissaire enquêteur:**

Les nombreux plans permettent une localisation rapide des divers éléments pris en compte dans la stratégie d'urbanisation et d'aménagement des diverses zones.

Au niveau de la RD 22 il est prévu des plantations d'arbres selon les préconisations de la CAUE. Compte tenu du nombre conséquent de plantations à effectuer, cet aménagement sera probablement réalisé sur le long terme. De plus, les aménagements

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

---

le long de la voirie devant être réalisés avant les plantations, ceux-ci retarderont d'autant la pousse des plantations visant à la réduction du champ visuel pour les conducteurs et donc à la sécurisation de la portion de RD22 traversant la commune.

Le projet de voies piétonnes sur toute la zone urbaine devrait permettre de limiter le nombre de véhicules stationnant en centre bourg.

### **Pièce 10J**

#### **Cahier de recommandations paysagères et architecturales**

Ce document est une charte qui contient 7 fiches sous forme de cahiers de recommandations basées sur le bâti traditionnel et le respect de la qualité architecturale du bâti agricole ainsi que sur la végétation à préserver ou mettre en place. Le type de limites ou de clôtures à utiliser et le soin à apporter aux entrées de ville.

### **Pochette rouge**

Les modalités de l'enquête publique correspondent aux textes du code de l'urbanisme et du code de l'environnement relatifs à la procédure d'enquête publique concernant la révision du PLU.

Le bilan de la concertation est exposé dans la délibération du conseil municipal arrêtant les études de la révision générale du PLU, le 23 novembre 2021.

On trouve dans ce bilan :

- Plusieurs articles qui ont été publiés dans le bulletin municipal (section urbanisme en 2018, 2019, 2020).
- Une réunion avec le monde agricole qui a eu lieu le 14/09/2018.
- Trois réunions avec la 3CM et les personnes publiques associées (les 10/10/2018, 10/03/2021, 05/10/2021) qui ont eu lieu.
- Des réunions publiques qui se sont tenues le 05/02/19 (Diagnostic et PADD), le 28/10/2021 (PADD, Zonage, Règlement, OAP).
- Publications sur le site internet des diverses présentations.
- Possibilité d'écrire au Maire.
- Registre des remarques et observations ouvert en Mairie (Aucune observation n'a été formulée sur ce support).

### **Pochette jaune**

#### **Les avis des PPA**

Les avis de ces personnes publiques associées étaient consultables pendant la durée de l'enquête publique.

Le dossier a été envoyé pour avis le 15 février 2022 aux personnes suivantes :



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

---

- A la direction régionale des territoires CDPENAF
- Au Président du conseil départemental
- Au Président de la région Auvergne-Rhône-Alpes
- Au Président de la 3CM
- A l'autorité environnementale, Monsieur le Directeur de la DREAL
- A la régie départementale des transports de l'Ain
- Au Président du SCOT BUCOPA
- A la société ENEDIS
- Au Président de la chambre des métiers
- Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain (CCI)
- Au Président de la chambre d'agriculture de l'Ain
- l'agence régionale de santé ARS

**Avis de l'autorité environnementale**

Le dossier d'enquête publique a été envoyé à la DREAL le 15 février 2022. L'autorité environnementale n'a pas rendu de réponse durant le délai des trois mois de consultation qui ont précédé la réalisation de l'enquête publique.

Conformément au code de l'urbanisme et au code de l'environnement aucun avis n'ayant été produit dans le délai de trois mois, le dossier de révision du PLU donne lieu à **un avis favorable** réputé sans observation de l'autorité environnementale.

Or, au début de l'enquête publique, j'ai appris que le dossier envoyé le 14 février 2022 pour consultation aux services de la DREAL avait été égaré au sein de leur structure. Madame Jolivet, suite à la recommandation de Monsieur Denni adjoint de l'unité départementale de la DREAL, a renvoyé un nouveau dossier en consultation.

Celui ci a été réceptionné par la DREAL sous le n° 2022-ARA-AUPP-01168, avec une réponse prévue au plus tard le 20 août 2022.

Madame Treve-Thomas responsable du service, m'a précisé lors d'une communication téléphonique que l'autorité environnementale n'aurait peut être pas la possibilité de rendre un avis dans le temps imparti.

Il a été décidé après concertation avec le maître d'ouvrage de continuer l'enquête publique compte tenu du fait que l'envoi d'un dossier similaire à l'autorité environnementale lors d'une enquête publique précédente concernant les déclarations de projet et la mise en compatibilité du PLU pour l'école et le plateau sportif en 2019 (OAP de la Combette dans le dossier de PLU de 2022) n'avait reçu aucune observation de la part de l'autorité environnementale.

A la date du 12 juillet 2022, il n'y a pas eu de réponse de la DREAL formulée sur le site de la MRAE. Si une réponse est formulée sur le site de la MRAE d'ici la date butoir du 20/08/22, elle sera transmise par mes soins à Monsieur Grimand afin qu'elle puisse être prise en compte lors des réflexions qui permettront d'améliorer et de finaliser le projet de PLU.

**Bref résumé des avis des personnes publiques associées reçus et joints au dossier d'enquête publique.**

**Chambre d'agriculture de l'Ain**  
**le 9 mars 2022**

**Avis reçu en mairie le 10/03/22**

Résumé de l'avis:

« Rapport de présentation :

L'objectif de 50 logements supplémentaires entre 2018 et 2030 est cohérent avec le SCOT. Il convient néanmoins de compter les logements déjà produits.

Effort de réduction de la consommation foncière entre 2018 et 2030 soit 2,2 ha contre 4,3ha entre 2008 et 2018.

Bien que le territoire ne comporte aucune AOC, il faut noter la présence d'un éleveur de volailles en Label Rouge.

Le contournement pour la circulation des engins agricoles est une bonne initiative réductrice de conflits.

La commune de Pizay respecte et soutien l'opportunité économique que constitue l'activité agricole sur son territoire communal.

Règlement :

En zone A, la chambre demande « l'autorisation de constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréé », au titre du code rural et de la pêche maritime.

En sous-secteur As, pour la mention des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » la chambre souhaite que les constructions visées par la sous-destination soient citées. Pour les constructions industrielles concourant à la production d'énergie en zone AS, la chambre préconise l'implantation des surfaces non productives ou sans potentiel de production agricole.

Pour la hauteur des bâtiments agricoles, il est demandé une précision : « passer d'une hauteur de 12m à 15m pour les hangars de séchage ».

Pour les tunnels, chassis et serres, la restriction concernant la couleur blanche doit être supprimée.

OAP :

Souhait du retrait de la construction isolée à droite de la R22 de l'OAP entrée sud de la ville.

Plan de zonage :

Souhait de voir classer la parcelle 1133 en zone A (développement du siège d'exploitation) et non NL. »

**L'avis sur le projet de PLU est favorable sous réserve de la prise en compte de ces remarques.**

**L'agence régionale de santé ARS (délégation régionale de l'Ain)**  
**le 21 mars 2022**

**Avis reçu en mairie le 29/03/22**

Résumé de l'avis

« Le projet s'inscrit positivement dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé. L'alimentation en eau potable est réalisée via le puits de Pizay, qui va être abandonné suite à des problèmes bactériologiques. L'échéance de 10 ans est longue. Les réponses apportées par le PLU en termes de protection de la ressource sont insuffisamment justifiées.

Au niveau de l'assainissement des eaux usées, les OAP suivantes : Entrées sud et nord village, Chemin de la Combette, Mas Grillet, Mas Péguet ne sont pas prises en compte dans le plan de zonage d'assainissement fourni en annexe ce qui implique une mise à jour.

Des précisions doivent être apportées aux rejets des eaux de vidange des piscines.

Le schéma directeur des eaux pluviales n'est pas joint au dossier.

En ce qui concerne les nuisances, en zone Ucs, l'OAP du Chemin de la Coupe est sur une parcelle classée sur la base de données des anciens sites industriels, ce qui implique des précautions au niveau de la qualité du sol et pour le démantèlement du vieux bâtiment.

Le règlement autorise des ICPE alors que la parcelle est accolée à une zone résidentielle U.

Pour l'OAP du Chemin de la Combette, il a été demandé une mise en compatibilité en 2019 vis à vis des effets des produits phytosanitaires.

Sur l'OAP de l'ancien silo et de la Sourdine, le problème de l'amiante devra être pris en considération.

La problématique du moustique tigre est bien prise en compte et celle de l'ambrosie n'est pas abordée dans le PLU. »

Au regard des enjeux sanitaires, le projet de PLU tel qu'il est présenté n'appelle pas d'autres remarques, mais un point de vigilance sur l'adéquation entre alimentation en eau potable actuelle et les besoins futurs liés à l'augmentation projetée de la population sur la commune.

**La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain (CCI)**  
**du 28 mars 2022**

**Avis reçu en mairie le 29/03/22**

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

---

Résumé de l'avis

La chambre est favorable à la création d'un linéaire artisanal et commercial interdisant le changement de destination des locaux commerciaux pour une destination autre pendant 2 ans.

La préservation des commerces du centre ancien doit être assurée par un environnement favorable, (signalisation, stationnement, voirie...)  
Les entreprises doivent avoir accès aux divers réseaux.

La chambre recommande que des fourreaux soient réservés pour l'installation de la fibre optique, lors des travaux de tranchées, et que les entreprises ne soient pas soumises à des contraintes architecturales inadaptées.

Il est préférable de ne pas fixer de ratios de stationnement pour les activités économiques, ils seront déterminées selon les besoins de l'activité.

**Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels,  
Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 12 avril 2022**

**Avis reçu en mairie le 22/04/22**

Résumé de l'avis:

« Suite à la réunion de la commission le 24 mars 2022 ;

La commission émet un avis favorable aux dispositions du règlement de la commune de Pizay concernant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A et U.

La commission considère que pour la zone UXa de 2 ha:  
-qu'elle est située en discontinuité de l'urbanisation existante,  
-qu'un silo occupe 20% de la zone, et qu'un boisement occupe les 80% restants,  
-que sa situation actuelle et que les équipements présents ne permettent pas d'affirmer son caractère urbain,  
-qu'aucun élément ne permet de justifier le besoin d'une zone constructible de 2 ha .

En conséquence la commission recommande à l'unanimité une requalification en STECAL et une adaptation de la superficie de la zone au regard du projet envisagé.

La commission considère pour la zone NL:

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

---

-qu'au vu de la nature des constructions autorisées et notamment le projet envisagé d'une salle des fêtes,  
-qu'au vu de la situation géographique de la zone dans l'épaisseur de l'enveloppe urbaine en continuité des zones urbanisées et d'une zone agricole (siège d'exploitation agricole au droit de cette zone),

La commission demande de reconsidérer la nature du zonage.

La commission attire l'attention de la commune sur les nuisances potentielles concernant la proximité d'une salle des fêtes et d'une exploitation agricole. Une attention particulière doit être portée à cette situation.  
La commission s'interroge sur la densité de logements prévue (baisse de densité entre le projet arrêté et la densité existante). Elle recommande a minima le maintien de la densité existante pour les années à venir et de quantifier l'habitat collectif prévu dans 7 OAP. »

**La Communauté de communes de la Côtière à Montluel (C3M)**  
**le 3 mai 2022**

**Avis reçu en mairie le 10/05/22**

Résumé de l'avis:

« Tant que les travaux concernant la sécurisation de l'alimentation en eau potable de Pizay par le puits de Balan n'ont pas été réalisés, la ressource en eau de la commune reste fragile en période de sécheresse et peut ne pas suffire pour la totalité de la population. Toute nouvelle construction va accentuer les risques de pénurie durant ces périodes.

Pour l'assainissement, les extensions de la zone U sur deux secteurs et de la zone Ue, impliqueront une révision du zonage d'assainissement .  
Le plan de zonage d'assainissement de 2011 contenu dans les annexes sanitaires n'est pas en cohérence avec le zonage d'urbanisme. Une mise à jour est nécessaire pour certains documents.

Les plans de zonage ont une zone blanche (pièce 06) la lecture de l'emplacement réservé 18 et de la zone UB est impossible (pièces 06, 07).  
Il conviendrait de retirer les tracés d'EBC de l'emplacement réservé n°1, réalisations des collecteurs d'assainissement par la 3CM.

Dans le périmètre de plusieurs OAP, il existe des réseaux publics d'assainissement en servitude sur terrains privés (tracé et position inconnus) dont il serait judicieux de rappeler l'existence (ancien silo angle nord-est). Il conviendra d'en tenir compte pour les plantations (haies ou autre) sur le Chemin de la coupe en limite nord, la Mairie en limite nord-est, la Sourdine en limite ouest. Pour le Mas Péguet un réseau d'eau potable est au centre du périmètre de l'OAP. »

La 3CM a émis un avis favorable sur le projet de PLU

**La Direction Départementale des Territoires (Préfète de l'Ain/Avis  
des services de l'Etat) le 12 mai 2022**

**Avis reçu en mairie le 13/05/22**

Résumé de l'avis:

« Perspectives de développement

Le PLU fixe des objectifs raisonnables en termes d'accueil de population (50 à 60 logements à l'échéance 2030) et de consommation foncière (1,75 ha dans l'enveloppe existante et 1,4 ha en extension) en cohérence avec le SCOT.

Néanmoins le phasage de l'urbanisation n'est pas défini. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants à chacune d'elles doit venir compléter les tableaux de la page 228 du rapport de présentation. Celui-ci mentionne que les secteurs constructibles (OAP) seront ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Cela ne traduit pas une véritable réflexion sur le phasage de l'urbanisation.

En ce qui concerne la fragilité de la ressource en eau potable, l'adéquation entre besoins et ressources est un enjeu auquel le PLU doit répondre et apporter des garanties sur les solutions à mettre en œuvre.

Zone UXa

La zone UXa d'une superficie de 2ha est située au nord du village (zone non urbanisée sans réseaux) ce qui ne justifie pas le classement en zone U.

Il semble plus judicieux au regard de l'article L151-13 du code de l'urbanisme d'envisager un STECAL sur lequel pourront être autorisées des constructions, et d'adapter la superficie au projet envisagé.

Interdiction de l'hébergement

Le règlement des différentes zones interdit la sous-destination « hébergement ». Cette destination qui par nature a vocation à être autorisée, doit être justifiée de manière très circonstanciée.

**L'avis est favorable. Il convient de prendre en compte les remarques exprimées dans l'avis.**

En complément des remarques énoncées, une annexe apporte plusieurs pistes et de nombreux éléments destinés à être intégrés dans le dossier final du PLU afin d'en améliorer sa qualité. »

**Le syndicat mixte Bugey Cotière Plaine de l'Ain (BUCOPA)**  
**le 12 mai 2022**

**Avis reçu en mairie le 19/05/22**

Résumé de l'avis:

« La commune de Pizay ne constitue pas un pôle urbain ayant un rôle spécifique dans l'organisation du territoire du BUCOPA. Donc sa croissance doit être maîtrisée et plus limitée que les pôles, elle doit maintenir les services et un équilibre générationnel et social de la population.

**Compatibilité du PLU vis à vis des orientations du SCOT**

La trame verte et bleue : valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles

La commune de Pizay se situe dans un secteur très riche en biodiversité avec de nombreux espaces classés et protégés. Les enjeux sont bien pris en compte dans le projet de PLU. L'ensemble des parcelles concernées par la révision du PLU présentent peu de liens fonctionnels avec les espaces sensibles.

Les enjeux concernant la ressource en eau (vulnérabilité du puits de captage) sont identifiés dans le rapport de présentation. Pour pallier ces difficultés le PLU n'apporte pas d'éléments précis et mérite d'être complété.

Organisation et développement de la trame urbaine

Le PLU envisage la réalisation d'environ 60 logements pour une croissance de d'environ 130 habitants, avec une densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et une extension de l'enveloppe urbaine de 1,7 ha maximum, le projet de PLU s'inscrit dans le calibrage du SCOT et de ses objectifs et préconisations en renforçant le centre-village, le développement résidentiel, les commerces et équipements publics existants.

Politique de l'habitat

En cohérence avec les objectifs du SCOT, le projet de PLU à travers ses OAP organise un développement avec une offre diversifiée de logements et une typologie de logements diversifiée.

Trois OAP présentent des servitudes de mixité sociale (maintien d'environ 10% de logements locatifs aidés).

Il serait souhaitable que le nombre minimum de logements sociaux soit précisé.

Produire un aménagement et un urbanisme durable

Les membres du bureau souhaitent un complément du projet de PLU en matière de transition énergétique et de prise en compte des enjeux en termes de changement

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

---

climatique dans les futures opérations d'aménagement et d'urbanisme. Dans le règlement écrit du PLU, les OAP ne contiennent pas de dispositions relatives au DOO ou document d'orientations ou d'objectifs du règlement du SCOT en matière de conception d'aménagement et d'urbanisme durable, elles se limitent à la réglementation en vigueur.

Le SCOT demande que des dispositifs de récupération d'eau de pluie soient prévus sur les nouvelles opérations à vocation résidentielle pour une meilleure gestion de la ressource en eau.

Les membres demandent que le règlement et les OAP soient revus sur ce point.

Le règlement pourrait utilement être complété en annexe par les cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisés par le syndicat mixte BUCOPA en collaboration avec le CAUE.

Transport et mobilité

Le parti d'aménagement retenu organise le développement de la commune autour de deux polarités distinctes le long de la RD22, qui devrait être complété par une réflexion sur une liaison douce et sécurisée le long de cet axe permettant à terme de relier ces deux pôles.

Trame agricole

Le bureau s'interroge sur la pertinence du zonage Uxe au nord de la commune accueillant un silo à grains. Un STECAL semble plus approprié compte tenu de l'activité et de la localisation de cet équipement.

Trame économique et commerciale

Le PLU encourage le maintien et le développement des activités économiques sur son territoire.

*L'avis est favorable sous réserve de prendre en compte les remarques formulées dans l'avis.*

**Le département de l'Ain**  
**le 16 mai 2022**

**Avis reçu en mairie le 23/05/22**

Résumé de l'avis:

« Les perspectives de développement et le PADD prévoient dans le projet de PLU des formes urbaines adaptées au contexte communal et le respect des diverses zones présentant un enjeu environnemental.



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

---

Le village de Pizay s'est développé le long de la RD22, marqueur fort du paysage urbain communal. Le PLU prévoit une amélioration des conditions de déplacements sur son territoire communal. Les deux OAP le long de la RD22 (Chemin de la Coupe et Entrée de ville sud) n'amènent pas de remarques particulières. D'une façon générale le département doit être sollicité pour les aménagements en interface avec le réseau routier départemental et pour tout changement sur le réseau routier départemental, dont la maîtrise d'ouvrage sera définie au cas par cas. »

L'avis sur le projet de PLU est favorable.

« Il convient de mettre à jour la notion de conseil général par celle de conseil départemental dans le rapport de présentation (pages 91 et 116). »

## 4 REGISTRES D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le registre d'enquête papier a été préparé et signé à l'ouverture de l'enquête par Monsieur le Maire et le commissaire enquêteur. Toutes les pages du registre ont été paraphées par le commissaire enquêteur. Le registre a été mis à la disposition du public en mairie de Pizay pendant la durée légale du 13 juin au 13 juillet 2022 inclus (soit 31 jours consécutifs). Le registre a été emporté par le commissaire enquêteur en vue de la rédaction du présent rapport.

Une copie du registre d'enquête et des documents sera conservée en mairie. Le registre sera envoyé en Préfecture avec les pièces du dossier soumis à enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

Un adresse électronique a été ouverte automatiquement le 13 juin 2022 à 9h et close le 13 juillet 2022 à 12h, fin de l'enquête publique.

Les pages d'ouverture et de clôture du registre d'enquête publique se trouvent en **Annexe 5** du présent rapport. Les annotations du registre et les courriers sont résumés et seront joints en annexe du Procès Verbal (**Annexe 6**), ainsi que les textes des contributions par voie dématérialisée.

Le contenu des registres (papier et dématérialisé) est détaillé ci-dessous.

### **4.1 Observations écrites**

#### **4.1.1 Nombre et origine des observations**

Un registre papier de 20 pages a été mis à la disposition du public, il comporte :

- 17 observations écrites
- 4 courriers

L'adresse électronique mise à la disposition du public comporte :

- 3 contributions dont 1 courriel arrivé sur l'adresse de la mairie à l'attention de Monsieur le Maire.

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

---

La synthèse des observations du public (Procès verbal) a été remise à Monsieur Grimand **le 19 juillet 2022** sous forme papier et sous version numérique. Une réunion a été organisée le 19 juillet en mairie de Pizay en présence de Monsieur Grimand, de Monsieur Leblanc et du commissaire enquêteur, afin de présenter les diverses requêtes émises durant l'enquête publique.

Monsieur Grimand avait la possibilité de rédiger un mémoire en réponse aux observations du public dans un délai de 15 jours après la remise du procès verbal. Monsieur Grimand, assisté par le cabinet d'urbanisme, a rédigé un mémoire en réponse aux observations du public. Ce document m'a été envoyé par courrier électronique **le 29 juillet 2022**.

Durant l'enquête publique, il y a eu quatre courriers à annexer au registre d'enquête et un appel téléphonique concernant une demande de rendez-vous pour la deuxième permanence en mairie de Pizay.

#### **4.1.2 Nature des observations écrites**

**Registre d'enquête publique mis à la disposition du public durant la période du 13 juin à 9h au 13 juillet 2022 à 12h**

<b>N°</b>	<b>Nom</b>	<b>Observation</b>	<b>Analyse</b>
1	Madame et Monsieur BERNAD  Le 13/06/22	« Nous occupons actuellement une maison au 87 chemin du Crozat depuis 2018 et aimerions construire une piscine creusée de 8x4 m plus 1 pool house.  Actuellement le zonage est Np sur les parcelles 1638 et 1640. Actuellement ces parcelles ne sont pas boisées (gazon) et clôturées.  Nous vous demandons de bien vouloir nous octroyer l'autorisation de cette construction. »	Zonage  Zone Naturelle NP
2	Monsieur TRUCHON Christian  Madame CHANTEUR Véronique  Le 13/06/22	« Le Mas Péguet : Création d'un parking  Nous demandons de reculer la surface constructible de la même surface du parking vers le bas de la parcelle pour conserver la même surface constructible. »	OAP  « Mas Péguet »

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

3	<p>Madame</p> <p>et</p> <p>Monsieur LANNIER Sébastien</p> <p>Le 23/06/22</p>	<p>« Lot 10</p> <p>Nous habitons 149 route de Sainte Croix depuis 1999, nous souhaitons faire une construction d'une maison individuelle dans notre terrain derrière notre logement (terrain devenant en partie constructible avec le nouveau PLU). »</p>	<p>Zonage</p> <p>Constructibilité</p>
4	<p>Monsieur CHANAL Laurent</p> <p>Le 23/06/22</p>	<p>« OAP du Pré du Sabotier »</p> <p>La famille Chanal était propriétaire du terrain du pré du Sabotier et en a cédé une partie à la SEMCODA il y a plus de 10 ans. La promesse avait été faite que la parcelle restante 1389 serait libre de droit de construction, par la SEMCODA et la Mairie.</p> <p>Cette demande a été réaffirmée auprès de monsieur le Maire en décembre 2020 par mail et lors de plusieurs appels téléphoniques et physiques.</p> <p>A notre grande surprise, la parcelle se trouve dans le PLU 2022 toujours en zone de mixité sociale et en zone de maisons groupées. Nous demandons donc que cette parcelle sorte de la zone de mixité sociale et puisse être construite en maisons individuelles. Le plan envoyé en décembre 2020 fait par un géomètre proposait une division en 3 parcelles avec 4 places de parking et nous aimerions concrétiser rapidement la vente des 3 parcelles. »</p>	<p>OAP</p> <p>« Pré du sabotier »</p>
5	<p>Monsieur CHANAL Laurent</p> <p>Le 23/06/22</p>	<p>« OAP du Mas Grillet</p> <p>La famille Chanal est propriétaire des parcelles 98 et 99. Une partie de la parcelle 99 a été passée en zone U avec une bande de parking le long du chemin du Mas Péguet dans le PLU 2022.</p> <p>Pour que la zone à urbaniser soit continue autour du chemin du Mas Péguet, nous demandons que la partie en triangle de la parcelle 99 soit passée en zone U.</p> <p>D'autre part pour compenser la partie</p>	<p>OAP</p> <p>« Mas Grillet »</p>

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

		parking et s'aligner avec la parcelle construite, nous demandons que la parcelle 98 actuellement classée en zone U sur 39m soit classée en zone U sur 50m de profondeur.	Modification de zonage et de tracé de parcelle
6	Monsieur COCHET Joël  Le 23/06/22	« Opposition à la révision du PLU concernant ma parcelle 1133  Je m'oppose à la révision du PLU au changement de zonage de ma parcelle 1133 actuellement en zone A, vu sur le nouveau plan en zone NL.  Sur le nouveau plan du PLU ma ferme n'a pas été répertoriée.  Ma ferme agricole dépendant de la parcelle 1133 forme un ensemble dont je ne pourrais plus jouir sereinement. Le matériel agricole dont je dispose a besoin d'espace pour être stocké, mes animaux ont besoin d'espace pour s'épanouir, ce changement de zonage peut perturber et nuire à mes futurs projets.	Changement de zonage
7	Madame CHEVALIER  France  Route de la Forêt 01800 Le Montellier  Le 12/07/22	« Je suis propriétaire d'une maison à Pizay située entre le n°817 route de Bourg-en-Bresse  et le n°348 Rue du Village. Maison louée : 2 appartements, un au 817 et l'autre au 348.  J'ai pris connaissance du projet PLU 2022 de la mairie. Je suis atterrée des conséquences envisagées sur la parcelle de terrain Zone UE n°1546 du plan de zonage.  En effet, l'emplacement actuel de ma remise : emplacement réservé pour un nouveau local et 1/3 au moins de mon terrain est pris par la mairie, pour devenir une zone d'aménagement paysager avec un sentier qui pénétrera sur une autre parcelle de la propriété ; longeant le mur de la mairie. Parcelle louée au:817 (location).  Les conséquences de ce projet, seront nombreuses et importantes. Dévalorisation de la propriété, pertes de revenus, nuisances	OAP  « La Mairie »

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

		<p>assurées, tranquillité et intimité volées et plus personnellement santé ébranlée par ce projet.</p> <p>Je ne suis pas d'accord, je dis non. Ce projet réserve bien d'autres inconvénients pour ma propriété et les riverains. Merci de lire toutes les nuisances citées, c'est important. »</p>	
Courrier n°1	<p>Madame HUGUES Nolwenn</p> <p>et</p> <p>Monsieur POT Jean-Philippe</p> <p>Le 23/06/22</p>	<p>Courrier daté du 23 juin 2022 et envoyé par lettre recommandée, reçu en mairie et annexé le même jour, soit le 30 juin, au registre d'enquête publique.</p> <p><u>Résumé du courrier</u></p> <p>Ce courrier concerne principalement la ressource en eau potable de la commune de Pizay. La quantité parfois insuffisante, la qualité discutable en termes de microbiologie et de pollutions notamment par les pesticides ce qui a été évoqué par l'ARS dans son courrier du 15/02/22 (Avis des PPA page 33).</p> <p>Au niveau du PLU deux remarques principales ont été faites.</p> <p>-Prise en compte très sommaire de la problématique de l'eau potable.</p> <p>-Problèmes d'approvisionnement en cas d'augmentation de la population.</p> <p>Ce courrier n°1 est joint en annexe de ce document. Il convient de prendre connaissance de ce courrier dans sa globalité.</p>	<p>Eau potable</p> <p>Annexes sanitaires</p>
		<p>Courrier daté du 8 juillet 2022 et envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, reçu en mairie et annexé le même jour, soit le 11 juillet, au registre d'enquête publique.</p> <p><u>Résumé du courrier</u></p> <p>Madame Chevalier possède une maison en zone UE n°1546.</p> <p>-La remise de Madame Chevalier est réservée pour un nouveau local et 1/3 du terrain autour de sa maison est concerné par une</p>	

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

<p>Courrier n°2</p>	<p>Madame CHEVALIER France Route de la Forêt 01800 Le Montellier Le 8/07/22</p>	<p>zone d'aménagement paysager.</p> <p>-La nouvelle limite tracée entre la salle des fêtes et l'emplacement réservé sur sa remise frôle sa maison.</p> <p>-Cette maison a deux appartements loués. Le premier appartement sera privé de garage pour sa voiture et d'un jardin.</p> <p>-Le passage entre la RD22 et la rue du village existe déjà et longe la propriété. Le terrain privé et loué ne peut pas servir d'espace public.</p> <p>-Le projet impacterait lourdement sa propriété et les deux locations (perte de la tranquillité et d'un espace vert). Sans compter les désagréments dus aux travaux et la perte d'intimité pour sa locataire ainsi que de son jardin.</p> <p>Madame Chevalier demande l'annulation de ce projet d'aménagement paysager sur sa parcelle.</p> <p>Ce courrier n°2 est joint en annexe de ce document. Il convient de prendre connaissance de ce courrier dans sa globalité.</p>	<p>OAP «La Mairie ».</p>
<p>Courrier n°3</p>	<p>Madame CHEVALIER France Route de la Forêt 01800 Le Montellier Le 8/07/22</p>	<p>A l'attention de Monsieur Grimand, Maire de Pizay</p> <p>Courrier daté du 8 juillet 2022 et envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, reçu en mairie et annexé le même jour, soit le 11 juillet, au registre d'enquête publique.</p> <p><u>Résumé du courrier</u></p> <p>« J'ai pris connaissance du projet de PLU et surprise de ne pas avoir été informée de l'importance de ce projet concernant ma propriété. Je suis atterrée des conséquences envisagées sur la parcelle de terrain Zone UE n°1546 du plan de zonage.</p> <p>L'emplacement de ma remise devient est un nouveau local et 1/3 du terrain autour de ma maison est pris par la mairie pour devenir</p>	<p>OAP «La Mairie ».</p>

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

		<p>une zone d'aménagement paysager.</p> <p>La nouvelle limite tracée entre la salle des fêtes et l'emplacement réservé sur ma remise frôle ma maison.</p> <p>Ma maison comprend deux appartements loués et très appréciés ; un tel projet entraînerait une dévalorisation de ma propriété et des nuisances évidentes. Ma locataire la plus concernée (remise, projet paysager) n'aurait plus de garage, plus d'intimité et plus d'espace correct devant sa porte. Cela n'est pas concevable.</p> <p>Je désapprouve ce projet d'aménagement qui concerne directement ma propriété et je demande l'abandon de ce dit « projet ». »</p> <p>Ce courrier n°3 est joint en annexe de ce document. Il convient de prendre connaissance de ce courrier dans sa globalité.</p>	
8	<p>Monsieur TRUCHON Morgan</p> <p>Le 13/07/22</p>	<p>ER 17</p> <p>Vigilance au carrefour pour le passage d'engins agricoles encombrants pour l'accès au chemin du Romaty (ferme).</p> <p>ER 15</p> <p>Vigilance au carrefour pour le passage d'engins agricoles encombrants pour l'accès aux champs.</p> <p>RD22</p> <p>Places de croisements devant la place du village pour croiser les camions et engins agricoles. Même chose en face de l'ancienne auberge Baude pour les mêmes raisons.</p>	<p>Emplacements réservés</p> <p>Circulation des engins agricoles</p>
9	<p>Monsieur et madame MOUTIN Bernard</p> <p>Le Mas Péguet</p> <p>Pizay</p> <p>Le 13/07/22</p>	<p>« Inquiétude pour l'eau par rapport aux nouvelles constructions »</p>	<p>Eau potable Annexes sanitaires</p>

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

10	<p>Monsieur CHEVALLIER</p> <p>Le 13/07/22</p>	<p>Pièce n°4 - Zone UE 1546 - OAP La Mairie</p> <p>« Nous nous opposons à l'expropriation de 100% d'un terrain d'agrément d'un appartement situé dans la maison n°1. Suppression d'un bâtiment (remise) servant de garage. Ainsi qu'à la création de la liaison piétonne sur le terrain de la maison n°2. Un passage existe déjà, terrain déjà donné à la commune dans les années 60. »</p>	<p>OAP</p> <p>« La Mairie »</p>
11	<p>Monsieur HAYEZ Thierry</p> <p>Exploitant agricole, représentant Monsieur Pontille Alphonse propriétaire du terrain.</p> <p>Le 13/07/22</p>	<p>OAP « Entrée de ville sud » parcelle 1451</p> <p>« Devenir de la parcelle cône de vue ? Pourra-t-elle encore être exploitable ? »</p>	<p>OAP</p> <p>« Entrée de ville sud »</p>
12	<p>Monsieur CHANAL Jean-Marc</p> <p>Le 13/07/13</p>	<p>Parcelle « Pré du Sabotier » n°A 1389</p> <p><u>Résumé de l'observation</u></p> <p>-4 de nos parcelles ont été vendues à la Semcoda pour permettre la réalisation d'un ensemble de logements sociaux selon le souhait de l'équipe municipale de 2010.</p> <p>-le prix de vente était inférieur à celui du marché avec en contrepartie l'engagement de valoriser la parcelle A 1349 conservée par la famille (un courrier de la Semcoda l'atteste).</p> <p>-Nous avons constaté que notre parcelle avait été classée en zone de mixité sociale (contraintes logements sociaux et habitat groupé).</p> <p>-Une discussion avec Monsieur Grimand nous avait rassurés en 2020 et un projet de construction de 3 maisons individuelles avec stationnement en bordure de voirie a été étudié et soumis par mail le 14 décembre 2020. Il a été validé verbalement et lancé avec le géomètre.</p> <p>-Nous ne comprenons pas pourquoi le projet d'OAP ne reprend pas le projet validé</p>	<p>OAP</p> <p>« Pré du Sabotier »</p>



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

		verbalement. »	
13	Monsieur CHANAL Jean-Marc  Le 13/07/13	« Parcelle « Mas Grillet » n°ZE 99  Le projet du Mas Grillet permet de compléter le périmètre urbanisé en comblement d'une dent creuse. Il pourrait être étendu côté sud ouest et élargi au nord est pour une meilleure homogénéisation du périmètre. Cela permettrait de faire le lien avec les constructions existantes de l'autre côté du chemin du Romaty, en incluant la parcelle ZE98 qui nous appartient. Cela permettrait de compenser les stationnements prévus en bordure de voirie et idéalement de préserver l'espace jardin potager à l'intérieur du mur qui pourrait être restauré. L'aménagement pourrait tenir compte des impératifs de passage des engins agricoles et préserver un cône de vue entre les constructions. »	OAP  « Mas Grillet »
14	Madame DENIS  Le 13/07/22	Parcelle 1225A  « Lors de la présentation publique en présence de Monsieur Ramel et de Monsieur Grimand, la présentation publique n'était pas ce qu'elle est aujourd'hui, OAP.  Je suis contre ce projet, en effet je souhaite garder cette parcelle entière et refuse totalement l'OAP. »	OAP  « Entrée de ville sud »
15	Monsieur et Madame SOQUET  Le 13/07/22	« Serait-il possible que la totalité de la parcelle cadastrée 1421 soit constructible alors que le projet prévoit de la couper en deux en laissant une partie en zone agricole. »	Zonage
16	Monsieur PEGUET Franck  Le 13/07/22	Parcelle « Au Menu »  « Serait-il possible de réduire la parcelle constructible 1AU à coté de la mienne et de reporter cette surface sur celle du « Au Menu » pour mes filles qui recherchent du terrain pour construire. »	OAP  « Entrée de ville sud »

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

17	<p>Monsieur CHANOZ Edouard</p> <p>Le 13/07/22</p>	<p>Parcelle du « Mas Péguet »</p> <p>« Je suis contre l'OAP du Mas Boguet. La partie située contre, mon hangar et la ferme, était destinée à mes enfants. »</p>	<p>OAP</p> <p>« Mas Péguet »</p>
Courrier n°4	<p>Monsieur GARD Pierre</p> <p>Le 11/07/22</p>	<p>Courrier envoyé par courriel le 12/07/22 par Madame Gard Chantal pour être joint au registre d'enquête publique.</p> <p><u>Résumé du courrier :</u></p> <p>Révision du PLU-emplacement réservé n°15</p> <p>« Je souhaite porter à votre attention les informations suivantes concernant la parcelle 1179, d'environ 1300 m<sup>2</sup> dont je suis propriétaire.</p> <p>-Un emplacement réservé n°15 est prévu le long de ma parcelle (bordure de la route de Sainte Croix) pour faire une espace de stationnement de 85 m<sup>2</sup>.</p> <p>-Je désire diviser cette parcelle en deux lots pour la céder à mes enfants, je souhaite donc ne pas réduire ma surface constructible.</p> <p>-d'autre part l'accès à une de ces parcelle ne peut se faire que par le côté situé sur la route de Sainte Croix. L'autre côté situé du côté chemin de la coupe présente un très fort dénivelé (1,5 à 2 m) par rapport à la route, rend l'accès aux parcelles assez difficile. »</p> <p><b>Pièce jointe au courrier :</b> extrait du plan cadastral de la parcelle 1179</p> <p>Ce courrier n°4 est joint en annexe de ce document. Il convient de prendre connaissance de ce courrier dans sa globalité.</p>	<p>Emplacement réservé n°15</p>

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

---

**Observations formulées par voie dématérialisée**

Deux observations ont été formulées à l'adresse électronique réservée à l'enquête publique, [urbanisme.ville-pizay@orange](mailto:urbanisme.ville-pizay@orange) durant la période d'enquête publique. L'observation 3E a été envoyée à Monsieur le Maire durant l'enquête publique, à l'adresse [ville-pizay@wanadoo.fr](mailto:ville-pizay@wanadoo.fr). Monsieur Grimand a répondu verbalement à Madame Gueffier. Il apparaît néanmoins, après réflexion de ma part, que des réponses écrites en réponse aux interrogations de Madame Gueffier peuvent être intéressantes pour le public puisqu'elles concernent l'OAP du « Chemin de la Coupe » et donc l'enquête en cours.

N°	Nom	Observation	Analyse
1 E	Madame Monsieur  LANNIER  Sébastien  Le 23/06/22	« Suite à notre rendez-vous avec Madame le commissaire-enquêteur pour l'enquête publique du PLU ce jeudi 23 juin 2022, nous avons constaté que notre terrain situé au 149 route de sainte Croix devenait constructible seulement sur une partie et non sur la totalité des 2500m2.  Notre demande est de savoir si cela est possible de reculer la zone constructible jusqu'au bout du terrain en vue de possibilité de construction de deux maisons individuelles ».	Modification de Zonage
2E	Madame ARDITO Martine  et  Madame POULET Michelle  Le 13/07/22	« Comme nous n'avons pas pu être entendu par le commissaire-enquêteur ce matin, je vous prie de prendre en compte notre demande qui consistait à faire passer une partie (2x1000m <sup>2</sup> ) de la parcelle du Le Bion qui est actuellement en zone A, en zone constructible. »  <b>Pièce jointe : Un plan de masse au 1/2000<sup>ème</sup> de la parcelle 34.</b>	Modification de zonage « Le Bion »
3E		« Questions sur le projet du chemin de la Coupe.  -La boulangerie va t-elle être relocalisée dans le nouveau bâtiment prévu dans le projet et dédié aux services et commerces ?  -Avez vous une idée des services et commerces souhaités pour le projet ?	OAP « Chemin de la Coupe »

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

	<p>Madame GUEFFIER Séverine</p> <p>Impasse du Pigeonnier</p> <p>Pizay</p> <p>le 4/07/22</p>	<p>-Avez-vous une idée de la temporalité pour la réalisation de ce projet (3 ou 10 ans) ?</p> <p>-Est-ce que le document « orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » impose bien des constructions en R+1 pour le projet Chemin de la Coupe ? En effet la hauteur est différente entre PLU Règlement écrit qui indique qu'en zone Ucs : « la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9m à l'égout du toit en R+2 et le document OAP qui indique que le projet Chemin de la coupe sera réalisé en R+1 sans mention de hauteur.</p> <p>-Concernant les haies paysagées prévues dans le projet comment sont-elles créées, notamment lorsqu'il y a des constructions prévues ? C'est une obligation imposée aux propriétaires? Est-ce qu'une bande de terrain appartient à la mairie et le haies sont donc communales ?</p>	
--	---	---	--

## 4.2 Observations orales

### Résumé des observations orales

Ces remarques viennent pour la plupart en complément des remarques écrites et permettent une meilleure compréhension des demandes.

### [Permanence du 13 juin 2022](#)

**Monsieur et Madame BERNAD** habitent chemin du Crozat, leur maison se situe sur la parcelle 1642, zonage U. Ils ont demandé à plusieurs reprises l'autorisation de construire une piscine sur les parcelles 1638 et 1640 qui sont en zonage N et font partie de leur propriété. La révision du PLU leur offre la possibilité de solliciter à nouveau l'autorisation de construire leur piscine.

**Monsieur et Madame POT** se sont inquiétés de la problématique liée à la ressource en eau potable ainsi qu'à sa salubrité, suite aux résultats des analyses effectuées sur l'eau potable de Pizay qui présentait des résultats supérieurs aux normes admises. Les enfants scolarisés consomment de l'eau embouteillée dans le restaurant scolaire. La population quant à elle continue à consommer ou utiliser l'eau du robinet. Ils craignent que la santé des enfants soit impactée dans le futur par les risques potentiels des pesticides et autres polluants trouvés dans l'eau potable de Pizay. Au niveau du zonage d'assainissement les cartes sont obsolètes. Monsieur et Madame Pot prévoient d'envoyer un courrier afin de le joindre au registre d'enquête publique.

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

---

**Monsieur BOUCHARD Charles** est venu consulter le plan de zonage. Il désirait savoir si le secteur 1AU à l'entrée nord de la commune était toujours d'actualité. Cette personne désire vendre cette parcelle pour la réalisation d'un projet de construction.

**Madame CHANTEUR (accompagnée d'une amie)** possède une parcelle située sur l'OAP du Mas Péguet en zone U. Une zone de stationnement est prévue le long de la voirie sur une surface de 425 m<sup>2</sup> (emplacement réservé n°16). Madame Chanteur désire que cette surface de stationnement qui ne pourra pas être construite lui soit restituée par une surface identique prise par déplacement vers le bas de sa limite de parcelle en zone N (parcelle 455).

**Madame GIBERT** est venue voir si sa parcelle était constructible. Sa parcelle située en zone Agricole est non constructible.

**Monsieur GARD Pierre** possède la parcelle 1179 en zone U au sud de la commune. Cette parcelle comporte un emplacement réservé n°15 qui correspond à une zone de stationnement de 85 m<sup>2</sup>. L'emplacement réservé qui se trouve le long de la voirie est situé dans le seul secteur du terrain qui permet de créer une entrée. L'autre côté de la parcelle qui longe une route ne permet pas de créer une entrée compte tenu d'un dénivelé d'environ 2m par rapport à la voirie. Il désire que ses enfants puissent construire deux maisons sur cette parcelle. Il s'oppose donc à l'emplacement n°15 qui gênera l'accès au terrain.

Il va envoyer un courrier à joindre au registre d'enquête publique.

#### **Permanence du 23 juin 2022**

**Monsieur LANNIER Sébastien et sa femme** ont une parcelle n°10 face au pré du Sabotier. Leur parcelle est classée pour partie en zone A et N sur l'ancien PLU. Il subsiste une zone A sur environ la moitié de leur parcelle, mais le zone U sur laquelle se trouve leur habitation a été étendue. Ils désirent donc faire construire une maison sur cette partie qui sera constructible dès l'approbation du nouveau PLU. Le chemin d'accès à cette nouvelle construction passera le long de leur maison, l'entrée à la parcelle déjà construite sera agrandie. Il y aura possibilité de stationner sur la parcelle qui accueillera la nouvelle construction.

**Monsieur CHANAL Laurent** qui n'habite pas sur la commune de Pizay, représente sa famille qui possède plusieurs terrains sur la commune de Pizay. Dans le secteur du Pré du Sabotier (secteur 1AU ancien PLU), ils ont déjà vendu plusieurs terrains qui ont été construits (projet SEMCODA / Commune). Sur la parcelle 1389 en accord avec la municipalité de l'époque il leur avait été accordé le droit de construire librement. Un travail a été effectué avec l'aide d'un géomètre pour la réalisation de trois maisons individuelles et des stationnements correspondants, des plans précis ont été réalisés. A la consultation du nouveau PLU il s'avère que la parcelle concernée est comprise dans une OAP qui doit recevoir sur la partie A (parcelles 1399 et 196) 7 maisons groupées et sur la partie B (parcelle 498) 5 maisons individuelles, de plus, 10% des logements groupés dans ce secteur seront des logements sociaux. Il souhaite que l'organisation de l'OAP soit revue afin de pouvoir construire les logements qu'il avait envisagé sur la parcelle 1389.

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

---

Pour l'OAP du Mas Grillet il ne comprend pas comment a été déterminé le tracé de cette OAP. Les parcelles (72, 73 et 99) n'étaient pas constructibles. Un tracé a été réalisé pour l'OAP avec un passage en zone U d'une partie de ces parcelles située vers le chemin existant. Monsieur Chanal ne comprend pas pourquoi la pointe qui correspond au chemin du Mas Péguet est restée en zone A, il lui paraît plus logique que le tracé de la zone U soit connecté à la zone U du chemin du Mas Péguet ce qui implique un léger décalage du tracé sur le haut de la parcelle 98. Il estime également que les stationnements prévus en bordure de voirie d'une surface de 307 m<sup>2</sup> (environ 39m de long) représentent une surface de terrain non utilisable pour la construction et que cette surface perdue devrait être compensée par un tracé plus important de l'OAP vers le zonage N d'une profondeur de 50m.

**Monsieur SARABIA Jean** a des parcelles sur lesquelles a été réalisé un lotissement. Il a des difficultés pour trouver un lotisseur pour sa parcelle 1355 près du secteur du Mas Grillet. Les bailleurs sociaux ne sont pas intéressés par sa parcelle située en zone urbaine.

**Monsieur et Madame COCHET** semblent ne pas avoir été prévenus par affichette de l'enquête publique en cours, un voisin lui en a fait part. Il s'oppose au zonage NL sur une partie de sa parcelle 1133. Sa ferme se trouve sur la partie de parcelle située en zonage U. sur la partie classé en zone NL dans le nouveau PLU il stocke du matériel agricole et cette parcelle constitue une pâture sur laquelle il élève des moutons. Il souhaite réaliser plus tard des chambres d'hôtes dans la maison existante et peut être mettre en place une ferme pédagogique. Il désire que la parcelle reste en zone A comme elle l'était dans le PLU en cours.

**Monsieur TRIBOLET Jean-François** désire connaître les changements effectués sur le PLU. Il pensait que tout était déjà validé. Il habite vers la zone 1AU à l'entrée sud de la commune. Il n'a pas émis de remarques particulières vis à vis du nouveau PLU.

### [Permanence du 13 juillet 2022](#)

**Monsieur TRUCHON Morgan** est exploitant agricole. Sur la commune de Pizay les routes sont étroites et les stationnements de véhicules le long de certaines routes rendent difficile la circulation des engins agricoles. Sur la RD22, il est également difficile de croiser des camions compte tenu des véhicules qui sont stationnés sur les places prévues à cet effet. Il faudrait conserver des espaces de dégagements le long de la route pour faciliter le croisement des véhicules avec les engins agricoles.

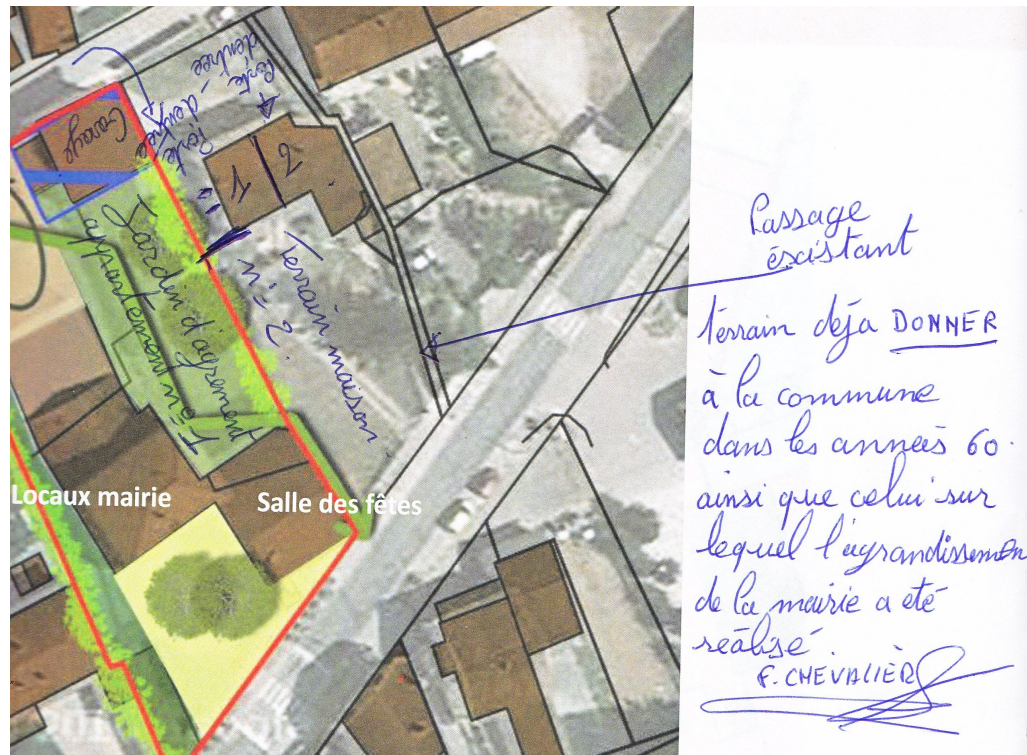
L'emplacement réservé n°16 sur l'OAP « Le Mas Grillet » doit être un peu en retrait dans le virage permettant l'accès au chemin du Romaty afin de faciliter le virage pour les engins agricoles. De la même manière il faut interdire le stationnement sur ce chemin qui est déjà étroit pour le passage des engins agricoles.

**Madame et Monsieur CHEVALIER** s'opposent à l'OAP « La Mairie » en centre bourg. Les aménagements prévus (aménagement paysager et liaison piétonne) amputent une surface importante de la parcelle, il ne restera qu'une toute petite cour à la partie nord de la maison qui est louée. La remise ne pourra plus être utilisée (Emplacement réservé pour un équipement collectif) et le stationnement des véhicules de ses

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

---

locataires qui habitent la maison qui se situe sur la parcelle deviendra très compliqué. Madame Chevalier s'étonne de la liaison piétonne qui est prévue, un chemin existe déjà avec la même fonctionnalité. Il apporte des nuisances sonores et des incivilités sur la parcelle qui longe ce chemin.



**Schéma explicatif réalisé durant la permanence par Monsieur Chevalier**

**Monsieur CHANAL Jean-Marc** s'interroge sur l'aménagement prévu au niveau de l'OAP du « Pré du Sabotier ». Suite à ses entretiens avec Monsieur Grimand il a fait réaliser par un géomètre un plan d'aménagement de la partie A sud. Cet aménagement concerne la construction de trois maisons individuelles. Or, dans l'OAP, l'habitat individuel se situe sur la partie B. Il ne comprend pas pourquoi sa demande d'aménagement n'a pas été prise en compte.

Au niveau de l'OAP du Mas Grillet, Monsieur Chanal estime être lésé par l'emplacement réservé n°17 de 307 m<sup>2</sup>. Une modification du périmètre de l'OAP avec un agrandissement vers l'ouest pour prolonger la zone de constructibilité en alignement du fond de la parcelle 1484 et au nord sur la parcelle 98 permettrait de déplacer les stationnements prévus en bordure de voirie. Il désire que la parcelle 72 qui est actuellement utilisée comme potager, soit conservée comme telle.

**Madame DENIS** estime que la présentation des OAP en réunion publique n'était pas identique à ce qu'elle a constaté au niveau du dossier d'enquête publique. Le secteur de l'OAP « Entrée ville sud » correspond à son terrain qu'elle souhaite conserver pour ses enfants qui désirent construire.

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

---

**Monsieur LAFONTAINE** a constaté qu'un emplacement réservé n°19 était destiné à une aire de retournement. Il s'interroge sur l'utilisation du chemin existant qui passe près de sa propriété. A qui ce chemin va-t-il appartenir ?

**Monsieur PEGUET** qui possède la parcelle aménagée près de l'OAP « Entrée ville sud » désire que le tracé de cette OAP soit diminué pour garder une parcelle constructible pour ses filles. En contre partie une parcelle dans le secteur « Au Menu » pourrait remplacer la partie manquante de la parcelle envisagée pour le projet.

**Monsieur CHANOZ Edouard** s'oppose à la réalisation de l'OAP du « Mas Péguet » car la limite du périmètre de l'OAP se situe très près son hangar et de sa ferme, qu'il souhaite céder à ses enfants. Il n'y aura pas de possibilité d'évolution pour ces parcelles.

**Monsieur COCHET** est revenu expliquer les raisons de sa demande de modification du zonage NL de la parcelle 1133 en continuité de la parcelle sur laquelle se situe sa ferme dans le secteur de la Combette.

<b>5 OBSERVATIONS DU PUBLIC, ANALYSES ET RÉPONSES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ET DE LA COMMUNE</b>
---

Les réponses du commissaire enquêteur sont en bleu foncé / CE :

Les éléments de réponse apportés par la commune sont en bleu.

**Les diverses observations écrites et orales sont regroupées par thèmes**

<b>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>
---

**OAP « Mas Péguet »**

-Observation écrites n° 2 et orale du 13/06 de M. Truchon et Mme Chanteur

<p><b>Parcelle A415</b> <b>Nous proposons la suppression de l'ER n°16 car il est prévu d'acquérir 600 m<sup>2</sup>, Rue de la Sourdine (parcelle de l'ancien silo), où un projet de parking est prévu.</b></p>	<p><b>CE :</b> Je suis d'accord pour la suppression de l'emplacement réservé n°16 puisque des stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle.</p>
---	---



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

---

-Observations écrites n°17 et orale du 13/07 de M. Chanoz Edouard

<b>Réduction de l'OAP à la parcelle 415. Retour en zone U de la parcelle 1409.</b>	<b>CE :</b>  Je suis d'accord avec cette proposition qui consiste à supprimer la partie de l'OAP prévue sur la parcelle 1409, compte tenu de l'emplacement de la ferme et du hangar.
--	--

**OAP « Pré du Sabotier »**

-Observations écrites n°4 et orales du 23/06 de M.Chanal Laurent

<b>Le Scot Bucopa impose une Zone en mixité sociale. Proposition d'enlever la servitude « mixité sociale » pour pouvoir créer 3 lots de maisons individuelles. Le reste de l'OAP « Pré du Sabotier » est maintenue en zone « mixité sociale ».</b>	<b>CE :</b>  Je suis d'accord avec cette proposition qui permettra à Monsieur Chanal de réaliser des constructions, sur une partie du secteur A de l'OAP. Le plan réalisé par un géomètre m'a été présenté lors de la permanence.
--	---

-Observation écrite n°12 et orale du 13/07 de M.Chanal Jean-Marc

<b>Le Scot Bucopa impose une Zone en mixité sociale. Proposition d'enlever la servitude « mixité sociale » pour pouvoir créer 3 lots de maisons individuelles. Le reste de l'OAP « Pré du Sabotier » est maintenue en zone « mixité sociale ».</b>	<b>CE :</b>  Je suis d'accord avec cette proposition qui permettra à Monsieur Chanal de réaliser des constructions, sur une partie du secteur A de l'OAP. Le plan réalisé par un géomètre m'a été présenté lors de la permanence.
--	---

**OAP du « Mas Grillet »**

-Observation écrite n° 5 et orale du 23/06 de M. Chanal Laurent

<b>Non, car le Scot Bucopa impose un calibrage en termes de foncier constructible en extension (maximum fixé à 1.7 Ha) donc la Commune ne peut pas créer plus de terrains constructibles car le quota est atteint.</b>	<b>CE :</b>  La parcelle 98 est une parcelle agricole sur laquelle un cône de vue est représenté au niveau de l'étude de cadrage. Le zonage A est donc adapté.  Dans le rapport de présentation, en page 230, il est mentionné que 1,5 ha d'emprise foncière en extension sera mobilisé. J'invite la commune à réfléchir à la possibilité de repousser légèrement le tracé du fond des parcelles 99 et 73 (zonage U, pour faciliter et améliorer le stationnement (emplacement réservé n°17) compte tenu du mur à préserver en bordure de voirie et dans le but de minimiser la gêne pour la circulation des engins agricoles.
--	--

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

---

-Observation écrite n°13 et orale du 13/07 de M.Chanal Jean-Marc

<p><b>Non, car le Scot Bucopa impose un calibrage en termes de foncier constructible en extension (maximum fixé à 1.7 Ha) donc la Commune ne peut pas créer plus de terrains constructibles car le quota est atteint.</b></p>	<p><b>CE :</b></p> <p>La parcelle 98 est une parcelle agricole sur laquelle un cône de vue est représenté au niveau de l'étude de cadrage. Le zonage A est donc adapté.</p> <p>Dans le rapport de présentation, en page 230, il est mentionné que 1,5 ha d'emprise foncière en extension sera mobilisée. J'invite la commune à réfléchir à la possibilité de repousser légèrement le tracé du fond des parcelles 99 et 73 (zonageU), pour faciliter et améliorer le stationnement (emplacement réservé n°17) compte tenu du mur à préserver en bordure de voirie et dans le but de minimiser la gêne pour la circulation des engins agricoles.</p>
---	--

**OAP La Mairie »**

-Observations écrites n°7 de Mme Chevalier et orale du 23/06

-Observation écrite n°10 de M. Chevalier et orale du 23/06

-Courriers n°2 et n°3 de Mme Chevalier

<p><b>D'accord pour supprimer l'ER N°11. L'ER 18 est à conserver, le bâtiment sur cet ER est situé à l'arrière de la mairie pouvant déboucher sur une cour appartenant à la commune, de ce fait, il est tout indiqué pour un éventuel équipement communal (Local technique ou autres).</b></p>	<p><b>CE :</b></p> <p>Je suis d'accord avec cette proposition concernant la suppression de l'emplacement réservé n°11 dont le tracé impactait fortement la propriété de Madame Chevalier (suppression du jardin d'agrément, schéma page 55 du présent rapport).</p> <p>En ce qui concerne l'emplacement réservé n°18, qui est mentionné simplement par un tracé spécifique et non par son numéro sur le plan de zonage, il correspond à un hangar en pisé assez haut. Il pourra effectivement être utilisé par la commune pour une installation future (un local pompier est apparemment envisagé, comme me l'a expliqué Monsieur Grimand lors de notre visite sur le site). Cela m'empêchera pas Mme Chevalier de réaliser un garage pour ses locataires au niveau de la cour.</p>
--	---

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

---

**OAP « Entrée ville sud »**

-Observation écrite n°11 de M.Hayez

<b>Oui, cette zone « cône de vue » reste exploitable</b>	<b>CE :</b> Je suis d'accord avec cette remarque.
--	--

-Observation écrite n°14 et orale du 13/07 de Mme Denis

<b>La présentation est conforme à celle présentée lors de la réunion publique du 28/10/2021 (confirmé par l'urbaniste en charge du PLU qui a présenté la réunion publique)</b> <b>En zone 1AU, l'OAP en entrée d'agglomération est obligatoire selon le code de l'urbanisme.</b> <b>Le passage en zone U n'est pas possible car, selon les remarques de la 3CM et du Scot Bucopa, les réseaux eaux et assainissements sont mal desservis.</b> <b>Proposition de modification de l'OAP en mettant le bâtiment en L de l'autre côté de la route afin de marquer le front urbain de manière modéré et d'apporter une mixité de logement. (3 lots imposés à gauche maintenus)</b>	<b>CE :</b> La présentation est effectivement conforme aux documents que j'ai pu consulter.  Pour l'aménagement l'OAP « Entrée de ville », en ce qui concerne le déplacement de la construction en L, Il me semble qu'une maison individuelle située entre les maisons existantes (parcelle 1523) et la partie de la parcelle (1451) sur laquelle un cône de vue doit être maintenu, serait visuellement plus agréable à l'entrée de la ville. Madame Denis pourra faire réaliser deux constructions individuelles sur la partie de la parcelle 1225 conformément à l'OAP prévue. Ceci lorsque les réseaux seront installés et suffisants en termes d'adduction d'eau potable et d'assainissement.
--	--

-Observation écrite n°16 et orale du 13/07 de M. Peguet

<b>Extension hors enveloppe urbaine, interdite, votre demande ne peut aboutir, nous n'avons pas le droit d'étirer le village.</b>	<b>CE :</b> Vu, sans commentaire
---	-------------------------------------

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

---

**OAP « Chemin de la Coupe »**

-Observation par voie dématérialisée 3E de Mme Gueffier

Question1 <b>Non</b>	<b>CE :</b>
Question2 <b>Non</b>	<b>Vu, sans commentaire</b>
Question3 <b>Non, il s'agit de propriété privée, il n'y a pas d'obligation de réalisation,</b>	
Question4 <b>L'OAP « Chemin de la Coupe » précisera que pour le projet des 7 maisons le long de l'Impasse du Couchant en UCs, c'est le règlement du PLU qui s'applique donc R+1 avec 7 mètres à l'égout du toit. Seules les constructions « commerces, services » peuvent faire l'objet d'une construction en R+2 à 9m à l'égout du toit.</b>	
Question5 <b>Oui, l'OAP exige l'implantation des haies qui seront à entretenir par les différents propriétaires .</b>	

**Modification de zonage**

-Observation écrite n°6 et orale du 23/06 de Mme et M. Cochet

<b>La dimension agricole est importante dans un PLU donc ok pour supprimer la zone NL et la proposer en zone A.</b>	<b>CE :</b> Je suis d'accord avec la proposition qui est faite de laisser le zonage de la parcelle n°1133 en zone A. La proposition faite par la famille Cochet sur la création d'un gîte et peut-être plus tard d'une ferme pédagogique peuvent être intéressantes pour la commune de Pizay.
---	--

-Observation écrite n°15 de M. et Mme Soquet

<b>Non, car le Scot Bucopa impose un calibrage en termes de foncier constructible en extension (maximum fixé à 1.7 Ha) donc la Commune ne peut pas créer plus de terrains constructibles car le quota est atteint.</b>	<b>CE :</b> Vu, sans commentaire
--	-------------------------------------

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

-Observation par voie dématérialisée 2E de Mme Ardito et Mme Poulet (secteur Le Bion)

<p><b>L'extension demandée de la parcelle 34 entrainerait l'extension de la parcelle 103 et 102</b>  <b>Le Scot Bucopa impose un calibrage en termes de foncier constructible en extension (maximum fixé à 1.7 Ha) donc la Commune ne peut pas créer plus de terrains constructibles car le quota est atteint.</b>  <b>Réseau d'eau potable et assainissement insuffisant.</b></p>	<p><b>CE :</b></p> <p>Effectivement si la parcelle 34 était rendue constructible, cela impliquerait la constructibilité d'une surface très importante et la mise en place de réseaux conséquents d'eau potable et d'assainissement. Les problèmes d'eau potable rencontrés actuellement sur la commune ne permettront pas de tels aménagements avant le prochain PLU (environ 10 ans). Les prescriptions du SCOT Bucopa en termes de calibrage du potentiel foncier en extension sur la commune de Pizay sont prévues jusqu'à l'échéance de 2030.</p>
--	---

**Demande de constructibilité ou aménagements**

-Observation écrite n°1 et orale du 13/06 de M. et Mme Bernad

<p><b>Il est impossible de construire une piscine en zone Np ou en zone A lorsque celle-ci n'est pas sur la même parcelle que l'habitation. (voir article L.151-12 du Code de l'Urbanisme)</b></p>	<p><b>CE :</b></p> <p>Les parcelles 1638 et 1640 sont situées en zone N. Il semble qu'une piscine ouverte puisse constituer une extension à une habitation en zone N si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un même ensemble architectural, a condition que cette piscine soit reliée par un dallage à l'habitation. (jurisprudence du 15/04/16 du conseil d'état)</p> <p>Néanmoins si l'on considère les arrêtés préfectoraux concernant les restrictions relatives à l'usage de l'eau en période de sécheresse et la situation critique de la ressource en eau potable de la commune de Pizay, la construction d'une piscine n'apparaît actuellement pas envisageable.</p>
--	---

-Observation écrite n°3 de Mme et M. Lannier et orale de M.Lannier du 23/06

-Observation par voie dématérialisée 1E de M. Lannier

<p><b>Non, car le Scot Bucopa impose un calibrage en termes de foncier constructible en extension (maximum fixé à 1.7 Ha) donc la Commune ne peut pas créer plus de terrains constructibles car le quota est atteint.</b>  <b>De plus, il y a une obligation de respecter un périmètre de protection avec le bâtiment agricole.</b></p>	<p><b>CE :</b></p> <p>La portion de terrain située en zone agricole (parcelle n°10) est contiguë à un terrain sur lequel est située une exploitation agricole. Des contraintes s'appliquent en termes de distance pour les constructions (50m)</p>
---	--

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

---

-Observation orale du 13/06 de M. Bouchard

	<p><b>CE :</b></p> <p>J'invite Monsieur Bouchard à prendre contact avec Monsieur Grimand pour la réalisation de son projet.</p>
--	---

-Observation orale le 23/06 de M. Sarabia

<p><b>Vérifier numéro de parcelle avec Mr SARABIA car le numéro ne correspond pas.</b></p>	<p><b>CE :</b></p> <p>Nous avons regardé sur le plan de zonage avec M. Sarabia, mais les numéros de parcelle sont difficilement lisibles car petits et parfois illisibles.</p>
--	--

**Eau potable / annexes sanitaires**

-Observation orale du 13/06 de Mme Hugues et de M. Pot

-Courrier n°1 de Mme Hugues et de M. Pot

**Problématique déjà pris en compte par la 3CM, gestionnaire des réseaux d'Eau potable, répondant aux demandes formulées par l'ARS.**  
**Dans 2 à 3 ans, un approvisionnement complémentaire en eau viendra de sainte Croix**  
**Dans ~ 7 ans, l'approvisionnement en eau sera du puits de Balan. Objectif : Abandon du château d'eau et du puits de Pizay.**  
**Actuellement l'eau potable de Pizay n'est pas déclarée impropre à la consommation.**

**CE :**

En ce qui concerne les plans joints aux annexes sanitaires ils datent effectivement de 2012. La 3CM a lancé en 2019, l'étude d'un schéma directeur des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communautaire qui a été finalisé en 2020.

La 3CM a également lancé une étude globale des zonages d'assainissement de la communauté de communes, suite à laquelle une enquête publique sur le zonage d'assainissement de la commune de Pizay est prévue. Les divers plans seront alors réactualisés.

En ce qui concerne l'eau potable sur la commune de Pizay, le puits de Pizay présente un débit nominal de 30m<sup>3</sup>/h. Cependant pour augmenter le débit d'eau potable disponible, il est prévu de raccorder d'ici 3 ans environ, le puits de Sainte-Croix. Cette solution intermédiaire coûteuse est encore à l'étude, elle doit prévoir la possibilité de réutiliser les canalisations qui seront mises en place pour cette solution intermédiaire dans la configuration de la solution définitive.

En effet, d'ici environ 10 ans une solution définitive par un raccordement sur le puits de Balan (débit nominal de 600m<sup>3</sup>/h) devrait permettre une alimentation en eau potable suffisante et fiable de Pizay, ceci lorsque tous les réseaux d'acheminement de l'eau potable vers la commune de Pizay et le réservoir sur tour seront installés. Il semble donc difficile d'ouvrir rapidement à l'urbanisation les diverses parcelles constructibles avant que les premiers travaux de raccordement soient réalisés.

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

Concernant la pollution chimique, entre autre par les nitrates, et le S-métolachlore, il a été constaté que le métolachlore est une pollution historique dues aux pratiques agricoles. Le puits de Pizay capte une source qui est une résurgence de la nappe des cailloutis de la Dombes (âge de l'eau en moyenne de 40 ans) qui est sensible aux périodes sèches et augmente les concentrations chimiques. En période de pluie on note une dilution de l'eau de la nappe et une baisse des concentrations en métolachlore au niveau du puits de captage de l'eau potable de Pizay.

Le puits de Pizay présente une valeur moyenne, considérée comme non conforme aux normes en vigueur qui sont inférieures à 0,1 microgramme/l. Mais la valeur moyenne de 1,37 microgramme/l de l'eau de Pizay correspond à une fourchette très légèrement supérieure à la conformité. L'eau est néanmoins considérée comme consommable.

Il apparaît que l'infiltration des sols par les eaux pluviales, qui permettrait d'éliminer progressivement les divers éléments polluants, soit un processus relativement long.

Sur le puits de Balan il n'a pas été détecté de de métolachlore.

-Observation écrite n°9 de Mme et M. Moulin

<p><b>Problématique déjà pris en compte par la 3CM, gestionnaire des réseaux d'Eau potable, répondant aux demandes formulées par l'ARS.</b></p> <p><b>Dans 2 à 3 ans, un approvisionnement complémentaire en eau viendra de sainte Croix</b></p> <p><b>Dans ~ 7 ans, l'approvisionnement en eau sera du puits de Balan. Objectif : Abandon du château d'eau et du puits de Pizay.</b></p> <p><b>Actuellement l'eau potable de Pizay n'est pas déclarée impropre à la consommation.</b></p>	<p><b>CE :</b></p> <p>Voir la réponse ci-dessus</p>
--	---

**Emplacements réservés et Circulation des engins agricoles**

-Observation écrite n°8 et orale du 13/06 de M. Truchon (ER 17, ER15, RD22)

<p><b>Prises en compte des remarques, points de vigilances lors des dépôts de permis de construire.</b></p>	<p><b>CE :</b></p> <p>la circulation des engins agricoles est difficile dans la commune de Pizay, les routes sont étroites et de nombreux véhicules stationnent en bordure de voirie. Lors de l'aménagement de la RD22 et des emplacements réservés situés près des virages, il conviendra d'être très vigilants afin de faciliter la circulation de ces engins agricole.</p>
---	---

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

---

-Courrier n°4 de M. Gard (ER 15) et observation orale du 13/06

<b>Compte-tenu du dénivelé effectivement important de la parcelle coté chemin de la Coupe, nous retirons l'ER n° 15. L'aménagement de ER n° 20 et 21 devrait permettre d'absorber le volume de stationnement escompté.</b>	<b>CE :</b> Je suis d'accord avec la proposition faite.
--	--

-Observation orale du 13/07 de M. Lafontaine (ER19)

<b>Le chemin n'est pas concerné par l'ER n° 19, le chemin Impasse Chez Gauthier appartient à la commune et le restera</b>	<b>CE :</b> Vu sans commentaire
---	------------------------------------



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

---

**6 ANNEXES**

Annexe 1	Arrêté d'enquête publique n°11/2022 du 24 mai 2022 (3 pages)
Annexe 2	Ordonnance du tribunal administratif n° E22000060/69 du 05/05/2022
Annexe 3	Publication Avis d'enquête publique dans la Voix de l'Ain le 27/5/22
Annexe 4	Plan des diverses OAP prévues sur la commune de Pizay
Annexe 5	Extraits du registre d'enquête publique
Annexe 6	Extraits du Procès-verbal des observations du public du 18/07/22

Fait, 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**

---

**Annexe 1**

**MAIRIE DE PIZAY**  
**AIN**

**ARRETE n°11/2022**

**d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique portant  
sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme  
de la Commune de PIZAY 01120**

Le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-18, et R. 123-1 à R. 123-27 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-19 et R. 153-8 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 15/03/2018 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme actuellement opposable et approuvé le 04/09/2012 et modifié le 16/07/2013 énonçant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du conseil municipal du 21/02/2019 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables de son plan local d'urbanisme,

Vu l'avis de la chambre d'agriculture du 09/03/2022, de la CDPENAF du 24/03/2022, de la DDT du 12/05/2022, de l'ARS du 29/03/2022, de la chambre de commerce et d'industrie du 29/03/2022, de la 3CM du 10/05/2022, du Scot BUCOPA du 19/05/2022 et du Département de l'Ain du 16/05/2022,

Vu la délibération du conseil municipal du 23/11/2021 arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation

Vu la décision n°E22000060/69 du 05/05/2022 de Monsieur le président du tribunal administratif de Lyon désignant Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT comme commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier du plan local d'urbanisme soumis à enquête publique.

Considérant que le projet de révision générale du plan local d'urbanisme a fait l'objet des consultations prévues par la loi, et que les avis recueillis seront versés au dossier d'enquête publique ;

Considérant que les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique ont été déterminées en concertation avec Madame le commissaire enquêteur.

**ARRETE**

**Article 1 :**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur les dispositions du projet de révision générale du plan local d'urbanisme arrêté de la Commune de PIZAY pour une durée de 31 jours consécutifs **du 13 juin 2022 à 09h00 au 13 juillet 2022 à 12h00 inclus.**

**Article 2 :**

La personne responsable du plan local d'urbanisme est la commune de PIZAY, représentée par son maire Monsieur GRIMAND Marc,

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal pourra approuver la révision générale du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Toute information relative au plan local d'urbanisme peut être demandée auprès de la mairie de PIZAY par courrier électronique à [urbanisme.ville-pizay@orange.fr](mailto:urbanisme.ville-pizay@orange.fr)

**Article 3 :**

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces et éléments requis au titre de la procédure de révision générale du PLU.

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

---

Le dossier pourra être consulté par le public en Mairie

**Article 4 :**

Le projet de plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette évaluation environnementale et le résumé non technique figurent dans le rapport de présentation du dossier soumis à enquête publique.

En vertu de l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, le projet de révision générale du plan local d'urbanisme a été transmis pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale. L'autorité environnementale n'a pas émis d'avis durant la période des 3 mois requis pour avis sur le projet de révision générale du PLU.

**Article 5:**

L'enquête publique aura lieu à la mairie de PIZAY, 799 Route de Bourg en Bresse 01120 PIZAY, siège de l'enquête publique.

Les avis ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la Mairie pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie **du 13 juin 2022 à 09h00 au 13 juillet 2022 à 12h00 inclus.**

Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur place, ainsi que sur le site de la Commune de PIZAY à l'adresse suivante [www.ville-pizay.fr](http://www.ville-pizay.fr) et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la Mairie de PIZAY ou par courrier électronique à [urbanisme.ville-pizay@orange.fr](mailto:urbanisme.ville-pizay@orange.fr)

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public peuvent être consultées et communiquées aux frais de la personne qui en fait la demande.

**Article 6 :**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de PIZAY lors des permanences suivantes :

- le 13 juin 2022 de 09h00 à 12h00,
- le 23 juin 2022 de 14h00 à 17h00,
- le 13 juillet 2022 de 09h00 à 12h00,

**Article 7 :**

Un avis d'ouverture de l'enquête publique sera publié par la commune de PIZAY, en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département de l'Ain : le Progrès et La Voix de l'Ain. Cette formalité est justifiée par un extrait des journaux annexés au dossier d'enquête publique à l'issue de celle-ci.

En outre, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, l'avis sera publié :

- sur le site internet de la commune de PIZAY
- par voie d'affiches à la mairie et sur les panneaux d'affichage de la commune PIZAY

Ces formalités sont justifiées par un certificat de publication et d'affichage du maire, établi à la clôture de l'enquête publique.

**Article 7 :**

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie et à la Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture, dès qu'ils seront reçus et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, ainsi que sur le site internet de la Commune de PIZAY.

**Article 8 :**

Le dossier d'enquête peut être communiqué à toute personne qui en fait la demande, à ses frais, et dans des délais raisonnables avant l'ouverture et pendant la durée de l'enquête.

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

---

**Article 9 :**

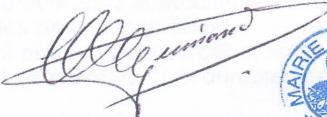
Une copie du présent arrêté sera transmise :

- à Madame la préfète
- à Monsieur le président du tribunal administratif de Lyon,
- à Madame le commissaire-enquêteur.

**Article 10 :**

Cet arrêté fera l'objet de mesures de publicité conformément à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Fait à PIZAY, le 24 mai 2022  
Le Maire, Marc GRIMAND



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

---

**Annexe2**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

05/05/2022

N° E22000060 /69

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

**CODE :**

Vu enregistrée le 25/04/2022, la lettre par laquelle le Maire de PIZAY demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT est désignée en qualité de commissaire-enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à la commune de PIZAY et à Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT.

Fait à Lyon, le 05/05/2022

Pour le Président et par délégation  
La première vice-présidente



Sylvie Bader-Koza

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


---

**Annexe 3**

La Voix  
de l'Ain

VENDREDI 27 MAI 2022

# ANNONCES LÉ



**COMMUNE DE PIZAY**

**AVIS D'ENQUÊTE  
PUBLIQUE**

**Révision générale du  
Plan Local d'Urbanisme**

Par arrêté municipal n° 11/2022 du 24 mai 2022, le Maire de PIZAY a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui figure, ainsi que le résumé non technique, dans le dossier soumis à enquête publique.

L'enquête publique se déroulera à la mairie, 799 route de Bourg-en-Bresse, 01120 PIZAY pendant une durée de 31 jours consécutifs à partir du 13 juin 2022 à 09h00 jusqu'au 13 juillet 2022 à 12h inclus.

Toute information relative au Plan Local d'Urbanisme peut être demandée auprès de la Mairie de PIZAY ou par courrier électronique à [urbanisme.ville-pizay@orange.fr](mailto:urbanisme.ville-pizay@orange.fr)

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier sera consultable en version papier en Mairie aux horaires d'ouverture et en version numérique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante [www.ville-pizay.fr](http://www.ville-pizay.fr) via un lien we transfert.

Un poste informatique sera mis à disposition du public en Mairie.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra déposer ses observations et faire ses propositions selon les possibilités suivantes :

- soit sur le registre d'enquête papier établi sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à disposition à la mairie de PIZAY, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- soit lors des permanences du commissaire enquêteur qui se tiendront à la mairie :

- Le 13 juin 2022 : 9h00-12h00,
- Le 23 juin 2022 : 14h00-17h00,
- Le 13 juillet 2022 : 9h00-12h00,

- soit par voie postale en adressant un courrier à Madame le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de PIZAY, 799 route de Bourg-en-Bresse, 01120 PIZAY
- soit par voie électronique en envoyant un mail à [urbanisme.ville-pizay@orange.fr](mailto:urbanisme.ville-pizay@orange.fr)

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal pourra approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Le public pourra alors consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, dès qu'ils seront reçus et pendant une durée de un an à compter de la date de clôture de l'enquête, ainsi que sur le site internet de la Commune de PIZAY.

**Le Maire, Marc GRIMAND**  
2290489



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

---

**Annexe 5**

**REGISTRE**  
**D'ENQUETE PUBLIQUE**

Enquête publique du 13 juin 2022 à 9h au 13 juillet 2022 à 12h.  
Trois permanences

- Lundi 13 juin 2022 de 9h à 12h
- Jeudi 23 juin 2022 de 14h à 17h
- Mercredi 13 juillet 2022 de 9h à 12h.


délibération n° 11/2022.

En exécution de la délibération du <sup>(1)</sup> de Monsieur Jean Grimand, Maire de Pizay.  
en date du 24/05/22.

je soussigné(e) <sup>(2)</sup> Genevieve Antoinette-FONT Marie-Thérèse  
ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

A Pizay, le 13/06/22.

Le Commissaire-Enquêteur. signature



(1) Conseil Municipal  
Comité Directeur  
Conseil Communautaire

(2) Maire de..., Président du..., Préfet de...

© 01 071 Bureau Local 071071



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – juillet 2022**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2200060/69**  
**- Projet de révision du Plan local d'urbanisme-**  
**commune de Pizay**

---

Courrier n°1 reçu en mairie le 30 juin 2022 et annexé au registre d'enquête publique ce même jour.



Pizay, le 23/06/2022

POT Jean-Philippe - HUGUES Nolwenn  
28 Impasse des Tournesols  
01120 PIZAY

A

Madame La Commissaire enquêteur  
Mairie de Pizay  
799 Rte de Bourg en Bresse,  
01120 PIZAY

Courrier Recommandé avec Accusé de Réception

Objet : Observations sur le projet de révision générale du PLU

Madame La Commissaire enquêteur,

Nous avons pris connaissance des pièces du projet de révision générale du PLU et souhaitons effectuer certaines observations, principalement sur le sujet de l'alimentation en eau potable.

La commune de Pizay est dans une **situation particulière dans le domaine de l'eau potable**, pour plusieurs raisons :

- La ressource en eau potable dans le puit de Pizay est parfois **insuffisante**. En 2019 et 2020, la commune a été approvisionnée à certaines périodes par camions depuis Montluel.
- La qualité de l'eau est **médiocre**, plusieurs faits l'attestent.
  - La distribution d'eau a été interrompue du 28 mai au 3 juin 2021 en raison d'une contamination bactériologique, ayant rendu plus de 100 personnes malades.
  - Le taux de pesticides dans l'eau dépasse, en continu, largement les normes. A titre d'exemple, au mois de mai 2022, la somme de tous les pesticides dépasse environ 4 fois la norme, le pesticide Metolachlor, cancérigène et perturbateur endocrinien avéré dépasse 17 fois la norme<sup>1</sup>.

Aussi bien au niveau quantitatif que qualitatif, **l'alimentation en eau potable est problématique** à Pizay. L'ARS, dans son courrier du 15/02/2022 signale d'ailleurs une « eau de mauvaise qualité physico-chimique avec des dépassements fréquents pour les pesticides ».

Face à cette situation, des travaux d'urgence sont prévus pour un raccordement temporaire au réseau de la commune de Sainte-Croix, à une échéance de 3 ans. Des travaux pour une sécurisation pérenne du réseau sont prévus à une échéance de 10 ans.

<sup>1</sup> Source : SOGEDO, relevé du 13/05/2022, échantillon LSE2205-19605-1

ES20210001733E1LSE  
25/17/2022 10:00:11 2022

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – juillet 2022**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2200060/69**  
**- Projet de révision du Plan local d'urbanisme-**  
**commune de Pizay**

---

Face à cette situation, nous souhaitons faire deux remarques :

- 1) Le sujet de l'alimentation en eau potable, malgré sa criticité, est **traité de manière très superficielle et incomplète** dans les pièces du projet de PLU :
  - Le **plan du réseau<sup>2</sup> est obsolète**, l'absence de nombreuses constructions sur le plan montre qu'il date de plus de 10 ans et il est mentionné dans la légende que le tracé est « à titre indicatif ». La **3CM indique** que « le plan des réseaux et zonages techniques est une notice dont les éléments sur l'eau potable sont **anciens et erronés**. Cette pièce nécessite d'être mise à jour ».
  - Le tracé du réseau, comme le signale l'ARS, n'est pas reproduit sur le plan de zonage.
  - Le projet de révision du PLU prévoit une baisse de consommation en eau des ménages, **sans aucun argument**. L'ARS signale d'ailleurs que « la baisse de consommation des ménages n'est pas un élément de justification en tant que tel, sans étude chiffrée de l'appui »
- 2) Alors que la ressource en eau est déjà problématique, le projet de PLU implique un accroissement de population. Cette augmentation de la population va avoir lieu avant les travaux de sécurisation de la ressource qui seront effectués à une échéance de 10 ans. Concernant l'alimentation en eau potable, ce **projet de PLU ne nous paraît donc pas soutenable dans les 10 ans à venir**. C'est aussi ce qu'indiquent l'ARS et la 3CM :
  - ARS : « les travaux de sécurisation de la ressource dont l'échéance est longue (10 ans) ne sont pas adaptés à la ressource actuelle qui sera sans doute la seule et unique ressource sur l'échéance de ce PLU »
  - 3CM : « tant que les travaux de sécurisation de l'alimentation de Pizay par le puit de Balan n'ont pas été réalisés, la ressource en eau de la commune reste fragile surtout aux périodes de sécheresse et **ne peut pas suffire à l'alimentation en eau potable de la totalité de la population actuelle (crise été 2020)**. **Toute nouvelle construction viendra accentuer les risques** de pénurie pendant les périodes sèches ».

Compte tenu de ces éléments, nous émettons un **doute sur la validité de certaines pièces du dossier** d'enquête publique, en particulier les plans. En tant qu'habitants de Pizay, nous sommes, également, fortement **inquiets des conséquences pour l'eau potable, enjeu sanitaire majeur**, de ce projet de révision de PLU.

Nous signifions notre **désaccord** actuel avec ce projet et nous ne comprendrions pas qu'il soit accepté tant que les travaux de sécurisation du réseau d'eau n'auront pas été réalisés.

Nous vous prions d'accepter, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

<sup>2</sup> Annexe sanitaire, plan du réseau d'eau potable, échelle 1/2 500

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

---

Courrier n° 2.

Reçu en mairie le 11 juillet 2022  
et annexé au registre d'enquête  
publique ce même jour.



Le Montellier

Le 3 juillet 2022

Mme Chevalier France  
1824, Rte de la Forêt  
Le Montellier - 01800

Madame Le Commissaire Enquêteur

J'ai pris connaissance du Projet P.L.U.  
de Pizay et surprise de ne pas avoir été  
informée de l'importance de ce projet,  
en tant que propriétaire d'une maison,  
très concernée par ce projet.

Je suis atterrée des conséquences  
envisagées sur ma parcelle de terrain  
Zone U.E P1546 sur plan zonage.

" ma remise réservée pour un nouveau local ;  
1 emeron du terrain situé autour de ma  
maison est pris par la mairie pour  
devenir une zone d'aménagement paysager.  
Sans compter que cette nouvelle limite tracée  
entre la salle des fêtes et l'emplacement  
réservé " ma remise " frôle la maison -

Cette maison à deux appartements loués.

Un locataire verra, la nouvelle limite à  
sa porte, se verra aussi privé de garage  
pour sa voiture, son espace de  
verdure en aménagement paysager et

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

---

public ce qui n'est pas consevable.

Le passage entre les voies : Rte du Bourg  
et rue du village existe déjà depuis  
longtemps, grâce à mon époux décédé.  
Passage longeant la propriété.  
Le terrain ne peut servir de jardin  
public sur un terrain privé et loué.

Ce projet impacterait lourdement la  
propriété et les locations qui perdraient  
de leur valeur financières et de leur  
tranquillité, ayant chacune un espace  
vert apprécié et c'est pour cela que  
je demande l'annulation de ce projet  
d'aménagement paysager.

Je raporte le désagrément des travaux  
à la porte d'entrée de ma locataire  
et en même temps les difficultés à vivre  
dans cet appartement, avec ce projet.  
Je n'imagine pas mon terrain transformé  
en paysage et à côté la remise  
servant de dépôt matériel pour la  
commune et ma locataire vivre dans  
cet appartement et privé de son intimité et  
d'espace privé - Je le souligne c'est important

C'est une requête en espérant  
qu'elle sera retenue.

Je vous présente : Madame le commissaire  
mes sincères et respectueuses  
salutations

M<sup>me</sup> Chevalier

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

Courrier n° 3.

Reçu en mairie le 11 juillet 2022 et  
annexé au registre d'enquête publique  
ce même jour.

Vendredi 8 juillet 2022.

Exp: Madame Chevalier France  
1824 Rte de la Forêt  
Le MONTELLIER 01800



Monsieur Le Maire

J'ai pris connaissance du Projet PLU  
de la commune de Pizay et suis  
de ma part avoir été informée de  
l'importance de ce projet, concernant ma  
propriété.

Je suis atterrée des conséquences envisagées,  
sur ma parcelle de terrain (~~Zone UE~~  
N° 1546 sur le plan Zonage).

L'emplacement de ma remise devient  
un emplacement réservé, pour un  
nouveau local et  $\frac{1}{3}$  environ de mon  
terrain situé autour de ma maison,  
est pris par la mairie pour devenir  
(une zone d'aménagement paysager).

Sans compter que cette nouvelle  
limite tracée entre la salle des fêtes et  
le futur emplacement "réservé" "ma remise",  
prive mon habitation.

Ma maison a deux appartements loués.  
Mes locataires ont chacun un espace  
de verdure appréciée, la tranquillité du  
lieu, ce qui ne sera plus pareil si un

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

---

tel projet était adopté. Entraînant une dévalorisation de ma propriété et des nuisances évidentes.

Mme locataire, la plus concernée par ce projet paysager et la "amuse" qui lui sert de garage, n'aurait plus d'intimité, plus d'espace correct, devant sa porte d'entrée, ce n'est pas conservable. Je rajoute tous les désagréments des travaux à supporter, ils seront nombreux, et la porte d'entrée de son logement.

Il va sans dire que je désapprouve ce projet d'aménagement qui concerne directement ma propriété et je demande l'abandon de ce dit "Projet".

Rappelant qu'un chemin vicinal existe, et que le terrain privé ne peut servir d'espace public.

Monsieur le Maire

Je termine ce courrier en espérant une compréhension totale à ma requête.

Je vous présente mes respectueuses salutations

M<sup>me</sup> Chevalier

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

---

*Courrier n° 4*

*Transmis par courriel à la mairie de Pizay le 12 juillet 2022 et annexé au registre d'enquête publique le 13/07/22.*

*[Signature]*

Pierre GARD  
24 rue de la Sourdine  
01120 PIZAY

Mme le Commissaire Enquêteur  
Mairie de Pizay  
799 route de Bourg en Bresse  
01120 PIZAY

Pizay le 11 juillet 2022

Objet: révision du PLU 2022 – emplacement réservé n° 15

Madame le Commissaire,

Je souhaite porter à votre attention les informations suivantes concernant la parcelle cadastrée 1179, d'une surface d'environ 1300 m<sup>2</sup> sur la commune de Pizay, dont je suis propriétaire :

Dans les propositions annoncées lors de la révision du PLU, vous avez créé un emplacement réservé n° 15 le long de ma parcelle, en bordure de la route de Sainte Croix, pour en faire un espace de stationnement sur une surface d'environ 85 m<sup>2</sup>.

J'ai le projet de diviser cette parcelle en deux lots à construire pour les céder à mes enfants. Aussi, je ne souhaite pas réduire ma surface constructible.

D'autre part, l'accès d'au moins une de ces futures parcelles ne peut se faire que par le côté « route de Ste Croix ». En effet, l'autre côté se situe « Chemin de la coupe » et présente un très fort dénivelé (1.5m à 2m) par rapport à la route, ce qui rend l'accès aux parcelles assez difficile.

J'espère que ces remarques pourront aider dans votre travail de révision, et je vous remercie par avance de l'attention que vous voudrez bien y apporter.

Veuillez agréer, Madame le Commissaire, l'expression de mes respectueuses salutations.

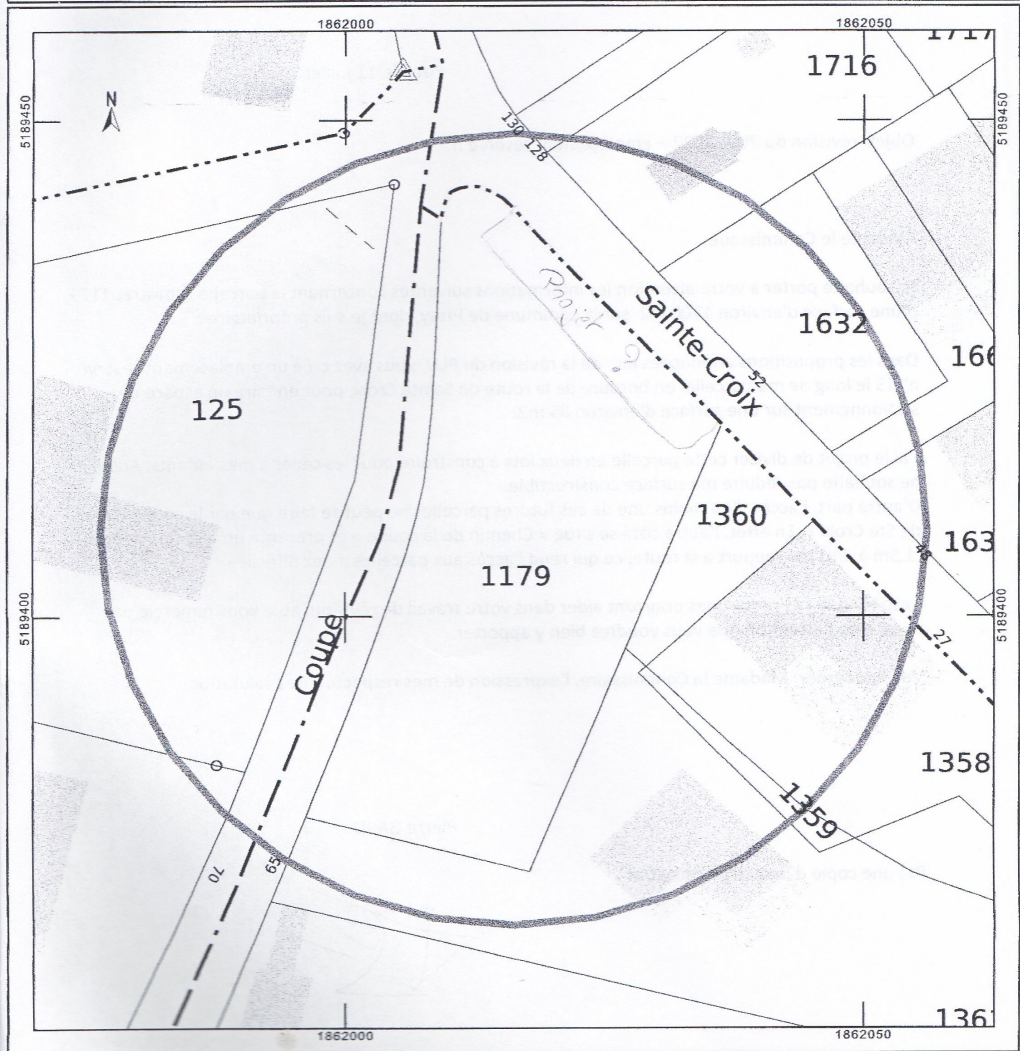
Pierre GARD

PJ : une copie d'un extrait cadastral

*[Signature]*

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

<p>Département : AIN</p> <p>Commune : PIZAY</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>PLAN DE SITUATION</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : BOURG-EN-BRESSE PTGC Ain 5 rue de la Grenouillère 01000 01000 BOURG EN BRESSE tél. 04 74 45 77 00 -fax 04 74 45 86 08 ddfip01.cadastre- delivrance@dgif.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : A Feuille : 000 A 02</p> <p>Échelle d'origine : 1/1250 Échelle d'édition : 1/500</p> <p>Date d'édition : 11/07/2022 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC46 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</p>	





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

---

8

1


PLAN DE SITUATION

Registre d'enquête publique clos le 13 juillet 2022 à 12h30.

17 observations ont été consignées au registre

4 lettres ou notes écrites sont annexées au présent registre.

signature



1716

164

1375

117

1360

1358

1370

20

**Annexe 6 : Extrait du procès verbal, les pages 3 à 18 sont intégrées au rapport en pages 42 à 56**

<b>PROCÈS VERBAL DE NOTIFICATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>
---

**Enquête publique concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pizay**

**Enquête ouverte par :**

- Ordonnance N°E 22000060/69 du 5 mai 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon,
- Avis d'arrêté d'enquête publique n°11/2022 de Monsieur le Maire Marc Grimand, en date du 24 mai 2022 ,

**Dates et siège de l'enquête :**

Du 13 juin 2022 au 13 juillet 2022 à 12h, à la Mairie de Pizay dans l'Ain.

**Lieu du déroulement de l'enquête publique :**

Mairie de Pizay  
799 route de Bourg en Bresse  
01120 Pizay

**Mise à disposition du public, des documents soumis à l'enquête :**

Le dossier et le registre d'enquête sont restés à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie de Pizay, soit :

- Le lundi, le mardi et le jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h.
- Fermeture les mercredi, vendredi et samedi

**Dates des trois permanences du commissaire enquêteur:**

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

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

---

**Le registre d'enquête publique :**

**-Un registre papier de 20 pages a été mis à la disposition du public, il comporte :**

- 17 observations écrites**
- 4 courriers**

**-L'adresse électronique mise à la disposition du public comporte :**

**-3 contributions dont 1 courriel arrivé sur l'adresse électronique de la mairie à l'attention de Monsieur le Maire**

**Observations écrites**

<b>N°</b>	<b>Nom</b>	<b>Observation</b>	<b>Analyse</b>
1	Madame  et  Monsieur BERNAD  Le 13/06/22	« Nous occupons actuellement une maison au 87 chemin du Crozat depuis 2018 et aimerions construire une piscine creusée de 8x4 m plus 1 pool house.  Actuellement le zonage est Np sur les parcelles 1638 et 1640. Actuellement ces parcelles ne sont pas boisées (gazon) et clôturées.  Nous vous demandons de bien vouloir nous octroyer l'autorisation de cette construction. »	Zonage  Zone Naturelle NP
2	Monsieur TRUCHON Christian  Madame CHANTEUR Véronique  Le 13/06/22	« Le Mas Péguet : Création d'un parking  Nous demandons de reculer la surface constructible de la même surface du parking vers le bas de la parcelle pour conserver la même surface constructible. »	OAP  « Mas Péguet »

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

---

**Document joint à ce procès verbal:**

- Un second exemplaire papier du présent procès verbal, que Monsieur le Maire Marc Grimand voudra bien me remettre daté et signé.



L'enquête publique étant terminée, la transmission de ces observations revêt, sauf imprévu, un caractère exhaustif.

Il conviendra également de prendre en compte les remarques émises par les personnes publiques associées et qui sont jointes au dossier d'enquête publique.

Monsieur Grimand pourra me remettre un mémoire en réponse aux observations du public (écrites et orales), s'il le souhaite, dans un délai de 15 jours à partir de la remise de ce procès-verbal.

Pour Monsieur Marc Grimand  
Maire de Pizay  
Le 19.07.2022



M.T Antoinette-Font  
Commissaire Enquêteur  
Le 18 juillet 2022

