

Commune de Dompierre-sur-Veyle

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'eaux usées et d'eaux pluviales de Dompierre-sur-Veyle (Ain, 01)

Arrêté de mise à l'enquête du 17 octobre 2025 de Madame le Maire
de la Commune de Dompierre-sur-Veyle. Enquête du 10 novembre
2025 à 9h au 10 décembre 2025 à 17h.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le 30 janvier 2026

Décision n° E25000155/69 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon
nommant Madame Véronique BRILLANT en qualité de Commissaire Enquêtrice.

Table des matières

1 - CADRE DE L'ENQUETE	3
1.1 - Objet et cadre juridique de l'enquête	3
1.1.1 - Objet	3
1.1.2 - Cadre juridique	3
1.1.3 - Organisation et déroulement de l'enquête	5
2 - OBJETS, COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE.....	7
2.1 - Objets du dossier	7
2.1.1 - La révision du PLU de Dompierre-sur-Veyle	7
2.1.2 - Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales...	13
2.2 - Contenu du dossier d'enquête	14
3 - OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS RECUEILLIES	16
3.1 - Personnes Publiques Associées – Contributions et analyses	16
3.1.1 - La Préfecture de l'Ain.....	16
3.1.2 - Département de l'Ain.....	20
3.1.3 - La Chambre d'Agriculture	21
3.1.4 - Grand Bourg Agglomération	26
3.1.5 - ARS : Agence Régionale de Santé.....	29
3.1.6 - CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie	29
3.1.7 - CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, AGricoles et Forestiers	30
3.1.8 - INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité	30
3.1.9 - NATRAN	30
3.1.10 - RTE	33
3.1.11 - Autorité Environnementale - Examen au cas par cas.....	33

3.2 - Observations du public et analyse.....	34
3.2.1 - Sur la révision du PLU	34
3.2.2 - Sur le zonage d'assainissement : eaux pluviales et eaux usées	52
3.3 - Analyse thématique.....	53
3.3.1 - Sur la révision du PLU	53
3.3.2 - Sur le zonage d'assainissement	66
4 - ANNEXE 2 : MEMOIRE EN REPONSE.....	69
5 - ANNEXE 1 : PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS	70

1 - CADRE DE L'ENQUETE

1.1 - Objet et cadre juridique de l'enquête

1.1.1 - Objet

La présente enquête publique est une enquête unique qui concerne :

- le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Dompierre-sur-Veyle dans l'Ain (01).

La commune disposait d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé en 2011. Dans un souci de compatibilité de son document d'urbanisme avec notamment les dernières évolutions législatives, la commune a décidé de lancer la révision de son PLU, par délibération en date du 5 mai 2022.

Les objectifs visés sont les suivants :

- Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec les objectifs du SCoT et les récentes lois, en adéquation avec les réseaux et les équipements publics existants ;
 - Diversifier l'offre de logements afin d'offrir toutes les possibilités au cours du cycle de vie ; en particulier, prévoir une zone pour des logements adaptés à des seniors ;
 - Limiter l'étalement urbain au profit de l'agriculture et en développant en « escargot » et en comblant les dents creuses
 - Encourager les modes de transports doux, les transports en commun, entre les différents équipements publics de la commune et entre les hameaux et en discutant avec l'autorité organisatrice de la mobilité ;
 - Maintenir et préserver les zones agricoles pour favoriser l'implantation d'exploitations agricoles ;
 - Maintenir les haies et bosquets, arbres isolés et les forêts existantes sur le territoire faisant le lien entre la Dombes et les prémices de la vallée de l'Ain ;
 - Poursuivre le développement économique et discuter avec le SCoT pour une éventuelle zone d'activités sur la commune. Renforcer l'offre et les services de proximité ;
 - Recenser le patrimoine bâti et naturel ; travailler les zones justifiant un pastillage ; prévoir une charte graphique pour l'ensemble du village ;
 - Préserver des cônes visuels et paysagers ;
 - Prévoir des espaces de stationnement.
- Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Dompierre-sur-Veyle (01).

1.1.2 - Cadre juridique

- L'enquête publique est régie par les dispositions du **Code de l'Environnement** (<http://www.legifrance.gouv.fr> Article L 123-1) :

"L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2.

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision."

L'article L.123-6 du code de l'Environnement stipule :

I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête publique unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette

enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises.

- Principes et objectifs généraux fixés par le **Code de l'Urbanisme** : Article L 101-1

“Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. “

D'après l'article Article L153-31 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

- L'évaluation environnementale

D'après l'article L104-1 du code de l'Environnement, « Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- (...)
- 3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;
- (...) »

- Le zonage d'assainissement

Décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L. 372-1-1 et L. 372-3 du code des communes :

Article L.2224-10 du code Général des Collectivités Territoriales : *les communes doivent délimiter, après enquête publique :*

- 1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

- 2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
- 3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- 4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

1.1.3 - Organisation et déroulement de l'enquête

1.1.3.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision du 8 septembre 2025 référencée sous le n° E25000155 / 69, Monsieur le Président du Tribunal Administratif a désigné Véronique BRILLANT en qualité de commissaire enquêteur.

1.1.3.2 - Relations avec les services Maitrise d'Ouvrage du projet

Afin de prendre rapidement connaissance du dossier, je me suis rapprochée de l'Autorité Organisatrice, la Commune de Dompierre-sur-Veyle.

Mon contact direct à la mairie de Dompierre-sur-Veyle a été Madame Martine TABOURET, maire de Dompierre-sur-Veyle, durant toute l'enquête.

Les dates et heures de permanences ont été arrêtées avec la commune lors d'une réunion de présentation du projet de révision du PLU le 25 septembre 2025, en présence de Madame Martine TABOURET et Madame Claire GENAUDY, Urbaniste à l'ADIA, en charge de la révision du PLU. Elles ont été convenues en fonction des dates et horaires d'ouverture au public et en privilégiant des temps sur lesquels les citoyens peuvent plus facilement participer à l'enquête.

L'arrêté du 17 octobre 2025 précise l'ouverture d'une enquête publique sur la demande de la Commune de Dompierre-sur-Veyle, Maître d'Ouvrage, pendant une durée de 31 jours, du 10 novembre au 10 décembre 2025.

1.1.3.3 - Organisation de l'enquête

Dans son arrêté n° A-2025-10-17-78 du 17 octobre 2025, Madame le Maire de la Commune de Dompierre-sur-Veyle a fixé les modalités de l'enquête publique qui s'est tenue du lundi 10 novembre 2025 9h au mercredi 10 décembre 2025 17h, soit pendant 31 jours consécutifs.

Durant cette période, les pièces du dossier d'enquête sur support papier ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été disposés à la mairie de Dompierre-sur-Veyle (un registre pour la révision du PLU et un registre pour le zonage d'Assainissement). Un poste informatique permettait également de consulter le dossier d'enquête au siège de l'enquête publique à la mairie.

Le dossier d'enquête sous forme numérique a pu être consulté sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/plu-dompierre-sur-veyle> comportant un registre dématérialisé sécurisé destiné à recevoir et partager les avis et observations formulées par le public.

Le public a pu transmettre ses observations par voie postale à l'adresse de la mairie.

La commissaire enquêteur s'est tenue à la disposition du public pour recevoir ses observations lors de 3 permanences en mairie du Dompierre-sur-Veyle :

- Lundi 10 novembre 2025 de 9h à 12h
- Samedi 22 novembre 2025 de 9h à 12h
- Mercredi 10 décembre 2025 de 14h à 17h

1.1.3.4 - Concertation préalable

Conformément aux articles L. 153-11 et L. 103-2 à L. 103-4 du code de l'urbanisme, la concertation avec la population a eu lieu avec 2 temps forts :

- Une première réunion publique s'est tenue le 30 novembre 2023 avec pour but de présenter le contexte réglementaire de la révision du PLU, les résultats de l'analyse des questionnaires destinés à la population et les principaux constats et enjeux issus du diagnostic.
- Une deuxième réunion publique a eu lieu le 9 octobre 2024. L'objectif était de présenter le cadre législatif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que le projet stratégique d'aménagement de la commune de Dompierre-sur-Veyle à l'horizon 2041.

1.1.3.5 - Information du public

- Information par annonces réglementaires

Un avis d'enquête a été publié dans la presse, annonçant l'enquête publique :

- La Voie de l'Ain, édition du 24 octobre 2025, avec rappel dans l'édition du 14 novembre 2025,
- Le Progrès, édition du 24 octobre 2025, avec rappel dans l'édition du 14 novembre 2025.

- Information par affichage

L'affichage réglementaire a été effectué à la mairie de Dompierre-sur-Veyle du 24 octobre 2025 et est resté en place jusqu'au dernier jour de permanence, le 10 décembre 2025.

1.1.3.6 - Consultations

Les Personnes Publiques Associées suivantes ont fait l'objet d'une consultation :

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain - Syndicat mixte Bourg-Bresse-Revermont
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre d'agriculture de l'Ain
- Conseil Départemental de l'Ain
- Grand-Bourg Agglomération : SCOT, transport et mobilité, PLH
- Direction Départementale des Territoires : Service Urbanisme et Risques, SCEP Architecte Conseil, SCEP Paysagiste conseil de l'Etat
- Région AURA
- DREAL AURA : Pôle Autorité environnementale, Unité départementale de l'Ain
- Direction Départementale des Territoires : CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
- Institut National de l'Origine et de la Qualité : INAO
- CRPF AURA
- ONF
- Etablissement Public Foncier de l'Ain
- GRT gaz
- TOTAL PETROCHEMICALS
- ENEDIS
- Agence Régionale de Santé
- RTE
- Bourg Habitat, Dynacité, Semcoda

- Mairies de Lent, Druillat, Saint Nizier le Désert, Chatenay, Villette sur Ain, Saint Paul de Varax, La Tranclière

1.1.3.7 - Visites terrain

J'ai effectué une visite de site le 10 novembre 2025 pour m'imprégner du contexte local et visiter les différents hameaux de la commune de Dompierre-sur-Veyle.

1.1.3.8 - Logistique, Climat et Incidents au cours de l'enquête

Le climat de l'enquête publique a été tout à fait cordial et aucun incident particulier ne s'est produit pendant la durée de l'enquête.

1.1.3.9 - Clôture et Transfert des dossiers et registres

Le dossier complet est resté à disposition du public en mairie du premier au dernier jour de l'enquête.

Suite à la clôture de l'enquête le mercredi 10 décembre 2025, j'ai rédigé le Procès-Verbal des observations.

Les observations sont les suivantes :

- 27 observations sur le registre papier de la mairie de Dompierre-sur-Veyle pour la révision du PLU ;
- 1 observation sur le registre papier de la mairie de Dompierre-sur-Veyle pour le zonage d'assainissement ;
- 13 observations sur le registre dématérialisé pour la révision du PLU, dont 1 mail. Une observation a été portée sur le registre après la clôture de l'enquête publique.

Il y a donc 41 observations reçues pendant la période d'enquête publique, dont 8 doublons. L'observation reçue après la clôture de l'enquête est un doublon d'une observation reçue dans le registre papier, elle est donc traitée dans le cadre de l'enquête publique.

Les échanges avec l'Autorité Organisatrice se sont déroulés ainsi :

- Réunion de remise du Procès-Verbal des observations le jeudi 18 décembre 2025 à 13h30 en présence de Mme Martine TABOURET ;
- Réception du Mémoire en réponse le 16 janvier 2026 par mail.

1.1.3.10 - Remise du rapport d'enquête, des avis et conclusions

Le rapport d'enquête a été remis le 30 janvier 2026 par mail à la mairie de Dompierre-sur-Veyle.

2 - OBJETS, COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

2.1 - Objets du dossier

2.1.1 - La révision du PLU de Dompierre-sur-Veyle

La commune de Dompierre-sur-Veyle se trouve à environ 16km au sud de Bourg-en-Bresse, sur le nord-est du plateau de la Dombes et à proximité des plaines de Bresse et du Revermont. La commune compte environ 1 207 habitants pour une superficie d'environ 29 km² (INSEE 2021). Elle se caractérise

par un habitat diffus et isolé, une multitude d'étangs mais également par de nombreux champs cultivés, de l'élevage et des boisements.

2.1.1.1 - L'environnement réglementaire

Le PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire à travers le code de l'urbanisme, et l'application des principaux textes de loi que sont :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000) ;
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003) ;
- Lois Grenelle 1 et 2 (juillet 2009 et 2010)
- Loi ALUR (mars 2014)
- Loi ELAN (novembre 2018)
- Loi Climat et Résilience & objectif «Zéro Artificialisation Nette» (août 2021)

Le PLU de Dompierre-sur-Veyle doit être compatible avec les documents suivants :

- Le SCOT, qui doit lui-même être compatible avec le SRADDET, les SDAGE, SAGE, PPRI, schémas régionaux des carrières, SRCE, Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
- Les Plans de mobilité
- Les programmes locaux d'habitat
- PCAET

2.1.1.1.1 - Le Schéma de Cohérence Territoriale Bourg-Bresse-Revermont (SCOT BBR)

Approuvé le 14 décembre 2016, le SCOT BBR intègre :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique / SRCE (abrogé depuis)
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- Le Plan de Gestion des Risques d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée (PGRi),
- Le schéma régional des carrières d'Auvergne-Rhône-Alpes.

Le PADD de Dompierre-sur-Veyle traduit avec clarté et précision les orientations du SCOT Bourg-Bresse-Revermont. Il s'inscrit dans une logique de développement équilibré, sobre en foncier, attentif à la qualité de vie et aux ressources naturelles, tout en répondant aux enjeux de logement, mobilité, activité économique et biodiversité. Sa cohérence avec les démarches intercommunales en cours, son anticipation des évolutions du futur SCOT, et son ouverture aux coopérations territoriales montrent une pleine intégration du projet communal dans la stratégie globale d'aménagement du territoire.

Le SCOT est en cours de révision, il a fait l'objet d'une enquête publique du 20 octobre au 19 novembre 2025.

Le PLU de Dompierre-sur-Veyle démontre une bonne articulation avec les grandes orientations du SCOT GBA en cours de révision. Il décline de manière opérationnelle et adaptée au contexte communal les enjeux de sobriété foncière, de transition énergétique et écologique, de résilience face au changement climatique, et de qualité de vie. Le développement résidentiel et économique est dimensionné, maîtrisé et inscrit dans une logique de proximité et de complémentarité territoriale. La transition écologique est intégrée dans la planification via des mesures concrètes en matière d'eau, de sols, d'énergie et de risques. La commune joue son rôle dans la structuration de l'habitat, la mobilité, le tissu économique local et le maillage des services. Enfin, le territoire est valorisé pour ses ressources naturelles, ses paysages, son patrimoine et ses capacités d'innovation dans les domaines de l'énergie et du cadre de vie.

2.1.1.1.2 - Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Le PCAET du Grand Bourg Agglomération a été approuvé le 22 mai 2023.

Le PLU de Dompierre-sur-Veyle s'inscrit concrètement dans les objectifs du PCAET de Grand Bourg Agglomération. Par ses orientations en matière de mobilité douce, de performance énergétique, de sobriété foncière, de gestion de l'eau, de préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi que d'accompagnement à la transition écologique, il contribue efficacement à la mise en œuvre locale des grands enjeux climatiques et énergétiques du territoire intercommunal.

2.1.1.1.3 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH de la communauté d'agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse a été adopté le 3 février 2020 pour la période 2020 – 2026.

Le Programme Local de l'Habitat est le document réglementaire qui définit, pour une durée de six ans, la politique de l'habitat du Bassin de Grand Bourg Agglomération. Il vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLU de Dompierre-sur-Veyle s'inscrit pleinement dans les orientations du PLH de Grand Bourg Agglomération. Il prévoit un développement résidentiel mesuré, centré sur la réhabilitation du parc existant, la diversification de l'offre, et la mobilisation du foncier disponible en cohérence avec les principes de sobriété.

2.1.1.2 - Les enjeux de la commune

La commune de Dompierre-sur-Veyle, s'étend sur 1 592 ha et compte 1 505 habitants (INSEE 2021).

Les principaux enjeux sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Thèmes	Caractéristiques/Contraintes	Enjeux / objectifs
Milieu physique	• Une commune relativement plane, peu contraignante pour l'aménagement • Un potentiel pour le développement de l'énergie solaire • Proximité avec Bourg-en-Bresse et Lyon, permettant une connexion avec des transports en communs • Activité piscicole ancestrale permettant de réguler la pauvreté des sols • Un changement climatique enclin à engendrer des problématiques liées aux activités agricoles • Des hivers froids entraînant une consommation énergétique plus importante pour les besoins en chauffage • Un sous-sol imperméable compliquant l'infiltration des eaux • Un sous-sol en partie argileux, renforçant le risque de retrait gonflement des argiles	La prise en compte de la topographie et de la nature des sols dans les aménagements La limitation de l'étalement urbain et la préservation des coupures vertes
Paysage et patrimoine	• Un paysage de terroir caractéristique de la Dombes • Un bourg ancien bien préservé qui participe à l'attractivité de la commune et contribue à un cadre de vie agréable • Un paysage très diversifié entre étang, forêt et espace agricole et qui est resté très stable • Un réseau d'étangs et une structure de boisements préservée • Une agriculture présente qui participe au maintien et à la richesse du paysage	Maintenir des structures de boisement et d'étangs Maintenir l'activité agricole et sa diversité fondatrice de l'identité du paysage communal Préserver la structure bocagère de la plaine agricole qui anime le paysage plus « plat » Préserver la valeur patrimoniale et architecturale du centre-bourg et des hameaux Établir une cohérence, une harmonie des aspects extérieurs sur les secteurs de développement

Thèmes	Caractéristiques/Contraintes	Enjeux / objectifs
	• Un centre-bourg et des hameaux patrimoniaux qui pourraient rapidement être dévalorisés par un développement urbain mal maîtrisé • Des valeurs dépréciantes liées aux activités et à l'extension de type pavillonnaire • des aspects extérieurs très hétérogènes	Poursuivre le travail de mise en valeur de l'espace public du centre-bourg Préserver des cônes de vue, des ouvertures visuelles depuis les axes routiers sur les valeurs paysagères
Cycle de l'eau	• Importance de la trame bleue sur le territoire communal • bon état chimique des masses d'eau superficielles • Des démarches en cours pour améliorer la connaissance et la programmation investissements sur l'assainissement et la gestion des eaux pluviales • Des masses d'eau superficielles dégradés dû aux pesticides et à l'altération de la morphologie • Des masses d'eau souterraines menacées sur le plan chimique et quantitatif • Un rendement moyen du réseau de distribution de l'AEP, 76,5 %	La préservation des éléments de la trame bleue et turquoise (zones humides) des haies et boisements, facteurs essentiels de préservation de la ressource en eau La poursuite des actions d'amélioration et d'optimisation des réseaux d'eau potable, d'économie d'eau pour réduire la vulnérabilité et anticiper les besoins futurs Un développement prenant en compte le cycle de l'eau (gestion intégrée des eaux pluviales, adéquation des ouvrages d'assainissement) La préservation et la restauration des milieux aquatiques (qualité, morphologie)
Biodiversité	• Des milieux naturels variés et riches, facteurs d'attractivité et de qualité du cadre de vie • Une reconnaissance des principaux sites d'intérêt pour la biodiversité ainsi que leur gestion (DOCOB) • Aménagement en faveur de la continuité aquatique • Des secteurs de réservoir de biodiversité où la perméabilité des milieux est altérée (fragmentation routière, grandes cultures...) • Une dominance des espaces agricoles imperméables à la circulation des espèces • Un effet barrière de la RD22 et RD 17 (trafic, vitesse, urbanisation) • Des corridors aquatiques à maintenir ou à restaurer selon les tronçons	La protection du patrimoine naturel remarquable (réservoirs de biodiversité, zones humides) La limitation du mitage urbain (notamment le long des voies) Des corridors écologiques à renforcer (espaces agricoles/espaces aquatiques) et une trame bleue à restaurer (ripisylves) La préservation et restauration des zones humides La préservation et renforcement du système bocager et du patrimoine arboré y compris au sein des espaces urbains
Risques et nuisances	• Une stratégie partagée autour des cours d'eau permettant de limiter les risques d'inondation • Des risques connus permettant de mieux les prendre en compte • Exposition faible au retrait/gonflement des argiles • Sensibilité du territoire au risque de crue de plaine (lente, source DDRM) • Quelques habitations exposées au risque inondation (Aléas moyen) • Une potentielle accentuation des risques liée aux effets du changement climatique • Présence d'ICPE à proximité de certains secteurs d'habitat. • De vastes zones préservées des nuisances sur la commune • Une collecte des déchets bien structurée • Des polluants atmosphériques liés aux secteurs des transports, de l'agriculture, du chauffage au bois	La réduction de la vulnérabilité du territoire (maîtrise de l'occupation des sols, protection des zones d'expansion des crues) L'intégration du risque comme composante de l'aménagement (dispositions constructives, limitation de l'imperméabilisation, TVB) Prise en compte des établissements classés dans le cadre du développement urbain Prise en compte du risque associé au transport de matière dangereuse Poursuite de la dynamique de réduction des déchets et d'amélioration du volume de tri sélectif. Prise en compte des besoins d'équipements liés à l'évolution de la réglementation en matière de déchets. Maintien des espaces d'habitat à distance des activités et infrastructures potentiellement dangereuses et bruyantes. Limitation de l'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée (particules fines, oxydes d'azote).

Thèmes	Caractéristiques/Contraintes	Enjeux / objectifs
	• Dépôts de déchets verts et inertes dans un site valorisés	
Air, énergie, climat	• Une forte présence de surfaces naturelles et agricoles qui font office de « puits de carbone » et sont favorables à l'adaptation au changement climatique (forêt, zones humides) • Le bois-énergie est l'ENR le plus consommée sur le territoire (mais tendance à la baisse depuis 2017) • Des PAC de plus en plus nombreuses sur le territoire • Des potentiels énergétiques intéressants • Un territoire fortement dépendant de l'automobile • Des marges de progrès sur le résidentiel (isolation) • Des émissions de GES importantes de la part du secteur agricole • Des développements récents laissant peu de place au végétal	La sécurisation des modes actifs pour les courtes distances (en lien avec équipements et commerces) La promotion de la sobriété et de l'efficacité énergétique des logements (amélioration de l'efficacité énergétique du bâti existant conciliant la préservation du patrimoine, performance énergétique des nouvelles constructions) Le développement des énergies renouvelables dans le respect du patrimoine paysager et naturel de la commune La préservation et le développement du patrimoine arboré dans les espaces urbains pour les courtes distances (en lien avec équipements et commerces)

2.1.1.3 - Le PADD

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Dompierre-sur-Veyle s'articule autour de 3 axes :

- **Axe 1 : Poursuivre une politique d'aménagement et d'habitat responsable, conjuguant ambition avec sobriété, et respectueuse des valeurs dombistes**

1. Permettre un développement résidentiel mesuré de la commune, tenant compte des besoins en logement locaux et respectant les principes architecturaux de la Dombes
2. Accompagner au mieux tout dompieroise, au cours de sa vie, dans la concrétisation de ses projets de vie
3. Maintenir une offre qualitative de transports tout en poursuivant la sécurisation des mobilités
4. Protéger les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers caractéristiques de l'histoire et de l'identité dompieroises

- **Axe 2 : Maintenir le bien-vivre à Dompierre-sur-Veyle en soutenant le tissu économique et de services et toute initiative locale concourant à une ruralité préservée et active**

1. Pérenniser les équipements existants et poursuivre un développement raisonné du tissu d'activités artisanales, commerciales et de services locaux
2. Pérenniser les activités agricoles dompieroises en préservant le foncier et en accompagnant les projets durables
3. Mettre en valeur le potentiel touristique et l'identité dompieroise grâce à ses qualités environnementales, paysagères et architecturales.

- **Axe 3 : Préserver les ressources en eau, les espaces naturels et la biodiversité pour un projet responsable, adapté au changement climatique**

1. Préserver la richesse écologique et les espaces naturels et agricoles de la commune
2. Prendre en compte et intégrer les trames verte et bleue, le paysage et les enjeux liés à la santé dans les réflexions sur les aménagements projetés à Dompierre
3. Conditionner les constructions et les aménagements futurs à la qualité et à la suffisance des ressources en eau, à la capacité des réseaux et la prise en compte des risques présents dans la commune
4. Anticiper les mutations du territoire face au changement climatique et accompagner les Dompierrois dans les transitions actuelles

Le PADD définit également des Objectifs Chiffrés de Modération de l'Espace pour réduire l'artificialisation des sols :

- Le SCOT fixe des objectifs de 180 nouveaux logements entre 2015 et 2035 dont environ 63 logements minimum en renouvellement urbain dont l'objectif de réinvestir la friche Pinelli,
- Le SCOT fixe une allocation de 9ha entre 2015 et 2035 : seul est le bourg est autorisé à s'étendre
- Le SCOT fixe une densité moyenne minimale de 13 logements/ha

Projections de population et besoins en logements

- Hypothèses : taux de croissance de 0,48%/an, une taille des ménages de 2,23 habitants/ménage et une densité minimale de 13 logements /ha
- Population projetée en 2041 : 1 328 hab (+128 hab depuis 2021).
- Logements nécessaires dans les 18 prochaines années : 90 logements.

Estimation des besoins fonciers pour 90 logements

- Foncier mobilisable en densification : 45 logements
 - 14 logements par comblement des dents creuses,
 - 14 logements par divisions parcellaires potentielles avec 50% de retenu, soit 7 logements,
 - 24 logements par opération de renouvellement urbain (OAP Pinelli)
- Foncier nécessaire en extension : 2 ha pour 45 logements

2.1.1.4 - L'évaluation environnementale

Les éléments saillants sont résumés ci-dessous :

- La question de la réduction de la consommation d'espace, du développement urbain de proximité et de rationalisation du foncier dans les aménagements a bien été intégrée dans le PLU
- Le PLU renforce la préservation de la trame verte et bleue en protégeant les réservoirs et corridors écologiques. Bien que des impacts résiduels puissent survenir dans les zones aménageables, les mesures favorisant l'intégration de l'eau et du végétal dans l'espace bâti contribuent à maintenir cette trame. Le PLU aura un effet positif sur la biodiversité, en préservant les continuités écologiques et en intégrant la nature dans l'urbanisation.
- Le PLU garantit ainsi la préservation de la trame bleue et une gestion rigoureuse des ressources en eau et de l'assainissement, tout en imposant des mesures strictes pour la gestion des eaux pluviales et la protection des zones écologiques sensibles. Il prévoit un suivi constant des infrastructures pour assurer une urbanisation compatible avec les capacités des réseaux et une gestion durable des espaces naturels. Il conviendra de veiller à la bonne réalisation de la STEP.
- Le PLU de Dompierre-sur-Veyle protège les paysages, le patrimoine et l'environnement, tout en favorisant un développement harmonieux et durable.

- Le PLU de Dompierre-sur-Veyle a bien intégré les enjeux liés la prévention des risques naturels et technologiques. Il définit notamment des secteurs protégés dans les zones exposées aux risques et décline des mesures préventives dans le règlement et dans les OAP. Le PLU n'aura pas d'effets significatifs sur l'aggravation de ces risques. Il ne prévoit pas d'augmenter la population exposée à des risques.
- Le PLU de Dompierre-sur-Veyle limite les nuisances et pollutions en restreignant le développement d'activités polluantes et en concentrant l'urbanisation autour du bourg. Bien que l'augmentation de la population entraîne un léger accroissement du trafic, le PLU favorise les mobilités douces et les infrastructures adaptées, minimisant ainsi l'impact sur la pollution et le bruit. Le maintien d'espaces naturels et agricoles contribue également à la préservation du cadre de vie et de la santé des habitants.
- Le PLU a bien intégré les enjeux liés à la maîtrise des consommations énergétiques et des émissions de GES. Les effets du PLU sur l'accroissement des dépenses énergétiques et des émissions de GES resteront modérés au regard du développement envisagé. Cela sera essentiellement lié aux déplacements routiers, au développement des activités qui génèrent une part importante des GES. L'accroissement lié à l'habitat sera peu significatif car les nouveaux logements répondront à minima à la réglementation thermique 2020. À noter également que le PLU prévoit de préserver d'importantes superficies naturelles et agricoles, qui jouent un rôle important de stockage carbone. Les effets du PLU seront donc positifs de ce point de vue.
- Le PLU de Dompierre-sur-Veyle présente un faible risque d'incidence sur le réseau Natura 2000. Les sites concernés sont classés en zones naturelles (N et Ns), où les constructions nouvelles sont interdites et l'évolution des bâtis existants strictement encadrée. Les risques potentiels (détérioration d'habitats, perturbation d'espèces ou de continuités écologiques) sont limités grâce à ce classement, à l'identification des éléments sensibles au plan de zonage, et à la nature même des espèces concernées (notamment chauves-souris et oiseaux), peu attirées par les zones urbaines de la commune. Les recommandations générales pour les constructions nouvelles ou extensions sont de préserver les haies et arbres de haute tige et de préserver les zones humides et leur espace de fonctionnalité (à minima 20m autour).
- Les OAP telles qu'elles sont conçues, limitent les incidences négatives sur l'environnement. Les principales incidences négatives résiduelles restent l'artificialisation et la consommation de l'espace, au détriment de l'espace agricole.

2.1.2 - Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Quelques chiffres :

- Le réseau d'eaux usées est majoritairement séparatif, à l'exception du bourg.
- La station d'épuration communale par boues activées a été créée en 1994 avec une capacité de 900 EH,
- Une station par lagunage concerne le hameau du Lait et les Cointières et a été créée en 2006 et présente une capacité de 100 EH,
- Les visites de 2007 signalent un fonctionnement normal de la station et un bon suivi. L'évaluation environnementale présente les données 2024 avec une charge nominale hydraulique de 246% pour la STEP principale et de 103% pour la lagune. La capacité en devenir de ces stations est donc un point de vigilance.
- Un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration avec un projet de création d'une nouvelle STEP sur l'emplacement réservé de 8000 m2.

En ce qui concerne le zonage d'assainissement des eaux usées, l'objectif est de raccorder l'ensemble des zones urbanisables au réseau collectif. Les zones en assainissement non collectif sont classées en A ou N et n'ont donc pas vocation à être urbanisées dans le futur.

Les perméabilités très faibles ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales, à l'exception de deux secteurs : la zone de l'OAP 1 et le hameau de Mas Massard. Un dispositif devra donc être mis en place pour toute nouvelle construction > 40 m² avec un ouvrage de rétention avec un débit de fuite spécifique.

Pour les eaux pluviales, une carte précisant l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales a été réalisée et définit la filière de gestion des eaux pluviales à mettre en place par l'usager. Les solutions d'infiltration à la parcelle sont privilégiées. Pour les zones urbanisables (OAP), des préconisations ont été réalisées sur la base d'un diagnostic.

2.2 - Contenu du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était composé des pièces suivantes :

- Le dossier administratif :
 - ▶ Bilan de la concertation
 - ▶ Délibération du PADD
 - ▶ Délibération prescrivant la révision
- Le dossier technique du PLU
 - Rapport de présentation
 - ▶ *Diagnostic territorial*
 - ▶ *État initial de l'environnement*
 - ▶ Évaluation environnementale
 - ▶ Justifications
 - ▶ Résumé non technique
 - PADD
 - ▶ Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
 - ▶ Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - REGLEMENT
 - ▶ Règlement écrit
 - ▶ Zonage
 - ANNEXES
- Zonage EP et EU GBA
- Retours des Personnes Publiques Associées :
 - ▶ Direction Départementale des Territoires
 - ▶ Département de l'Ain
 - ▶ Chambre d'Agriculture de l'Ain
 - ▶ Grand Bourg Agglomération
 - ▶ ARS (Agence Régionale de la Santé)

- ▶ Chambre de Commerces et d'Industrie
 - ▶ CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) : avis projet et avis STECAL
 - ▶ Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
 - ▶ NaTran
 - ▶ Réseau de Transport d'Electricité / RTE annexe
 - ▶ Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)
- 2 registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire-enquêtrice

3 - OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS RECUEILLIES

3.1 - Personnes Publiques Associées – Contributions et analyses

10 avis ont été reçus sur le projet de PLU arrêté et le zonage d'assainissement et de gestions des eaux pluviales.

- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) - avis reçu le 2 octobre 2025
- Avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) - avis en date du 8 août 2025
- Avis de l'Etat - avis en date du 20 octobre 2025
- Avis de Grand Bourg Agglomération - délibération du bureau en date du 15 septembre 2025
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) - avis en date du 24 octobre 2025
- Avis du Département de l'Ain - avis reçu le 14 octobre 2025
- Avis de la CDPENAF - avis rendu le 2 octobre 2025
- Avis de la Chambre d'Agriculture - avis en date du 21 octobre 2025
- Avis de RTE - avis en date du 1er août 2025
- Avis de Natran (ex GRDTgaz) - avis en date du 15 octobre 2025

3.1.1 - La Préfecture de l'Ain

3.1.1.1 - Le projet communal

Le projet de développement urbain attaché à un modèle de développement de l'habitat individuel avec seulement une prescription au sein du règlement du PLU concernant l'OAP n 02 Pinelli pour « environ 10 % minimum du programme de logements réalisés sera consacré à des logements sociaux ».

Tel que rédigé aujourd'hui, le projet permettrait la construction de 2 à 3 logements de type habitats collectifs et en logements locatifs sociaux (LLS) sur les 90 logements projetés sur la période 2026-2041.

L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP « Pinelli » est prévue à partir de 2028 tandis que le PLU en vigueur permet déjà son urbanisation. Donner la priorité à l'émergence du quartier « Pinelli » répondrait à la prescription du SCoT Grand Bourg Agglomération de prioriser la reconquête des friches économiques.

Le PADD ainsi que l'OAP n°1 font état d'une volonté communale de porter un projet d'habitat intergénérationnel et l'émergence des nouvelles installations médico-sociales au sein du programme d'aménagement nord du bourg (OAP n°1). L'absence de réglementation en faveur de la mixité fonctionnelle compromet la mise en œuvre de ce projet.

L'absence de réglementation en faveur de la mixité fonctionnelle pourrait compromettre le parcours résidentiel des ménages, la diversification de typologie des logements et par conséquent la mixité sociale recherchée.

Par ailleurs, le phasage de l'urbanisation privilégie le modèle de développement urbain de type habitat individuel.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Le projet communal retenu vise à « accompagner au mieux tout dompierois, au cours de sa vie, dans la concrétisation de ses projets de vie dans la commune » (PADD). Il a notamment pour but de poursuivre la politique de logements destinés à améliorer les possibilités d'un parcours résidentiel complet dans la commune. Pour ce faire, le zonage prévoit la mise en place de servitudes de mixité sociale imposant un pourcentage de logements locatifs sociaux ou d'accession aidée à produire sur certains secteurs. Des OAP ont également été mises en place visant à s'assurer de la diversification de l'offre de logements.

Synthèse des formes urbaines attendues au sein des différents secteurs d'OAP

Secteur d'OAP	Densité attendue	Nombre de logements	Objectifs de mixité	Formes urbaines		Échéancier d'ouverture à l'urbanisation
				Habitat collectif	Habitat individuel groupé ou pur	
OAP n°1 La Veyle	20 log/ha	20 logements	/	env. 10 logements	env. 10 logements	Long terme 2032
OAP n°2 Pinelli	20 log/ha	24 logements	10 %	env. 16 logements	env. 8 logements	Moyen terme 2028
OAP n°3 Sud de l'école	25 log/ha	25 logements	/	/	env. 25 logements	Court terme 2026

La mise en place des 3 OAP sectorielles à vocation d'habitat permet l'accueil théorique de 69 logements et la production des formes bâties suivantes :

- environ 26 logements sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif (38%)
- environ 43 logements sous forme d'habitat groupé ou individuel (62%)

A noter que l'OAP n°3 (Sud Ecole) correspond à un secteur faisant l'objet d'un permis d'aménager. La densité et formes urbaines de ce dernier n'ont donc pas pu être travaillées mais se sont imposées à la commune.

Sur les secteurs réellement encadrés par le PLU (OAP n°1 et 2), une diversification des formes urbaines a été recherchée. Ces deux secteurs prévoient l'accueil de 26 logements collectifs soit près de 60% du total de logements attendus.

Avis du Commissaire enquêteur :

La réponse de la mairie est satisfaisante et montre une réelle prise en compte du parcours résidentiel des dompierrois.

L'identification d'une dent creuse de plus de 5 000 m² au centre du bourg et à proximité de l'OAP n3 mériterait un traitement d'aménagement global en lien avec le projet « Sud de l'école ». Une réflexion à plus grande échelle permettrait un meilleur projet d'aménagement du centre-bourg.

L'étude de densification réalisée identifie de nombreuses capacités d'urbanisation au sein des dents creuses et via des divisions parcellaires. Ces potentialités représentent respectivement environ 1 hectare dans les hameaux et 1,6 hectares au centre-bourg. Une telle surface disponible permet la production de 45 logements, correspondant à près de la moitié des objectifs de production de logements. Afin de garantir la faisabilité du tènement stratégique de la collectivité, il convient de limiter davantage la production de logements dans les hameaux en faisant évoluer le règlement de cette zone.

La densification du tissu bâti existant inscrit pleinement le projet de la collectivité dans la politique nationale de sobriété foncière.

Néanmoins, le projet doit davantage prioriser l'aménagement du centre bourg et penser son développement plus complètement, notamment en intégrant les dents creuses identifiées.

Réponse du maître d'Ouvrage : La parcelle F n°1259 a bien été prise en compte dans l'étude de densification. Un potentiel de 3 logements a été fléché.

En tenant compte de la partie déjà urbanisée et du chemin d'accès (environ 2 900 m²), il reste une emprise de 3000 m² environ. Le secteur présente donc une emprise exploitable inférieure à 5000 m² ; la mise en place d'une OAP n'est donc pas obligatoire.

Avis du Commissaire enquêteur :

La réponse de la mairie est partielle puisque la réserve foncière de 3000 m² est attenante à une parcelle de 1000 m² et porte l'ensemble à environ 4000 m². C'est donc une dent creuse qui est prise en compte pour la densification avec au total 4 logements prévus, ce qui est plutôt moindre par rapport à la densité demandée par le SCOT de 13 logements /ha. Néanmoins, les secteurs en densification ne sont pas soumis à cet impératif de densité et le projet prévu reste cohérent.

3.1.1.2 - Prise en compte de la situation du réseau d'eaux usées

Bien que le document présente la création d'une nouvelle Station de Traitement des Eaux Usées (ST EU), la date de mise en service de celle-ci n'est pas indiquée. Les données ne permettent pas d'appréhender les capacités d'assainissement avec les projections de population accueillie.

L'ouverture à l'urbanisation des zones doit être conditionnée à la capacité d'assainissement de la commune. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ainsi que les OAP doivent mentionner prioritairement cette condition technique.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de certaines OAP proposé dans le PLU arrêté a été construit en accord avec les deux maîtres d'ouvrage compétents (Grand Bourg Agglomération et la commune de Dompierre-sur-Veyle). Il prend en compte la réalisation des actions du programme de travaux nécessaires pour retrouver la conformité du système d'assainissement.

Depuis l'arrêt du PLU, le programme de travaux s'est précisé. Ce dernier sera intégré au document de zonage d'assainissement des eaux usées avant approbation. Les études relatives à la nouvelle STEP sont prévues en 2028 et la construction de cette dernière en 2029-2030.

Aussi, en compatibilité avec ce programme, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP sera retravaillé :

- OAP n°3 « Sud de l'Ecole » : 2026 : date inchangée car permis d'aménager accordé et valable
- OAP n°2 « Pinelli » : le dossier d'arrêt mentionnait 2028 - l'ouverture sera désormais possible à partir de 2030
- OAP n°1 « La Veyle » : le dossier d'arrêt mentionnait 2032. Il est proposé de permettre une ouverture à l'urbanisation dès 2030 et la mise en service de la nouvelle STEP.

Avis du Commissaire enquêteur :

La modification des dates d'ouverture à l'urbanisation est adaptée. Il reste néanmoins nécessaire d'indiquer que l'ouverture à l'urbanisation des OAP est conditionnée à la capacité d'assainissement de la commune.

3.1.1.3 - Préservation des activités agricoles en place

Le projet arrêté propose l'identification de six changements de destination sur la commune. AU titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, la collectivité peut identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (g..) ». Le bâtiment situé au lieu-dit Le Mas Cavet semble conserver une vocation agricole puisqu'on distingue du stockage fourragé sous les bâtiments.

Sans autre justification, le changement de destination évoqué ci-dessus représente un risque pour le maintien de l'activité agricole et doit être retiré.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Après vérification le bâtiment présente effectivement un usage agricole (stockage fourragé). Le changement de destination n°2 sera donc supprimé. La numération des changements de destination sera donc mise à jour en conséquence.

Avis du Commissaire enquêteur :

La liste des bâtiments pouvant changer de destination sera donc mise à jour.

Il est à noter que La loi Daubier (Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements) stipule :

« III.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination autorisés en application du présent article sont soumis :

« 1° En zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

« 2° En zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

« Pour le changement de destination des bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière, la dérogation ne peut être autorisée en application de la procédure prévue aux I et II du présent article que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans.

L'identification des bâtis qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination n'est plus nécessaire dans le PLU.

3.1.1.4 - Les Annexes

Erreurs matérielles et rédaction du PLU

		Rédaction actuelle	Corrections à apporter
Partie du règlement écrit	Toutes zones U et AU	Clôtures : Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le bâti et le paysage environnant. Elles peuvent prendre différentes formes : mur plein, dispositif rigide à claire-voie, grillage, muret éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou haie vive végétale.	Clôtures : Ajouter dans le cas de haies que celles-ci doivent être composées d'essences locales du territoire. (voir l'annexe 3 du présent règlement)
	Zones UH et UB	en secteurs inondables : il conviendrait de rappeler les interdictions applicables (absence de sous-sol, interdiction de reconstruction après crue, de camping, de remblais, etc.), zone par zone, en renvoyant à l'article concerné du règlement (article 7).	
	Toutes les zones concernées par le risque inondation	préciser une bande de recul minimale de 10 mètres vis-à-vis des cours d'eau dans ces secteurs	
	Article 17	« Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur l'existence de risques valant servitudes et qui s'imposent donc aux règles du PLU. »	Corriger la mention selon laquelle l'AZI « vaut servitude » ; contrairement à un PPR, l'AZI ne vaut pas servitude d'utilité publique. L'instruction des autorisations d'urbanisme relève de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. C'est donc cet article qui s'applique ici.
	Zone N	5.3.2. Règles applicables à l'ensemble des zones N, exceptée les zones Nco et Nre 5.3.3. Règles applicables à l'ensemble des zones Nco et Nre	Corriger avec les zones N corrects du PLU
Règlement graphique	Zone A	5.3.2. Règles applicables à l'ensemble des zones A, exceptée la zone Aco 5.3.3. « Dans un souci de perméabilité des espaces naturels et agricoles, et de libre-passage de la faune, les clôtures sont fortement déconseillées en zone Aco. »	Corriger avec les zones A corrects du PLU Corriger la zone
		Il manque des emplacements réservés.	Report de tous les emplacements réservés
Rapport de présentation	Justification	Page 15, il est écrit : « Zonage : conservation de la zone UL »	Prescription au titre du L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme à coté des figurés de légende Corriger UL par NI1

Réponse du maître d'Ouvrage :

Les différentes erreurs matérielles et demandes d'ajustement listée dans le tableau ci-joint seront corrigées et intégrées avant l'approbation définitive du PLU.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter

Annexe du PLU :

- Revoir la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Revoir le dossier relatif aux risques. Remplacer PPRi par AZI (atlas des zones inondables) et corriger la carte
- Ajouter les éléments relatifs à la réglementation des semis, plantations replantations d'essences forestières
- Ajouter plan des zones à risque d'exposition au plomb.
- Ajouter les bois ou forêts relevant du Régime Forestier.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Les annexes du PLU seront complétées comme demandées par les services de l'Etat.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter

3.1.2 - Département de l'Ain

Concernant le zonage et les paysages, il conviendrait de veiller à la préservation des valeurs panoramiques offertes depuis la RD 22. Ces cônes de vue mettent en scène la plaine agricole et la silhouette villageoise. Ces éléments constituent des marqueurs paysagers identitaires à protéger et à mettre en valeur.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Les enjeux d'ouvertures visuelles sur le grand paysage ou sur la silhouette du village depuis la RD n°22 ont bien été intégrés au travail de la révision du PLU. Des zones agricoles à préserver (zones Ap) ont été délimitées. Il s'agit d'une zone présentant des enjeux paysagers forts dans laquelle les bâtiments agricoles ne sont pas autorisés ni les installations EnR.

A noter que de part et d'autre de la RD n°22 : il n'y aucune possibilité de constructions.

Les parcelles sont soit classées en zone Ap ; soit en zone naturelle (N). Dans les deux cas, aucune constructibilité n'est permise.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter

S'agissant de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame verte et bleue, elle intègre une dimension mobilité qui serait tout de même à renforcer.

Au titre de la mobilité, quelques remarques et points de vigilance peuvent être formulés, notamment sur l'OAP « La Veyle » située au nord du centre-bourg. Cette dernière ne sera constructible qu'à partir de 2032 et prévoit l'aménagement de 20 logements sur une superficie de 1 ha. L'accès est créé depuis la RD 17. Sur ce point, il est rappelé la nécessité de respecter les dégagements de visibilité au droit de l'accès (notamment vis-à-vis des plantations et de l'implantation du local poubelle). Par ailleurs, l'accès depuis la RD pourrait être judicieusement repositionné en face de la rue du Moulin afin de rationaliser la desserte par la création d'un carrefour unique. Cette remarque avait été formulée lors de la réunion des Personnes Publiques Associées le 21 mai 2025.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Les enjeux d'ouvertures visuelles sur le grand paysage ou sur la silhouette du village depuis la RD n°22 ont bien été intégrés

L'OAP Trame verte & bleue intègre un volet Mobilités douces (et non mobilité dans son ensemble).

L'OAP Trame verte & bleue traite déjà du développement et du confortement d'axes cyclables sécurisés sur la commune, en lien notamment avec les réflexions à l'échelle intercommunale. En particulier, l'OAP Trame verte & bleue s'organise sous plusieurs objectifs :

- Organiser une voirie partagée et sécurisée
- Développer un réseau de cheminements doux cohérent et attractif
- Favoriser la végétalisation des voiries et des cheminements doux
- Organiser un stationnement fonctionnel et végétalisé Il n'est pas prévu de la compléter.

Il sera tenu compte de la remarque du Département de l'Ain : des dispositions complémentaires seront intégrées, dans l'OAP sectorielle « la veyle ». Les compléments apportés sont les suivants : « Au niveau des routes départementales, le respect des dégagements de visibilité au débouché des carrefours ou des accès sur ces routes est impératif. L'implantation de clôtures ou de haies végétales en façade des routes départementales ainsi que la création de places de stationnement proches de la chaussée ne doivent pas compromettre la visibilité au droit du débouché des accès ou des carrefours. »

Il convient par ailleurs de préciser que le schéma d'OAP ne constitue pas un plan masse mais des grands principes d'aménagement. La localisation précise des accès sera travaillée lors de l'aménagement du site. Les services du département seront associés à cette démarche.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter

3.1.3 - La Chambre d'Agriculture

3.1.3.1 - Justification des choix

Il semble que votre projet de développement soit basé sur le nombre de logement à produire prévu par le projet de SCOT GBA. Cependant, avec un taux de croissance de 0.48 % appliqué à la population 2021, la population prévue en 2041 est de 1328 habitants. Étant donné la construction de 12 logements entre 2021 et 2025, le nombre de logements nécessaire à produire est donc de 73 et non 95.

Par ailleurs, les changements de destinations, identifiés dans votre document, ne sont pas pris en compte dans le potentiel de nouveau logement.

En outre, votre potentiel de division parcellaire net est déjà issu d'un tri du potentiel brut selon divers critères indiquant leur capacité ou non à être construite. Il est donc surprenant d'y appliquer, en plus, un taux de rétention de 50%.

Enfin, même si le taux de logements vacants reste raisonnable, il est toutefois supérieur à 8%. Votre document pourrait donc inclure des objectifs de sortie de vacance à inclure dans le potentiel de création de logement.

Par conséquent, il semble donc que votre projet de PLU soit surdimensionné par rapport à votre objectif de croissance.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Se reporter aux réponses apportées au chapitre 3.3 : Justifications.

Le projet de PLU prévoit bien une croissance de +0,48%/an et un besoin de 90 logements. Ces derniers correspondent d'une part aux besoins du desserement des ménages et d'autre part à la croissance démographique. Le potentiel de production de logements a été précisé pour plus de lisibilité. Les 6 changements de destination ont bien été pris en compte. Aucune pondération n'a été appliquée à ces derniers.

Concernant les divisions parcellaires : une pondération a été appliquée. Ces derniers consistent à miser sur le découpage d'une partie du jardin d'une propriété. Bien que ce phénomène soit amené à se développer au cours des prochaines années au regard de la rareté du foncier, il semble vain de considérer que tous les propriétaires d'un grand jardin vendront ce dernier.

Le potentiel de logements vacants a été étudié. Si les données INSEE compte 42 logements vacants, une vérification a été faite par les élus. Il s'avère que de nombreux logements sont en réalité occupés. Le travail des élus a conduit à retenir 5 logements vacants. Ce potentiel étant relativement faible il n'a pas été pris en compte dans les calculs.

Avis du Commissaire enquêteur :

Si la pondération peut s'expliquer pour les divisions parcellaires, il n'en reste pas moins que dans ce cas, c'est l'ensemble des divisions parcellaires possibles qui doivent être prises en compte. En ce qui concerne les logements vacants, les élus ont donc réalisé un état des lieux. Il reste étonnant de ne comptabiliser aucune sortie de vacance d'ici 2046.

3.1.3.2 - OAP

OAP 3 Sud de l'école : Nous regrettons la forme de cette zone qui coupe l'ilot agricole en laissant une bande difficilement exploitable à l'ouest. Nous demandons donc que cette zone soit revue afin de réduire le nombre d'angles et de rétrécissement créés dans le reste de l'ilot agricole (modification de la zone par réduction de la zone au sud et élargissement à l'ouest par exemple). En outre, si la bande à l'ouest demeure agricole, nous demandons que le cheminement doux prévu ne débouche pas sur un secteur exploité.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Afin de tenir compte de la remarque de la Chambre d'Agriculture, il est proposé de reclasser en zone naturelle les abords de la zone 1AU. A noter que le permis d'aménager accordé concerne la totalité des parcelles F n°1228 et F n°1224. Des espaces verts sont notamment prévus. Il a été convenu avec l'aménageur que la commune soit en charge de la gestion des espaces non bâtis.

Avis du Commissaire enquêteur :

Dans la mesure où l'aménageur se charge de la gestion des espaces non bâtis, l'enveloppe urbaine évite la zone inondable et les zones végétalisées et n'impacte pas l'activité agricole du secteur.

OAP Trame verte et bleue : nous demandons que soit précisé que l'implantation des clôtures à 10 m minimum des lisières des réservoirs de biodiversité et l'aménagement de clôtures perméables à la faune ne concernent pas les clôtures agricoles.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Il est rappelé que de manière générale les clôtures nécessaires à l'activité agricoles ne sont pas concernées par les prescriptions définies dans le PLU.

Il est toutefois proposé de prendre en compte la remarque de la Chambre d'Agriculture de l'Ain et de modifier l'OAP Trame verte & Bleue en conséquence :

- Objectif 1.1. Préserver et favoriser la restauration des réservoirs de biodiversité de la trame verte : Protéger les lisières des réservoirs de biodiversité boisés

La règle suivante est complétée : Sauf impossibilité technique démontrée, les clôtures seront également implantées à une distance de 10 mètres minimum afin de permettre une circulation de la faune en lisière et la gestion de l'espace. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

- Objectif 2.2. Favoriser les aménagements perméables pour la faune : Maintenir la perméabilité des secteurs aménagés

La règle suivante est complétée : En favorisant une perméabilité globale des clôtures, voire une absence de clôtures dans les zones agricoles et naturelles pour favoriser la circulation de la petite faune. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole qui restent régies par les nécessités de l'exploitation.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter

3.1.3.3 - ZONAGE

Selon nos informations, il y aurait une exploitation agricole classée en zone N dans votre projet de zonage, au lieu-dit les Berezières. Nous demandons que les bâtiments agricoles concernés soient classés en zone A.

Réponse du maître d'Ouvrage :

A la connaissance de la commune, ce secteur a été entièrement rénové et présente plusieurs logements. Une visite de site sera toutefois réalisée par les élus. S'il s'avère que le secteur présente une vocation agricole, le zonage sera adapté en conséquence.

Avis du Commissaire enquêteur :

La visite est à réaliser au plus vite, avant la finalisation du PLU.

3.1.3.4 - REGLEMENT

- Zone A
 - Article 2 : Limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités
- Concernant les nouveaux bâtiments d'habitation, nous demandons que soit précisé que seuls ceux nécessaires à l'activité agricole et localisés à proximité des bâtiments d'exploitation sont autorisés.

Nous demandons également que la condition de « ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées » s'applique également aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Par ailleurs nous demandons de préciser que seule la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est autorisée.

- Article 4.5. Emprise au sol

- 4.5.2. Règle générale

Les conditions d'implantation des constructions, extensions et annexes d'habitation ont plutôt leur place dans l'article A2.

Par ailleurs, et comme indiqué plus haut, nous demandons la suppression de l'obligation d'implanter les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole à 30 mètres de l'exploitation. Nous demandons que leur implantation se situe à proximité (100 mètres) des bâtiments d'exploitation.

- 5.3. Clôtures

- 5.3.1. Généralités

Nous demandons le rappel que cet article ne concerne pas les clôtures agricoles.

- 5.3.2. Règles applicables à l'ensemble des zones A, exceptée la zone Aco

Votre plan de zonage ne fait pas figurer de zone Aco.

De même vous mentionnez la zone Aco dans le chapitre 5.3.3.

- 9.1. Alimentation en eau

Nous demandons qu'il soit précisé que cet alinéa ne concerne que l'alimentation en eau potable. Une alimentation autre que celle du réseau public de distribution d'eau potable doit être possible pour les usages agricoles.

- Zone N

- Article 2

Du fait de la présence de bâtiments agricoles dans la zone, nous demandons que soient autorisées les constructions, installations et extensions nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone.

Nous demandons que la condition de « ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées » s'applique également aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Par ailleurs nous demandons de préciser que seule la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est autorisée

Nous demandons également que les installations et équipements nécessaires à la pisciculture soient autorisés sans condition (notamment de réversibilité).

- 5.3. Clôtures

- 5.3.1. Généralités

Nous demandons le rappel que cet article ne concerne pas les clôtures agricoles.

- 9.1. Alimentation en eau

Nous demandons qu'il soit précisé que cet alinéa ne concerne que l'alimentation en eau potable. Une alimentation autre que celle du réseau public de distribution d'eau potable doit être possible pour les usages agricoles.

Changements de destination :

Nous sommes défavorables à l'identification de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination s'ils sont localisés à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole actif sauf s'il s'agit d'un projet à destination agro-touristique accessoire à l'exploitation agricole concernée.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Les références à la zone Aco seront supprimées.

Le règlement de la zone A et N sera retravaillé. Toutefois la mise en place de clôture perméable à la petite faune restera applicable aux clôtures agricoles, cela ne remet pas en cause le fonctionnement des exploitations. Il pourra toutefois être précisé que des dérogations pourront être admises pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole qui restent régies par les nécessités de l'exploitation.

Avis du Commissaire enquêteur :

La perméabilité des clôtures est en effet un élément clé de la transparence écologique, la possibilité de dérogation maintient la possibilité d'y recourir en cas de nécessité.

Il n'est pas statué sur la possibilité de construire des bâtis à usage d'habitation nécessaire pour l'habitation agricole dans un rayon de 100m, cela n'est pas à permettre pour garder la cohérence avec le fait que les changements de destination ne soient pas autorisés dans le rayon de 100m des bâtis agricoles.

3.1.3.5 - Remarques

- Diagnostic :

Dans le diagnostic agricole, il faudrait mettre en cohérence le nombre d'exploitation actuel de votre territoire. Vous faites, en effet, état de 16 ou 17 exploitations agricoles selon les paragraphes.

Par ailleurs, le paragraphe intitulé « les enjeux agronomiques » traite plutôt des enjeux agricoles. Le terme agronomie étant plutôt lié aux questions physiques, chimiques et/ou biologiques de l'agriculture.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Le nombre d'exploitations sera vérifié et mis à jour afin d'assurer une cohérence au sein des documents.

Le paragraphe intitulé « Les enjeux agronomiques » sera renommé « les enjeux agricoles ».

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter

- Justification des choix :

Vous indiquez dans les synthèses de la consommation d'ENAF (p. 104) la prise en compte des coups partis 2021-2025 : 12 logements et 1.15 ha d'ENAF et dans l'encadré en-dessous : 24 logements et 1.15 ha d'ENAF. D'où vient cette différence ?

Réponse du maître d'Ouvrage :

Se reporter aux réponses apportées au chapitre 3.3 sur la justification du projet.

Le projet de PLU prévoit la consommation de 2,45 ha d'ENAF au total dont 2 ha à vocation d'habitat ; 0,25 ha à vocation économique et 0,2 ha à vocation d'équipements/loisirs.

Les 12 logements et 1,15 ha du domaine Vernon relèvent de la consommation de la période 2021-2025. L'analyse de la consommation d'ENAF 2021-2041 a bien été réalisée et détaillée.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter ici

- Zonage :

Les numéros d'emplacements réservés ne sont pas visibles sur le plan de zonage.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Les numéros des emplacements réservés seront retravaillés afin d'être visibles sur le plan de zonage.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter**3.1.4 - Grand Bourg Agglomération**

Le 15 septembre 2025, lors d'une délibération du conseil communautaire, Grand Bourg Agglomération a émis un avis favorable sur le projet de révision du PLU de Dompierre-sur-Veyle assorti d'observations sur les points suivants :

- Reclassement vers les zones A ou N des hameaux Mas Massard, du Mas Bonin, du Mas du Lait et des Grandes Cointières ;
- Encadrer la dent creuse du centre bourg par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- Modifier le règlement sur les eaux usées pour le faire renvoyer vers le document de référence ;
- Corriger les erreurs matérielles qui nuisent à la bonne lecture du dossier de PLU.

3.1.4.1 - Les potentiels constructibles dans les hameaux

Le diagnostic foncier contenu dans le rapport de présentation permet d'identifier 2,9 hectares de foncier mobilisables ou non-mobilisables (pour des raisons diverses) dans les hameaux du Mas Massard, du Mas Bonin, du Mas du Lait et des Grandes Cointières. Or, les potentiels non-mobilisables demeurent en zone U.

Cela amène le risque de voir ces sites urbanisables se construire et par conséquent voir le PLU dépasser son objectif d'un taux de croissance annuel moyen de 0,45 % pour le rapprocher d'un taux de 0,95 %, qui plus est en dehors du Bourg.

Pour limiter ce risque il est demandé à la Commune de changer le règlement de ces hameaux pour les faire passer de la zone UH vers une règle Und (U non densifiable) dont le règlement autorise l'évolution des constructions existantes mais ne permet pas la construction de nouveaux logements.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Afin d'assurer une cohérence entre les constats menés dans le diagnostic et l'étude de densification (réseau d'assainissement insuffisant ou sécurité incendie insuffisante) et le zonage retenu, il est proposé les évolutions suivantes :

- Les hameaux « Mas du Lait » et « Grandes Cointières » actuellement classés en zone UH dans le projet de PLU arrêté et concernés par un réseau d'assainissement insuffisant seront reclassés en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Ce zonage fera l'objet d'un règlement spécifique autorisant uniquement une extension des habitations existantes (extensions et annexes). Les nouvelles constructions seront interdites.
- Le hameau « Mas Massard » actuellement classé en zone UH dans le projet de PLU et concerné par une sécurité incendie insuffisante sera maintenu en zone UH mais un indice « UH* » sera ajouté afin de préciser que toute nouvelle construction autorisée dans le règlement de la zone UH sera permise uniquement après réalisation de travaux de sécurisation de la desserte incendie par la commune (projet de création d'une bache) ou après que le pétitionnaire ait démontré que la défense incendie est assurée par ses soins (pose d'une bache individuelle).

Avis du Commissaire enquêteur :

Il est en effet nécessaire de sortir le potentiel identifié comme « non-mobilisable » des zones constructibles lorsqu'il s'agit de secteurs en limite de hameaux et cela ne concerne pas uniquement les hameaux du Lait, Grandes Cointières et Mas Massard. Pour ces derniers, le nouveau zonage limite de fait la constructibilité et le règlement s'approche fortement des zonages A et N, il semble donc être pertinent de ne pas rajouter un zonage urbain qui limite très fortement la constructibilité.

3.1.4.2 - La dent creuse du centre-bourg :

Le site considéré, d'une surface de plus de 6000 m², est remarquablement bien situé dans le centre bourg entre l'allée des alouettes et la route du Mas Vernon. Le diagnostic foncier reconnaît ici une division parcellaire et trois dents creuses contiguës. Or, le SCoT en révision demande à ce que les potentiels de plus de 5 000 m² fassent l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation de façon à optimiser leurs usages.

Réponse du maître d'Ouvrage :

La parcelle F n°1259 a bien été prise en compte dans l'étude de densification. Un potentiel de 3 logements a été fléché.

En tenant compte de la partie déjà urbanisée et du chemin d'accès (environ 2 900 m²), il reste une emprise de 3000 m² environ. Le secteur présente donc une emprise exploitable inférieure à 5000 m² ; la mise en place d'une OAP n'est donc pas obligatoire.

Avis du Commissaire enquêteur :

La réponse de la mairie est partielle puisque la réserve foncière de 3000 m² est attenante à une parcelle de 1000 m² et porte l'ensemble à environ 4000 m². C'est donc une dent creuse qui est prise en compte pour la densification avec au total 4 logements prévus, ce qui est plutôt moindre par rapport à la densité demandée par le SCOT de 13 logements /ha. Néanmoins, les secteurs en densification ne sont pas soumis à cet impératif de densité et le projet prévu reste cohérent. La mise en place d'une OAP n'est pas obligatoire.

3.1.4.3 - La gestion des eaux usées :

Le règlement mentionne à plusieurs reprises que «Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ». Or la notice de zonage des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération indique une interdiction du rejet des eaux pluviales dans un réseau unitaire ou usée stricte. Pour plus de lisibilité, il est proposé de faire évoluer la rédaction du règlement vers un simple renvoi au document de référence annexé au PLU.

Réponse du maître d'Ouvrage :

La rédaction sera reprise pour renvoyer à la notice de zonage des eaux pluviales de l'agglomération qui sera annexée au PLU.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter.

3.1.4.4 - Les erreurs matérielles :

Plusieurs points nuisant à la compréhension du document ont été relevés, parmi lesquelles :

- l'absence du report de tous les emplacements réservés sur le règlement graphique ;
- le décompte des potentiels de logements par gisement foncier identifié, différent à plusieurs étapes du rapport de présentation ;
- les noms des OAP entre celles-ci et le PADD ne sont pas les mêmes ;
- Confusion entre foncier consommé et foncier artificialisé : cette dernière notion n'est légalement pas encore effective et est sujet à affecter la compréhension du document ;
- sur le règlement graphique la légende est tronquée et certains figurés sont masqués sur le plan.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Les différentes erreurs matérielles repérées sont corrigées :

- la numérotation des emplacements réservés sur le plan de zonage sera vérifiée afin que ces derniers apparaissent bien et de manière lisible ;
- la cohérence des données chiffrées sur le potentiel de logements sera vérifiée ;
- les noms des OAP entre les documents seront rectifiés ;
- la confusion entre foncier consommé et artificialisé sera corrigée ;
- la légende sera retravaillée afin d'être entièrement lisible.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter.

3.1.5 - ARS : Agence Régionale de Santé

En date du 8 août 2025, l'ARS note que La commune démontre une volonté de privilégier un développement de l'urbanisation à proximité des commerces du centre-bourg et des équipements. Les observations reprises ici sont celles qui appellent à une réponse du MOA.

Il peut être regretté l'absence de prescriptions constructives pour prévenir des gîtes larvaires. Ainsi dans le règlement écrit « Toiture », la collectivité aurait pu compléter le règlement écrit avec l'intégration de conditions techniques à la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie.

L'ARS regrette qu'il n'y ait pas d'action plus forte reprenant des principes d'urbanisme favorable pour la santé dans l'axe 2 - Maintenir le bien-vivre à Dompierre-sur-Veyle en soutenant le tissu économique et de services et toute initiative locale concourant à une ruralité préservée et active.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Concernant la prévention du Moustique tigre : un volet à portée davantage pédagogique que prescriptif sera ajouté à l'OAP TVB. Le règlement écrit pourra être complété de la sorte : « Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire. »

Concernant l'urbanisme favorable à la santé : ces préoccupations ont été intégrées de manière transversale dans la réflexion et ont contribué à la définition des choix en matière de développement urbain et de conception des OAP sectorielles et thématiques.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter.

3.1.6 - CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

En date du 29 septembre 2025, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain est favorable aux objectifs fixés dans le PLU de préservation des activités économiques et des petits commerces en cœur de bourg.

Les espaces de la ville dédiés au commerce doivent être bien définis au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante pouvant nuire à la préservation de l'animation du centre-ville, ou la création de problèmes de voisinage.

La Chambre invite à la prudence en ce qui concerne les activités de cuisines dédiées à la vente en ligne : ce type d'activités peut potentiellement entrer en concurrence avec des établissements de restauration, qui eux sont soumis à la réglementation des établissements recevant du public (ERP). Il conviendrait de ne pas autoriser ce type d'implantations a minima dans le centre-village.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Afin de tenir compte de l'avis de la CCI mais également afin de préserver l'offre de restauration présente dans le centre-bourg, il est proposé d'interdire au sein de la zone UA la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter.

3.1.7 - CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, AGricoles et Forestiers

La réunion du 1^{er} octobre 2025 a donné lieu à un avis simple **favorable** (dont une abstention) sur le projet de STECAL secteur NI1 domaine de la Flandrine.

La réunion du 19 octobre 2025 a donné lieu à un avis simple **favorable** à l'unanimité.

3.1.8 - INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité

En date du 24 octobre 2025, l'INAO ne s'opposera pas au projet de révision du PLU, dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur le potentiel de production en AOP et IGP

Le projet tient compte du caractère fortement agricole de la commune et de la présence de 17 exploitations.

L'analyse de la capacité de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permet de projeter 45 logements dans les dents creuses, divisions parcellaires et renouvellement urbain, soit la moitié des nouveaux logements prévus à l'horizon 2041. Deux extensions d'un hectare chacune sont néanmoins prévues sur des surfaces agricoles pour accueillir les 45 autres logements. Ces dernières, ainsi que la surface (1,2 hectare) concernée par l'opération de renouvellement urbain, font l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui encadrent l'aménagement et la densité sur ces parcelles et leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect d'un échéancier.

L'INAO attire votre attention sur le fait que certaines parcelles agricoles ont été classées en zone naturelle, un classement en zone agricole garantirait davantage leur vocation, et surtout que l'une d'entre elles est insérée dans un espace boisé classé (Au Mas Vernon).

Réponse du maître d'Ouvrage :

Une vérification du classement des parcelles présentant une vocation agricole sera réalisée. A noter toutefois que certaines parcelles, bien que présentant une vocation agricole, ont été volontairement classées en zone naturelle afin de tenir compte des enjeux environnementaux. Le classement en zone N ne compromet pas l'usage agricole de ladite parcelle.

Concernant le hameau « Mas Vernon » : au regard des observations formulées précédemment par les autres PPA ou au cours de l'enquête publique, il est proposé de reclasser certaines parcelles de la zone N vers la zone A.

Avis du Commissaire enquêteur :

Les parcelles agricoles doivent être classées en zone agricole, si nécessaire, et notamment pour des enjeux écologiques, elles peuvent être classées en Ap. Il est noté le reclassement de parcelles autour du Mas Vernon en A.

3.1.9 - NATRAN

En date du 15 octobre 2025, NaTran indique que la commune est impactée par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran.

Vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

- **Règlement :**

La présence des ouvrages NaTran est bien signalée dans les dispositions générales. Toutefois, il s'agira de préciser :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 de la canalisation (*zone non aedificandi et non sylvandi*).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (*Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Le règlement écrit sera complété afin de tenir compte des remarques de NATRAN. L'article 8 « règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques » sera étoffé.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter.

- **Changement de destination :**

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

L'OAP « PINELLI » est impactée par la SUP 1 relative à la maîtrise de l'urbanisation de notre ouvrage « EST LYONNAIS ».

Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. **Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans cette zone.**

Nous vous rappelons que NaTran ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.

Réponse du maître d'Ouvrage :

L'OAP Pinelli est en effet concernée par les bandes d'effets liées à la présence de la canalisation de gaz. Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques sera ajouté dans l'OAP. Lors des réflexions de l'aménagement du site, les services de NATRAN seront associés.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter.

- Plan des Servitudes d'Utilité Publique :

La représentation de la servitude I1 de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.

Il est nécessaire de mettre à jour la légende et la représentation des SUP (notamment les SUP I1 et SUP I3), conformément aux standards CNIG SUP.

- Liste des Servitudes d'Utilité Publique :

Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Il sera nécessaire de mettre à jour l'adresse du service responsable des servitudes et des travaux : NaTran – DO - POCS

Département Maîtrise des Risques Industriels
10 rue Pierre Semard - CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07
Téléphone +33(0)4 78 65 59 59
MED-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

Aussi, vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ;
- Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;
- Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes I1 ;
- Rappel de la réglementation anti-endommagement.

Réponse du maître d'Ouvrage :

La commune se rapprochera des services de l'Etat afin d'obtenir une liste et un plan des SUP à jour.

Avis du Commissaire enquêteur : Rien à ajouter.

3.1.10 - RTE

En date du 1^{er} août 2025, RTE indique ne pas exploiter d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute et très haute tension sur la commune.

Aucune observation à formuler

3.1.11 - Autorité Environnementale - Examen au cas par cas

La MRAE n'a pas émis d'Avis faute de moyens **suffisants pour examiner ce dossier**
Avis tacite du 24 octobre 2025 /2025-ARA-AUPP-1719

2025AARA209

3.2 - Observations du public et analyse

Les observations sont les suivantes :

- 27 observations sur le registre papier de la mairie de Dompierre-sur-Veyle pour la révision du PLU ;
- 1 observation sur le registre papier de la mairie de Dompierre-sur-Veyle pour le zonage d'assainissement ;
- 13 observations sur le registre dématérialisé pour la révision du PLU, dont 1 mail. Une observation a été portée sur le registre après la clôture de l'enquête publique.

Il y a donc 41 observations reçues pendant la période d'enquête publique, dont 8 doublons. L'observation reçue après la clôture de l'enquête est un doublon d'une observation reçue dans le registre papier, elle est donc traitée dans le cadre de l'enquête publique.

Les observations sont présentées par ordre chronologique d'arrivée, avec la réponse de la mairie de Dompierre-sur-Veyle et l'avis de la Commissaire enquêteur :

RD : Registre dématérialisé

E : email

3.2.1 - Sur la révision du PLU

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 1	10/11		Eléments de paysage à conserver	Les parcelles OF 0186 – 0185 – 0184 et 0930 en partie sont classées en Eléments de paysage à conserver. Il s'agit d'un ancien verger vieux de plusieurs dizaines d'années dont les arbres ont été abattus car ils étaient morts et représentaient un danger pour la santé publique ; et de 2 tilleuls remarquables. Il semblerait judicieux de classer ces 2 tilleuls pour les conserver plutôt que l'ensemble de la zone.	parcelles OF 0186 – 0185 – 0184 et 0930 en partie : classer les 2 tilleuls en arbres à préserver et enlever le zonage « Eléments de paysage à conserver »
	Commentaire mairie : La protection des boisements sera adaptée afin d'identifier uniquement les arbres remarquables et notamment les 2 tilleuls. La mairie se rapprochera des propriétaires afin de localiser précisément ces derniers et afin d'obtenir des photographies.				
	Avis Commissaire enquêteur : Cela semble pertinent de classer les arbres remarquables plutôt que le vieux verger en « Eléments de paysage à conserver »				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 2	10/11	FRUCTUS Georgette	Constructibilité	Parcelle A44 : demande sur la constructibilité C'est un secteur UH avec des servitudes liées à la Veyle : ripisylve et zone inondable	
	Commentaire mairie : La parcelle A n°44 est classée en zone UH dans le PLU arrêté en juillet 2025. Cette parcelle constitue une dent creuse dans le hameau. L'étude de densification a fléchi un potentiel de 1 logement. Sa constructibilité est toutefois possible uniquement sur la partie Est. La partie Ouest est marquée par des enjeux environnementaux. Elle est concernée par une zone humide et la ripisylve de la Veyle. Concernant la plantation des haies : le règlement écrit du futur PLU comprend une annexe relative aux essences locales à privilégier. Cette dernière recense plusieurs espèces végétales adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire communal. Cette liste, non exhaustive, vise à favoriser l'utilisation d'espèces locales et résilientes dans les projets d'aménagement, de replantation ou de renaturation, tant en zone urbaine qu'en zone naturelle ou agricole. Il conviendra de s'y référer.				
	Avis Commissaire enquêteur : Rien à ajouter				
	10/11	ZAMPROGNO Didier et Laurence	Constructibilité	Les Guignières : parcelle F980- 982 – 1189 – 1190 – 1191 – 1192 - 342 Demande de modification des limites constructibles des parcelles : basculer 650 m2 de la parcelle F980 constructible en non constructible et à l'inverse basculer 550 m2 des parcelles 1192 et 1190 d'agricole à constructible afin d'éviter de gros travaux de VRD pour la construction d'une habitation.	Demande de modification des limites constructibles
Obs 3	Commentaire mairie : La parcelle F n°980 a été classée en zone UH - la délimitation a été faite en s'appuyant sur le découpage parcellaire. La partie Ouest de la parcelle correspond au jardin de l'habitation. Une division parcellaire est potentiellement envisageable. Il convient de préciser que les zones UH correspond aux hameaux de la commune - secteurs n'ayant pas vocation à se développer et s'étoffer ; seule une optimisation du tissu bâti constitué est permise par comblement des dents creuses ou divisions parcellaires éventuelles (sous réserves de la desserte par les réseaux). Les parcelles mentionnées (F n°1192 et 1190) sont situées en extension du hameau et présentent une vocation agricole (cf. photographie aérienne). Il convient de rappeler que le projet de PLU doit être compatible avec le cadre législatif et réglementaire et notamment avec les documents de rang supérieur dont le SCoT. Il a notamment pour objectif de maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain. Pour ce faire, le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Les hameaux ont fait l'objet d'un classement en zone U hameaux (UH) mais leur délimitation a été réalisée au plus près du tissu bâti ces derniers n'ayant pas vocation à s'étendre et à entraîner de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). Aussi, la demande de classement en zone UH des parcelles F n°1190 et F n°1192 ne peut trouver une réponse favorable.				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Avis Commissaire enquêteur : la parcelle F980 n'est pas référencée comme pouvant faire l'objet d'une division parcellaire. Ainsi l'enveloppe urbaine ne devrait pas intégrer le jardin.				
Obs 4	10/11	SAGE Baptiste	Constructibilité	Parcelle 394 et 393 aux Cointières Demande sur la parcelle voisine à savoir si elle peut être considérée en dent creuse : est-il imaginable qu'elle soit constructible ? Vérification du périmètre indicatif de la canalisation de gaz Problématique d'inondation en cas de fortes pluies	
	Commentaire mairie : Les parcelles A n°394 et A n°393 sont classées en zone agricole (A) dans le PLU arrêté en juillet 2025. Il est en de même pour la parcelle voisine A n°392. Ces parcelles sont situées en extension du hameau des Grandes Cointières. La parcelle A n°392 ne constitue pas une dent creuse mais une extension de l'enveloppe bâtie. Cette dernière présente une vocation agricole. Il convient de rappeler que le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. En compatibilité avec le cadre réglementaire et les documents supra-communaux (dont le SCoT), le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Le classement en zone constructible des parcelles mentionnées serait contraire aux objectifs de confortement du centre-bourg et aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Il convient également de souligner que le hameau est marqué par un réseau d'assainissement insuffisant. Aucune constructibilité n'est donc permise au sein de ce dernier. Les avis des Personnes Publiques Associées ont notamment demandé un reclassement de ce dernier. Afin de tenir compte de la capacité des réseaux, le hameau fera l'objet d'un classement en zone Und : zone urbanisée non densifiable - cette zone autorisera uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes sous conditions).				
	Avis Commissaire enquêteur : La réponse est « la parcelle voisine n'est pas constructible ».				
Obs 5	10/11	Madame BOULIVAN	Constructibilité	Mas Bonin – Parcelle A822 Demande de conserver l'ensemble de la parcelle en constructible car dépôt d'une demande de PC fin Octobre sur cette parcelle	Demande de conserver la parcelle A822 en constructible
	Commentaire mairie : La parcelle est concernée par un certificat d'urbanisme. En compatibilité avec ce dernier, la zone UH sera retravaillée afin d'englober la totalité de la parcelle A n°822.				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Avis Commissaire enquêteur : Il est dommageable de voir qu'un PC est instruit sur un secteur qui était défini en dehors de l'enveloppe urbaine.				
Obs 6	10/11	GARNIER Lucien et Simone	Constructibilité	Parcelles F557 et 558 : demande sur la constructibilité des bâtis avec certains en habitation et d'autres portions en bâti agricole F776 : possibilité de division parcellaire : oui	
	Commentaire mairie : Les parcelles F n°557 et F n°558 sont classées en zone UH dans le PLU arrêté. Ce zonage autorise une constructibilité ainsi que d'éventuels changements de destination. Cette zone n'autorise toutefois pas d'évolutions des bâtiments agricoles. Si des bâtiments présentent actuellement une vocation agricole (en activité), il convient de les reclasser en zone A afin de leur permettre une évolution. Concernant la parcelle F n°776 : cette dernière est également classée en zone UH. Elle peut faire l'objet d'une division parcellaire éventuelle.				
	Avis Commissaire enquêteur : La parcelle F776 n'est pas identifiée comme potentielle division parcellaire, il convient donc d'ajouter cette potentialité ou de limiter l'enveloppe urbaine à la réalité bâtie.				
		MERIC DE BELLEFON Vincent	Constructibilité	Parcelles F252 et 253 : parcelles classées en A mais trop petites pour être exploitées par un agriculteur, demande à reclasser en constructible	Demande de classement en zone constructible parcelles F252 – F253
Obs 7	Commentaire mairie : Il semble que la demande formulée comporte une erreur de numéro de parcelles (les parcelles F n°252 et 253 sont classées en zone Ap dans le projet de PLU et représentent 4,6 ha - il ne s'agit donc pas de parcelles trop petites pour être exploitées). D'après les recherches effectuées par la mairie au regard de la propriété, il semble qu'il s'agisse de la parcelle F n°237 et parcelles voisines. Ces dernières sont classées en zone A dans le projet de PLU et sont situées en dehors de toute enveloppe bâtie constituée. Ces dernières présentent un usage agricole et sont notamment déclarées comme îlots agricoles (cf. extrait du Registre Parcellaire Agricole (RPG) 2024)				
	Avis Commissaire enquêteur : Il s'agit des parcelles F352 et 353 qui sont d'ores et déjà en agricoles et n'ont pas vocation à évoluer en zone urbaine puisque situées en extension du hameau des Guignières.				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 1 RD	19/11	GAUTHIER Michel	Constructibilité	Parcelle A313 Suite au dépôt du PC en 2005, la zone actuellement classée A a fait l'objet de multiples aménagements : chalet en bois 4x2,2m, serre de 4,6x3,1m, transformation d'un vieux poulailler en garage de 7x6m Pour construire une piscine et autres sur la partie A, il est demandé : - De passer la zone A de la parcelle A313 en zone UFp - Ou de passer les parcelles A312 et 313 en UF La distance de 30m de la maison pour construire la piscine nécessiterai d'enlever une quinzaine d'arbres, alors que 40m l'éviterai.	Demande de modification de zonage parcelle A312 – A313
	Commentaire mairie : Les parcelles A n°313 et A312 mentionnées sont classées en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025. La zone UFp évoquée concerne le PLU actuellement en vigueur et non le projet de PLU tel qu'arrêté. Les deux parcelles précitées sont situées en dehors de toute enveloppe bâtie constituée. Or le projet de PLU vise, en compatibilité avec les documents cadres (et notamment avec le SCoT), à « répondre prioritairement aux besoins résidentiels, en réhabilitant le bâti ancien et en permettant la production neuve de logements dans le tissu bâti déjà constitué ». Aussi, les parcelles précitées ne peuvent faire l'objet d'un classement en zone urbanisée (U). Le règlement de la zone agricole autorise une évolution des habitations existantes. Il est permis une extension ou encore la réalisation d'annexes et de piscine sous certaines conditions. La piscine envisagée peut être réalisée sous réserve qu'elle soit implantée à 30 mètres maximum de la construction principale.				
	Avis Commissaire enquêteur : la parcelle A313 n'a pas vocation à changer de zonage.				
Obs 2 RD	20/11	PITTION Gisèle	Constructibilité	Parcelles A283 et 284, et A659 en partie Demande de passer ces parcelles en constructible Refus de division de la parcelle A659 en zone UFp et A, sans aucun bornage	Demande de classement en zone constructible Parcelles A283 – A284 et A659 partiellement
	Commentaire mairie : Les parcelles An°283 ; A284 et A659 (en partie) ont été classées en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté de juillet 2025. Il s'agit de parcelles correspondant au potager de l'habitation.				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
				Il convient de rappeler que le projet de PLU doit être compatible avec le cadre législatif et réglementaire et notamment avec les documents de rang supérieur dont le SCoT. Il a notamment pour objectif de maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain. Pour ce faire, le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Les hameaux ont fait l'objet d'un classement en zone U hameaux (UH) mais leur délimitation a été réalisée au plus près du tissu bâti, ces derniers n'ayant pas vocation à s'étendre et à entraîner de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). Les trois parcelles citées ont, de ce fait, pas été classées en zones UH. Il convient également de préciser que le réseau d'assainissement du hameau est insuffisant pour envisager de nouvelles constructions. Si un classement en zone UH a été choisi dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025, les Personnes Publiques Associées et notamment les services de l'Etat et Grand Bourg Agglomération ont demandé un reclassement des hameaux concernés par un défaut d'assainissement. Aussi, suite à la consultation des PPA et afin d'assurer une compatibilité avec le SCoT et les objectifs réglementaires, l'ensemble du hameau Mas du Lait va être reclassé en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Ce zonage permettra uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Les nouveaux logements ne seront pas autorisés	
				Avis Commissaire enquêteur : le zonage des parcelles A283, 284 et A659 ne sera pas modifié.	
Obs 3 RD	20/11	BELLATON Alain	Constructibilité	Parcelle A662 : demande de passer la moitié de la parcelle en zone constructible	Demande de classement en zone constructible parcelle A662 partiellement
				Commentaire mairie : La parcelle A n°662 est située en extension du hameau Mas du Lait et présente une vocation agricole. Elle est notamment déclarée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024. Il convient de rappeler que le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. En compatibilité avec le cadre réglementaire et les documents supra-communaux (dont le SCoT), le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Le classement en zone constructible de la parcelle A n°662 serait contraire aux objectifs de confortement du centre-bourg et aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
				Il convient également de préciser que le réseau d'assainissement du hameau Mas du Lait est insuffisant pour envisager de nouvelles constructions. Si un classement en zone UH a été choisi dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025, les Personnes Publiques Associées et notamment les services de l'Etat et Grand Bourg Agglomération ont demandé un reclassement des hameaux concernés par un défaut d'assainissement. Aussi, suite à la consultation des PPA et afin d'assurer une compatibilité avec le SCoT et les objectifs réglementaires, l'ensemble du hameau Mas du Lait va être reclassé en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Ce zonage permettra uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Les nouveaux logements ne seront pas autorisés. Avis Commissaire enquêteur : la parcelle A662 ne passera pas en zone constructible.	
Obs 8	22/11	Madame STEUER	Constructibilité	Parcelle 149 : projet d'agrandissement sur les parcelles 149 et 153 en limite Nord. Demande de passer la parcelle 153 en UF	Demande de classement en zone constructible Parcelle E153
				Commentaire mairie : La parcelle E n°149 est classée en zone UH et la parcelle E n°153 est classée en zone A dans le projet de PLU arrêté. Si la parcelle E n°153 semble concernée par une construction d'après la photographie aérienne ; cette dernière n'est pas reportée sur le cadastre. Il convient de rappeler que le projet de PLU doit être compatible avec le cadre législatif et réglementaire et notamment avec les documents de rang supérieur dont le SCoT. Il a notamment pour objectif de maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain. Pour ce faire, le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Les hameaux ont fait l'objet d'un classement en zone U hameaux (UH) mais leur délimitation a été réalisée au plus près du tissu bâti ces derniers n'ayant pas vocation à s'étendre et à entraîner de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). Il convient également de préciser que le hameau Mas Massard est concerné par une sécurité incendie insuffisante. Aussi, tout projet ne sera possible qu'après réalisation de travaux par la Mairie (projet d'aménagement d'une nouvelle bache incendie) ou après démonstration, par le pétitionnaire, que la défense incendie est assurée.	
				Avis Commissaire enquêteur : la parcelle E153 n'a pas vocation à être constructible.	
Obs 9	22/11	Monsieur BERARD	OAP Centre Bourg	Parcelles F1259 et 1261 Suite à la demande de GBA et de la DDT d'instituer une OAP sur la « dent creuse du centre bourg », des précisions sont apportées : - Le total des 2 parcelles fait 6000 m2 - Ma maison est implantée sur 2800 m2 de terrain - Il reste 3200 m2 comprenant le chemin d'accès Je demande à ce qu'il n'y ait pas d'OAP sur ce secteur	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Commentaire mairie : La parcelle F n°1259 a bien été prise en compte dans l'étude de densification. Un potentiel de 3 logements a été fléché. En tenant compte de la partie déjà urbanisée et du chemin d'accès (environ 2900 m²), il reste une emprise de 3000 m² environ. Le secteur présente donc une emprise exploitable inférieure à 5000 m² ; la mise en place d'une OAP n'est donc pas obligatoire.				
	Avis Commissaire enquêteur : il convient de prendre en compte la parcelle attenante de 100 m2 pour analyser l'ensemble de la dent creuse. Avec une superficie de l'ordre de 4000 m2, l'OAP n'est pas obligatoire. Un potentiel de 4 logements est identifié, avec une densité moindre que celle demandée par le SCoT (13 logements/ha), mais non imposée pour les secteurs en densification.				
Obs 10	22/11	Mr et Mme BELLATON	Constructibilité	Doublon avec Obs 3 RD	
Obs 11	22/11	Mr DESBORDE	Eléments paysagers à conserver	Parcelles F1351 et 1353 : quelle est la démarche à suivre en cas d'abattage d'arbres ? ce qui peut être récurrent dans le cadre d'un verger	
	Commentaire mairie : Les parcelles F n°1351 et 1353 sont, en effet, concernées par des boisements à préserver. « Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Le couvert végétal doit être maintenu. Aussi, au-delà des constructions, les aménagements susceptibles de détruire la végétation existante sont interdits. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.» (extrait du règlement - dispositions générales).				
	Avis Commissaire enquêteur : L'abattage est interdit sauf dérogation avec déclaration préalable en mairie et compensation				
Obs 12	22/11	Mme MOISAN	Constructibilité	Parcelle F 28 et 285 : vérification du zonage de la parcelle et de la possibilité de réaliser un petit bâti indépendant	
	Commentaire mairie : La parcelle F n°28 est classée en zone UA. Cette zone permet des constructions (se reporter au règlement écrit du PLU). La parcelle F n°285 est quant à elle classée en zone agricole (A). Cette zone autorise la construction de bâtiments agricoles (pour les exploitants) ou une évolution des habitations existantes. Elle ne permet pas la réalisation d'un petit bâti indépendant.				
	Avis Commissaire enquêteur : rien à ajouter				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 13	22/11	Mr RELAVE	STECAL	Domaine de la Flandrine : demande d'éléments sur la STECAL Réponse : la CDPENAF a rendu un avis simple favorable le 1 ^{er} octobre 2025	
	Commentaire mairie : Demande ne nécessitant pas de commentaire de la Mairie ; une réponse lui a été apportée par la commissaire-enquêtrice. Ce secteur a fait l'objet de la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité). Un avis favorable a été rendu par la CDPENAF - commission en charge d'analyser les STECAL créés au sein des PLU.				
	Avis Commissaire enquêteur : rien à ajouter				
Obs 14	22/11	Mr et Mme FONTAINE	Constructibilité	Parcelles A877 et 876 : demande de passer la parcelle A852 en constructible	Demande de classement en zone constructible Parcelle A852
	Commentaire mairie : La parcelle A n°852 est classée en zone agricole (A) et les parcelles A n°877 et 876 en zone UH (pour partie) dans le projet de PLU arrêté. Il convient de rappeler que le projet de PLU doit être compatible avec le cadre législatif et réglementaire et notamment avec les documents de rang supérieur dont le SCoT. Il a notamment pour objectif de maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain. Pour ce faire, le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Les hameaux ont fait l'objet d'un classement en zone U hameaux (UH) mais leur délimitation a été réalisée au plus près du tissu bâti ces derniers n'ayant pas vocation à s'étendre et à entraîner de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). Il convient également de préciser que le réseau d'assainissement du hameau Mas du Lait est insuffisant pour envisager de nouvelles constructions. Si un classement en zone UH a été choisi dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025, les Personnes Publiques Associées et notamment les services de l'Etat et Grand Bourg Agglomération ont demandé un reclassement des hameaux concernés par un défaut d'assainissement. Aussi, suite à la consultation des PPA et afin d'assurer une compatibilité avec le SCoT et les objectifs réglementaires, l'ensemble du hameau Mas du Lait va être reclassé en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Ce zonage permettra uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Les nouveaux logements ne seront pas autorisés.				
	Avis Commissaire enquêteur : rien à ajouter				
Obs 4 RD	24/11	Bruno BOUVARD	Constructibilité	Parcelle A855 – Petites Cointières Demande s'il est possible de construire une résidence sur cette parcelle, dans le prolongement des garages	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Commentaire mairie : La parcelle A n°855 fait l'objet d'un classement en zone agricole (A). Le règlement de la zone ne permet pas la construction d'habitation. Seule une évolution des habitations existantes (extension, annexe, piscine) est autorisée sous certaines conditions. De plus, le réseau d'assainissement est insuffisant. Plus aucune nouvelle construction n'est autorisée au hameau des Grandes Cointières.				
	Avis Commissaire enquêteur : rien à ajouter				
Obs 5 RD	26/11	Paul PLASSARD	Constructibilité	Parcelles A247 et 248 : demande de viabilisation des 2 parcelles pour les mettre en vente, s'ils sont rendus constructibles	Demande de classement en zone constructible Parcelles A247 - A248
	Commentaire mairie : La parcelle A n°855 fait l'objet d'un classement en zone agricole (A). Le règlement de la zone ne permet pas la construction d'habitation. Seule une évolution des habitations existantes (extension, annexe, piscine) est autorisée sous certaines conditions. De plus, le réseau d'assainissement est insuffisant. Plus aucune nouvelle construction n'est autorisée au hameau des Grandes Cointières.				
	Avis Commissaire enquêteur : rien à ajouter				
Obs E 6	26/11	Paul PLASSARD	Constructibilité	Doublon avec Obs 5 RD	
Obs 7 RD	26/11	Juliette DUCOTE	Constructibilité	Parcelle A768 : demande de constructibilité	Demande de classement en zone constructible Parcelle A768
	Commentaire mairie : La parcelle A n°768 est classée en zone naturelle (N) dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025. Cette dernière présente une vocation agricole. Elle est déclarée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024. Il convient de rappeler que le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. En compatibilité avec le cadre réglementaire et les documents supra-communaux (dont le SCoT), le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Le classement en zone constructible de la parcelle A n°768 serait contraire aux objectifs de confortement du centre-bourg et aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Il convient de préciser que les Personnes Publiques Associées (PPA) ont demandé à revoir le classement de certaines parcelles présentant une vocation agricole et faisant l'objet d'un classement en zone N. Le classement de ce secteur sera réinterrogé (zone A ou zone N) en fonction des enjeux agricoles et environnementaux. Dans tous les cas, aucun nouveau logement ne sera permis (cf. justification ci-avant). Avis Commissaire enquêteur : Pas de constructibilité sur cette parcelle A768				
Obs 8 RD	01/12	Bruno BOUVARD	Constructibilité	Doublon avec Obs 4 RD	
Obs 9 RD	06/12	Mélina BOULIVAN Jérémie CARRA	Constructibilité	Parcelle F1385 au Mas Vernon : demande de PC déposé le 02/12/2025 pour aménager un logement au sein du bâtiment Demande de réalisation de travaux d'agréments sur la parcelle voisine F1389 (piscine, petit bâtiment pour local piscine et jardin, et avancée de toiture sur la façade ouest pour limiter le soleil d'été) : parcelle en zone agricole	
	Commentaire mairie : La parcelle F n°1385 a fait l'objet d'un classement en zone UH dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025. Ce zonage autorise les constructions à vocation d'habitation : construction neuve, réhabilitation ou encore changement de destination.				
	Avis Commissaire enquêteur : la parcelle F1389 n'a pas vocation à devenir constructible.				
Obs 10 RD	07/12	Magali HOLTZER	Constructibilité	Parcelle OD0493 à la Moiraudière : demande un changement de destination pour le bâtiment. Bâtiment en pisé en très bon état, surface de 120 m2, charpente apparente et toiture en tuiles. Annexe de 60 m2 accolée. Raccordement effectif à l'électricité et à l'eau potable, possible au réseau d'assainissement dans la cour côté Nord du bâtiment. Accès depuis la route de la Morandière. Bâtiment enclavé au milieu d'habitations, non fonctionnel pour une activité agricole car les ouvertures ne permettent pas d'y entrer un tracteur.	Demande un changement de destination pour le bâtiment Parcelle OD0493
	Commentaire mairie : La parcelle D n°493 fait l'objet d'un classement en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté. Les élus se sont rendus sur place afin d'étudier la demande de changement de destination. Le bâtiment identifié correspond à une écurie. Ce dernier refait aujourd'hui une vocation agricole. Au regard de l'environnement du secteur (présence de vastes espaces agricoles entourant le lieu-dit - champs déclarés dans le registre parcellaire graphique 2024), un changement de destination ne paraît pas pertinent. La fonction agricole de ce dernier est à conserver et pourrait servir pour une autre fonction agricole dans l'avenir				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Avis Commissaire enquêteur : le changement de destination en zone agricole doit en effet répondre à certains critères qui sont jugés par la CDPENAF : présence/absence d'une activité agricole dans un périmètre de 100 m, potentialité d'activité agricole, patrimonialité du bâti, accessibilité aux réseaux...				
Obs 11 RD	07/12	Magali HOLTZER	Constructibilité	Doublon avec Obs 10 RD	
Obs 12 RD	07/12	Magali HOLTZER	Zonage Agricole	Parcelles F1573 et F1083 : demande de modifier le zonage N en zonage A sur les parties supérieures pour un projet d'élevage de chevaux.	Demande de modification de zonage : N en A Parcelle F1573 et F1083 partiellement
	Commentaire mairie : Les parcelles F n°1573 et n°1083 présentent une vocation agricole comme en témoigne la photographie aérienne ci-jointe. Aussi, il est proposé de revoir le classement de ces dernières (passage de la zone N vers la zone A). A noter toutefois que la partie Ouest des parcelles est concernée par un risque inondation				
	Avis Commissaire enquêteur : le changement de zonage paraît pertinent, avec une vigilance à la présence d'habitations à proximité immédiate.				
Obs 15	10/12	Jean-Gabriel DIJOURD	Changement de destination	Parcelle D26 : demande de changement de destination en habitation pour le hangar (100 m2) situé au centre de la parcelle Suite à division parcellaire, parcelle nommée D535	Demande d'intégrer un changement de destination Parcelle D26
	Commentaire mairie : L'ensemble du secteur présente une vocation résidentielle (réhabilitation des bâtiments existants). Le hangar mentionné ne présente aucune vocation agricole et n'est pas situé à proximité d'une exploitation. Le secteur étant desservi par la route et les réseaux (eau, électricité) et ne présentant pas d'enjeux en matière de risques, un changement de destination semble être envisageable. La mairie se rapprochera toutefois des propriétaires afin d'obtenir une photographie de ce dernier.				
	Avis Commissaire enquêteur : l'inscription du bâti aux changements de destination n'évite pas la saisie de la CDPENAF pour statuer sur cette demande.				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 16	10/12		Constructibilité	Mas Bonin : Parcelle OA0100 Vérification des règles vis-à-vis des limites séparatives et des voies communales	
	Commentaire mairie : La parcelle A n°100 est classée en zone UH. Le règlement de la zone est le suivant : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies, selon les règles suivantes : - 10 mètres de l'axe des voies communales, - 5 mètres de l'axe des chemins ruraux. Sauf en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite séparative, les constructions principales doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,50 mètres au faîtage et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long. L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 4 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.				
	Avis Commissaire enquêteur : rien à ajouter				
Obs 17	10/12	Indivision Raffin	Constructibilité	Parcelle F1572 : actuellement en zone de hameau, il est demandé à conserver la portion de parcelle qui passerait en zone naturelle, en zone constructible La parcelle ayant été l'objet d'accord amiable pour réaliser les fossés et la pompe de relevage pour le réseau d'assainissement.	Demande de classement en zone constructible Parcelle F1572
	Commentaire mairie : La parcelle F n°1572 était classée en zone UFp dans le PLU actuellement en vigueur. Cette dernière a fait l'objet d'un classement en zone non constructible dans le projet de PLU arrêté (zone N). Compte-tenu de sa desserte par les réseaux et des accords amiables passés, un reclassement partiel en zone UH est proposé.				
	Avis Commissaire enquêteur : Dans un souci de cohérence à l'échelle du PLU, il n'est pas pertinent de classer cette parcelle en zone constructible. Comme la mairie l'a rappelé à plusieurs reprises : Il convient de rappeler que le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	En compatibilité avec le cadre réglementaire et les documents supra-communaux (dont le SCoT), le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Le classement en zone constructible de la parcelle A n°768 serait contraire aux objectifs de confortement du centre-bourg et aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.				
Obs 18	10/12	Mr et Mme BERTHILLOT	Constructibilité	Parcelle A396 : zone agricole Une remise d'environ 100 m2 d'emprise au sol peut-elle être démolie pour refaire un bâti sécurisé à destination agricole (sans être agriculteur exploitant) ? Quelle serait la procédure ?	
	Commentaire mairie : La parcelle A n°396 est classée en zone agricole (A). Ce zonage autorise de nouvelles constructions à vocation agricole. Ces constructions s'adressent aux exploitants agricoles uniquement. En dehors des constructions liées à une exploitation agricole, seule une évolution des habitations existantes est permise (extensions et annexes sous conditions). La remise existante ne peut donc pas être démolie et reconstruite. Seul un entretien du bâti est permis sans changement d'apparence.				
	Avis Commissaire enquêteur : rien à ajouter				
Obs 19	10/12	BOUVARD Albert	Constructibilité	Petites Cointières : Parcelles OA 855 et 856 Demande de constructibilité ou de changement de destination pour un garage	Demande de classement en zone constructible Parcelles OA855 OA 856 Ou changement de destination du garage
	Commentaire mairie : Les parcelles A n°855 et 856 sont classées en zone agricole (A) dans le projet de PLU. Ce zonage n'autorise pas de nouvelles constructions sauf sous conditions pour les exploitants agricoles. Le PLU tel qu'arrêté en juillet 2025 identifie les bâtiments situés en zones A ou N susceptibles de pouvoir changer de destination. Ce changement est rendu possible sous réserve de préserver de ne pas compromettre l'activité agricole ; d'éviter les conflits d'usages entre le changement de destination et l'activité agricole environnante ou encore de préserver la qualité paysagère.				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Afin d'intégrer ces différents enjeux, plusieurs critères ont été retenus pour identifier des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination : la notion de bâtiment ; les incidences sur l'activité agricole ; les paysages et milieux naturels ; la prise en compte des risques ou encore la desserte par les réseaux. Les parcelles citées sont actuellement occupées par des garages correspondant à d'anciens bâtiments agricoles. La structuration du bâti n'est pas adaptée à l'accueil de logements. Une surélévation et consolidation de la structure serait nécessaire. Par ailleurs, la desserte par les réseaux (assainissement) est insuffisante. Aussi, il n'est pas possible d'envisager la création de nouveaux logements. Enfin la vocation de garage apparaît utile pour le secteur, certains logements ne disposant pas d'une offre de stationnement. Avis Commissaire enquêteur : la demande de changement de destination est à vérifier auprès de la CDPENAF sur la base des critères identifiés.				
Obs 20	10/12	André JACQUEMET	Constructibilité	Grandes Cointières : Parcelles OA382 et 575 Vérification de la constructibilité et demande de rester en constructible	
	Commentaire mairie : Les parcelles A n°382 et n°575 sont classées en zone UH dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025. Ce zonage autorise une constructibilité. Il convient également de préciser que le réseau d'assainissement du hameau Grandes Cointières est insuffisant pour envisager de nouvelles constructions. Si un classement en zone UH a été choisi dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025, les Personnes Publiques Associées et notamment les services de l'Etat et Grand Bourg Agglomération ont demandé un reclassement des hameaux concernés par un défaut d'assainissement. Aussi, suite à la consultation des PPA et afin d'assurer une compatibilité avec le SCoT et les objectifs réglementaires, l'ensemble du hameau Grandes Cointières va être reclassé en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Ce zonage permettra uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Les nouveaux logements ne seront pas autorisés.				
	Avis Commissaire enquêteur : en lien direct avec l'insuffisance du réseau d'assainissement, les parcelles OA382 et 575 ne sont pas constructibles.				
Obs 21	10/12	Mr et Mme DUCOTE	Constructibilité	Doublon avec Obs 7 RD	
Obs 22	10/12	Meric de BELLEFON	Constructibilité	Doublon avec Obs 7	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 23	10/12	Loic MATRAY	Constructibilité	Parcelle OF1468 Demande de vérification de l'emplacement réservé présent sur le PLU actuel et de l'ôter dans la révision Il existe un périmètre de droit de préemption urbain et un ER le long de la Veyle pour un chemin	
	Commentaire mairie : la parcelle F n°1468 fait l'objet d'un emplacement réservé (ER n°4) dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025. Cet emplacement réservé est destiné à la création d'un cheminement le long de la Veyle. Cet ER était déjà existant dans le PLU actuellement en vigueur (ancien ER n°5). Toutefois, après vérification, le maintien de l'ER sur les parcelles F n°904 ; 1284 et 1470 est une erreur matérielle. Ces dernières ont été acquises par la commune en 2018. Il n'y a donc pas lieu de maintenir l'emplacement réservé (ER). L'ER n°4 sera donc adapté afin d'intégrer uniquement les parcelles non acquises par la commune.				
	Avis Commissaire enquêteur : rien à ajouter				
Obs 24	10/12	Pierre CARETTE	Constructibilité	Guignières : Parcelle F335 Demande de constructibilité sur cette parcelle en zone A	Demande de classement en zone constructible Parcelle F335
	Commentaire mairie : La parcelle F n°335 est située en extension de l'enveloppe bâtie du hameau des Guignières. Elle est non bâtie et présente une vocation agricole/naturelle (présence de boisements). Il convient de rappeler que le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. En compatibilité avec le cadre réglementaire et les documents supra-communaux (dont le SCoT), le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Le classement en zone constructible de la parcelle F n°335 serait contraire aux objectifs de confortement du centre-bourg et aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.				
	Avis Commissaire enquêteur : la parcelle F335 n'a pas vocation à être constructible.				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 25	10/12	Mr RELAVE	STECAL	Domaine de la Flandrine : après l'avis favorable en CDPENAF pour la STECAL, quelles sont les étapes avant un dépôt de PC ? A priori, approbation du PLU par le conseil municipal puis contrôle de légalité par la Préfecture	
	Commentaire mairie : La CDPENAF a émis un avis favorable sur le STECAL NI1 domaine de la Flandrine ; il convient désormais que le PLU soit approuvé en conseil municipal. Une fois le PLU approuvé et opposable, un permis de construire pourra être déposé et instruit.				
	Avis Commissaire enquêteur : rien à ajouter				
Obs 13 RD	10/12	Sylviane RIVET	Constructibilité	Les bergeries : Parcelles 0A102 et 103 Demande de passer une partie des parcelles en zone agricole en zone constructible pour réaliser 5 parcelles le long de la route du Mas Bonin L'objectif est de répondre à une demande de terrains à bâtir, sans risque de nuisances majeures et sans intensifier cette zone de hameau.	Demande de classement en zone constructible Parcelles A102 – A103
	Commentaire mairie : Les parcelles A n°102 et A n°103 sont classées en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025. Ces dernières sont situées en extension du hameau Mas Bonin et présentent une vocation agricole. Elles sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024. Il convient de rappeler que le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. En compatibilité avec le cadre réglementaire et les documents supra-communaux (dont le SCoT), le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Le classement en zone constructible des parcelles A n°102 et A n°103 serait contraire aux objectifs de confortement du centre-bourg et aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.				
	Avis Commissaire enquêteur : les parcelles A102 et 103 n'ont pas vocation à être constructibles.				
Obs 26	10/12	Sylviane RIVET	Constructibilité	Doublon avec Obs 13 RD	
	10/12	Mairie de Dompierre-sur-Veyle	OAP 1	Il est indiqué « le secteur 1 sera à urbaniser avant le secteur 2 ». Cette priorisation risque de bloquer le projet si la vente des terrains ne se réalise pas sur la même temporalité. Il serait donc souhaitable de retirer toute notion d'ordre de priorité et de préciser que les deux parcelles peuvent être construites séparément	

Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Avis Commissaire enquêteur :				
		OAP 2	Le document mentionne « une nouvelle voie créée en interne et en sens unique depuis la route de Priay ». L'hypothèse retenue et illustrée dans le schéma consomme beaucoup d'espace et entraîne une imperméabilisation importante. Il serait préférable d'adopter une formulation plus souple, par exemple « une nouvelle voie créée en interne et en sens unique (de préférence). Un projet d'aménagement avec voirie interne à double sens pourra également être étudié et admis à l'appréciation de la mairie et des services instructeurs » En cohérence, sous le plan de l'OAP, remplacer « nouvelle voirie interne » par « hypothèse de voirie en sens unique »	
Avis Commissaire enquêteur : Cette demande vise à assouplir les règles pour la vente des terrains, il sera nécessaire de prévoir la réalisation des aménagements communs (voirie, réseaux...) dès la première vente.				
		OAP 3	La mention « un accès depuis la rue du Gour devra être étudié » pose difficulté, cette rue étant une voie privée. Il serait plus approprié d'utiliser « un accès depuis la rue du Gour pourra être étudié ». Concernant le parking, il est écrit « un parking mutualisé d'une dizaine de places avec l'école devra également être prévu ». Afin de clarifier l'usage : « Un parking mutualisé avec l'école, donc accessible depuis celle-ci, devra également être prévu »	
Avis Commissaire enquêteur : La clarification est précisée.				
		Règlement écrit	Portails (p32, 44, 58 et 82) : la formulation actuelle « les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte que 2 véhicules puissent stationner devant » semble excessive et peu cohérente avec les pratiques habituelles. Proposition de correction : « les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte qu'au moins un véhicule puisse stationner devant »	
		Zone A	P89 : Supprimer la possibilité de restauration, qui apparaît incohérente avec les objectifs de protection et de vocation agricole de cette zone	
		Zone NL	La commune a un projet d'équipements de loisirs (pumptrack ou city stade) et souhaite que la parcelle F669 soit classée en zone NL.	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Avis Commissaire enquêteur : les précisions sont notées. Le projet d'équipements de loisirs est situé en partie en zone inondable, il conviendra de vérifier l'adéquation entre les aménagements proposés et la réglementation de la zone.				
Obs 14 RD	10/12	Bruno - Feurs	Constructibilité	Doublon avec Obs 17 Observation reçue hors période d'enquête publique	

3.2.2 - Sur le zonage d'assainissement : eaux pluviales et eaux usées

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	10/12	Paul BESSON	Stagnation eaux pluviales	Hameau du Mas blanc – 376 route du mas Blanc Problème de stagnation des eaux pluviales devant le portail en cas de forte pluie en raison d'une forte arrivée d'eau en provenance des toitures du voisin. Est-il possible de régler ce problème ?	
Obs 1	Commentaire mairie : Le plaignant fait état de présence d'eau venant de toitures de son voisin devant son portail. Il s'agit là d'un problème de privé à privé. Ainsi, ni GBA, ni la commune, ne peuvent répondre à la demande ci-dessus.				
	Avis Commissaire enquêteur : la compétence Eau et Assainissement est portée par Grand Bourg Agglomération, avec notamment la gestion des eaux pluviales urbaines et la gestion des eaux usées. Le règlement d'un différend entre particuliers n'est pas du ressort de la collectivité, notamment eu égard au fait qu'il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales collectif.				

3.3 - Analyse thématique

L'ensemble des observations ayant fait l'objet d'une réponse propre, l'analyse thématique n'est là que pour faire ressortir les principaux thèmes abordés dans le cadre de l'enquête publique.

3.3.1 - Sur la révision du PLU

3.3.1.1 - La justification du projet

Dans la justification des besoins et des superficies associées, certaines incohérences sont notées entre les différents documents :

- p43 Rapport de présentation-justifications : Etude de densification : 45 logements pour 0 ha d'ENAF => la densification en Dent Creuse ou Division Parcellaire consomme des ENAF, quelle est la superficie associée ? Il est question de 1,17 ha pour les Dents Creuses dans le diagnostic pour les besoins projetés
- L'accroissement de la population nécessitera 95 logements d'ici 2045, soit 81 logements d'ici 2041, auxquels il faut ajouter les logements nécessaires au desserrement de la population : 32 logements. Ce qui fait un besoin en logements de 113 logements.
- Les logements vacants (5) sont-ils comptabilisés ?
- Pourquoi est-il prévu 90 logements au final entre 2025 et 2041 ?
- L'opération en cours du Domaine de Vernon est-elle comptabilisée dans les besoins en logements (12) ?

La justification est à vérifier et à reprendre dans son intégralité pour ne pas risquer de surestimer les besoins ou les superficies associées, et bien justifier :

- Les besoins en logements
- Les surfaces mobilisées pour y parvenir : en densification (DC et DP) avec les superficies associées, en changement de destination, en levée de vacance, et en extension avec les superficies et les densités.
- Pour les hameaux, notamment Mas Vernon, Guignièrès, Mas Massard, Mas Bonin, Mas du Lait et Grandes Cointières, il n'y a pas d'explications sur les dents creuses et divisions parcellaires non retenues (p 63-64 du diagnostic). La justification est à apporter, et lorsque les DC et DP ne sont pas retenues, il est important d'ajuster l'enveloppe urbaine à cette réalité et ainsi ne pas permettre de nouvelles constructions dans ces secteurs.

Pour assurer une cohérence du projet et une équité des citoyens, il est indispensable de vérifier que l'extension des hameaux est limitée aux limites actuelles de l'urbanisation.

3.3.1.1.1 - Réponse de la mairie :

Le rapport de présentation - volet justifications - sera modifiée afin d'apporter plus de lisibilité dans les données chiffrées et notamment concernant le scénario résidentiel et l'étude de densification.

1. ETUDE DE DENSIFICATION

Concernant la prise en compte des divisions parcellaires et dents creuses : la 1ère étape a consisté à identifier les enveloppes bâties constituées. La commune de Dompièrre-sur-Veyle s'organise autour d'un centre-bourg et de 6 hameaux : Mas Vernon ; Guignièrès ; Mas Massard ; Grandes Cointières ; Mas du Lait et Mas Bonin.

Un recensement des gisements de chacune des entités a été réalisé. Une distinction a été faite entre les dents creuses (terrains non bâtis formant « un trou » dans l'enveloppe bâtie) et les divisions parcellaires (terrains déjà bâtis pouvant potentiellement faire l'objet d'un découpage en vue d'accueillir un ou plusieurs logements). Un premier travail sous SIG a été réalisé. Sur cette base, un travail de vérification du caractère réellement constructible a été réalisé avec les élus : implantation du bâti existant (permet-il effectivement un découpage de la parcelle ?) ; accès ; enjeux paysagers et environnementaux (le secteur est-il concerné par des risques ? des ouvertures visuelles à préserver ? des boisements à maintenir ?) ; desserte par les réseaux (le secteur est-il desservi en eau potable ? assainissement ?) ...

Le potentiel de logements de ces gisements a été estimé en tenant compte de la superficie, de la configuration du tènement mais également de la densité moyenne du SCoT à savoir 16 logts/ha.

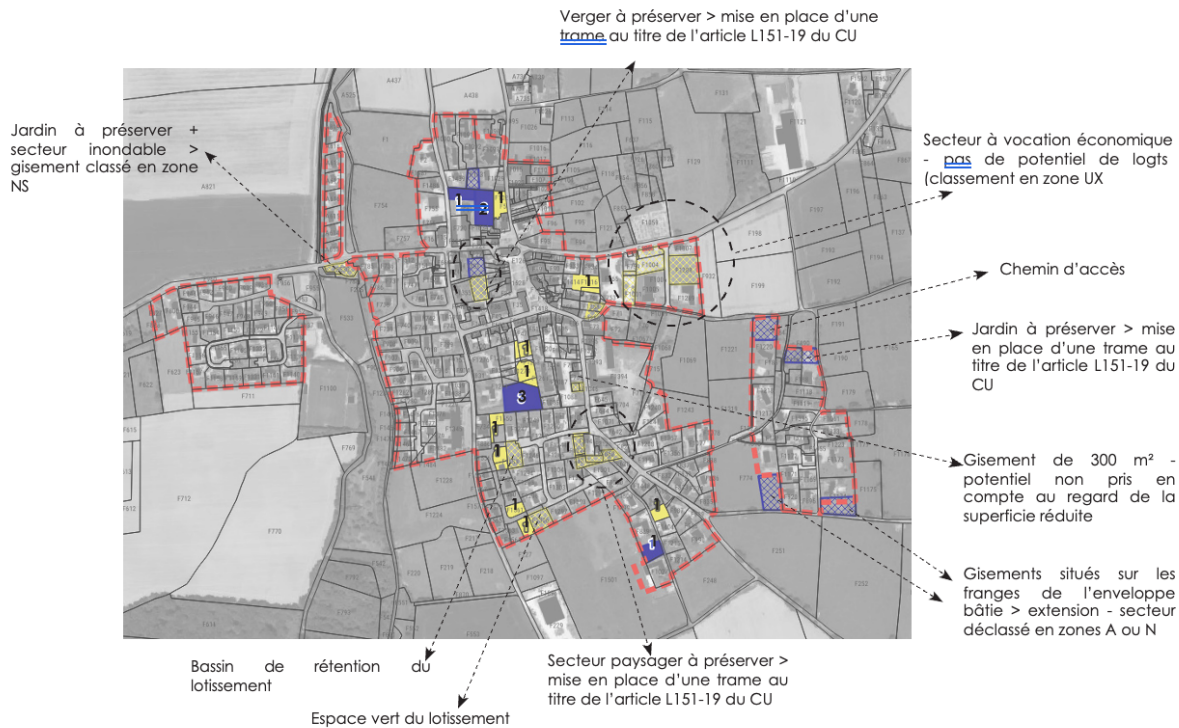
Afin de tenir compte de la dureté foncière, les divisions parcellaires ont été pondérées. En effet, si ce phénomène est amené à se développer dans les années à venir face à la rareté du foncier, il est vain de considérer que 100% des divisions parcellaires identifiées dans l'étude de densification vont effectivement faire l'objet d'un projet. Une pondération a été appliquée. Il a été retenu seulement 50% du potentiel de logements issus des divisions parcellaires.

Le travail d'analyse des divisions parcellaires et dents creuses permet alors d'aboutir au résultat suivant : 24 logements potentiellement réalisables au sein du bourg et des hameaux de la commune.

A noter : suite à l'arrêt du PLU en 2025 et à la consultation des PPA, les hameaux « Mas du Lait » et « Grandes Cointières » concernés par une insuffisance d'assainissement feront l'objet d'un classement en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Le règlement de cette zone permettra uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Aucun nouveau logement ne sera possible.

Centre-bourg :

TOTAL logts issus des dents creuses	TOTAL logts issus des divisions parcellaires AVANT pondération	TOTAL logts issus des divisions parcellaires APRES pondération	TOTAL logts retenus
7 logements	9 logements	5 logements retenus	7 + 5 = 12 logements



Mas Vernon :

TOTAL logts issus des dents creuses	TOTAL logts issus des divisions parcellaires AVANT <u>pondération</u>	TOTAL logts issus des divisions parcellaires APRES <u>pondération</u>	TOTAL <u>logts</u> retenus
2 logements	3 logements	2 logements retenus	2 + 2 = 4 logts



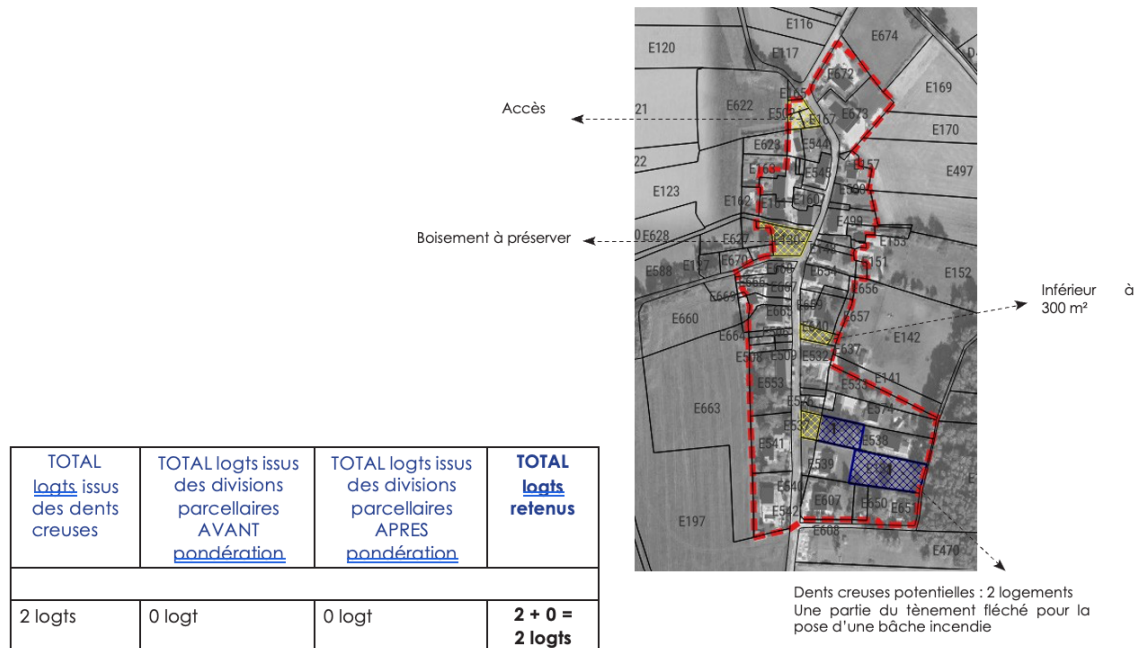
Guanières :

TOTAL <u>logts</u> issus des dents creuses	TOTAL logts issus des divisions parcellaires AVANT <u>pondération</u>	TOTAL logts issus des divisions parcellaires APRES <u>pondération</u>	TOTAL <u>logts</u> retenus
0 logt	0 logt	0 logt	0 logt



Mas Massard :

Hameau concerné par une défense incendie insuffisante. Aucun projet ne pourra être réalisé sans la réalisation de travaux par la commune (installation d'un bâche) ou par les pétitionnaires.



Grandes Cointières

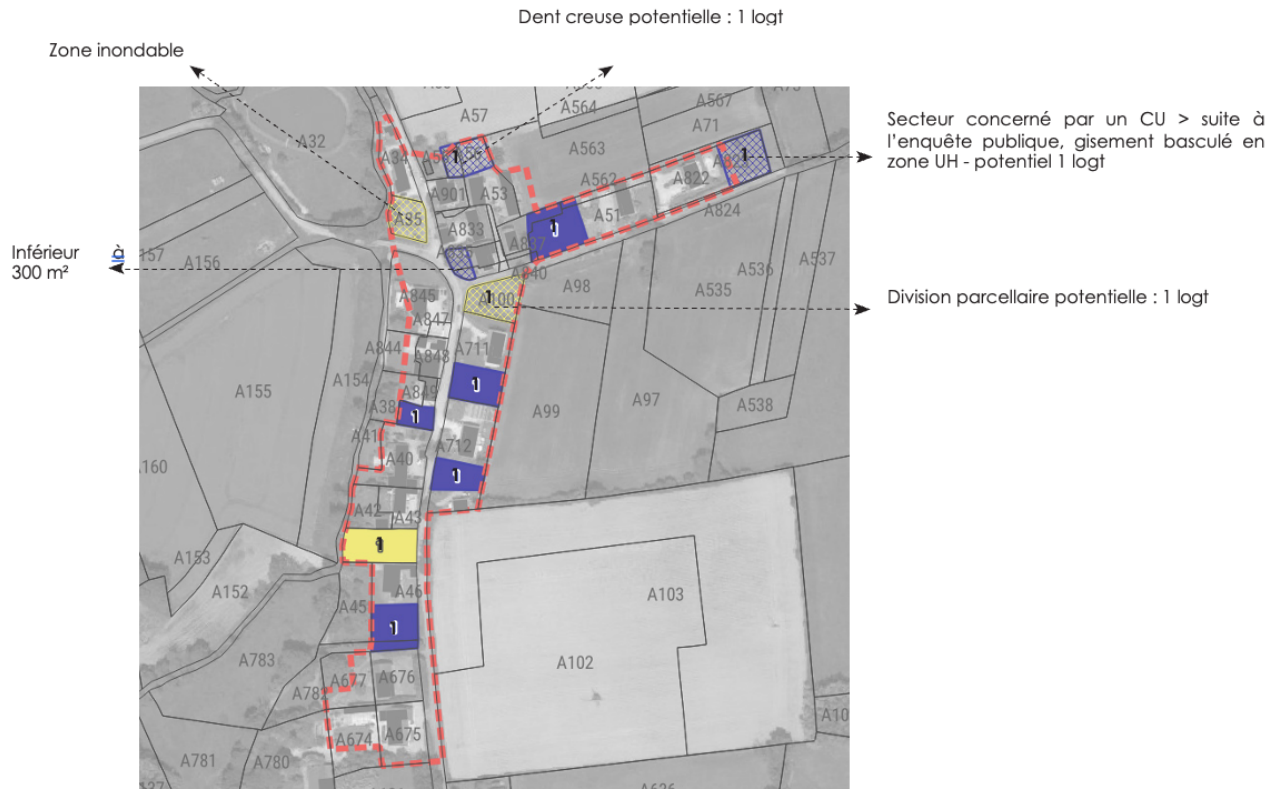
Hameau concerné par une desserte en assainissement insuffisante (lagunage). Aucun projet autorisé. Suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique, il est proposé de classer ce hameau en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Le règlement associé à la zone interdira toute nouvelle construction. Seule une évolution des habitations existantes sera permise (extensions/annexes) et encadrée (règlement d'emprise au sol, hauteur, surface de plancher maximum).

Mas du Lait

Hameau concerné par une desserte en assainissement insuffisante (lagunage). Aucun projet autorisé. Suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique, il est proposé de classer ce hameau en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Le règlement associé à la zone interdira toute nouvelle construction. Seule une évolution des habitations existantes sera permise (extensions/annexes) et encadrée (règlement d'emprise au sol, hauteur, surface de plancher maximum).

Mas Bonin

TOTAL logts issus des dents creuses	TOTAL logts issus des divisions parcellaires AVANT pondération	TOTAL logts issus des divisions parcellaires APRES pondération	TOTAL logts retenus
2 logements	7 logements	4 logements retenus	2 + 4 = 6 logements



Synthèse de l'étude de densification (dents creuses et divisions parcellaires) :

Secteurs	Dents creuses retenues	Divisions parcellaires retenues	TOTAL LOGTS RETENUS
Centre-bourg	7	5	12 logements
Mas Vernon	2	2	4 logements
Guignièrès	0	0	0 logement
Mas Massard	2	0	2 logements
Mas du Lait	0	0	0 logement
Grandes Cointières	0	0	0 logement
Mas Bonin	2	4	6 logements
TOTAL étude densification	13 logements issus des dents creuses	11 logements issus des divisions parcellaires (pondérées)	24 logements 0 ha d'ENAF

24 logements ont donc été retenus après pondération des divisions parcellaires et prise en compte des dents creuses. Cette production de logements n'entraîne aucune consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF). Ces gisements sont situés au sein d'espace déjà aménagés.

Concernant la prise en compte des logements vacants : au-delà des gisements non bâtis (dents creuses) ou partiellement bâtis (divisions parcellaires), l'analyse du potentiel de densification doit également tenir compte de la mobilisation du parc existant et notamment des logements vacants.

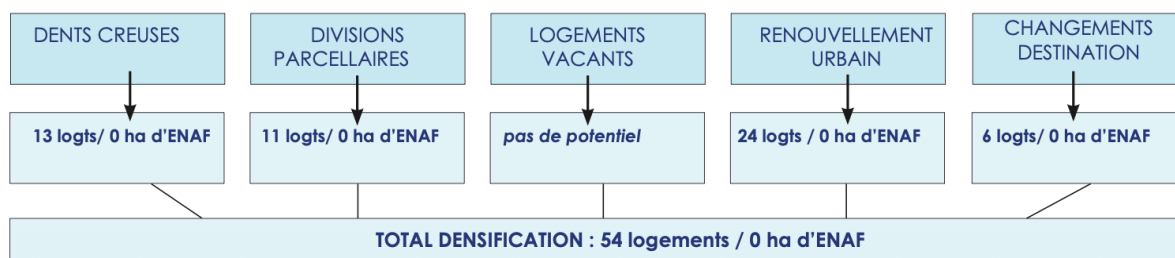
D'après les données INSEE 2022, la commune compte 42 logements vacants, soit un taux de 7%. Afin de s'assurer de la viabilité des chiffres, les élus ont procédé à un travail de vérification au regard de leur connaissance de la commune. **Après vérification, seuls 5 logements présentent des signes de vacance selon la collectivité. Ce nombre étant relativement faible, il n'a pas été pris en compte dans les besoins futurs en logements du PLU 2026-2041.**

Concernant les secteurs de renouvellement urbain : l'étude de densification a également intégré les secteurs potentiels de renouvellement urbain. **Un site a été fléché : le secteur « Pinelli ».** D'une emprise de 1,2 ha ce secteur est actuellement occupé par des entrepôts et déchets. Une pollution des sols et la présence d'amiante dans les bâtiments est fortement suspectée. Si l'aménagement du site se fera sur un temps long, un potentiel de production de logements a été intégré au dimensionnement du PLU 2026-2041 et une OAP a été mise en place. **Ce secteur représente un potentiel de 24 logements.**

Ce dernier étant entièrement aménagé (bâtiments ; parkings...), aucune consommation d'ENAF n'a été prise en compte.

Changements de destination potentielle : l'étude de densification intègre également le potentiel de logements issus des opérations de changements de destination au sein des zones agricoles et/ou naturelles. Lors de l'arrêt du projet de PLU, 6 changements de destination ont été identifiés. Suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique, il est convenu de supprimer le CD n°2 (vocation agricole) et d'ajouter un nouveau changement de destination. **In fine, le PLU approuvé comprendra bien 6 changements de destination potentiels au sein des zones agricoles et/ou naturelles.**

SYNTHESE ETUDE DE DENSIFICATION



2. PRISE EN COMPTE DU PERMIS D'AMENAGER « SUD ECOLE »

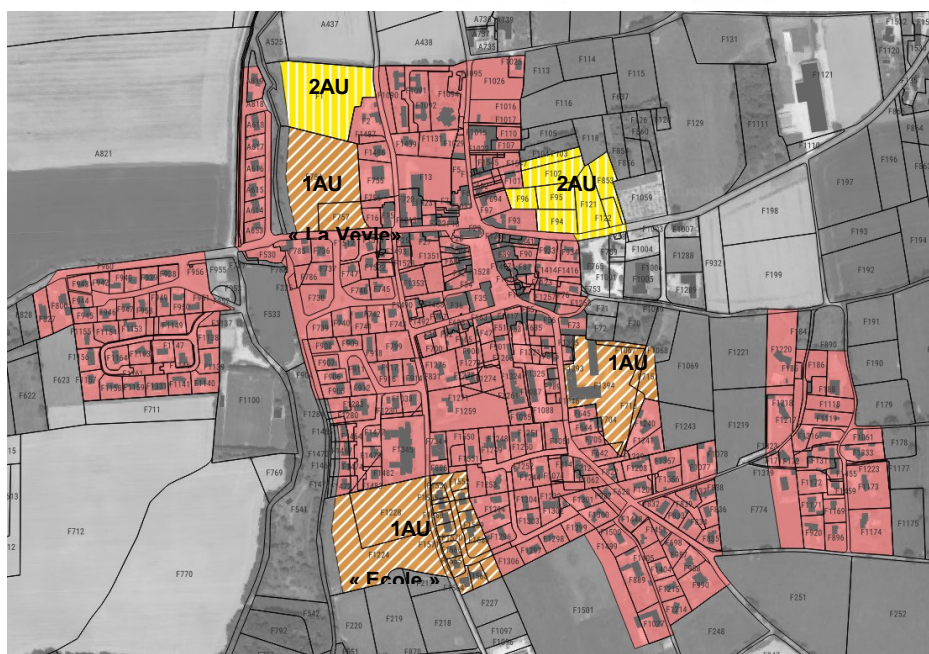
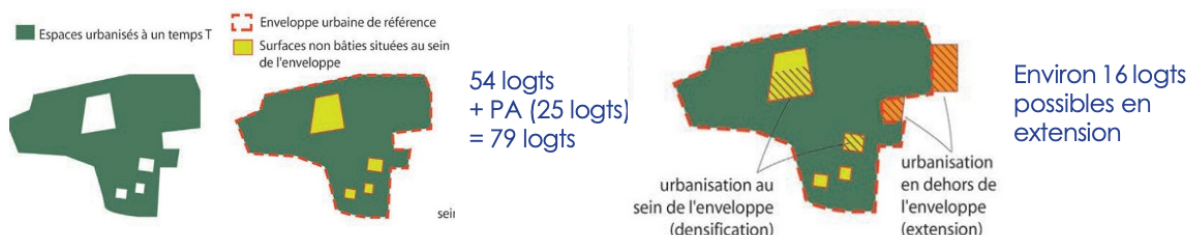
Le secteur situé au Sud de l'école est concerné par un permis d'aménager accordé en novembre 2023 pour 25 logements. A ce jour aucuns travaux n'ont débuté et les logements ne sont pas sortis de terre. Il a donc été convenu, lors des réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées, de comptabiliser ces logements et la consommation d'ENAF associée aux besoins du futur PLU 2026-2041.

Il a donc été comptabilisé 1 ha d'ENAF et 25 logements potentiels.

3. DELIMITATION D'UN SECTEUR EN EXTENSION

Le scénario résidentiel retenu dans le projet communal vise la production de 95 logements sur la période 2025-2045, en compatibilité avec les objectifs du futur SCoT de Grand Bourg Agglomération.

La délimitation de secteur en extension de l'enveloppe urbaine est rendue possible si cette dernière ne permet pas de produire la totalité des logements visés pour le PLU 2026-2041. L'étude de densification permettant la production de 54 logements et la prise en compte du PA « Sud Ecole» permettant l'accueil de 25 logements, un total d'environ 80 logements est réalisable. La révision du PLU a donc consisté à délimiter un secteur d'extension permettant l'accueil de 15/20 logements ($95-80=15$ logts).



- secteur « école » : ce secteur comprend 2 zones : une tranche Est (lotissement Domaine de Vernon) sortie de terre offrant quelques dents creuses prises en compte dans l'étude de densification et une tranche Ouest non urbanisée mais faisant l'objet d'un permis d'aménager (cf. paragraphe précédent)
- secteur « La Veyle » : secteur situé à l'entrée Nord-Ouest du village - non urbanisé

La délimitation de ce secteur d'extension a été réalisée après réalisation d'un état des lieux des secteurs constructibles dans le PLU en vigueur et notamment des secteurs d'OAP déjà fléchés.

Le PLU actuel (PLU de 2011) identifiait 3 zones 1AU (urbanisation à court moyen termes) et 2 zones 2AU (urbanisation à long terme).

Concernant les zones 1AU : les 3 secteurs étaient les suivants

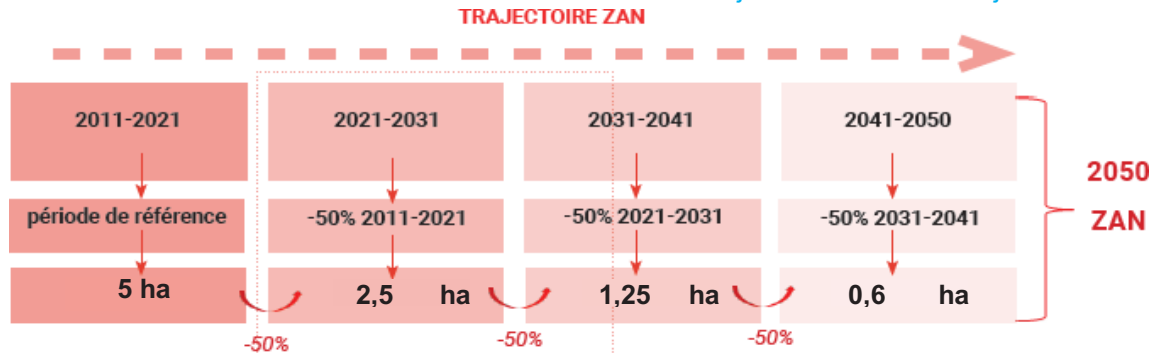
- secteur « Pinelli » : secteur pris en compte dans l'étude de densification comme potentiel de renouvellement urbain

Extrait
PLU
2011

Concernant les zones 2AU : deux secteurs étaient fléchés au Nord et à l'Est du village.

Au regard de la localisation des secteurs ; des

Au regard de la loi Climat et Résilience, la commune ne doit donc pas consommer plus de 2,5 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2031.



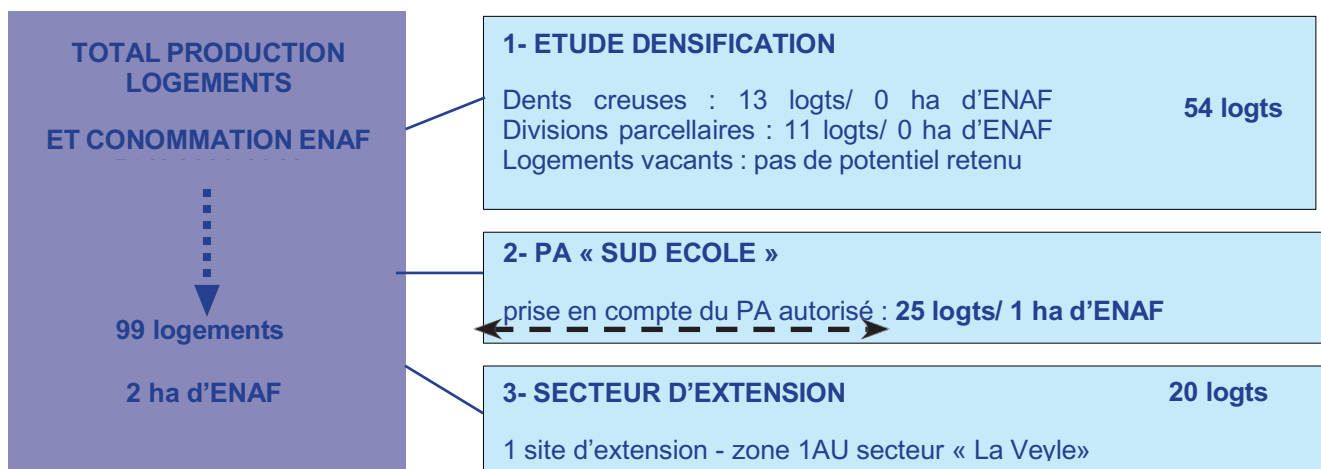
enjeux environnementaux, paysagers et agricoles, le choix s'est porté sur le maintien d'une partie de la zone 1AU « La Veyle » du PLU de 2011.

Toutefois, le futur PLU est dimensionné sur la période 2025-2041. Il convient donc de prendre en compte la surface déjà consommée jusqu'au 1er janvier 2026 mais également de prendre en compte l'enveloppe foncière théorique permise jusqu'en 2041.

4. SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU PLU 2026-2041

In fine, le **PLU 2026-2041** permet l'accueil **potentiel de 99 logements** et la **consommation de 2 ha d'ENAF** répartis de la manière suivante :

Le schéma ci-dessous synthétise la consommation d'ENAF autorisée au regard de la loi Climat et Résilience



**onname
nt PLU =
2026-
2041**

5. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

D'après les données officielles disponibles sur mondiagartif la commune de Dompierre-sur-Veyle a consommé 5 ha toutes vocations confondues entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021.

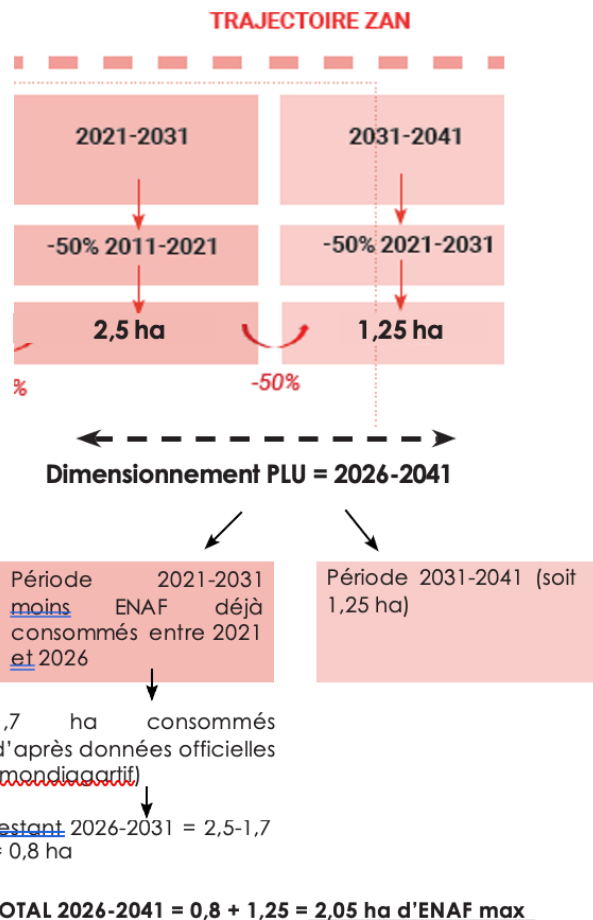
D'après les données officielles disponibles (site mondiagartif), ce sont 1,7 ha qui ont été consommés entre 2021 et aujourd'hui. Il reste donc 0,8 ha d'ENAF pour la période 2026-2031 auxquels s'ajoutent 1,25 ha de la période 2031-41 ; soit 2,05 ha d'ENAF maximum.

Le projet de PLU 2026-2041 prévoit la consommation suivante :

- volet habitat : 2 ha d'ENAF (99 logements)
- volet économie : au regard du zonage retenu, une dent creuse de la zone UX située à l'Est du bourg entraîne la consommation de 0,25 ha
- volet équipements : le projet de PLU prévoit une extension du cimetière représentant 0,15 ha d'ENAF ainsi que la création d'un STECAL (zone NL1) représentant 0,05 ha d'ENAF soit 0,2 ha à vocation d'équipements/loisirs.

A noter : le PLU prévoit une réserve foncière de 8000 m² pour l'implantation d'une nouvelle station d'épuration (ER n°16). Cette station est un projet Grand Bourg Agglomération, sa consommation d'ENAF a été rattachée à la consommation de l'Agglomération et non de la commune.

Au total, le projet de PLU 2026-2041 prévoit donc la consommation de 2,45 ha d'ENAF toutes vocations confondues.



Synthèse consommation d'ENAF

Période de référence	2021-2030	2031-2041
Consommation ENAF 2011-2020 Habitat : 4,6 ha Economie : 0,03 ha Autre : 0,1 ha TOTAL = 5 ha d'ENAF	2021-2025 1,7 ha <u>déjà</u> consommés (dont PA Vernon)	2026-2040 = PLU Habitat : 2 ha Economie : 0,25 ha Equipement : 0,2 ha TOTAL PLU = 2,45 ha d'ENAF
TOTAL 2021-2041 = 1,7 + 2,45 = 4,15 ha d'ENAF pour un « droit théorique » de 3,75 ha d'ENAF		

Si la consommation d'ENAF est légèrement supérieure à l'enveloppe théorique fixée par la loi Climat et Résilience, le PLU reste toutefois compatible avec ses grands principes.

6. PRECISION SUR LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE RETENU

Le scénario démographique affiché dans le projet communal (PADD) vise la production d'environ 90 logements sur la période 2025-2041 dont :

- 32 logements correspondent au maintien de la population actuelle (desserrement)
- 58 logements correspond à une croissance démographique de + 0,48%/an

Il a également été retenu une poursuite de la réduction de la taille des ménages, estimée à 2,23 personnes par logement.

Focus desserrement des ménages :

- Population 2021 : 1 207 habitants (données INSEE) Nombre de résidences principales : 509 logements Taille des ménages 2021 : 2,37
- Taille des ménages projetée : 2,23 (poursuite de la baisse de la taille des ménages et prise en compte du vieillissement de la population).
- Besoins résidences principales à l'horizon 2041 avec taille des ménages de 2,23 = $1207/2,23 = 541 >$ le parc de logements étant composé de 509 logements, il faut donc produire 32 logements pour maintenir la population de 2021.

Focus croissance démographique :

Le projet communal (PADD) affiche un taux de croissance de +0,48%/an. En partant de 1207 habitants en 2021, cela signifie que la commune comptera environ 1325 habitants à l'horizon 2041. Le PLU envisage donc un gain de 120 habitants supplémentaires environ.

En partant d'une taille des ménages de 2,23 cela conduit donc à produire 55 logements environ.

En additionnant le besoin en logements lié au desserrement des ménages (35 logements environ) et le besoin en logements lié à la croissance (55 logements environ), un besoin total de 90 logements a été retenu.

3.3.1.1.2 - Avis du Commissaire enquêteur

1. L'analyse du besoin en logements

- Sur la base des chiffres 2021, il faut 541 logements en 2045 pour assurer le desserrement de la population de 2021. Sur la base de 509 logements en résidence principale en 2021, cela fait 32 logements à prévoir.
- La croissance démographique amène au besoin de 54 logements supplémentaires.

➔ Le besoin de 86 logements d'ici 2041 est en ligne avec les prévisions du SCoT BBR qui prévoit 95 logements supplémentaires entre 2025 et 2045, soit environ 75 logements sur 2025-2041.

Il semble néanmoins que ce chiffre ne prenne pas en compte les logements créés entre 2021 et 2025, en se basant sur les PC accordés.

2. L'analyse du potentiel en densification

Le travail d'analyse des divisions parcellaires et dents creuses mérite d'être vérifié et finalisé :

- la définition des divisions parcellaires et des dents creuses mérite d'être précisée. Une division parcellaire concerne une parcelle déjà bâtie dont la superficie permet la construction d'un nouveau logement après division parcellaire. Dans ce cas, pourquoi la parcelle F1275 est en Division Parcellaire ? Elle devrait être en Dent Creuse.
La vérification des légendes pour Mas Bonin entre DC et DP doit être faite.
 - Suite à la vérification de ces éléments, il est important de reprendre le calcul de consommation d'ENAF, car si une division parcellaire ne consomme pas d'ENAF supplémentaire dans la mesure où la parcelle initiale est déjà construite (d'après les fichiers fonciers utilisés pour calculer la consommation d'ENAF), il en est autrement pour les Dents creuses. Ces dernières sont en effet des parcelles identifiées pour des futures constructions et ne sont, a priori pour la plupart, pas bâties à l'heure actuelle. Il est donc nécessaire de les prendre en compte dans la consommation d'ENAF, conformément à l'avis de la DDT sur le sujet.
 - Les espaces identifiés comme non retenus en DP ou DC n'ont pas à rester dans l'enveloppe urbaine. Il y a donc 2 cas type :
 - Le potager, l'accès ou le boisement est en limite de zone urbaine : il doit donc être sorti de l'enveloppe urbaine.
 - Le jardin, potager ou autre est au cœur de l'enveloppe urbaine : une trame au titre de l'article L151-19 du code l'urbanisme est à mettre en place à minima, sinon le tènement doit être intégré dans les DC ou DP potentielles. En effet, la pondération à 50% du potentiel de divisions parcellaires permet de prendre en compte ces DP qui ne sont aujourd'hui pas prévisibles d'ici 2046.
- ➔ L'enveloppe urbaine est à ajuster aux bâtis pour éviter des divisions parcellaires qui ne sont pas prévues dans le PLU avec notamment le reclassement total ou partiel de parcelles ou portion de parcelles qui font une superficie supérieure à 800 m². Cette superficie correspond globalement à la densité de 16 logements/ha prévue par le SCoT en cours de révision pour la commune de Dompierre-sur-Veyle. C'est notamment le cas :
- Aux Guignières : parcelles F337 et F339
 - Mas Bonin : pourquoi le Bâti de la parcelle A780 n'est pas intégré à l'enveloppe urbaine alors que moins de 50m sépare les deux bâtis (parcelle A675) ? Et pourquoi la parcelle A677 est intégrée à l'enveloppe urbain alors qu'aucune dent creuse n'est identifiée ?

3. Les superficies allouées aux besoins en logements

Sur un besoin de 86 logements identifié, qui reste à vérifier, la répartition des logements est prévue de la façon suivante :

		Logements prévus	Superficie consommée ENAF	Commentaire
Densification urbaine	Logements vacants	0	/	
	Changements de destination	6	/	
	Divisions parcellaires	11	/	
	Dents creuses	13	/	Surface ENAF consommée à calculer
	Renouvellement urbain : friche PINELLI	24	/	
Extension urbaine	OAP Sud Ecole	25	1 ha	
	OAP La Veyle	20	1 ha	

Un total de 99 logements est provisionné, ce qui semble au-delà des besoins, et ce, sans compter les PC accordés entre 2021 et 2025. **La nécessité de l'OAP de La Veyle est à justifier.**

3.3.1.2 - La constructibilité

Concernant les nombreuses demandes portées par les citoyens, le changement de zonage amenant à rendre constructible des parcelles classées en A ou N n'est pas accepté.

Il convient en effet de rappeler que le projet de PLU doit être compatible avec le cadre législatif et réglementaire et notamment avec les documents de rang supérieur dont le SCoT. Il a notamment pour objectif de maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain. Pour ce faire, le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Les hameaux ont fait l'objet d'un classement en zone U hameaux (UH) mais leur délimitation a été réalisée au plus près du tissu bâti, ces derniers n'ayant pas vocation à s'étendre et à entraîner de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

- ➔ La vérification de la cohérence de cette enveloppe urbaine à l'échelle de tous les hameaux est à réaliser avant approbation du PLU.

Au-delà de cette constructibilité analysée et ajustée, certains hameaux sont pénalisés par un réseau d'assainissement insuffisant pour envisager de nouvelles constructions. Ils seront reclassés en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Ce zonage permettra uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Les nouveaux logements ne seront pas autorisés.

C'est ainsi le cas du Mas du Lait et des Grandes Cointières.

Le Mas Massard est également un cas particulier avec une défense incendie insuffisante. Tout projet à venir est donc conditionné par la réalisation de travaux par la commune.

3.3.1.3 - Les éléments de paysage à conserver

Les observations concernent la pertinence et les conséquences de ce classement.

Le classement sera revu pour les parcelles F186, F185, F184 et F930.

Le classement en « Eléments de paysage à conserver » implique que l'abattage est interdit sauf dérogation pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées. Dans ce dernier cas, une déclaration préalable est à déposer en mairie et une compensation est à mettre en œuvre : remplacement par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

3.3.1.4 - Les changements de destination

Trois observations ont demandé des changements de destination de bâtis. La Mairie en intègre 1 de plus dans la liste des bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination : celui de la Moireaudière.

Les PPA, dans leur avis, ont demandé le retrait de celui du Mas Cavet et c'est acté par le Maître d'Ouvrage.

La loi Daubié n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements donne des précisions :

- Article L152-6-5 du code de l'urbanisme indique

*« 1. - En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, **autoriser***

Révision générale du PLU de la commune de Dompierre-sur-Veyle (01) et Zonage d'assainissement

le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu. La dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé.

II. - Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au I, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Un avis défavorable ne peut être rendu qu'au regard des critères mentionnés au même I. »

- Article L152-6-9 du code de l'urbanisme

« En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu.

Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au premier alinéa, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu.

Dans les **zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination ne peuvent être autorisés en application du présent article que lorsqu'il est démontré que **lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans** et sont subordonnés :

1° En **zone agricole**, à l'avis conforme de la **commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° En **zone naturelle**, à l'avis conforme de la **commission départementale de la nature, des paysages et des sites**.

Selon la localisation du bâti concerné, la CDPENAF ou la CDNPS émettra un avis conforme sur la demande. En zone agricole, le changement de destination doit en effet répondre à certains critères qui sont jugés par la CDPENAF : présence/absence d'une activité agricole dans un périmètre de 100 m, potentialité d'activité agricole, patrimonialité du bâti, accessibilité aux réseaux... (liste non exhaustive).

3.3.1.5 - Une OAP dans le centre-bourg

Suite à la demande de GBA et de la DDT d'instituer une OAP sur la « dent creuse du centre bourg », les précisions apportées permettent d'indiquer que le tènement considéré concerne environ 4000 m², rendant l'OAP non obligatoire.

Il est déjà fléché pour accueillir 4 logements, avec une densité approximative de 10 logements/ha, ce qui reste en deçà de celle demandée par le SCoT, mais non imposée pour les secteurs en densification.

3.3.1.6 - L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la révision du PLU n'a pas fait l'objet d'un avis de la MRAE faute de moyens matériels.

La partie relative à l'évaluation des OAP (4.3.2) amène quelques observations :

- La partie analyse n'est pas une analyse des incidences du projet d'OAP sur le secteur : celle-ci devrait présenter les incidences du projet sur l'environnement par thème et les mesures mises en place pour éviter, réduire (et compenser si besoin) les impacts prévus.
- La limite (trait rouge) de l'OAP « Sud de l'Ecole » est étonnante p89 et 90 et n'est pas cohérente avec celle de la carte p 92
- Le permis d'aménager ayant été accordé, ce qui justifie l'absence de délimitation de zone humide, pourquoi une OAP est prévue sur ce secteur-là ?
- Il semble que la synthèse des mesures ERC soit lacunaire puisque de nombreuses mesures ne sont pas identifiées comme telles dans le document. Ex de la marge de retrait des constructions, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, des clôtures perméables à la faune...

Réponse du maître d'Ouvrage :

Ces remarques seront prises en compte et l'évaluation environnementale modifiée en conséquence :

- Chapitre 4 > Partie 4.3.2 : Le tableau des parties « Analyse » de chaque OAP sectorielle sera reformulé selon les différentes thématiques environnementales (cadre physique, paysage et patrimoine, eau, biodiversité, risques, nuisances, énergie) afin de mieux mettre en évidence les impacts de l'OAP sur l'environnement, les mesures ERC proposées puis les incidences résiduelles.
- L'emprise de l'OAP Sud École diffère en effet entre la carte des sensibilités environnementales du site et la carte des conditions d'aménagement. Cela est dû au fait que suite au passage terrain, des recommandations ont été formulées dans le cadre de l'évaluation environnementale conduisant à la réduction de l'emprise de l'OAP afin de conserver une marge de retrait vis-à-vis des cours d'eau. Pour plus de lisibilité, les légendes des cartes seront modifiées et l'explication sera ajoutée.
- Le permis d'aménager (secteur « école Sud») a été intégré dans le projet de PLU car les logements ne sont pas sortis de terre. Ces derniers répondront donc aux besoins de la commune pour la période 2026-2041. Ce secteur est concerné par un risque inondation sur la partie Est. Ce secteur fait l'objet d'un classement en zone NS dans le PLU. Une OAP a été mise en place sur ce secteur car si un permis d'aménager a été accordé, aucun travaux n'a, à ce jour, débuté. En compatibilité avec le SCoT, il n'était pas envisageable de maintenir une zone constructible aussi grande (1ha) sans encadrement via une OAP.
- Chapitre 5 : Le tableau présente en effet la synthèse des mesures ERC proposées et non intégrées. Toutes les mesures ne figurent pas car elles ont été intégrées chemin faisant. Pour plus de clarté, ces mesures seront ajoutées et il sera précisé qu'elles ont été intégrées chemin faisant.

Avis du Commissaire enquêteur :

Il est noté la reprise et l'amélioration du rapport d'évaluation environnementale.

3.3.2 - Sur le zonage d'assainissement

3.3.2.1 - Les eaux pluviales

Le rapport relatif au zonage des eaux pluviales indique que les perméabilités des sols sont très faibles et donc que « l'infiltration ne pourra être préconisée pour gérer les eaux pluviales générées par des projets d'imperméabilisation » (p23).

Ensuite, trois zones sont définies (p33) selon les compétences, sans que la différence soit évidente pour ce qui est à prévoir puisqu'il est systématiquement indiqué « soumises aux préconisations générales mais une dérogation peut être octroyée par GBA sur la base de justificatif technique ». Pour des questions de lisibilité, n'est-il pas possible d'indiquer uniquement « zone disposant d'un réseau de collecte des eaux pluviales » / « zone gérée par des ouvrages aériens »... à supposer que cela correspond à des fossés.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Grand Bourg Agglomération

Il s'agit de distinguer les 3 zones suivantes :

- Zone A : ces zones urbaines ou urbanisables, gérées par des infrastructures de collecte des eaux pluviales recevant plus de 20% d'eaux pluviales d'habitations, sont soumises aux préconisations générales mais une dérogation peut être octroyée par GBA sur la base de justificatif technique ;

Dans ce cas, c'est GBA qui a la compétence concernant la gestion des eaux pluviales

- Zone B : ces zones urbaines ou urbanisables, majoritairement gérées par des ouvrages aériens recueillant majoritairement les eaux de voiries, sont soumises aux préconisations générales mais une dérogation peut être octroyée par la collectivité compétente sur la base de justificatif technique.

Dans ce cas, c'est la commune qui a la compétence concernant la gestion des eaux pluviales, bien que les habitations se situent en zone urbanisée ou urbanisable.

- Zone C : ces zones, hors des périmètres urbains et urbanisables, sont soumises aux préconisations générales mais une dérogation peut être octroyée par la collectivité compétente sur la base de justificatif technique. Dans ce cas, c'est la commune qui a la compétence concernant la gestion des eaux pluviales mais les habitations se situent hors zone urbanisée ou urbanisable.

Avis du Commissaire enquêteur : la réponse clarifie le sujet, elle doit être intégrée dans le rapport du zonage d'assainissement.

La carte du zonage des eaux pluviales est peu lisible avec des surfaces en eau qui se confondent avec la zone B. La légende avec les principes de gestion des eaux pluviales est inadaptée au regard de l'absence d'infiltration à prévoir.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Grand Bourg Agglomération

Le document sera mis à jour en prenant en compte cette remarque.

Avis du Commissaire enquêteur : rien à ajouter.

Les préconisations générales sont une infiltration des pluies courantes et une rétention des pluies moyennes, alors que l'infiltration n'est pas préconisée. Ce qui signifie que l'ensemble des zones sont en conditions dérogatoires. N'est-il pas possible d'adapter le zonage à la particularité de la commune et de préciser les ouvrages qui répondent au régime dérogatoire.

La lisibilité est à améliorer pour une meilleure compréhension des attendus et des possibilités de gestion des eaux pluviales.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Grand Bourg Agglomération

Les prescriptions techniques de maîtrise des ruissellements ont pour objectif de ne pas aggraver et progressivement d'améliorer les conditions d'écoulement par temps de pluie dans les réseaux ou exutoires superficiels situés à l'aval des zones nouvellement aménagées. Pour cela, conformément aux exigences du code de l'environnement, Grand Bourg Agglomération a choisi de limiter drastiquement les débits supplémentaires rejetés vers les réseaux.

Les prescriptions de Grand Bourg Agglomération en matière de gestion des eaux pluviales indiquées dans la notice de zonage des eaux pluviales sont par ordre de priorité :

- d'infiltrer les eaux à l'endroit où elles sont générées,

- de stocker la part des pluies qui ne pourraient pas être infiltrées avant de rejeter le surplus au milieu naturel/ fossé existant ou vers le réseau eaux pluviales existant si le rejet au milieu naturel est impossible.

Les rejets d'eaux pluviales sont autorisés uniquement en cas dérogatoire, dans ce cas, les valeurs de dimensionnement des dispositifs de rétention / régulation sont indiquées dans la notice de zonage des eaux pluviales.

Il s'agit de prescriptions qui devront s'appliquer sur l'ensemble du territoire de Grand Bourg Agglomération au fur et à mesure des mises à jour des zonages assainissement des eaux pluviales. Dans un souci d'harmonisation sur le territoire, il n'apparaît pas opportun de déroger aux règles établies sur l'ensemble du territoire de GBA.

Lors des projets d'aménagements, le pétitionnaire devra transmettre tous les éléments demandés par la collectivité, lui permettant d'émettre un avis.

Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales. Il sera alors autorisé un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante et qu'il ne rejoigne pas un réseau de type unitaire. En outre, l'aménageur devra produire à l'appui de sa demande d'autorisation d'urbanisme toute étude et tout document justifiant le mode de gestion des eaux pluviales sur le projet.

Pour tous les nouveaux projets et nouvelles constructions, les rejets d'eaux pluviales dans les collecteurs unitaires et eaux usées stricts sont proscrits.

Avis du Commissaire enquêteur :

S'il est understandable de vouloir harmoniser les zonages d'assainissement sur l'ensemble de l'agglomération, il peut être pertinent de rajouter de la clarté dans les explications au cas par cas. Chaque citoyen doit être capable, à la lecture du document, de savoir ce qu'il est possible de faire pour être conforme à ce zonage d'assainissement.

Les désordres hydrauliques répertoriés ne semblent pas exhaustifs et l'indication « Compétence : hors GEPU » ne permet pas de savoir qui se charge de résoudre ces problèmes.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Grand Bourg Agglomération

Le livret de répartition GEPU : Compétence Gestion des Eaux Pluviales Urbaines, donné en annexe 7.1, permet de définir le périmètre et le contenu de la compétence de gestion des eaux pluviales urbaines. Les pages 8, 9 et 10 de ce livret présentent la répartition détaillée des ouvrages et missions et intervenant porteurs d'opération.

Avis du Commissaire enquêteur : rien à ajouter

3.3.2.2 - Les eaux usées

La carte du zonage d'assainissement n'est pas datée.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Grand Bourg Agglomération

Le document sera mis à jour avec cette correction.

Avis du Commissaire enquêteur : rien à ajouter

4 - ANNEXE 2 : MEMOIRE EN REPONSE

Commune de Dompierre-sur-Veyle

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la révision du PLU et du zonage d'Assainissement de Dompierre-sur-Veyle (Ain, 01)

Arrêté de mise à l'enquête du 17 octobre 2025 de Madame le Maire de la
Commune de Dompierre-sur-Veyle. Enquête du 10 novembre 2025 à 9h
au 10 décembre 2025 à 17h.

Procès-Verbal des observations

Le 18 décembre 2025

Décision n° E25000155/69 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon
nommant Madame Véronique BRILLANT en qualité de Commissaire Enquêtrice.

Table des matières

1. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	4
2.1 Les observations sur la révision du PLU	5
2.2 Les observations sur le zonage d'assainissement	17
3. LES OBSERVATIONS DES PPA	18
3.1 La Préfecture de l'Ain	18
3.2 Le Département de l'Ain	24
3.3 La Chambre d'agriculture de l'Ain	26
3.4 Grand Bourg Agglomération	30
3.5 ARS : Agence Régionale de Santé	32
3.6 CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie	32
3.7 CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	33
3.8 INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité	33
3.9 NATRAN	34
3.10 RTE	36
3 LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	36
4 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	36
2.3 Le zonage d'assainissement	36
2.4 La justification du projet	37
2.5 L'évaluation environnementale	38
5 MEMOIRE EN REPONSE	39
6 ANNEXE 1 : LES OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU.....	40
7 ANNEXE 2 : LES OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT	41

1. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

⊙ **Projet**

Enquête unique relative à :

- La révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Dompierre-sur-Veyle (01),
- Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Dompierre-sur-Veyle (01).

⊙ **Enquête ouverte le 10 novembre 2025 à 9h**

⊙ **Enquête close le 10 décembre 2025 à 17h**

⊙ **Siège de l'enquête : mairie de Dompierre-sur-Veyle**

⊙ **Mise à disposition des dossiers : mairie de Dompierre-sur-Veyle, site internet de la Commune, registre dématérialisé**

⊙ **Dates des permanences**

- Lundi 10 novembre 2025 de 9h à 12h
- Samedi 22 novembre 2025 de 9h à 12h
- Mercredi 10 décembre 2025 de 12h à 17h

⊙ **Participation du public**

Lors de la première permanence, 8 personnes se sont présentées et ont laissé des observations, sur le registre.

Lors de la deuxième permanence, 9 personnes sont venues. Elles ont toutes laissé des observations dans le registre.

Lors de la dernière permanence, 18 personnes sont venues et ont laissé des observations dans le registre.

L'arrêté portant ouverture d'une enquête publique pris par Madame le Maire de la Commune de Dompierre-sur-Veyle le 17 octobre 2025 ouvrirait la possibilité d'adresser à la commissaire enquêtrice des observations écrites par courrier. Il n'y a pas eu courriers adressés à la Commissaire enquêtrice.

2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations sont les suivantes :

- 27 observations sur le registre papier de la mairie de Dompierre-sur-Veyle pour la révision du PLU ;
- 1 observation sur le registre papier de la mairie de Dompierre-sur-Veyle pour le zonage d'assainissement ;
- 13 observations sur le registre dématérialisé pour la révision du PLU, dont 1 mail. Une observation a été portée sur le registre après la clôture de l'enquête publique.

Il y a donc 41 observations reçues pendant la période d'enquête publique, dont 8 doublons. L'observation reçue après la clôture de l'enquête est un doublon d'une observation reçue dans le registre papier, elle est donc traitée dans le cadre de l'enquête publique.

Le registre dématérialisé a reçu 60 visiteurs et 309 documents ont été téléchargés.

2.1 LES OBSERVATIONS SUR LA REVISION DU PLU

Les observations sont les suivantes, par ordre chronologique d'arrivée :

RD : Registre dématérialisé

E : email

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 1	10/11		Eléments de paysage à conserver	Les parcelles OF 0186 – 0185 – 0184 et 0930 en partie sont classées en Eléments de paysage à conserver. Il s'agit d'un ancien verger vieux de plusieurs dizaines d'années dont les arbres ont été abattus car ils étaient morts et représentaient un danger pour la santé publique ; et de 2 tilleuls remarquables. Il semblerait judicieux de classer ces 2 tilleuls pour les conserver plutôt que l'ensemble de la zone.	parcelles OF 0186 – 0185 – 0184 et 0930 en partie : classer les 2 tilleuls en arbres à préserver et enlever le zonage « Eléments de paysage à conserver »
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 2	10/11	FRUCTUS Georgette	Constructibilité	Parcelle A44 : demande sur la constructibilité C'est un secteur UH avec des servitudes liées à la Veyle : ripisylve et zone inondable	
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 3	10/11	ZAMPROGNO Didier et Laurence	Constructibilité	Les Guignières : parcelle F980- 982 – 1189 – 1190 – 1191 – 1192 - 342 Demande de modification des limites constructibles des parcelles : basculer 650 m2 de la parcelle F980 constructible en non constructible et à l'inverse basculer 550 m2 des parcelles 1192 et 1190 d'agricole à constructible afin d'éviter de gros travaux de VRD pour la construction d'une habitation.	Demande de modification des limites constructibles
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 4	10/11	SAGE Baptiste	Constructibilité	Parcelle 394 et 393 aux Cointières Demande sur la parcelle voisine à savoir si elle peut être considérée en dent creuse : est-il imaginable qu'elle soit constructible ? Vérification du périmètre indicatif de la canalisation de gaz Problématique d'inondation en cas de fortes pluies	
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 5	10/11	Madame BOULIVAN	Constructibilité	Mas Bonin – Parcelle A822 Demande de conserver l'ensemble de la parcelle en constructible car dépôt d'une demande de PC fin Octobre sur cette parcelle	Demande de conserver la parcelle A822 en constructible
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 6	10/11	GARNIER Lucien et Simone	Constructibilité	Parcelles F557 et 558 : demande sur la constructibilité des bâtis avec certains en habitation et d'autres portions en bâti agricole F776 : possibilité de division parcellaire : oui	
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 7		MERIC DE BELLEFON Vincent	Constructibilité	Parcelles F252 et 253 : parcelles classées en A mais trop petites pour être exploitées par un agriculteur, demande à reclasser en constructible	Demande de classement en zone constructible parcelles F252 – F253
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 1 RD	19/11	GAUTHIER Michel	Constructibilité	Parcelle A313 Suite au dépôt du PC en 2005, la zone actuellement classée A a fait l'objet de multiples aménagements : chalet en bois 4x2,2m, serre de 4,6x3,1m, transformation d'un vieux poulailler en garage de 7x6m Pour construire une piscine et autres sur la partie A, il est demandé : - De passer la zone A de la parcelle A313 en zone UFp - Ou de passer les parcelles A312 et 313 en UF La distance de 30m de la maison pour construire la piscine nécessiterai d'enlever une quinzaine d'arbres, alors que 40m l'éviterai.	Demande de modification de zonage parcelle A312 – A313
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 2 RD	20/11	PITTION Gisèle	Constructibilité	Parcelles A283 et 284, et A659 en partie Demande de passer ces parcelles en constructible Refus de division de la parcelle A659 en zone UFp et A, sans aucun bornage	Demande de classement en zone constructible Parcelles A283 – A284 et A659 partiellement
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 3 RD	20/11	BELLATON Alain	Constructibilité	Parcelle A662 : demande de passer la moitié de la parcelle en zone constructible	Demande de classement en zone constructible parcelle A662 partiellement
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 8	22/11	Madame STEUER	Constructibilité	Parcelle 149 : projet d'agrandissement sur les parcelles 149 et 153 en limite Nord. Demande de passer la parcelle 153 en UF	Demande de classement en zone constructible Parcelle E153
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 9	22/11	Monsieur BERARD	OAP Centre Bourg	Parcelles F1259 et 1261	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
				Suite à la demande de GBA et de la DDT d'instituer une OAP sur la « dent creuse du centre bourg », des précisions sont apportées : - Le total des 2 parcelles fait 6000 m2 - Ma maison est implantée sur 2800 m2 de terrain - Il reste 3200 m2 comprenant le chemin d'accès Je demande à ce qu'il n'y ait pas d'OAP sur ce secteur	
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 10	22/11	Mr et Mme BELLATON	Constructibilité	Doublon avec Obs 3 RD	
Obs 11	22/11	Mr DESBORDE	Eléments paysagers à conserver	Parcelles F1351 et 1353 : quelle est la démarche à suivre en cas d'abattage d'arbres ? ce qui peut être récurrent dans le cadre d'un verger	
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 12	22/11	Mme MOISAN	Constructibilité	Parcelle F 28 et 285 : vérification du zonage de la parcelle et de la possibilité de réaliser un petit bâti indépendant	
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 13	22/11	Mr RELAVE	STECAL	Domaine de la Flandrine : demande d'éléments sur la STECAL Réponse : la CDPENAF a rendu un avis simple favorable le 1^{er} octobre 2025	
	Commentaire mairie :				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 14	22/11	Mr et Mme FONTAINE	Constructibilité	Parcelles A877 et 876 : demande de passer la parcelle A852 en constructible	Demande de classement en zone constructible Parcelle A852
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 4 RD	24/11	Bruno BOUVARD	Constructibilité	Parcelle A855 – Petites Cointières Demande s'il est possible de construire une résidence sur cette parcelle, dans le prolongement des garages	
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 5 RD	26/11	Paul PLASSARD	Constructibilité	Parcelles A247 et 248 : demande de viabilisation des 2 parcelles pour les mettre en vente, s'ils sont rendus constructibles	Demande de classement en zone constructible Parcelles A247 - A248
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs E 6	26/11	Paul PLASSARD	Constructibilité	Doublon avec Obs 5 RD	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 7 RD	26/11	Juliette DUCOTE	Constructibilité	Parcelle A768 : demande de constructibilité	Demande de classement en zone constructible Parcelle A768
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 8 RD	01/12	Bruno BOUVARD	Constructibilité	Doublon avec Obs 4 RD	
Obs 9 RD	06/12	Mélina BOULIVAN Jérémie CARRA	Constructibilité	Parcelle F1385 au Mas Vernon : demande de PC déposé le 02/12/2025 pour aménager un logement au sein du bâtiment Demande de réalisation de travaux d'agréments sur la parcelle voisine F1389 (piscine, petit bâtiment pour local piscine et jardin, et avancée de toiture sur la façade ouest pour limiter le soleil d'été) : parcelle en zone agricole	
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 10 RD	07/12	Magali HOLTZER	Constructibilité	Parcelle OD0493 à la Moiraudière : demande un changement de destination pour le bâtiment. Bâtiment en pisé en très bon état, surface de 120 m2, charpente apparente et toiture en tuiles. Annexe de 60 m2 accolée. Raccordement effectif à l'électricité et à l'eau potable, possible au réseau d'assainissement dans la cour côté Nord du bâtiment. Accès depuis la route de la Morandière. Bâtiment enclavé au milieu d'habitations, non fonctionnel pour une activité agricole car les ouvertures ne permettent pas d'y entrer un tracteur.	Demande un changement de destination pour le bâtiment Parcelle OD0493
	Commentaire mairie :				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 11 RD	07/12	Magali HOLTZER	Constructibilité	Doublon avec Obs 10 RD	
Obs 12 RD	07/12	Magali HOLTZER	Zonage Agricole	Parcelles F1573 et F1083 : demande de modifier le zonage N en zonage A sur les parties supérieures pour un projet d'élevage de chevaux.	Demande de modification de zonage : N en A Parcelle F1573 et F1083 partiellement
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 15	10/12	Jean-Gabriel DIJOURD	Changement de destination	Parcelle D26 : demande de changement de destination en habitation pour le hangar (100 m2) situé au centre de la parcelle Suite à division parcellaire, parcelle nommé D535	Demande d'intégrer un changement de destination Parcelle D26
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 16	10/12		Constructibilité	Mas Bonin : Parcelle OA0100 Vérification des règles vis-à-vis des limites séparatives et des voies communales	
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 17	10/12	Indivision Raffin	Constructibilité	Parcelle F1572 : actuellement en zone de hameau, il est demandé à conserver la portion de parcelle qui passerait en zone naturelle, en zone constructible La parcelle ayant été l'objet d'accord amiable pour réaliser les fossés et la pompe de relevage pour le réseau d'assainissement.	Demande de classement en zone constructible Parcelle F1572
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 18	10/12	Mr et Mme BERTHILLOT	Constructibilité	Parcelle A396 : zone agricole Une remise d'environ 100 m2 d'emprise au sol peut-elle être démolie pour refaire un bâti sécurisé à destination agricole (sans être agriculteur exploitant) ? Quelle serait la procédure ?	
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 19	10/12	BOUVARD Albert	Constructibilité	Petites Cointières : Parcelles OA 855 et 856 Demande de constructibilité ou de changement de destination pour un garage	Demande de classement en zone constructible Parcelles OA855 OA 856 Ou changement de destination du garage
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 20	10/12	André JACQUEMET	Constructibilité	Grandes Cointières : Parcelles OA382 et 575 Vérification de la constructibilité et demande de rester en constructible	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 21	10/12	Mr et Mme DUCOTE	Constructibilité	Doublon avec Obs 7 RD	
Obs 22	10/12	Merle de BELLEFON	Constructibilité	Doublon avec Obs 7	
Obs 23	10/12	Loic MATRAY	Constructibilité	Parcelle OF1468 Demande de vérification de l'emplacement réservé présent sur le PLU actuel et de l'ôter dans la révision Il existe un périmètre de droit de préemption urbain et un ER le long de la Veyle pour un chemin	
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 24	10/12	Pierre CARETTE	Constructibilité	Guignièrès : Parcelle F335 Demande de constructibilité sur cette parcelle en zone A	Demande de classement en zone constructible Parcelle F335
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 25	10/12	Mr RELAVE	STECAL	Domaine de la Flandrine : après l'avis favorable en CDPENAF pour la STECAL, quelles sont les étapes avant un dépôt de PC ? A priori, approbation du PLU par le conseil municipal puis contrôle de légalité par la Préfecture	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 13 RD	10/12	Sylviane RIVET	Constructibilité	Les bergeries : Parcelles 0A102 et 103 Demande de passer une partie des parcelles en zone agricole en zone constructible pour réaliser 5 parcelles le long de la route du Mas Bonin L'objectif est de répondre à une demande de terrains à bâtir, sans risque de nuisances majeures et sans intensifier cette zone de hameau.	Demande de classement en zone constructible Parcelles A102 – A103
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				
Obs 26	10/12	Sylviane RIVET	Constructibilité	Doublon avec Obs 13 RD	
Obs 27	10/12	Mairie de Dompierre-sur-Veyre	OAP 1	Il est indiqué « le secteur 1 sera à urbaniser avant le secteur 2 ». Cette priorisation risque de bloquer le projet si la vente des terrains ne se réalise pas sur la même temporalité. Il serait donc souhaitable de retirer toute notion d'ordre de priorité et de préciser que les deux parcelles peuvent être construites séparément	
	Avis Commissaire enquêteur :				
			OAP 2	Le document mentionne « une nouvelle voie créée en interne et en sens unique depuis la route de Priay ». L'hypothèse retenue et illustrée dans le schéma consomme beaucoup d'espace et entraîne une imperméabilisation importante. Il serait préférable d'adopter une formulation plus souple, par exemple « une nouvelle voie créée en interne et en sens unique (de préférence). Un projet d'aménagement avec voirie interne à double sens pourra également être étudié et admis à l'appréciation de la mairie et des services instructeurs » En cohérence, sous le plan de l'OAP, remplacer « nouvelle voirie interne » par « hypothèse de voirie en sens unique »	

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
	Avis Commissaire enquêteur :				
			OAP 3	La mention « un accès depuis la rue du Gour devra être étudié » pose difficulté, cette rue étant une voie privée. Il serait plus approprié d'utiliser « un accès depuis la rue du Gour pourra être étudié ». Concernant le parking, il est écrit « un parking mutualisé d'une dizaine de places avec l'école devra également être prévu ». Afin de clarifier l'usage : « Un parking mutualisé avec l'école, donc accessible depuis celle-ci, devra également être prévu »	
	Avis Commissaire enquêteur :				
			Règlement écrit	Portails (p32, 44, 58 et 82) : la formulation actuelle « les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte que 2 véhicules puissent stationner devant » semble excessive et peu cohérente avec les pratiques habituelles. Proposition de correction : « les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte qu'au moins un véhicule puisse stationner devant »	
			Zone A	P89 : Supprimer la possibilité de restauration, qui apparaît incohérente avec les objectifs de protection et de vocation agricole de cette zone	
			Zone NL	La commune a un projet d'équipements de loisirs (pumptrack ou city stade) et souhaite que la parcelle F669 soit classée en zone NL.	
Avis Commissaire enquêteur :					
Obs 14 RD	10/12	Bruno - Feurs	Constructibilité	Doublon avec Obs 17 Observation reçue hors période d'enquête publique	

2.2 LES OBSERVATIONS SUR LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

	Date	Nom	Sujet	Avis	Propositions
Obs 1	10/12	Paul BESSON	Stagnation eaux pluviales	Hameau du Mas blanc – 376 route du mas Blanc Problème de stagnation des eaux pluviales devant le portail en cas de forte pluie en raison d'une forte arrivée d'eau en provenance des toitures du voisin. Est-il possible de régler ce problème ?	
	Commentaire mairie :				
	Avis Commissaire enquêteur :				

3. LES OBSERVATIONS DES PPA

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées suivantes ont été notifiées :

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain - Syndicat mixte Bourg-Bresse-Revermont
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre d'agriculture de l'Ain
- Conseil Départemental de l'Ain
- Grand-Bourg Agglomération : SCOT, transport et mobilité, PLH
- Direction Départementale des Territoires : Service Urbanisme et Risques, SCEP Architecte Conseil, SCEP Paysagiste conseil de l'Etat
- Région AURA
- DREAL AURA : Pôle Autorité environnementale, Unité départementale de l'Ain
- Direction Départementale des Territoires : CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
- Institut National de l'Origine et de la Qualité : INAO
- CRPF AURA
- ONF
- Etablissement Public Foncier de l'Ain
- GRT gaz
- TOTAL PETROCHEMICALS
- ENEDIS
- Agence Régionale de Santé
- RTE
- Bourg Habitat, Dynacité, Semcoda
- Mairie de Lent, Druillat, Saint Nizier le Désert, Chatenay, Villette sur Ain, Saint Paul de Varax, La Tranclière

3.1 LA PREFECTURE DE L'AIN

En date du 20 octobre 2025, la Préfecture, via la Direction Départementale du Territoire, a émis un avis favorable sous réserve d'apporter les modifications demandées :

3.1.1. LE PROJET COMMUNAL

Le projet de développement urbain attaché à un modèle de développement de l'habitat individuel avec seulement une prescription au sein du règlement du PLU concernant l'OAP n 02 Pinelli pour

« environ 10 % minimum du programme de logements réalisés sera consacré à des logements sociaux ».

Tel que rédigé aujourd'hui, le projet permettrait la construction de 2 à 3 logements de type habitats collectifs et en logements locatifs sociaux (LLS) sur les 90 logements projetés sur la période 2026-2041.

L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP « Pinelli » est prévue à partir de 2028 tandis que le PLU en vigueur permet déjà son urbanisation. Donner la priorité à l'émergence du quartier « Pinelli » répondrait à la prescription du SCoT Grand Bourg Agglomération de prioriser la reconquête des friches économiques.

Le PADD ainsi que l'OAP n°1 font état d'une volonté communale de porter un projet d'habitat intergénérationnel et l'émergence des nouvelles installations médico-sociales au sein du programme d'aménagement nord du bourg (OAP n°1). L'absence de réglementation en faveur de la mixité fonctionnelle compromet la mise en œuvre de ce projet.

L'absence de réglementation en faveur de la mixité fonctionnelle pourrait compromettre le parcours résidentiel des ménages, la diversification de typologie des logements et par conséquent la mixité sociale recherchée.

Par ailleurs, le phasage de l'urbanisation privilégie le modèle de développement urbain de type habitat individuel.

Réponse du maître d'Ouvrage :

L'identification d'une dent creuse de plus de 5 000 m² au centre du bourg et à proximité de l'OAP n°3 mériterait un traitement d'aménagement global en lien avec le projet « Sud de l'école ». Une réflexion à plus grande échelle permettrait un meilleur projet d'aménagement du centre-bourg.

L'étude de densification réalisée identifie de nombreuses capacités d'urbanisation au sein des dents creuses et via des divisions parcellaires. Ces potentialités représentent respectivement environ 1 hectare dans les hameaux et 1,6 hectares au centre-bourg. Une telle surface disponible permet la production de 45 logements, correspondant à près de la moitié des objectifs de production de logements. Afin de garantir la faisabilité du tènement stratégique de la collectivité, il convient de limiter davantage la production de logements dans les hameaux en faisant évoluer le règlement de cette zone.

La densification du tissu bâti existant inscrit pleinement le projet de la collectivité dans la politique nationale de sobriété foncière.

Néanmoins, le projet doit davantage prioriser l'aménagement du centre bourg et penser son développement plus complètement, notamment en intégrant les dents creuses identifiées.

Réponse du maître d'Ouvrage :

3.1.2. *PRISE EN COMPTE DE LA SITUATION DU RESEAU D'EAUX USEES*

Bien que le document présente la création d'une nouvelle Station de Traitement des Eaux Usées (ST EU), la date de mise en service de celle-ci n'est pas indiquée. Les données ne permettent pas d'appréhender les capacités d'assainissement avec les projections de population accueillie.

L'ouverture à l'urbanisation des zones doit être conditionnée à la capacité d'assainissement de la commune. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ainsi que les OAP doivent mentionner prioritairement cette condition technique.

[Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.1.3. *PRESERVATION DES ACTIVITES AGRICOLES EN PLACE*

Le projet arrêté propose l'identification de six changements de destination sur la commune. AU titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, la collectivité peut identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (g..) ». Le bâtiment situé au lieu-dit Le Mas Cavet semble conserver une vocation agricole puisqu'on distingue du stockage fourragé sous les bâtiments.

Sans autre justification, le changement de destination évoqué ci-dessus représente un risque pour le maintien de l'activité agricole et doit être retiré.

[Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.1.4. *LES ANNEXES*

Erreurs matérielles et rédaction du PLU

		Rédaction actuelle	Corrections à apporter
Partie du règlement écrit	Toutes zones U et AU	Clôtures : Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le bâti et le paysage environnant. Elles peuvent prendre différentes formes : mur plein, dispositif rigide à claire-voie, grillage, muret éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou haie vive végétale.	Clôtures : Ajouter dans le cas de haies que celles-ci doivent être composées d'essences locales du territoire. (voir l'annexe 3 du présent règlement)
	Zones UH et UB	en secteurs inondables : il conviendrait de rappeler les interdictions applicables (absence de sous-sol, interdiction de reconstruction après crue, de camping, de remblais, etc.), zone par zone, en renvoyant à l'article concerné du règlement (article 7).	
	Toutes les zones concernées par le risque inondation	préciser une bande de recul minimale de 10 mètres vis-à-vis des cours d'eau dans ces secteurs	
	Article 17	« Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur l'existence de risques valant servitudes et qui s'imposent donc aux règles du PLU. »	Corriger la mention selon laquelle l'AZI « vaut servitude » ; contrairement à un PPR, l'AZI ne vaut pas servitude d'utilité publique. L'instruction des autorisations d'urbanisme relève de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. C'est donc cet article qui s'applique ici.
	Zone N	5.3.2. Règles applicables à l'ensemble des zones N, exceptée les zones Nco et Nre	Corriger avec les zones N corrects du PLU
		5.3.3. Règles applicables à l'ensemble des zones Nco et Nre	
	Zone A	5.3.2. Règles applicables à l'ensemble des zones A, exceptée la zone Aco	Corriger avec les zones A corrects du PLU
5.3.3. « Dans un souci de perméabilité des espaces naturels et agricoles, et de libre-passage de la faune, les clôtures sont fortement déconseillées en zone Aco. »		Corriger la zone	
Règlement graphique		Il manque des emplacements réservés.	Report de tous les emplacements réservés
			Prescription au titre du L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme à coté des figurés de légende
Rapport de présentation	Justification	Page 15, il est écrit : « Zonage : conservation de la zone UL »	Corriger UL par NI1

Réponse du maître d'Ouvrage :

- Analyse du sous dossier Servitudes d'utilité publique des annexes
 - Le document « 07075-SUP Liste.pdf » doit être supprimé, car l'ensemble des éléments sont obsolètes. Il est à remplacer par le texte suivant :

Liste des servitudes

- Servitudes de type II relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz ° Arrêté préfectoral du 14 novembre 2016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Dompierre-sur-Veyle.

Cette servitude est publiée sur le site du Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Par conséquent, elle est opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme.

Remarque :

Pour des motifs de sécurité publique ou de défense nationale, les servitudes d'utilité publiques II ont une visibilité restreinte à petite échelle, mais restent consultables à moyenne échelle : non visible si l'on zoome au-delà du 1:25 000.

- Servitudes de type 13 relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

► [Les canalisations de transport de gaz](#)

La commune de Dompierre-sur-Veyle est traversée par la canalisation de transport de gaz « EST LYONNAIS », de diamètre nominal (DN) 800 mm et de pression maximale en service (PMS) de 80 bars, exploitée par Na Tran. Une installation annexe dénommée « DOMPIERRE-SUR-VEYLE SECT » est également située sur votre territoire.

Service gestionnaire
NaTran - DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
10 rue Pierre Semard - CS 50329
69363 LYON CEDEX 07 Tél : +33 (0)4 78 65 59 59
adresse mail : urbanisme-rm@natrangroupe.com

Ces servitudes sont publiées sur le site du Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Par conséquent, elles sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme.

Remarque :

Pour des motifs de sécurité publique ou de défense nationale, les servitudes d'utilité publiques 13 ont une visibilité restreinte à petite échelle, mais restent consultables à moyenne échelle : non visible si l'on zoome au-delà du 1:25 000.

► [La canalisation de transport d'éthylène ETEL](#)

La construction de la canalisation d'éthylène ETEL "Feyzin-Viriat-Tavaux" reliant St Pierre de Chandieu à Tavaux a été déclarée d'utilité publique par le décret du 18 octobre 1965 et les caractéristiques de l'ouvrage ont été approuvées par l'arrêté ministériel du 13 avril 1966.

Le tronçon allant de la Plateforme de Feyzin au stockage de Viriat a un diamètre nominal (DN) de 200 mm (tronçon 8") et une pression maximale en service (PMS) de 99 bars. Le tronçon allant du stockage de Viriat à l'usine chimique de Tavaux a un diamètre nominal (DN) de 150 mm (tronçon 6") et de pression maximale en service (PMS) de 99 bars.

Dans l'Ain, elle traverse les communes de Balan, Bressoles, Bourg-Saint-Christophe, Faramans, Saint-Eloi, Rignieux-le-Franc, Crans, Chalamont, Châtenay, Dompierre-sur-Veyle, Lent, Servas, Péronnas, Saint-Rémy, Saint-Denis-lès-Bourg, Polliat, Viriat, Attignat, Bresse-Vallons, Foissiat et Cormoz.

- [Sur la commune de Dompierre-sur-Veyle, la canalisation a un diamètre nominal \(DN\) de 200 mm et de pression maximale en service \(PMS\) de 99 bars.](#)
 - [La bande de servitude d'utilité publique d'implantation et de passage est de 12 mètres de largeur.](#)
 - [Cette bande de servitude d'utilité publique est ramenée à 10 mètres entre les communes de Balan et Lent inclus ainsi qu'entre les communes de Servas et Cormoz inclus \(arrêtés préfectoraux n°66-99 et 66-102 des 27 avril et 2 mai 1966\).](#)

Service gestionnaire

VIRETEL SAS 2 place Jean Millier

La Défense 6

92400 Courbevoie

Opérateur

TotalEnergies Petrochemicals France PLATEFORME DE FEYZIN

CS 76022

69551 FEYZIN Cedex

Ce texte doit être complété par les annexes servitudes du porter à connaissance transmis en 2022.

- [Les plans des servitudes Nord et Sud doivent être retirés, car ils comportent des distances de sécurité fausses pour les canalisations de gaz et d'hydrocarbures.](#)
- [Le porter à connaissance et son courrier sont également à supprimer du dossier de PLU.](#)

- [Analyse du sous dossier PPRI de la Veyle des annexes](#)

Remarque sur le titre : ce document n'est pas un plan de prévention des risques inondations (PPRI), il s'agit d'un atlas des zones inondables (AZI).

Le document « 07075-10-PPRI VEY LE carto.pdf » ne correspond pas à la carte disponible sur le site des services de l'État. Elle doit être changée pas celle disponible à l'adresse suivante : <https://www.ain.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-majeurs-naturels-et-technologiques/2.-Connaissance-des-risques-naturels-dans-l-Ain/1.-Inondations/Veyle-et-ses-affluents-Cartographie-des-zones-inondables>

En complément les informations suivantes doivent être ajoutées :

- Article R. 151-53 (20) du code de l'urbanisme : Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime o La commune de Dompierre-sur-Veyle est soumise au document de cadrage relatif à la « Réglementation des semis, et plantations et replantations d'essences forestières dans le département » approuvé le 17 décembre 2019 . par délibération du conseil départemental de l'Ain.

Ce document est téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.foretsdelain.fr/REGLEMENTATION-DES-BOISEMENTS-300>

- Article R. 151-53 (60) du code de l'urbanisme : Le plan des zones à risque d'exposition au plomb o Le département de l'Ain a été déclaré zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 2 mai 2001.
- Article R. 151-53 (70) du code de l'urbanisme : Les bois ou forêts relevant du régime forestier

Le site internet de l'ONF liste les forêts concernées sur votre territoire : <http://www.onf.fr/> (Rubrique : « En haut et à droite de la page d'accueil » / « Vivre la forêt » / en bas à droite, dans la colonne « En pratique », sélectionner « Document de gestion durable ») <https://www.onf.fr/vivre-la-foret/documents-de-gestion-durable> o Aménagement de la forêt communale de Druillat située sur les communes de Dompierre-sur-Veyle, Druillat et Saint-Martin-du-Mont <https://www.onf.fr/vivre-la-foret/documents-de-gestion-durable/++amgt++A041503G::amenagement-de-la-foret-communale-de-druillat.html>

[Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.2 LE DEPARTEMENT DE L'AIN

Le 7 octobre 2025, le Département de l'Ain émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU de Dompierre-sur-Veyle, sous réserve la prise en compte des remarques formulées :

- Concernant le zonage et les paysages, il conviendrait de veiller à la préservation des valeurs panoramiques offertes depuis la RD 22. Ces cônes de vue mettent en scène la plaine agricole et la silhouette villageoise. Ces éléments constituent des marqueurs paysagers identitaires à protéger et à mettre en valeur. S'agissant de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame verte et bleue, elle intègre une dimension mobilité qui serait tout de même à renforcer.

- Au titre de la mobilité, quelques remarques et points de vigilance peuvent être formulés, notamment sur l'OAP « La Veyle » située au nord du centre-bourg. Cette dernière ne sera constructible qu'à partir de 2032 et prévoit l'aménagement de 20 logements sur une superficie de 1 ha. L'accès est créé depuis la RD 17. Sur ce point, il est rappelé la nécessité de respecter les dégagements de visibilité au droit de l'accès (notamment vis-à-vis des plantations et de l'implantation du local poubelle). Par ailleurs, l'accès depuis la RD pourrait être judicieusement repositionné en face de la rue du Moulin afin de rationaliser la desserte par la création d'un carrefour unique. Cette remarque avait été formulée lors de la réunion des Personnes Publiques Associées le 21 mai 2025.

Réponse du maître d'Ouvrage :

Le Département émet également des préconisations pour les aménagements :

- Tout projet en interface avec le domaine public routier départemental devra être étudié en concertation avec les services de la Direction mobilités du Département,
- Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, la Commune doit solliciter le Département qui définira les prescriptions techniques nécessaires à la préservation du patrimoine routier et rédigera la convention entre les collectivités en matière d'entretien ultérieur, notamment pour les modes doux.
- Les débouchés devront avoir les caractéristiques suffisantes (largeur de voie, rayons de raccordement notamment) pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers et ne pas entraîner de gêne à la circulation. Les accès sur giratoires existants nécessitent des vérifications sur la capacité et la géométrie à produire pour une validation du Département,
- L'accès sur des routes départementales n'est pas acquis si des accès sur voies communales sont également prévus. Le règlement de voirie permet de limiter le nombre d'accès à un par tènement,
- Il est souhaitable que les limites d'agglomération correspondent à l'évolution de l'urbanisation, en lien avec la problématique des cheminements mode doux le long des routes départementales hors agglomération,
- Si un aménagement routier est nécessaire, il sera à la charge de la Commune ou de l'aménageur. Avant délivrance de l'autorisation d'urbanisme considérée, le Département sera consulté pour approbation sur l'avant-projet de l'aménagement et du débouché sur la RD,
- Les dégagements de visibilité au débouché des carrefours ou des accès devront être respectés, notamment par la suppression des haies gênantes ou le remodelage des talus (guides SETRA et CERTU) ,

- L'implantation des clôtures ou des haies végétales en façade des RD ainsi que la création de places de stationnement proches de la chaussée ne doivent pas compromettre la visibilité au droit du débouché des accès ou des carrefours,
- Le pétitionnaire devra prendre en charge la réalisation et l'entretien des dispositifs qu'il jugerait nécessaire de mettre en place sur sa propriété pour la protéger contre les éventuelles sorties de route des véhicules circulant sur la route départementale. En l'absence d'autre solution, ces dispositifs pourront être implantés sur le domaine public routier après consultation du gestionnaire de la route concernée. Dans ce cas, les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation et aux exigences du gestionnaire, en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme,

3.3 LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'AIN

En date du 21 octobre 2025, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

3.3.1 *JUSTIFICATION DES CHOIX*

Il semble que votre projet de développement soit basé sur le nombre de logement à produire prévu par le projet de SCOT GBA. Cependant, avec un taux de croissance de 0.48 % appliqué à la population 2021, la population prévue en 2041 est de 1328 habitants. Etant donné la construction de 12 logements entre 2021 et 2025, le nombre de logements nécessaire à produire est donc de 73 et non 95.

Par ailleurs, les changements de destinations, identifiés dans votre document, ne sont pas pris en compte dans le potentiel de nouveau logement.

En outre, votre potentiel de division parcellaire net est déjà issu d'un tri du potentiel brut selon divers critères indiquant leur capacité ou non à être construite. Il est donc surprenant d'y appliquer, en plus, un taux de rétention de 50%.

Enfin, même si le taux de logements vacants reste raisonnable, il est toutefois supérieur à 8%. Votre document pourrait donc inclure des objectifs de sortie de vacance à inclure dans le potentiel de création de logement.

Par conséquent, il semble donc que votre projet de PLU soit surdimensionné par rapport à votre objectif de croissance.

[Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.3.2 OAP

OAP 3 Sud de l'école : Nous regrettons la forme de cette zone qui coupe l'îlot agricole en laissant une bande difficilement exploitable à l'ouest. Nous demandons donc que cette zone soit revue afin de réduire le nombre d'angles et de rétrécissement créés dans le reste de l'îlot agricole (modification de la zone par réduction de la zone au sud et élargissement à l'ouest par exemple). En outre, si la bande à l'ouest demeure agricole, nous demandons que le cheminement doux prévu ne débouche pas sur un secteur exploité.

OAP Trame verte et bleue : nous demandons que soit précisé que l'implantation des clôtures à 10 m minimum des lisières des réservoirs de biodiversité et l'aménagement de clôtures perméables à la faune ne concernent pas les clôtures agricoles.

[Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.3.3 ZONAGE

Selon nos informations, il y aurait une exploitation agricole classée en zone N dans votre projet de zonage, au lieu-dit les Berezières. Nous demandons que les bâtiments agricoles concernés soient classés en zone A.

[Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.3.4 REGLEMENT

- Zone A
- Article 2 : Limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

Concernant les nouveaux bâtiments d'habitation, nous demandons que soit précisé que seuls ceux nécessaires à l'activité agricole et localisés à proximité des bâtiments d'exploitation sont autorisés.

Nous demandons également que la condition de « ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées » s'applique également aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Par ailleurs

nous demandons de préciser que seule la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est autorisée.

- Article 4.5. Emprise au sol
 - ▶ [4.5.2. Règle générale](#)

Les conditions d'implantation des constructions, extensions et annexes d'habitation ont plutôt leur place dans l'article A2.

Par ailleurs, et comme indiqué plus haut, nous demandons la suppression de l'obligation d'implanter les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole à 30 mètres de l'exploitation. Nous demandons que leur implantation se situe à proximité (100 mètres) des bâtiments d'exploitation.

- ▶ [5.3. Clôtures](#)
 - [5.3.1. Généralités](#)

Nous demandons le rappel que cet article ne concerne pas les clôtures agricoles.

- [5.3.2. Règles applicables à l'ensemble des zones A, exceptée la zone Aco](#)

Votre plan de zonage ne fait pas figurer de zone Aco.

De même vous mentionnez la zone Aco dans le chapitre 5.3.3.

- ▶ [9.1. Alimentation en eau](#)

Nous demandons qu'il soit précisé que cet alinéa ne concerne que l'alimentation en eau potable. Une alimentation autre que celle du réseau public de distribution d'eau potable doit être possible pour les usages agricoles.

- Zone N
- Article 2

Du fait de la présence de bâtiments agricoles dans la zone, nous demandons que soient autorisées les constructions, installations et extensions nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone.

Nous demandons que la condition de « ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées » s'applique également aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Par ailleurs nous demandons de préciser que seule la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est autorisée

Nous demandons également que les installations et équipements nécessaires à la pisciculture soient autorisés sans condition (notamment de réversibilité).

► 5.3. Clôtures

– 5.3.1. Généralités

Nous demandons le rappel que cet article ne concerne pas les clôtures agricoles.

– 9.1. Alimentation en eau

Nous demandons qu'il soit précisé que cet alinéa ne concerne que l'alimentation en eau potable. Une alimentation autre que celle du réseau public de distribution d'eau potable doit être possible pour les usages agricoles.

Changements de destination :

Nous sommes défavorables à l'identification de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination s'ils sont localisés à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole actif sauf s'il s'agit d'un projet à destination agro-touristique accessoire à l'exploitation agricole concernée.

Réponse du maître d'Ouvrage :

3.3.5 REMARQUES

- Diagnostic :

Dans le diagnostic agricole, il faudrait mettre en cohérence le nombre d'exploitation actuel de votre territoire. Vous faites, en effet, état de 16 ou 17 exploitations agricoles selon les paragraphes.

Par ailleurs, le paragraphe intitulé « les enjeux agronomiques » traite plutôt des enjeux agricoles. Le terme agronomie étant plutôt lié aux questions physiques, chimiques et/ou biologiques de l'agriculture.

- Justification des choix :

Vous indiquez dans les synthèses de la consommation d'ENAF (p. 104) la prise en compte des coups partis 2021-2025 : 12 logements et 1.15 ha d'ENAF et dans l'encadré en-dessous : 24 logements et 1.15 ha d'ENAF. D'où vient cette différence ?

- Zonage :

Les numéros d'emplacements réservés ne sont pas visibles sur le plan de zonage.

3.4 GRAND BOURG AGGLOMERATION

Le 15 septembre 2025, lors d'une délibération du conseil communautaire, Grand Bourg Agglomération a émis un avis favorable sur le projet de révision du PLU de Dompierre-sur-Veyle assorti d'observations sur les points suivants :

- Reclassement vers les zones A ou N des hameaux Mas Massard, du Mas Bonin, du Mas du Lait et des Grandes Cointières ;
- Encadrer la dent creuse du centre bourg par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- Modifier le règlement sur les eaux usées pour le faire renvoyer vers le document de référence ;
- Corriger les erreurs matérielles qui nuisent à la bonne lecture du dossier de PLU.

3.4.1 LES POTENTIELS CONSTRUCTIBLES DANS LES HAMEAUX :

Le diagnostic foncier contenu dans le rapport de présentation permet d'identifier 2,9 hectares de foncier mobilisables ou non-mobilisables (pour des raisons diverses) dans les hameaux du Mas Massard, du Mas Bonin, du Mas du Lait et des Grandes Cointières. Or, les potentiels non-mobilisables demeurent en zone U.

Cela amène le risque de voir ces sites urbanisables se construire et par conséquent voir le PLU dépasser son objectif d'un taux de croissance annuel moyen de 0,45 % pour le rapprocher d'un taux de 0,95 %, qui plus est en dehors du Bourg.

Pour limiter ce risque il est demandé à la Commune de changer le règlement de ces hameaux pour les faire passer de la zone UH vers une règle Und (U non densifiable) dont le règlement autorise l'évolution des constructions existantes mais ne permet pas la construction de nouveaux logements.

3.4.2 LA DENT CREUSE DU CENTRE-BOURG :

Le site considéré, d'une surface de plus de 6000 m², est remarquablement bien situé dans le centre bourg entre l'allée des alouettes et la route du Mas Vernon. Le diagnostic foncier reconnaît ici une division parcellaire et trois dents creuses contiguës. Or, le SCoT en révision demande à ce que les potentiels de plus de 5 000 m² fassent l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation de façon à optimiser leurs usages.

[Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.4.3 LA GESTION DES EAUX USEES :

Le règlement mentionne à plusieurs reprises que «Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ». Or la notice de zonage des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération indique une interdiction du rejet des eaux pluviales dans un réseau unitaire ou usée stricte. Pour plus de lisibilité, il est proposé de faire évoluer la rédaction du règlement vers un simple renvoi au document de référence annexé au PLU.

[Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.4.4 LES ERREURS MATERIELLES :

Plusieurs points nuisant à la compréhension du document ont été relevés, parmi lesquelles :

- l'absence du report de tous les emplacements réservés sur le règlement graphique ;
- le décompte des potentiels de logements par gisement foncier identifié, différent à plusieurs étapes du rapport de présentation ;
- les noms des OAP entre celles-ci et le PADD ne sont pas les mêmes ;
- Confusion entre foncier consommé et foncier artificialisé : cette dernière notion n'est légalement pas encore effective et est sujet à affecter la compréhension du document ;
- sur le règlement graphique la légende est tronquée et certains figurés sont masqués sur le plan.

- [Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.5 ARS : AGENCE REGIONALE DE SANTE

En date du 8 août 2025, l'ARS note que La commune démontre une volonté de privilégier un développement de l'urbanisation à proximité des commerces du centre-bourg et des équipements. Les observations reprises ici sont celles qui appellent à une réponse du MOA.

Il peut être regretté l'absence de prescriptions constructives pour prévenir des gîtes larvaires. Ainsi dans le règlement écrit « Toiture », la collectivité aurait pu compléter le règlement écrit avec l'intégration de conditions techniques à la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie.

L'ARS regrette qu'il n'y ait pas d'action plus forte reprenant des principes d'urbanisme favorable pour la santé dans l'axe 2 - Maintenir le bien-vivre à Dompierre-sur-Veyle en soutenant le tissu économique et de services et toute initiative locale concourant à une ruralité préservée et active.

[Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.6 CCI : CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

En date du 29 septembre 2025, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain est favorable aux objectifs fixés dans le PLU de préservation des activités économiques et des petits commerces en cœur de bourg.

Les espaces de la ville dédiés au commerce doivent être bien définis au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante pouvant nuire à la préservation de l'animation du centre-ville, ou la création de problèmes de voisinage.

La Chambre invite à la prudence en ce qui concerne les activités de cuisines dédiées à la vente en ligne : ce type d'activités peut potentiellement entrer en concurrence avec des établissements de restauration, qui eux sont soumis à la réglementation des établissements recevant du public (ERP). Il conviendrait de ne pas autoriser ce type d'implantations a minima dans le centre-village.

[Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.7 CDPENAF : COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La réunion du 1^{er} octobre 2025 a donné lieu à un avis simple **favorable** (dont une abstention) sur le projet de STECAL secteur NI1 domaine de la Flandrine.

La réunion du 19 octobre 2025 a donné lieu à un avis simple **favorable** à l'unanimité.

3.8 INAO : INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE

En date du 24 octobre 2025, l'INAO ne s'opposera pas au projet de révision du PLU, dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur le potentiel de production en AOP et IGP

Le projet tient compte du caractère fortement agricole de la commune et de la présence de 17 exploitations.

L'analyse de la capacité de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permet de projeter 45 logements dans les dents creuses, divisions parcellaires et renouvellement urbain, soit la moitié des nouveaux logements prévus à l'horizon 2041. Deux extensions d'un hectare chacune sont néanmoins prévues sur des surfaces agricoles pour accueillir les 45 autres logements. Ces dernières, ainsi que la surface (1,2 hectare) concernée par l'opération de renouvellement urbain, font l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui encadrent l'aménagement et la densité sur ces parcelles et leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect d'un échéancier.

L'INAO attire votre attention sur le fait que certaines parcelles agricoles ont été classées en zone naturelle, un classement en zone agricole garantirait davantage leur vocation, et surtout que l'une d'entre elles est insérée dans un espace boisé classé (Au Mas Vernon).

[Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.9 NATRAN

En date du 15 octobre 2025, NaTran indique que la commune est impactée par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran.

Vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

- Règlement :

La présence des ouvrages NaTran est bien signalée dans les dispositions générales. Toutefois, il s'agira de préciser :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 de la canalisation (*zone non aedificandi et non sylvandi*).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (*Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

- Changement de destination :

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation :

L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

L'OAP « PINELLI » est impactée par la SUP 1 relative à la maîtrise de l'urbanisation de notre ouvrage « EST LYONNAIS ».

Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. **Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans cette zone.**

Nous vous rappelons que NaTran ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.

- Plan des Servitudes d'Utilité Publique :

La représentation de la servitude I1 de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.

Il est nécessaire de mettre à jour la légende et la représentation des SUP (notamment les SUP I1 et SUP I3), conformément aux standards CNIG SUP.

- Liste des Servitudes d'Utilité Publique :

Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Il sera nécessaire de mettre à jour l'adresse du service responsable des servitudes et des travaux :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
10 rue Pierre Semard - CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07
Téléphone +33(0)4 78 65 59 59
MED-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

Aussi, vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ;
- Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;
- Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes I1 ;
- Rappel de la réglementation anti-endommagement.

[Réponse du maître d'Ouvrage :](#)

3.10 RTE

En date du 1^{er} août 2025, RTE indique ne pas exploiter d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute et très haute tension sur la commune.

Aucune observation à formuler

3 LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La MRAE n'a pas émis d'Avis faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier. C'est donc un Avis tacite du 24 octobre 2025 /2025-ARA-AUPP-1719

2025AARA209

4 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.3 LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le rapport relatif au zonage des eaux pluviales indique que les perméabilités des sols sont très faibles et donc que « l'infiltration ne pourra être préconisée pour gérer les eaux pluviales générées par des projets d'imperméabilisation » (p23).

Ensuite, trois zones sont définies (p33) selon les compétences, sans que la différence soit évidente pour ce qui est à prévoir puisqu'il est systématiquement indiqué « soumises aux préconisations générales mais une dérogation peut être octroyée par GBA sur la base de justificatif technique ». Pour des questions de lisibilité, n'est-il pas possible d'indiquer uniquement « zone disposant d'un réseau de collecte des eaux pluviales » / « zone gérée par des ouvrages aériens »... à supposer que cela correspond à des fossés

La carte du zonage des eaux pluviales est peu lisible avec des surfaces en eau qui se confondent avec la zone B. La légende avec les principes de gestion des eaux pluviales est inadaptée au regard de l'absence d'infiltration à prévoir.

Les préconisations générales sont une infiltration des pluies courantes et une rétention des pluies moyennes, alors que l'infiltration n'est pas préconisée. Ce qui signifie que l'ensemble des zones sont en conditions dérogatoires. N'est-il pas possible d'adapter le zonage à la particularité de la commune et de préciser les ouvrages qui répondent au régime dérogatoire.

La lisibilité est à améliorer pour une meilleure compréhension des attendus et des possibilités de gestion des eaux pluviales.

Les désordres hydrauliques répertoriés ne semblent pas exhaustifs et l'indication « Compétence : hors GEPU » ne permet pas de savoir qui se charge de résoudre ces problèmes.

La carte du zonage d'assainissement n'est pas datée.

2.4 LA JUSTIFICATION DU PROJET

Dans la justification des besoins et des superficies associées, certaines incohérences sont notées entre les différents documents :

- p43 Rapport de présentation-justifications : Etude de densification : 45 logements pour 0 ha d'ENAF -> la densification en Dent Creuse ou Division Parcellaire consomme des ENAF, quelle est la superficie associée ?
Il est question de 1,17 ha pour les Dents Creuses dans le diagnostic pour les besoins projetés
- L'accroissement de la population nécessitera 95 logements d'ici 2045, soit 81 logements d'ici 2041, auxquels il faut ajouter les logements nécessaires au desserrement de la population : 32 logements. Ce qui fait un besoin en logements de 113 logements.
 - o Les logements vacants (5) sont-ils comptabilisés ?
 - o Pourquoi est-il prévu 90 logements au final entre 2025 et 2041 ?
 - o L'opération en cours du Domaine de Vernon est-elle comptabilisée dans les besoins en logements (12) ?

La justification est à vérifier et à reprendre dans son intégralité pour ne pas risquer de surestimer les besoins ou les superficies associées, et bien justifier :

- Les besoins en logements
- Les surfaces mobilisées pour y parvenir : en densification (DC et DP) avec les superficies associées, en changement de destination, en levée de vacance, et en extension avec les superficies et les densités.

Pour les hameaux, notamment Mas Vernon, Guignières, Mas Massard, Mas Bonin, Mas du Lait et Grandes Cointières, il n'y a pas d'explications sur les dents creuses et divisions parcellaires non retenues (p 63-64 du diagnostic). La justification est à apporter, et lorsque les DC et DP ne sont pas retenues, il est important d'ajuster l'enveloppe urbaine à cette réalité et ainsi ne pas permettre de nouvelles constructions dans ces secteurs.

Pour assurer une cohérence du projet et une équité des citoyens, il est indispensable de vérifier que l'extension des hameaux est limitée aux limites actuelles de l'urbanisation.

2.5 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale de la révision du PLU n'a pas fait l'objet d'un avis de la MRAE faute de moyens matériels.

La partie relative à l'évaluation des OAP (4.3.2) amène quelques observations :

- La partie analyse n'est pas une analyse des incidences du projet d'OAP sur le secteur : celle-ci devrait présenter les incidences du projet sur l'environnement par thème et les mesures mises en place pour éviter, réduire (et compenser si besoin) les impacts prévus.
- La limite (trait rouge) de l'OAP « Sud de l'Ecole » est étonnante p89 et 90 et n'est pas cohérente avec celle de la carte p 92
- Le permis d'aménager ayant été accordé, ce qui justifie l'absence de délimitation de zone humide, pourquoi une OAP est prévue sur ce secteur-là ?
- Il semble que la synthèse des mesures ERC soit lacunaire puisque de nombreuses mesures ne sont pas identifiées comme telles dans le document. Ex de la marge de retrait des constructions, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, des clôtures perméables à la faune...

5 MEMOIRE EN REPONSE

J'ai transmis ce procès-verbal de synthèse à Madame Martine TABOURET, maire de Dompierre-sur-Veyle lors d'une réunion le 18 décembre 2025 à 13h30.

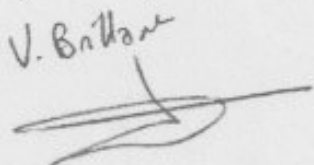
J'ai informé Madame TABOURET, que conformément aux dispositions réglementaires et aux dispositions de l'article R123-8 du Code de l'environnement qu'une réponse à chacune de ces observations écrites ou verbales est attendue dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente.

Ce mémoire en réponse est à adresser par courrier à la commissaire enquêtrice afin que ces apports puissent être pris en compte dans le rapport et les conclusions de l'enquête.

Le 18/12/2025

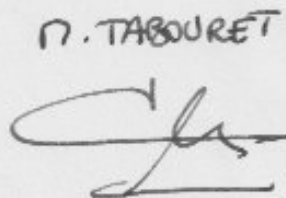
Signature de la Commissaire enquêtrice

V. Balthazart



Signature du Maître d'Ouvrage

M. TABOURET



6 ANNEXE 1 : LES OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

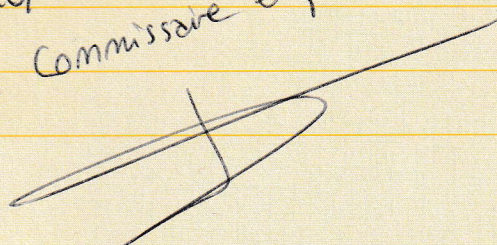
REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : révision du PLU de Dompiere-sur-Veyle

vu le 10/11/2025
par le Commissaire enquêteur



PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le lundi 10 novembre à 9 heures

Observations de M⁽¹⁾

① ~~Espace p.e~~ Eléments de paysage à conserver sur les Parcelles OF 0186 - OF 0185 et OF 0184 - OF 0930 en partie. Cette zone contenait un ancien verger (datant de plusieurs dizaine d'années) dont les arbres sont actuellement morts et présentent un danger pour la santé publique ainsi que 2 tilleuls remarquables. Il semblerait judicieux de classer ces deux tilleuls pour les conserver plutôt que toute la zone qui a souffert d'un manque d'entretien pendant plusieurs années.

② Fructus Georgette
Parcelle A44 - demande sur la constructibilité : secteur UH avec servitudes liées à la Veyre : ripisylve et zone inondable

Pour la mise en place d'une haie végétale en bord de parcelle, y a-t-il une réglementation spécifique ? une distance minimale ?

En cas de désordres sur la parcelle mitoyenne (muret qui se décolle de la dalle), qu'est-il possible de faire ?

③ Didier + Lawrence ZAMPROGNO
les Guignières - F980 et alentours
demande de modification des limites constructives de nos parcelles.
Coursier en P.J.

④ H. HERIC DE BELLEFON, Vincent
parcelles f252 et f253 ; actuellement en A mais trop petites pour être exploitées par un agriculteur (tracteur ne passent pas) donc il demande si elles peuvent devenir constructibles ? $\approx 900\text{ m}^2$ et au milieu d'habitations.
Courrier ④ en PJ.

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Laurence et Didier Zamprogno
Les Guignières
01240 Dompierre-sur-Veyle

Objet : demande de modification des limites constructives de nos parcelles sans augmentation de la surface constructive.

Dompierre-sur-Veyle le 10 novembre 2025,

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Nous sommes propriétaires des parcelles 980-982-1189-1190-1191-1192-342 d'un seul tènement sur la commune de Dompierre-sur-Veyle au lieu-dit les Guignières.

Les parcelles 980 et 982 sont constructibles, les autres non constructibles actuellement.

Notre fils souhaite s'établir sur la commune et y faire construire une habitation.

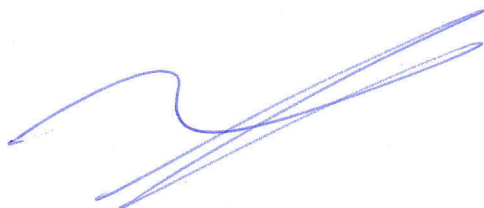
Nous souhaiterions faire modifier une partie de notre terrain constructible pour le déplacer plus près des accès et de la voirie, la répartition actuelle demanderait de trop gros travaux de VRD.

Nous proposons de modifier 650 m2 environ de notre terrain constructible actuel parcelle 980, en partie non constructible, pour basculer 550 m2 environ sur les parcelles plus proche des accès comme noté sur le plan accompagnant ce courrier.

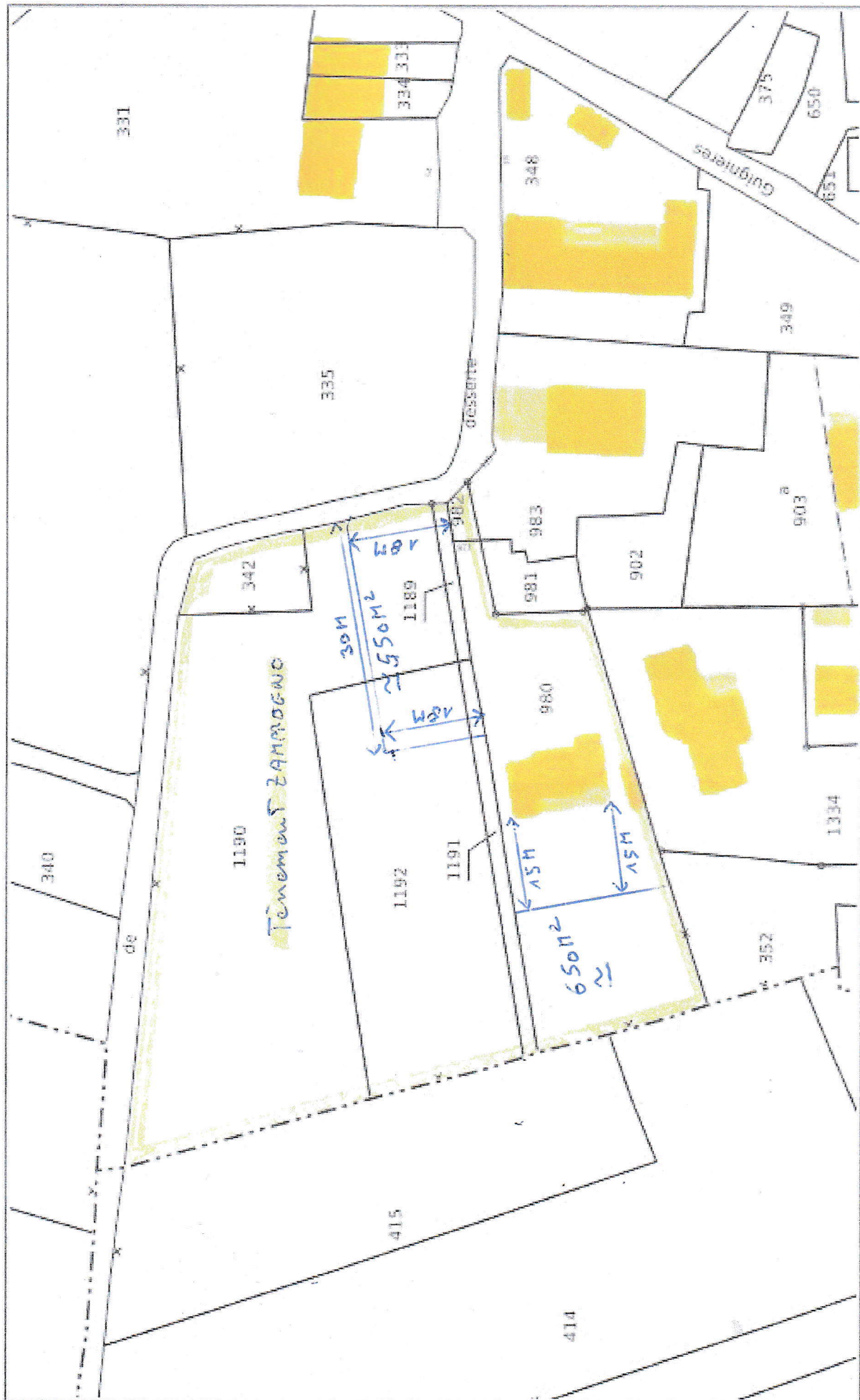
Nous espérons vraiment que vous pourrez accéder à notre demande, avoir la possibilité d'être à proximité de notre fils unique est un vrai choix pour nous.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, nos respectueuses salutations.

Laurence et Didier Zamprogno



Laurence et Simon EMPIREUR
128 LES GUIGNIERES
01240 DOMPIERRE-SUR-VEYLE





Laurence et Didier Zamprogno
128 les Guignières
01240 DOMPIERRE-SUR-VEYLE

④ SAGE Baghiste

Parcelle 394-393 - Goinhières

la parcelle voisine est-elle considérée en dent creuse ? Est-il imaginable que ce soit constructible ?

périmètre indiquant du gaz.

problématique d'inondation en cas de pluies fortes.

⑤ M^{me} BOULIVAN

M^{me} Bonin : A822 : demande de conserver l'ensemble de la parcelle en constructible - Demande de PC fin oct sur cette portion de parcelle

⑥ M^{me} GARNIER Lucien et Simone

Parcelle F557 - F558

demande sur la constructibilité des bâtis : certains en habitation, d'autres portions en bâti agricole.

F776. Possibilité de division parcellaire : oui

M^r Meric de Bellefont
LA SOUTIÈRE
01330 VILLARS LES DOMBES.



Madame le maire,

Par la présente je vous demande de voir si c'est possible de passer la parcelle ^fN° 252 et ^f253 en constructible au prochain PLU qui est en train d'être révisé pour faire un lot.

Les deux parcelles sont au gigneries et sont proche des autres maisons et à quelques mètres de la route.

Aucun tracteur ne peut cultiver les deux parcelles, je reste propriétaire de la terre "Bonne" que je loue à M^r BRAZIER DIMITRI
cordialement

Vicent M^r de Bellefont

ERIC de Bellefont Vincent
Grange-Neuve
01330 VILLARS LES DOMBES.



Madame le maire,

Suite à la révision du nouveau PLU, je sollicite de votre haute compétence de bien vouloir passer les parcelles 352 - 353 en terrain à bâtir. Celle-ci se trouve aux guignières à côté de Mr et Mrs Bodet. Le tout à l'égant étant à quelques mètres, proche de la route. Je me tiens à votre disposition pour une visite des lieux.

Recevez madame le maire, mes salutations.

Eric de Bellefont

⑧ 22/11/2025 - Madame STEUER

projet d'agrandissement sur parcelle 149.
courier de 2023 en P.T.

⑨ 22/11/2025 - Monsieur BERARD

Parcelle F1259 et F1261.

Suite à la demande de GBA et de la DDT d'instituer une OAP sur la "dent creuse du centre-bourg", j'apporte des précisions :

- le total des 2 parcelles fait 6000 m²
- ma maison est implantée sur 2800 m²
- il reste 3200 m², comprenant le chemin d'accès.

Je demande à ce qu'il n'y ait plus d'OAP sur ce secteur

⑩ 22/11/2025 - Monsieur et Madame BELLATON

Parcelle A662. Le Lait

demande de passer la moitié de la parcelle en zone constructible.
doubleton avec l'observation du registre dématérialisé

⑪ 22/11/2025 - Monsieur DESBORDE

Parcelles F1351 - 1353. Espace éléments de paysage à préserver.

Quelle est la démarche à suivre en cas d'abattage d'arbres, ce qui peut être récurrent dans un verger ?

⑫ 22/11/2025 - Madame MOISAN - 8 place de la mairie
parcelle F28 - F285.

vérification du zonage de la parcelle et de la possibilité de réaliser un petit bâti indépendant.

⑬ 22/11/2025 - Monsieur RELAVE

Domaine de la Flandrine

demande d'éléments sur le STECAL de la Flandrine.

Avis simple favorable du 1^{er} octobre de la COPENAF

⑭ 22/11/2025 - Madame et Monsieur FONTAINE

parcelle A877 + 876.

demande sur parcelle A852 à passer en constructible

(OA 945
sur géoportail)

8

Mr et Mme STEUER
255 Mas Massard
01240 DOMPIERRE sur VEYLE

frederique.steuer63@gmail.com
06 82 02 22 52



A l'attention du Conseil Municipal
Dompierre sur Veyle

Dompierre sur Veyle,
Le 14 novembre 2023

Objet :
Révision du PLU de la commune Dompierre sur Veyle

PJ :
1 et 2 : plan cadastral
1 photo de la partie de la parcelle 153 concernée

Mesdames, Messieurs,

Nous sommes propriétaires de notre résidence principale qui se trouve sur différentes parcelles à Mas Massard (cf PJ 1).

En vue de la révision du PLU de la commune, nous venons vers vous car nous avons pour projet dans un avenir (5 à 10 ans), de construire une extension sur la parcelle 149 et une partie de la parcelle 153, qui bénéficie du chemin d'accès de la parcelle 152 (cf PJ 2).

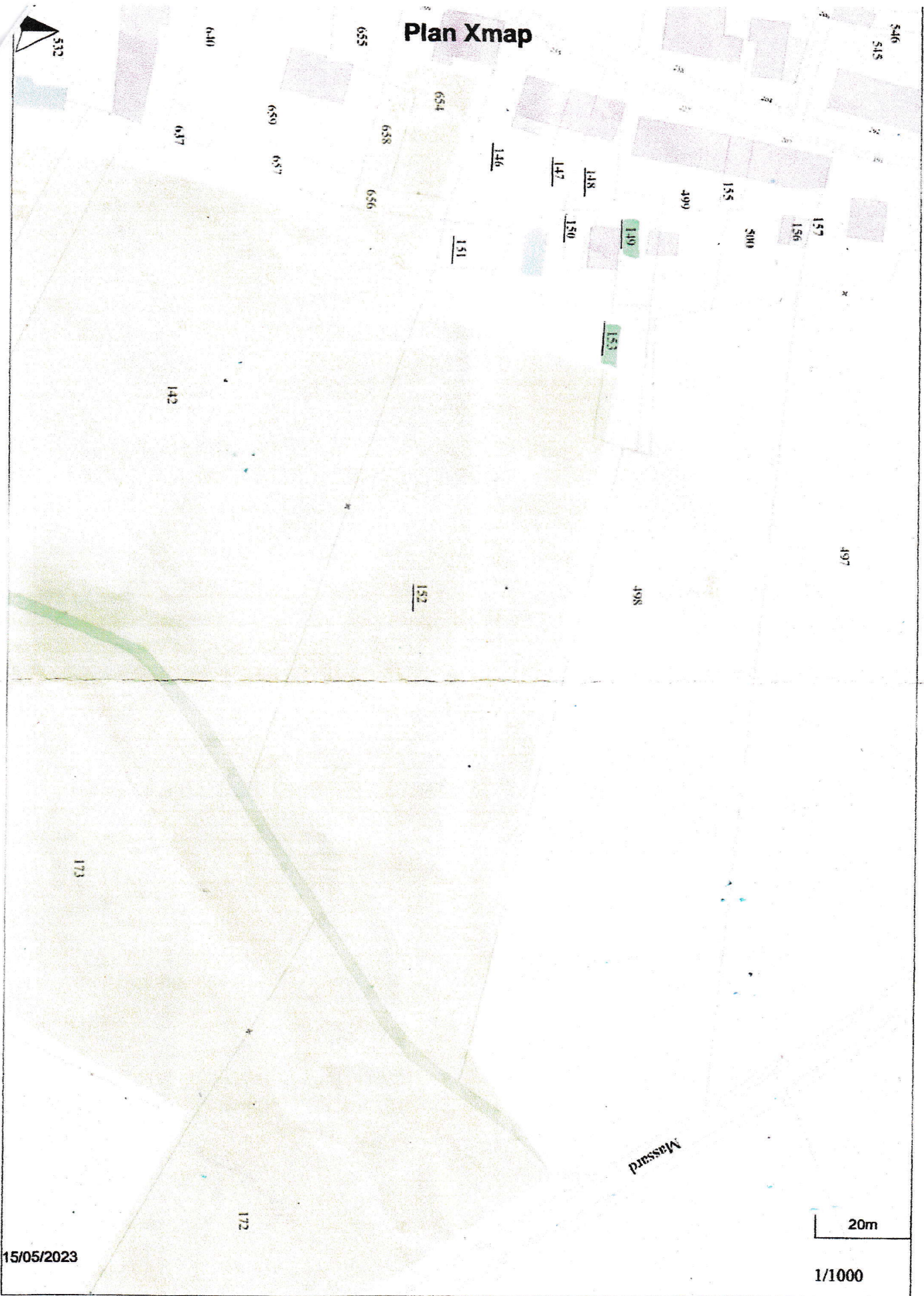
Ainsi, nous souhaiterions que ce projet puisse se réaliser à moyen terme en permettant qu'une partie de la parcelle 153 soit en zone UF et que la parcelle 149 soit toujours en zone UF comme le décline le PLU actuel.

Nous vous remercions de l'attention que vous portez à notre demande.

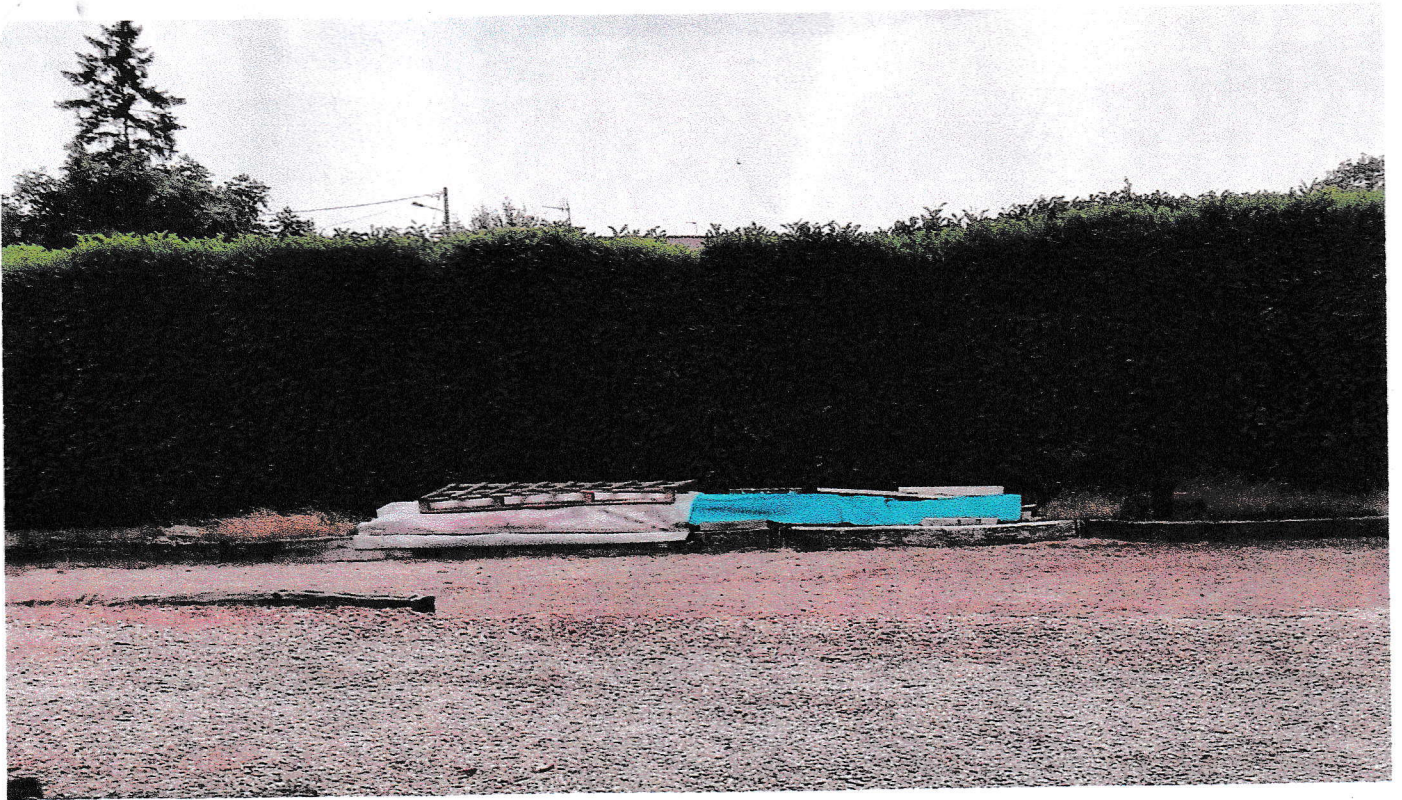
Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Mr et Mme STEUER

Plan Xmap







(15) Monsieur Jean- Gabriel DIJOU.

Parcelle D26

Le hangar situé au centre de la parcelle, détaché des bâtis, d'environ 100 m² d'emprise au sol : demande de changement de destination pour une habitation.

Est-il possible d'intégrer ce bâti comme "pouvant changer de destination" dans le projet de révision de PLU

Nota : parcelle devant changer de dénomination suite à division parcellaire : D535.

(16) 10/12/2025 - Mas Bonin.

Parcelle OA 0100 : vérification de la constructibilité
vérification des règles vis-à-vis des limites séparatives et des voies communales.

(17) 10/12/2025 - Mas Vernon

Parcelle F1519 : zone Natuelle
achèvement en UEp (zone urbaine de hameau), il est demandé à ce que la portion de parcelle reste constructible.

Lors du tout-à-l'égout, acceptation gracieuse de réaliser le fossé et la pompe de relevage.

(18) 10/12/25 - Coinhières - M^{me} M^r BERTHILLOT

Parcelle ~~A336~~ A396.

Une remise d'environ 100 m² d'emprise au sol existe déjà.

Est-il possible de démolir la construction pour refaire un bâti sécurisé de la même surface à destination agricole (sans être Agriculteur exploitant) ? Quelle serait la procédure ?

(19) 10/12/25 - M^r BOUVARD Albert

Petres Coinhières. Parcelle 856 et 855

demande de constructibilité sur un garage, ou un changement de destination.

(20) 10/12/2025. M^r JACQUOMET André
Grandes Guinières. Parcelle OA 382 et 575
vérification de la constructibilité et demande de rester
en constructible.

(21) 10/12/2025. M^r - M^{me} DUCOTÉ
Parcelle OA 768. La Baine
Demande sur la constructibilité de la parcelle.

(22) 10/12/2025. M^r DE BELLEFON Méric
Guignières OF 352 et 353.
Est-ce possible de passer ces parcelles en constructible pour mettre
une maison? étant donné que ces parcelles ne peuvent pas être
cultivées.

(23) 10/12/2025. M^r HATRAY Loïc
Parcelle OF 1468
périmètre de droit de préemption urbain
↳ emplacements réservés sur voies publiques : chemin le long de la Veyle
↳ demande de vérification de l'emplacement réservé
initialement présent (PLU actuel) et de l'ôter dans le
projet de révision.

(24) 10/12/2025. M^r CARETTE Pierre
Guignières. Parcelle F 335
demande de constructibilité sur cette parcelle en zone A

(25) 10/12/2025. M^r RELAVE.
Domaine de la Flandrine -
Quelles sont les étapes avant un dépôt de PC ?
A priori approbation du PLU par le Conseil municipal
puis contrôle de légalité par la Préfecture

(26) 10/12/2025. M^{me} RIVET Sylviane
relai du registre de matérialiser
Parcelle OA 102 et 103.

27

Mairie de Dompierre : cf PJ

27

Proposition d'observations à inscrire au registre de l'enquête publique (PLU)

Observation sur l'OAP n°1 :

Il est indiqué que « *le secteur 1 sera à urbaniser avant le secteur 2* ». Cette priorisation risque de bloquer un constructeur ou un porteur de projet si les ventes des terrains, appartenant à deux propriétaires différents, ne se réalisent pas selon la même temporalité. Il serait donc souhaitable de retirer toute notion d'ordre de priorité et de préciser que les deux parcelles peuvent être construites séparément.

Observations sur l'OAP n°2 - Mobilité

Le document mentionne « *une nouvelle voie créée en interne et en sens unique depuis la route de Priay* ».

L'hypothèse retenue et illustrée dans le schéma consomme beaucoup d'espace et entraîne une imperméabilisation importante. Il serait préférable d'adopter une formulation plus souple, par exemple : « *Une nouvelle voie créée en interne et en sens unique (de préférence). Un projet d'aménagement avec voirie interne à double sens pourra également être étudié et admis à l'appréciation de la mairie et des services instructeurs* ».

En cohérence, sous le plan d'OAP, remplacer la mention « *Nouvelle voirie interne* » par : « *Hypothèse de voirie en sens unique* ».

Observations sur l'OAP n°3 - Mobilités

La mention « *un accès depuis la rue du Gour devra être étudié* » pose difficulté, cette rue étant une voie privée.

Il serait plus approprié d'utiliser : « *Un accès depuis la rue du Gour pourra être étudié* ».

Concernant le parking, il est écrit : « *un parking mutualisé d'une dizaine de places avec l'école devra également être prévu* ».

Afin de clarifier l'usage : « *Un parking mutualisé avec l'école, donc accessible depuis celle-ci, devra également être prévu* ».

Règlement écrit des zones – Portails (pages 32, 44, 58, 82)

La formulation actuelle : « *les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte que 2 véhicules puissent stationner devant* » semble excessive et peu cohérente avec les pratiques habituelles.

Proposition de correction : « *Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de sorte qu'au moins un véhicule puisse stationner devant.* »

Page 89 – Zone A

Supprimer la possibilité de restauration, qui apparaît incohérente avec les objectifs de protection et de vocation agricole de cette zone.

Parcelle F 769 – Zonage NL

La commune a un projet d'équipements de loisirs (pumptrack ou city stade) et souhaite que cette parcelle F 669 soit classée en zone NL.

REGISTRE NUMERIQUE

by PubliLégal

REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du zonage
d'assainissement et de gestion des eaux pluviales -
DOMPIERRE-SUR-VEYLE**

Contributions du 10/11/2025 au 10/12/2025

Rapport généré le 11/12/2025 à 13:23:39

Nombre d'avis déposés : 14

@1 - GAUTHIER Michel - Dompierre-sur-Veyle

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 19/11/2025 à 11:36:33

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Demande de changement de zone.

Contribution :

Madame la Maire de Dompierre-sur-Veyle, Lors de notre arrivée en juin 2002, nous avons pris rendez-vous avec l'ex D.D.E. pour déclarer tout l'existant de la maison (qui n'était déclaré qu'à 60 m²) et de ses annexes en vue d'un futur dépôt de permis de construire. Donc en 2005 dépôt du permis de construire, puis en 2011 déclaration préalable pour pose de fenêtres de toit et en 2016 nouvelle déclaration préalable pour gros travaux : création d'ouvertures, changement intégral des portes, fenêtres et baies vitrées, réfection totale de la façade et pose d'un crépis à la chaux, ... le tout réalisé par l'entreprise TABOURET. Enfin, en 2024 nouveaux devis et nouvelle déclaration préalable pour les travaux réalisés en 2025 (recul et changement du portail, réfection totale de la cour, construction de murets, ... puis à plus long terme piscine et pool house entre autres). Le tout à réaliser aussi par l'entreprise TABOURET, laquelle m'ayant informé que je n'avais pas le droit de construire quoi que ce soit sur une partie de mon terrain car classée en zone A alors que l'autre partie est classée en zone UFp. J'ai été très surpris par cette information car en 2005 (N° PC0114505D1006), sur la partie classée en zone A (A313) j'ai eu l'autorisation de :-construire un abri type chalet en bois de 4 x 2,20 m,-construire une serre de 4,60 x 3,10 m,-transformer un vieux poulailler en garage de 7 x 6 m. Donc afin de pouvoir construire une piscine et autres sur la partie classée en zone A sur laquelle j'ai déjà tout prévu (zone sans arbre alors que j'en ai planté une centaine sur mon terrain de 5400 m² car il n'y en avait que 3 en 2002), je souhaiterais obtenir le changement de classement :-de la zone A de mon terrain en zone UFp comme l'autre partie (A312),-ou de mes 2 parties classées en zone UFp et A en zone UF comme mes voisins d'en face qui habitent à moins de 10 m de mon terrain. Le périmètre de 30 m à compter du mur de ma maison ne me permettant pas d'installer une piscine et son pool house sans enlever une quinzaine d'arbre, j'avais prévu 40 m à partir de ma maison. Je vous prie d'agréer, madame la maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@2 - PITTION GISELE - Dompierre-sur-Veyle

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 20/11/2025 à 15:23:20

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Demande de classification en terrain constructible

Contribution :

Comme suite à ma demande du 1er juillet 2021 déposée en mairie de Dompierre sur Veyle, je confirme que je demande que mes terrains contigus à mes parcelles d habitation soient placés en zone constructible. Il s'agit des Parcelles :- section A283, - section A284 - et section A659 en partie puisqu il semble que ce morceau de parcelle ai été placée en zone agricole sans m'en informer et de manière arbitraire. De plus concernant ce morceau de parcelle A659 aucun nouveau bornage n'a été fait et aucun numéro de parcelle n'a été attribué Je n'accepte donc pas que cette parcelle ai été divisée Dans l attente de votre réponse Bonne réception Bien cordialement Mr Yves PITTION et Mme Gisèle PITTION

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@3 - BELLATON ALAIN - Dompierre-sur-Veyle

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 20/11/2025 à 15:50:03

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Demande de passage en terrain constructible

Contribution :

Je souhaite le passage en terrain constructible pour les parcelles suivantes : Section À 662 Puisqu'il semblerai que lors de la dernière révision du PLU des morceaux de cette parcelle aient été placés en zone agricole Avec nos remerciements Bonne réception Bien cordialement Monsieur Alain BELLATON

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@4 - Bouvard Bruno - Maisons-Laffitte

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 24/11/2025 à 21:56:13

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : demande de confirmation de possibilité de construire une résidence sur la parcelle A855 aux petites cointières

Contribution :

Bonjour ,je souhaiterais faire construire ma résidence sur ma parcelle A855 aux petites cointières, dans le prolongement des garages. Pourriez vous me confirmer la possibilité de le faire, s'il vous plaît?merci d'avance.Bien cordialementBruno Bouvard07 85 76 15 49

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@5 - PAUL - Saint-Germain-sur-Renon

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 26/11/2025 à 17:07:01

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : DEMANDE DE VIABILISATION TERRAIN

Contribution :

nous sommes propriétaires de terrains aux LAIT, Ref : parcelles 247 et 248 [plans cadastre joints]
Nous souhaitons viabiliser ces 2 parcelles et les mettre en vente afin de venir en aide à ma Maman, Monique PERNIN-PLASSARD très âgée, 95 ans, en perte d'autonomie, un besoin d'argent se fait sentir pour lui assurer de belles années, en lui adaptant son logement, Nous souhaiterions vendre ses terrains, s'ils sont rendus constructibles comme ce fut le cas du terrain que nous avons vendu N 266 à Mr Romuald Jaguenaud, Je vous remercie de porter toute votre attention à ma requête,
Cordialement Paul Plassard

Pièce(s) jointes(s) :

Document : planCadastral247 & 248.pdf, page 1 sur 1

cadastre.gouv.fr



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

E6 -

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 26/11/2025 à 17:10:06

Lieu de dépôt : Par email

Objet : DEMANDE DE VIABILISATION TERRAIN

Contribution :

PLASSARD PAUL
PLASSARD MONIQUE
SAINT GERMAIN SUR
RENOM01240
plassardp@wanadoo.fr
+590 690 72 61 98
le 26 novembre 2025
a l'attention de
Madame Martine TABOURET
Maire de DOMPIERE SUR VEYLE,
mairie@dompierre-sur-veyle.fr
DEMANDE DE VIABILISATION TERRAINS parcelles 247 et 248
Bonjour Mme la Maire, 3 ans ce sont écoulés depuis ma dernière demande, Je reviens suite a votre courrier PLU nous sommes propriétaires de terrains aux LAIT, Ref : parcelles 247 et 248 [plans cadastre joints] Ma Maman, Monique PERNIN-PLASSARD est très âgée, 95 ans, en perte d'autonomie, un besoin d'argent se fait sentir pour lui assurer de belles années, en lui adaptant son logement, Nous souhaiterions vendre ses terrains, s'ils sont rendus constructibles comme ce fut le cas du terrain N 266 de Mr Romuald Jaguenaud, C'est pourquoi je me rapproche de vous, Madame la Maire, afin de voir avec vous les possibilités d'évolution de ces terrains en constructibles, pour les vendre afin de subvenir aux besoins de ma maman, Dompierre est en pleine expansion et nous vous en félicitons. Je vous remercie Madame la Maire de porter toute votre attention à ma requête, Veuillez agréer, Madame, mes respectueuses salutations, Paul Plassard

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@7 - juliette - Mionnay

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 26/11/2025 à 17:24:13

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Demande pour construire

Contribution :

Madame, Monsieur le commissaire enquêteur, je suis propriétaire de la parcelle A 768, d'une surface de 0.3176 Ha. Sur la commune de Dompierre sur Veyle. Ces 3176 m2 sont au bord de la voie communale No 3 et entourés de 2 parcelles ayant déjà une habitation. Je souhaiterais pouvoir construire sur mon terrain, merci de prendre en compte ma demande.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@8 - bouvard bruno - Dompierre-sur-Veyle

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 01/12/2025 à 18:32:51

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Demande d'autorisation de construction

Contribution :

Bonjour, je souhaiterais savoir si je peux obtenir une autorisation de construire ma résidence sur ma parcelle A855 située "aux cointières"? merci d'avance cordialement Bruno Bouvard

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@9 - CARRA Jérémie - Dompierre-sur-Veyle

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 06/12/2025 à 15:29:59

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Aménagement sur la parcelle F 1389

Contribution :

Madame, Monsieur, Porteurs d'un projet immobilier concernant notre dépendance située sur la parcelle F 1385 au Mas Vernon à Dompierre sur Veyle, nous souhaiterions effectuer des travaux afin d'aménager un logement au sein de ce bâtiment. Une demande de permis PC0014525B0025 a été déposée dans ce sens le 02/12/2025. Afin de mener un projet abouti, nous projetons de réaliser quelques travaux d'agréments sur le terrain jouxtant ce bâtiment. Cependant ledit terrain attenant côté ouest de la grange est situé sur une parcelle différente, la parcelle F 1389, d'une superficie de 1433 m². Ainsi nous vous demandons la possibilité d'y construire une piscine et un petit bâtiment servant de local piscine et jardin. Notre projet comporte également une avancée de toiture sur la façade ouest dans le but de limiter un trop fort ensoleillement l'été. Nous sommes convaincus de l'utilité de ces mesures afin de réhabiliter cette ancienne grange et donc d'éviter son délabrement et son abandon. En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à notre demande, nous vous prions d'agréer Madame, Monsieur, nos sincères salutations. Mélina BOULIVAN Jérémie CARRA

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@10 - Magali - Dompierre-sur-Veyle

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/12/2025 à 18:45:26

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Demande de changement de destination d'un bâtiment

Contribution :

Bonjour, Je souhaiterais proposer mon bâtiment situé à la Moiraudière sur la parcelle OD 0493 pour un changement de destination, en vue de créer un logement (maison). Ce bâtiment s'intègre dans un ensemble où il existe déjà 3 autres habitations. Le lieu-dit est desservi par le tout à l'égout, l'électricité, le téléphone et l'eau potable. Il s'agit d'un bâtiment en pisé en très bon état, d'une surface de 120m² (17m x 7m) avec une charpente apparente et une toiture en tuile. Il bénéficie d'une annexe accolée de 60m² pouvant faire office de garage. Il est déjà raccordé à l'électricité et au réseau d'eau potable. La canalisation pour le raccord au tout à l'égout est prête, en attente de raccordement dans la cour côté Nord du bâtiment. Il bénéficie d'un accès pour y accéder depuis la route de la Moiraudière côté Nord du bâtiment et par le chemin venant du Mas Granger côté Sud du bâtiment. Le terrain attenant OD 0496 m'appartient également. Ce bâtiment, enclavé dans les habitations, n'est pas fonctionnel pour les activités agricoles actuelles, car les ouvertures ne sont plus adaptées pour pouvoir y pénétrer avec un tracteur. Je vous prie de trouver quelques photos ci jointes. En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande. Bien cordialement

Pièce(s) jointe(s) :









@11 - Magali - Dompierre-sur-Veyle

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/12/2025 à 18:53:34

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Demande de changement de destination d'un bâtiment

Contribution :

Je souhaiterais proposer mon bâtiment situé à la Moiraudière sur la parcelle OD 0493 pour un changement de destination, en vue de créer un logement (maison). Ce bâtiment s'intègre dans un ensemble où il existe déjà 3 autres habitations. Le lieu-dit est desservi par le tout à l'égout, l'électricité, le téléphone et l'eau potable. Il s'agit d'un bâtiment en pisé en très bon état, d'une surface de 120m² (17m x 7m) avec une charpente apparente et une toiture en tuile. Il bénéficie d'une annexe accolée de 60m² pouvant faire office de garage. Il est déjà raccordé à l'électricité et au réseau d'eau potable. La canalisation pour le raccord au tout à l'égout est prête, en attente de raccordement dans la cour côté Nord du bâtiment. Il bénéficie d'un accès pour y accéder depuis la route de la Moiraudière côté Nord du bâtiment et par le chemin venant du Mas Granger côté Sud du bâtiment. Le terrain attenant OD 0496 m'appartient également. Ce bâtiment, enclavé dans les habitations, n'est pas fonctionnel pour les activités agricoles actuelles, car les ouvertures ne sont plus adaptées pour pouvoir y pénétrer avec un tracteur. Je vous prie de trouver quelques photos ci jointes. En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande. Bien cordialement

Pièce(s) jointe(s) :









@12 - Magali - Dompierre-sur-Veyle

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 07/12/2025 à 19:43:01

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : requalification d'une partie de terrain

Contribution :

Bonjour, Ayant pour projet de développer un élevage de chevaux, je vous sollicite afin de savoir s'il était possible de requalifier les parties supérieures des parcelles F 1573 et F 1083 (donc uniquement côté chemin), en zone agricole. Elles sont actuellement répertoriées en zone N. Si vous acceptiez ma requête, je m'engage à faire intervenir un géomètre pour réaliser un nouveau bornage selon vos recommandations. Bien cordialement

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@13 - SYLVIANE - Saint-Nizier-le-Désert

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 10/12/2025 à 11:28:44

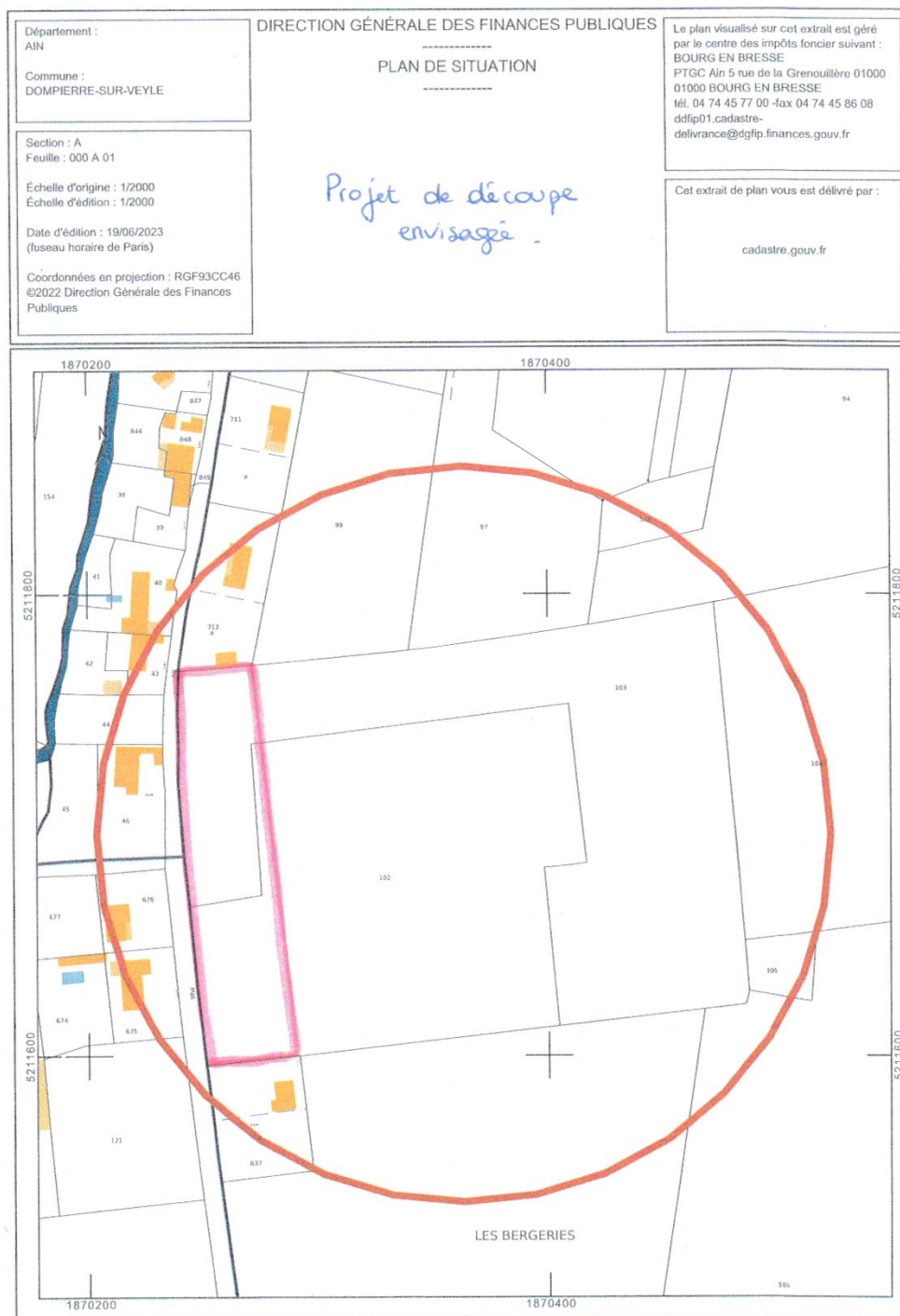
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

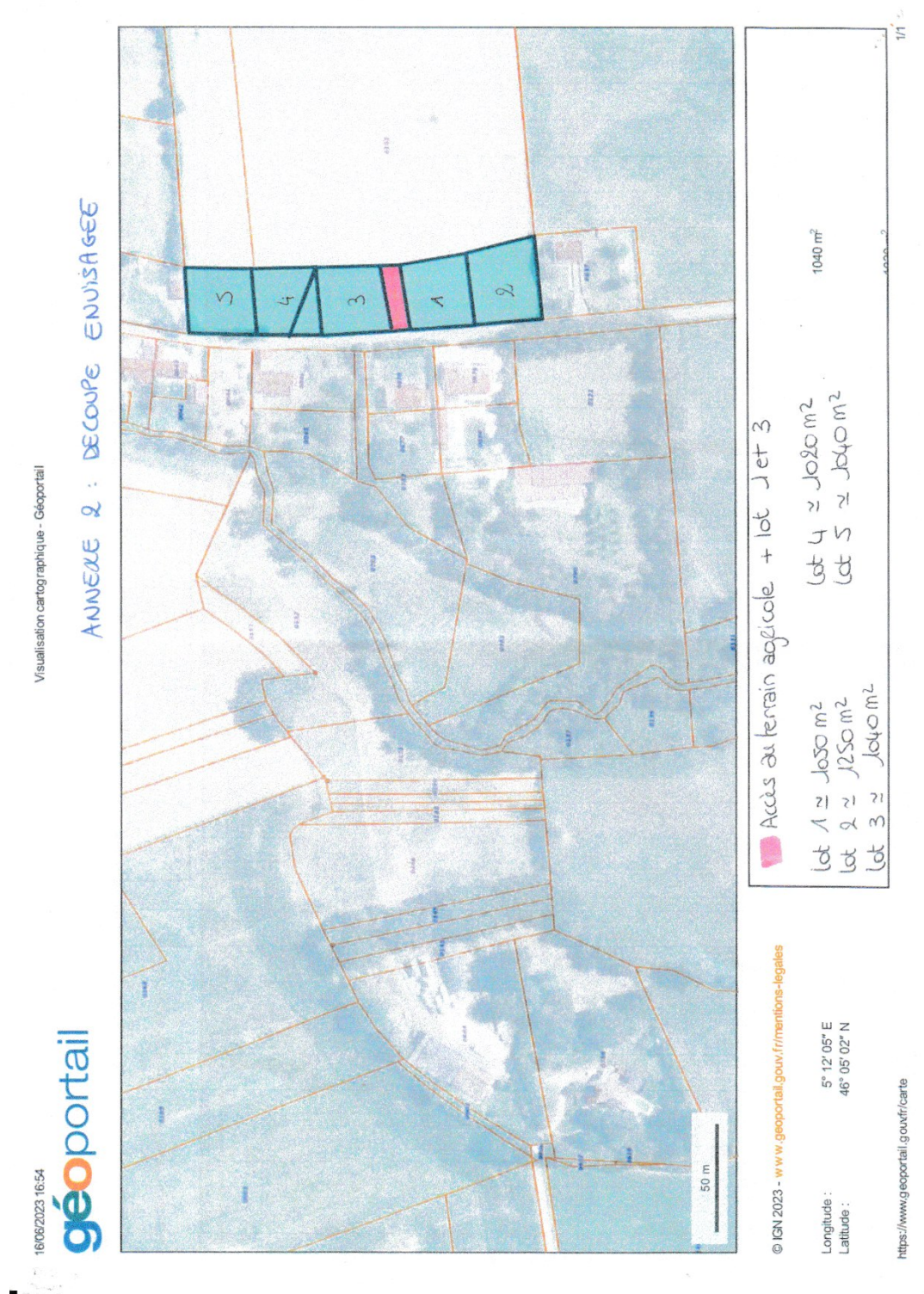
Objet : demande pour terrain constructible

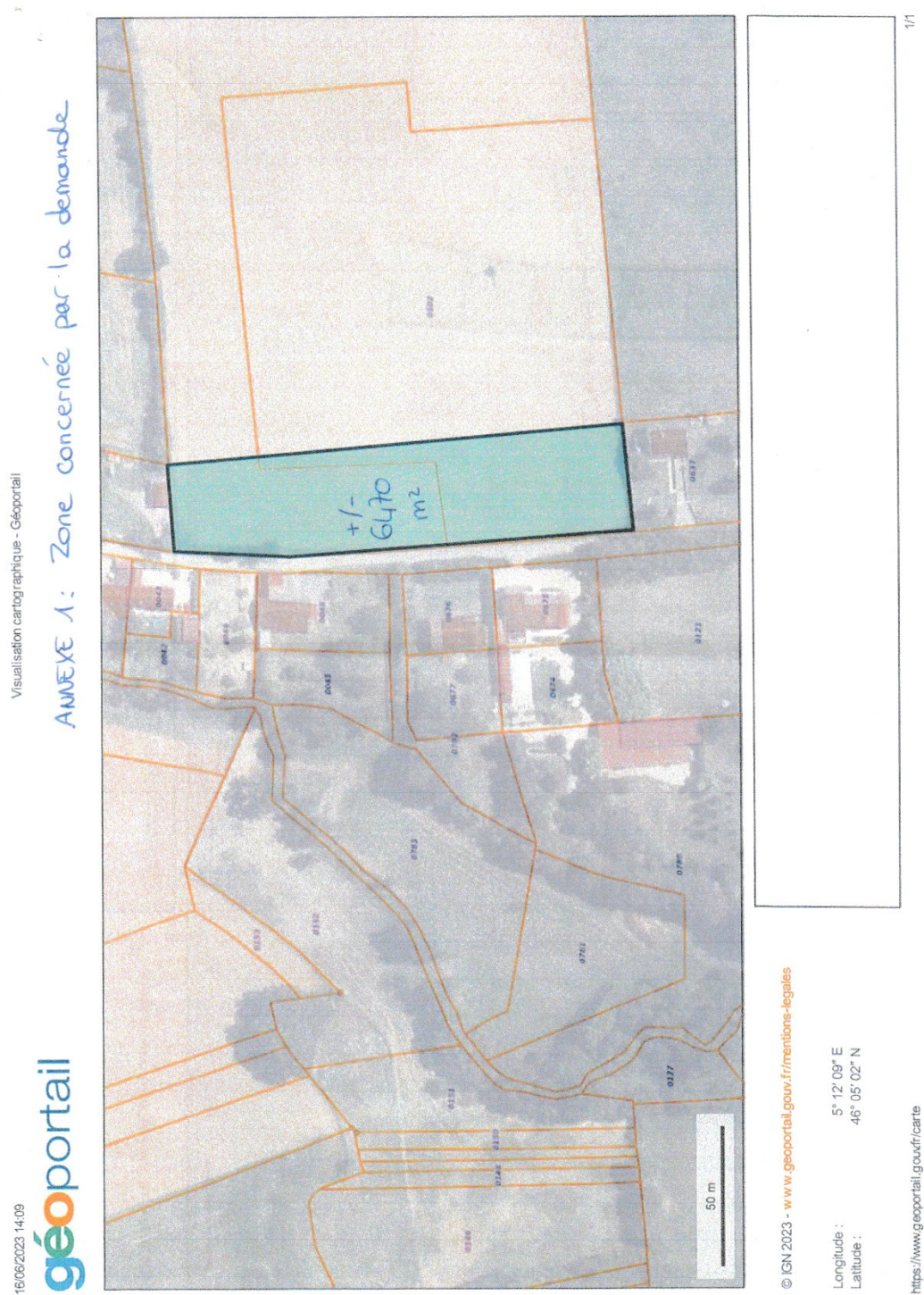
Contribution :

Madame le Maire et le conseil municipal Suite à votre courrier du 17/11/2025, je vous réitère la demande que j'avais faite en juin 2023. En effet, je souhaite qu'une partie des parcelles passe en zone constructible. Tout a été motivé dans mon courrier. Je vous joins le courrier ci-dessus nommé et les plans de la zone concernée que j'avais aussi ajoutés à mon courrier. Je reste à votre disposition si vous avez besoin d'un complément de renseignements. J'espère que ma demande sera examinée pour votre projet de PLU. Je vous remercie, et vous prie d'agréer mes salutations distinguées. Sylviane RIVET

Pièce(s) jointes(s) :







- Cela pourrait permettre de répondre à une demande croissante de terrains à bâtir sur le secteur où les acquéreurs sont de plus en plus nombreux. En effet Dompierre-sur-Veyle reste attractif du fait de sa localisation à proximité de grands axes et de grandes villes telles que Bourg-en-Bresse. Les grands terrains se faisant rares, cela pourrait être une vraie opportunité pour les acquéreurs en recherche de ce type de bien.
- Cette demande ne comporte aucun risque ou nuisance majeurs pour l'environnement et n'empiète pas sur une zone naturelle. De plus, et en concertation avec les organismes afférents, ce projet, s'il peut être rendu possible, respectera les préconisations demandées.
- Cette zone étant d'ores et déjà bâtie, les viabilités se situeraient en bordure de voie et ne représenteraient donc pas une difficulté ou un obstacle au projet.

Pour plus de précisions, je vous prie de trouver en joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au terrain en question.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes respectueuses salutations.

Mme RIVET

Mme RIVET Sylviane
153 Grande Rue
01320 SAINT NIZIER LE DESERT

A l'attention de Madame le Maire
Mairie de Dompierre sur Veyle,
Place de la mairie,
01240 DOMPIERRE SUR VEYLE

Le 16 juin 2023, à Saint-nizier-le-Désert

Objet : demande de terrain constructible

Madame le Maire,

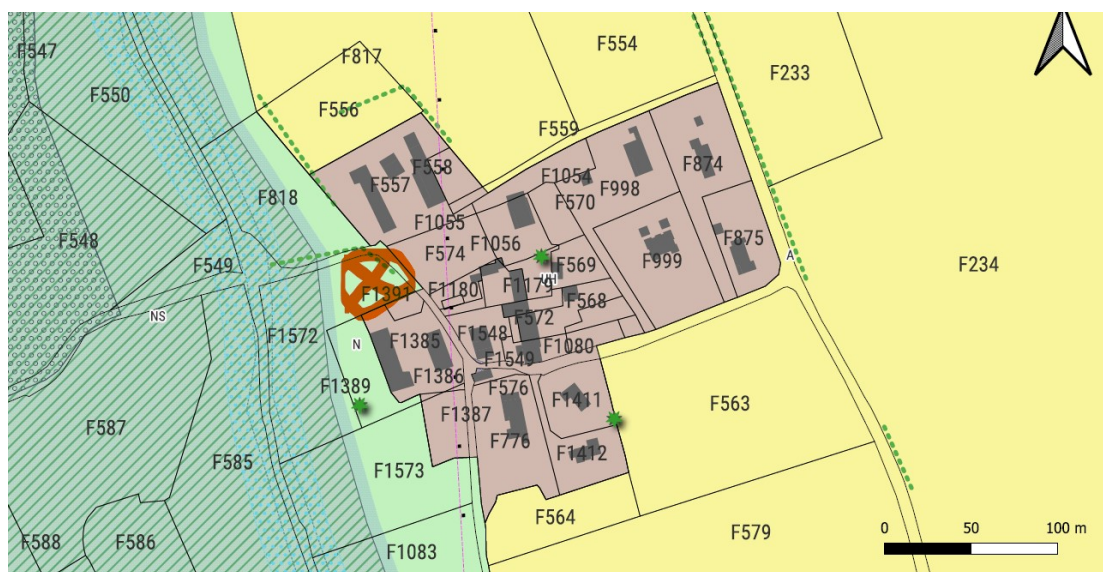
Ayant connaissance de la révision du PLU actuellement en cours sur la commune de Dompierre-sur-Veyle, et étant propriétaire des parcelles cadastrées UN 102 et UN 103 au lieu dit « Les Bergeries », je vous sollicite afin qu'une partie de ces dites parcelles passent en zone constructible avec le nouveau PLU en cours de restructuration.

En effet, ces parcelles sont à ce jour classées comme terrain agricole et l'idée est d'ailleurs de conserver une majeure partie du terrain agricole ; étant moi-même issue du monde agricole, c'est quelque chose à laquelle j'accorde énormément d'importance. Je vais détailler ci-après mon projet afin que vous puissiez avoir une idée de ce qu'il en ressort, mais surtout pour vous convaincre qu'il ne porte pas atteinte au développement de la commune. Par ailleurs, il s'inscrit parfaitement dans la logique d'urbanisme en place.

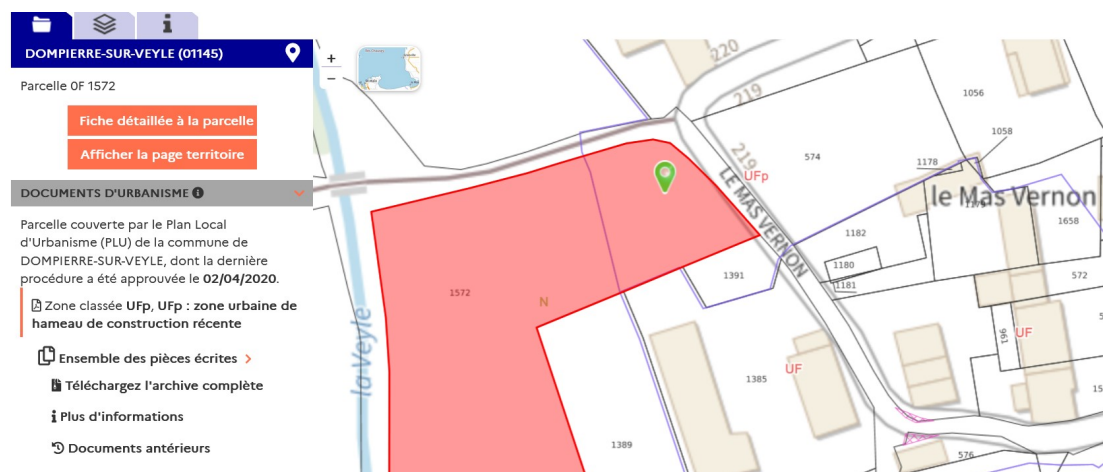
Voici quelques détails que je souhaiterais préciser :

- Sur cette route il y a des constructions de part et d'autre de la voirie et je vous sollicite afin qu'une bande d'environ 6 470m² sur les 4,078ha que je détiens puissent passer constructibles, (cf. « **Annexe 1 : zone concernée par la demande** ») dans l'alignement des autres terrains bâtis existants. L'idée serait de créer un accès desservant les 2 parcelles agricoles afin qu'elles ne soient pas enclavées puis de créer ensuite des terrains à bâtir (4 ou 5 maximum – ou moins, selon vos volontés et exigences) de surfaces « raisonnables » afin que les parcelles s'intègrent bien dans le paysage existant où les terrains sont de belle taille et où les constructions ne sont pas trop denses. L'idée n'étant pas d'intensifier cette zone de hameau où l'habitat est diffus ou de créer un nombre excessif de logements qui n'auraient pas forcément leur place puisque situés en dehors du village.

Le document « **Annexe 2 : découpe envisagée** » retrace l'idée de cette demande (il s'agit d'une ébauche, l'accès et les découpes seraient bien entendu à revoir et à affiner si le projet voyait le jour).







7 ANNEXE 2 : LES OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☐ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☒ Divers

relatif à : Zonage d'assainissement
des eaux usées et des eaux pluviales
de Dompierre-sur-Veyle

M le 10/11/2025
par la Commissaire enquêteur

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le lundi 10 novembre 2025 à 9 heures

Observations de M⁽¹⁾

① 10/12/2025. M^r Besson Paul.

hameau du Mas Blanc. 376 route du Mas Blanc

Problème de stagnation des eaux pluviales devant son portail en cas de forte pluie en raison d'une arrivée d'eaux pluviales des toitures du voisin.

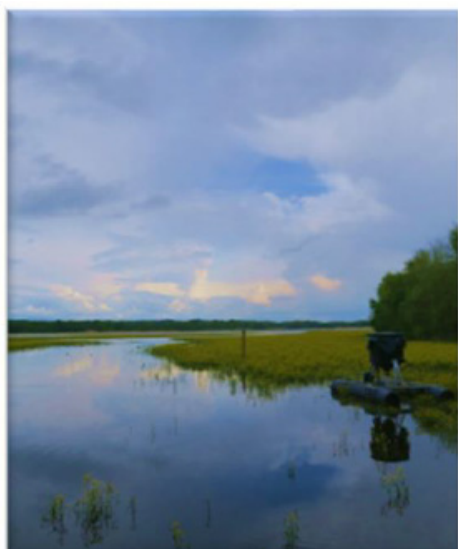
Est-il possible de régler ce problème ? ~~de~~

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

5 - ANNEXE 1 : PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la révision du PLU et au zonage d'assainissement



**Mémoire-réponse au procès verbal
de la commissaire-enquêtrice**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2025, le projet de PLU de la commune de Dompierre-sur-Veyle a été arrêté. Conformément aux articles L153-16 et L153-17, il a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA). Suite à cette consultation, il a également fait l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme. L'enquête publique a porté sur le projet de PLU ainsi que sur le zonage d'assainissement et de gestions des eaux pluviales. L'enquête publique s'est déroulée du lundi 10 novembre 2025 au mercredi 10 décembre 2025 inclus.

En date du 18 décembre 2025, la commissaire-enquêtrice, Mme Véronique BRILLANT a remis à la collectivité son procès-verbal de synthèse des observations.

Le présent document constitue le mémoire-réponse à ce procès-verbal.

1- Observations du public

Au cours de l'enquête publique, plusieurs canaux ont été mis à la disposition des administrés afin de faire part de leurs observations/remarques sur le projet de PLU arrêté.

- Via registres papiers présents en mairie : 27 observations recueillies sur le projet de PLU et 1 observation sur le registre du zonage d'assainissement
- Via registre dématérialisé : 13 observations recueillies dont 1 mail.

Les observations sont les suivantes, par ordre chronologique d'arrivée :

■ Obs n°1

Sujet : éléments paysagers à conserver

Demande : Les parcelles OF 0186 – 0185 – 0184 et 0930 en partie sont classées en Eléments de paysage à conserver. Il s'agit d'un ancien verger vieux de plusieurs dizaines d'années dont les arbres ont été abattus car ils étaient morts et représentaient un danger pour la santé publique ; et de 2 tilleuls remarquables. Il semblerait judicieux de classer ces 2 tilleuls pour les conserver plutôt que l'ensemble de la zone.

Propositions : parcelles OF 0186 – 0185 – 0184 et 0930 en partie : classer les 2 tilleuls en arbres à préserver et enlever le zonage « Eléments de paysage à conserver »

Commentaire Mairie : La protection des boisements sera adaptée afin d'identifier uniquement les arbres remarquables et notamment les 2 tilleuls. La mairie se rapprochera des propriétaires afin de localiser précisément ces derniers et afin d'obtenir des photographies.



Extrait du zonage arrêté

■ Obs n°2

Sujet : constructibilité

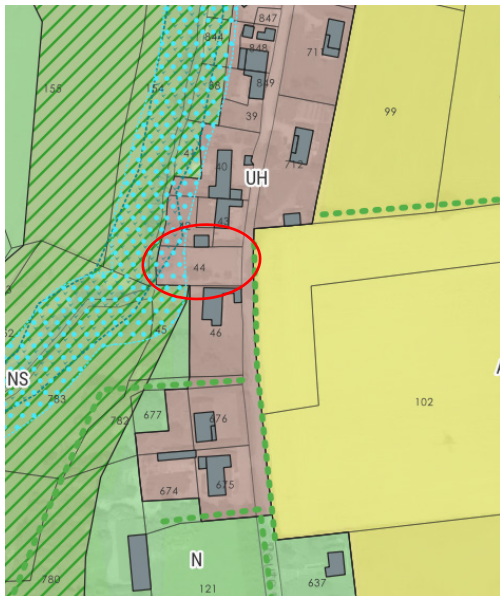
Demande : Parcelle A44 : demande sur la constructibilité

C'est un secteur UH avec des servitudes liées à la Veyle : ripisylve et zone inondable

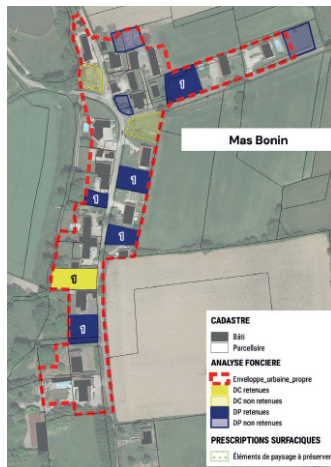
Demande de constructibilité de la parcelle A n°44 - pour la mise en place d'une haie végétale au bord de la parcelle, y-at-il une réglementation spécifique ? une distance minimale ? En cas de désordres sur la parcelle mitoyenne (muret qui se décolle de la dalle) qu'est-il possible de faire ?

Commentaire Mairie :

Extrait du zonage arrêté



La parcelle A n°44 est classée en zone UH dans le PLU arrêté en juillet 2025. Cette parcelle constitue une dent creuse dans le hameau. L'étude de densification a fleché un potentiel de 1 logement.



Sa constructibilité est toutefois possible uniquement sur la partie Est. La partie Ouest est marquée par des enjeux environnementaux. Elle est concernée par une zone humide et la ripisylve de la Veyle.

Concernant la plantation des haies : le règlement écrit du futur PLU comprend une annexe relative aux essences locales à privilégier. Cette dernière recense plusieurs espèces végétales adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire communal. Cette liste, non exhaustive, vise à favoriser l'utilisation d'espèces locales et résilientes dans les projets d'aménagement, de replantation ou de renaturation, tant en zone urbaine qu'en zone naturelle ou agricole. Il conviendra de s'y référer.

■ Obs n°3

Sujet : constructibilité

Demande : Les Guignièrès : parcelle F980- 982 – 1189 – 1190 – 1191 – 1192 - 342

Demande de modification des limites constructibles des parcelles : basculer 650 m² de la parcelle F980 constructible en non constructible et à l'inverse basculer 550 m² des parcelles 1192 et 1190 d'agricole à constructible afin d'éviter de gros travaux de VRD pour la construction d'une habitation.

Propositions : demande de modification des limites constructibles

Commentaire Mairie :

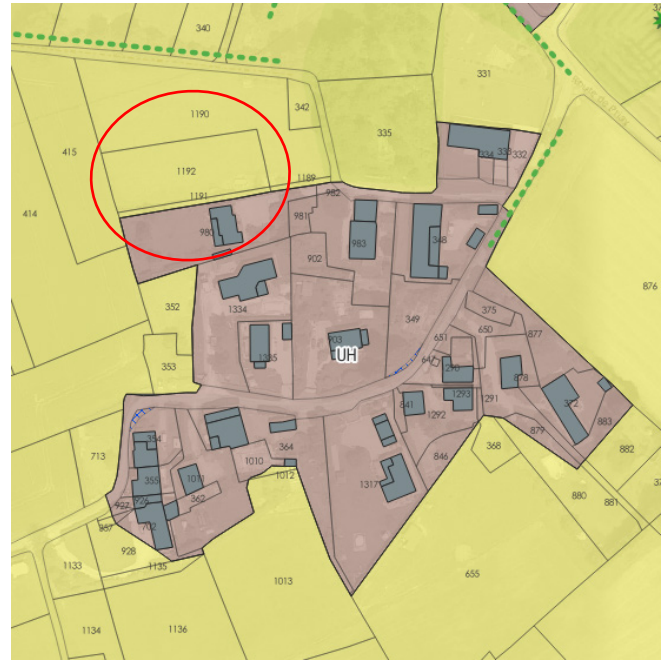


La parcelle F n°980 a été classée en zone UH - la délimitation a été faite en s'appuyant sur le découpage parcellaire. La partie Ouest de la parcelle correspond au jardin de l'habitation (cf. photographie aérienne ci-jointe). Une division parcellaire est potentiellement envisageable.

Il convient de préciser que les zones UH correspondent aux hameaux de la commune - secteurs n'ayant pas vocation à se développer et s'étoffer ; seule une optimisation du tissu bâti constitué est permise par comblement des dents creuses ou divisions parcellaires éventuelles (sous réserves de la desserte par les réseaux).

Les parcelles mentionnées (F n°1192 et 1190) sont situées en extension du hameau et présentent une vocation agricole (cf. photographie aérienne). Il convient de rappeler que le projet de PLU doit être compatible avec le cadre législatif et réglementaire et notamment avec les documents de rang

supérieur dont le SCoT. Il a notamment pour objectif de maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain. Pour ce faire, le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Les hameaux ont fait l'objet d'un classement en zone U hameaux (UH) mais leur délimitation a été réalisée au plus près du tissu bâti ces derniers n'ayant pas vocation à s'étendre et à entraîner de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). Aussi, la demande de classement en zone UH des parcelles F n°1190 et F n°1192 ne peut trouver une réponse favorable.



Extrait du zonage arrêté

■ Obs n°4

Sujet : constructibilité

Demande : Parcelle 394 et 393 aux Cointières

Demande sur la parcelle voisine à savoir si elle peut être considérée en dent creuse : est-il imaginable qu'elle soit constructible ?

Vérification du périmètre indicatif de la canalisation de gaz

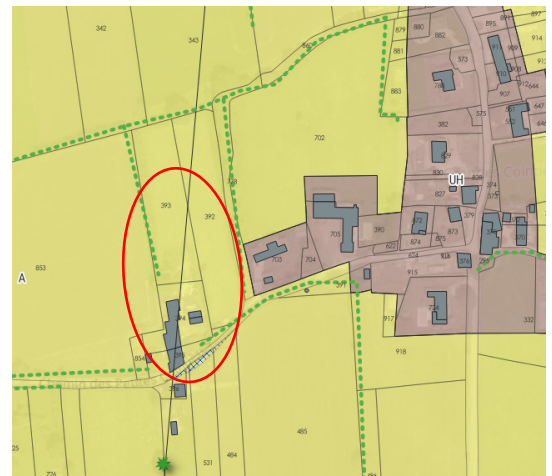
Problématique d'inondation en cas de fortes pluies

Extrait du zonage arrêté

Commentaire Mairie :

Les parcelles A n°394 et A n°393 sont classées en zone agricole (A) dans le PLU arrêté en juillet 2025. Il est en de même pour la parcelle voisine A n°392. Ces parcelles sont situées en extension du hameau des Grandes Cointières. La parcelle A n°392 ne constitue pas une dent creuse mais une extension de l'enveloppe bâtie. Cette dernière présente une vocation agricole.

Il convient de rappeler que le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro



Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

En compatibilité avec le cadre réglementaire et les documents supra-communaux (dont le SCoT), le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Le classement en zone constructible des parcelles mentionnées serait contraire aux objectifs de confortement du centre-bourg et aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il convient également de souligner que le hameau est marqué par un réseau d'assainissement insuffisant. Aucune constructibilité n'est donc permise au sein de ce dernier. Les avis des Personnes Publiques Associées ont notamment demandé un reclassement de ce dernier. Afin de tenir compte de la capacité des réseaux, le hameau fera l'objet d'un classement en zone Und : zone urbanisée non densifiable - cette zone autorisera uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes sous conditions).

■ **Obs n°5**

Sujet : constructibilité

Demande : Mas Bonin – Parcelle A822

Demande de conserver l'ensemble de la parcelle en constructible car dépôt d'une demande de PC fin Octobre sur cette parcelle

Propositions : Demande de conserver la parcelle A n°822 en constructible



Commentaire Mairie :

La parcelle est concernée par un certificat d'urbanisme. En compatibilité avec ce dernier, la zone UH sera retravaillée afin d'englober la totalité de la parcelle A n°822.

■ **Obs n°5**

Sujet : constructibilité

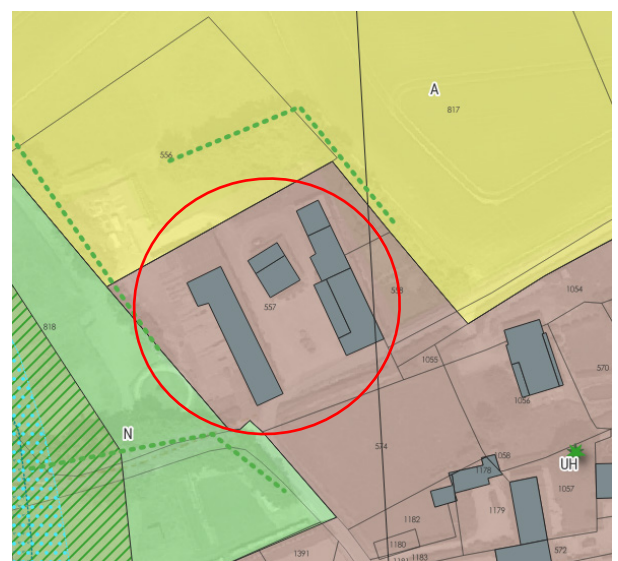
Demande : Parcelles F557 et 558 : demande sur la constructibilité des bâtis avec certains en habitation et d'autres portions en bâti agricole

F776 : possibilité de division parcellaire : oui

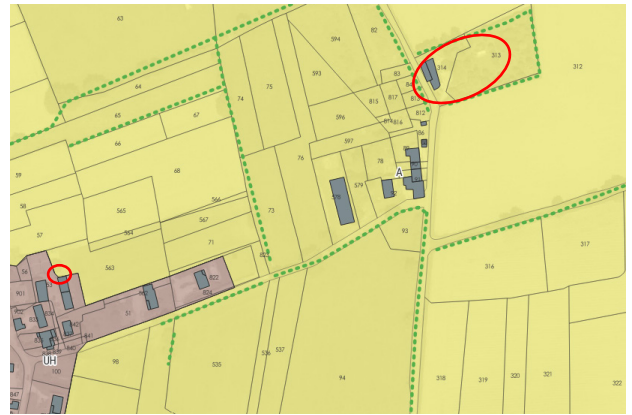
Commentaire Mairie :

Les parcelles F n°557 et F n°558 sont classées en zone UH dans le PLU arrêté. Ce zonage autorise une constructibilité ainsi que d'éventuels changements de destination. Cette zone n'autorise toutefois pas d'évolutions des bâtiments agricoles. Si des bâtiments présentent actuellement une vocation agricole (en activité), il convient de les reclasser en zone A afin de leur permettre une évolution.

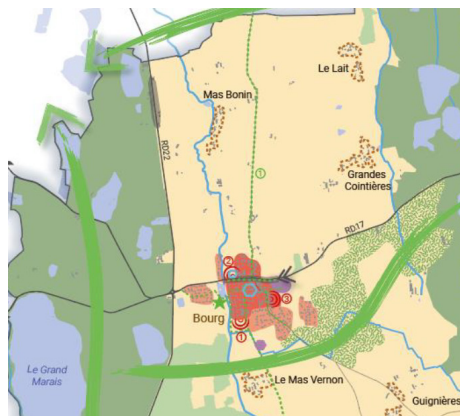
Concernant la parcelle F n°776 : cette dernière est également classée en zone UH. Elle peut faire l'objet d'une division parcellaire éventuelle.



Les deux parcelles précitées sont situées en dehors de toute enveloppe bâtie constituée. Or le projet de PLU vise, en compatibilité avec les documents cadres (et notamment avec le SCoT), à « répondre prioritairement aux besoins résidentiels, en réhabilitant le bâti ancien et en permettant la production neuve de logements dans le tissu bâti déjà constitué ». Aussi, les parcelles précitées ne peuvent faire l'objet d'un classement en zone urbanisée (U). Le règlement de la zone agricole autorise une évolution des habitations existantes. Il est permis une extension ou encore la réalisation d'annexes et de piscine sous certaines conditions. La piscine envisagée peut être réalisée sous réserve qu'elle soit implantée à 30 mètres maximum de la construction principale.



Extrait du zonage arrêté



Extrait du PADD

Extrait de la doctrine CDPENAF relative aux extensions et annexes

Extensions des bâtiments d'habitation :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

Annexes des bâtiments d'habitation :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

■ Obs n°2 RD

Sujet : constructibilité

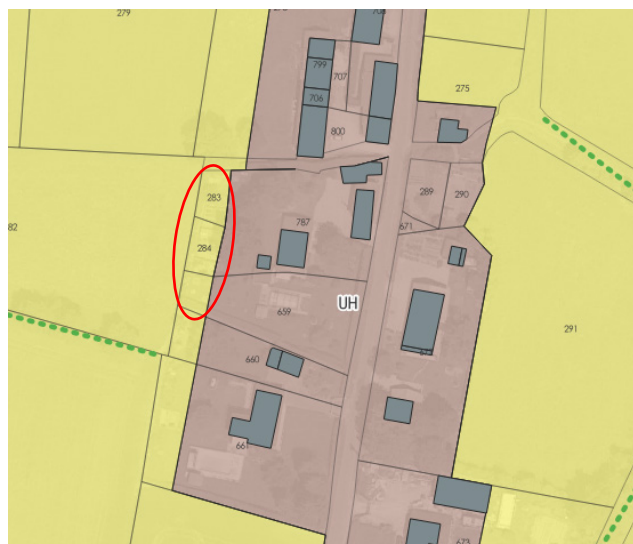
Demande : Parcelles A283 et 284, et A659 en partie

Demande de passer ces parcelles en constructible

Refus de division de la parcelle A659 en zone UFp et A, sans aucun bornage

Propositions : Demande de classement en zone constructible Parcelles A283 – A284 et A659 partiellement

Extrait du zonage arrêté



Commentaire Mairie :

Les parcelles An°283 ; A284 et A659 (en partie) ont été classées en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté de juillet 2025. Il s'agit de parcelles correspondant au potager de l'habitation.

Il convient de rappeler que le projet de PLU doit être compatible avec le cadre législatif et réglementaire et notamment avec les documents de rang supérieur dont le SCoT. Il a notamment pour objectif de maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain. Pour ce faire, le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Les hameaux ont fait l'objet d'un classement en zone U hameaux (UH) mais leur délimitation a été réalisée au plus près du tissu bâti ces derniers n'ayant pas vocation à s'étendre et à entraîner de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). Les trois

parcelles citées ont, de ce fait, pas été classées en zones UH. Il convient également de préciser que le réseau d'assainissement du hameau est insuffisant pour envisager de nouvelles constructions.

Si un classement en zone UH a été choisi dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025, les Personnes Publiques Associées et notamment les services de l'Etat et Grand Bourg Agglomération ont demandé un reclassement des hameaux concernés par un défaut d'assainissement. Aussi, suite à la consultation des PPA et afin d'assurer une compatibilité avec le SCoT et les objectifs réglementaires, l'ensemble du hameau Mas du Lait va être reclassé en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Ce zonage permettra uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Les nouveaux logements ne seront pas autorisés.

■ Obs n°3 RD

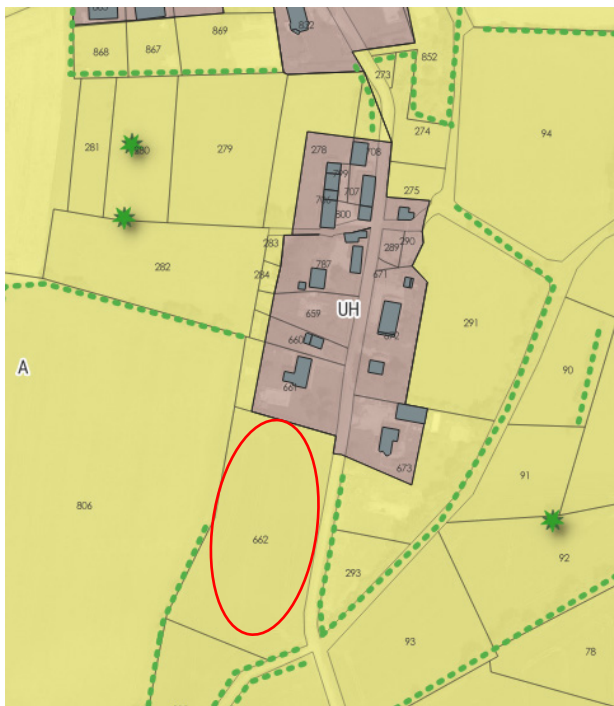
Sujet : constructibilité

Demande : Parcelle A662 : demande de passer la moitié de la parcelle en zone constructible

Propositions : Demande de classement en zone constructible Parcelle A662 partiellement

Commentaire Mairie :

La parcelle A n°662 est située en extension du hameau Mas du Lait et présente une vocation agricole. Elle est notamment déclarée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024.



Extrait du zonage arrêté



Extrait du RPG 2024

Il convient de rappeler que le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

En compatibilité avec le cadre réglementaire et les documents supra-communaux (dont le SCoT), le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Le classement en zone constructible de la parcelle A n°662 serait contraire aux objectifs de confortement du centre-bourg et aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il convient également de préciser que le réseau d'assainissement du hameau Mas du Lait est insuffisant pour envisager de nouvelles constructions. Si un classement en zone UH a été choisi dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025, les Personnes Publiques Associées et notamment les services de l'Etat et Grand Bourg Agglomération ont demandé un reclassement des hameaux concernés par un défaut d'assainissement. Aussi, suite à la consultation des PPA et afin d'assurer une compatibilité avec le SCoT et les objectifs réglementaires, l'ensemble du hameau Mas du Lait va être reclassé en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Ce zonage permettra uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Les nouveaux logements ne seront pas autorisés.

■ Obs n°8

Sujet : constructibilité

Demande : Parcelle 149 : projet d'agrandissement sur les parcelles 149 et 153 en limite Nord.

Demande de passer la parcelle 153 en UF

Propositions : Demande de classement en zone constructible Parcelle E153

Commentaire Mairie :



Extrait du zonage arrêté

La parcelle E n°149 est classée en zone UH et la parcelle E n°153 est classée en zone A dans le projet de PLU arrêté. Si la parcelle E n°153 semble concernée par une construction d'après la photographie aérienne ; cette dernière n'est pas reportée sur le cadastre.

Il convient de rappeler que le projet de PLU doit être compatible avec le cadre législatif et réglementaire et notamment avec les documents de rang supérieur dont le SCoT. Il a notamment pour objectif de maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain. Pour ce faire, le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Les hameaux ont fait l'objet d'un classement en zone U hameaux (UH) mais leur délimitation a été réalisée au plus près du tissu bâti ces derniers n'ayant pas vocation à s'étendre et à entraîner de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

Il convient également de préciser que le hameau Mas Massard est concerné par une sécurité incendie insuffisante. Aussi, tout projet ne sera possible qu'après réalisation de travaux par la Mairie (projet d'aménagement d'une nouvelle bâche incendie) ou après démonstration, par le pétitionnaire, que la défense incendie est assurée.

■ Obs n°9

Sujet : OAP Centre-Bourg

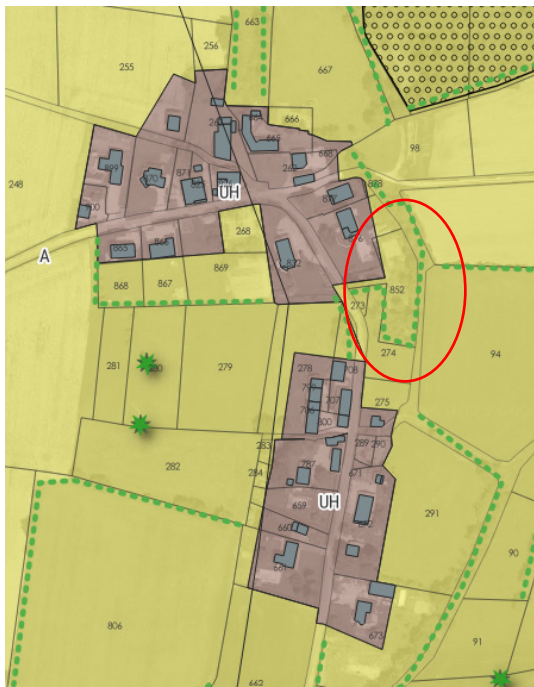
Demande : Parcelles F1259 et 1261

Suite à la demande de GBA et de la DDT d'instituer une OAP sur la « dent creuse du centre bourg », des précisions sont apportées :

- Le total des 2 parcelles fait 6000 m²
 - Ma maison est implantée sur 2800 m² de terrain
 - Il reste 3200 m² comprenant le chemin d'accès
- Je demande à ce qu'il n'y ait pas d'OAP sur ce secteur

■ Obs n°13Sujet : STECALDemande : Domaine de la Flandrine : demande d'éléments sur la STECALRéponse : la CDPENAF a rendu un avis simple favorable le 1er octobre 2025Commentaire Mairie :

Demande ne nécessitant pas de commentaire de la Mairie ; une réponse lui a été apportée par la commissaire-enquêtrice. Ce secteur a fait l'objet de la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité). Un avis favorable a été rendu par la CDPENAF - commission en charge d'analyser les STECAL créés au sein des PLU.

■ Obs n°14Sujet : constructibilitéDemande : Parcelles A877 et 876 : demande de passer la parcelle A852 en constructibleCommentaire Mairie :

Extrait du zonage arrêté

La parcelle A n°852 est classée en zone agricole (A) et les parcelles A n°877 et 876 en zone UH (pour partie) dans le projet de PLU arrêté.

Il convient de rappeler que le projet de PLU doit être compatible avec le cadre législatif et réglementaire et notamment avec les documents de rang supérieur dont le SCoT. Il a notamment pour objectif de maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain. Pour ce faire, le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg.



Les hameaux ont fait l'objet d'un classement en zone U hameaux (UH) mais leur délimitation a été réalisée au plus près du tissu bâti ces derniers n'ayant pas vocation à s'étendre et à entraîner de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

Il convient également de préciser que le réseau d'assainissement du hameau Mas du Lait est insuffisant pour envisager de nouvelles constructions. Si un classement en zone UH a été choisi dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025, les Personnes Publiques Associées et notamment les services de l'Etat et Grand Bourg Agglomération ont demandé un reclassement des hameaux concernés par un défaut d'assainissement. Aussi, suite à la consultation des PPA et afin d'assurer une compatibilité avec le SCoT et les objectifs réglementaires, l'ensemble du hameau Mas du Lait va être reclassé en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Ce zonage permettra uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Les nouveaux logements ne seront pas autorisés.

■ Obs n°4 RDSujet : constructibilitéDemande : Parcelle A855 – Petites CointièresDemande s'il est possible de construire une résidence sur cette parcelle, dans le prolongement des garages

Commentaire Mairie :

La parcelle A n°855 fait l'objet d'un classement en zone agricole (A). Le règlement de la zone ne permet pas la construction d'habitation. Seule une évolution des habitations existantes (extension, annexe, piscine) est autorisée sous certaines conditions.

De plus, le réseau d'assainissement est insuffisant. Plus aucune nouvelle construction n'est autorisée au hameau des Grandes Cointières.



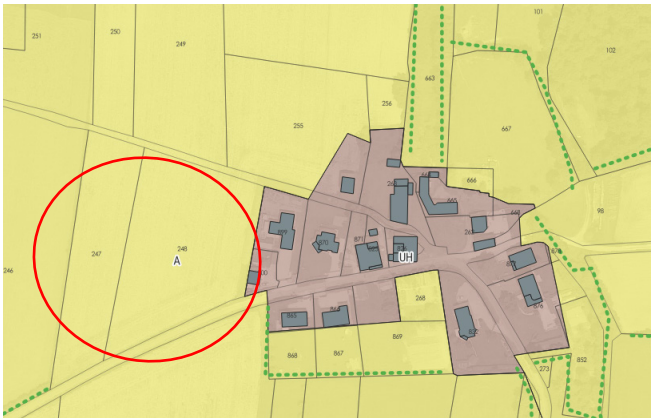
Extrait du zonage arrêté

■ **Obs n°5 RD**

Sujet : constructibilité

Demande : Parcelles A247 et 248 : demande de viabilisation des 2 parcelles pour les mettre en vente, s'ils sont rendus constructibles

Extrait du zonage arrêté

Commentaire Mairie :

Les parcelles A n°247 et A n°248 sont classées en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025. Ces dernières sont situées en extension du hameau Mas du Lait et présentent une vocation agricole. Elles sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024.

Il convient de rappeler que le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

En compatibilité avec le cadre réglementaire et les documents supra-communaux (dont le SCoT), le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Le classement en zone constructible des parcelles A n°247 et A n°248 serait contraire aux objectifs de confortement du centre-bourg et aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.



Extrait du RPG 2024

Il convient également de préciser que le réseau d'assainissement du hameau Mas du Lait est insuffisant pour envisager de nouvelles constructions. Si un classement en zone UH a été choisi dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025, les Personnes Publiques Associées et notamment les services de l'Etat et Grand Bourg Agglomération ont demandé un reclassement des hameaux concernés par un défaut d'assainissement. Aussi, suite à la consultation des PPA et afin d'assurer une compatibilité avec le SCoT et les objectifs réglementaires, l'ensemble du hameau Mas du Lait va être reclassé en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Ce zonage permettra uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Les nouveaux logements ne seront pas autorisés.

■ **Obs E n°6**

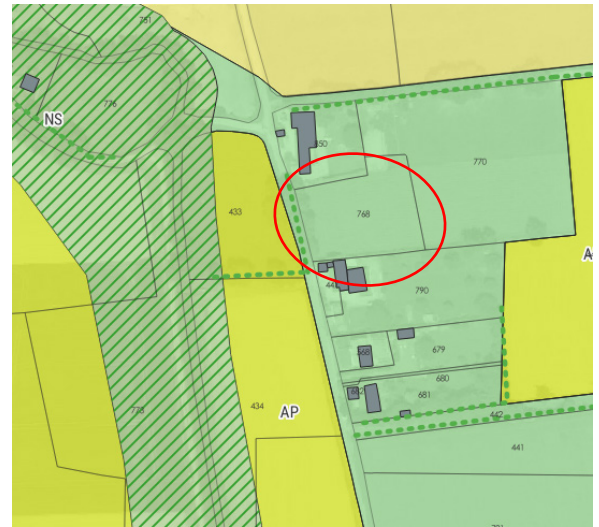
Doublon avec obs n°5 RD > se reporter à cette observation

■ Obs n°7 RDSujet : constructibilitéDemande : Parcelle A768 : demande de constructibilitéCommentaire Mairie :

La parcelle A n°768 est classée en zone naturelle (N) dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025. Cette dernière présente une vocation agricole. Elle est déclarée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024.



Extrait du RPG 2024



Extrait du zonage arrêté

Il convient de rappeler que le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

En compatibilité avec le cadre réglementaire et les documents supra-communaux (dont le SCoT), le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Le classement en zone constructible de la parcelle A n°768 serait contraire aux objectifs de confortement du centre-bourg et aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il convient de préciser que les Personnes Publiques Associées (PPA) ont demandé à revoir le classement de certaines parcelles présentant une vocation agricole et faisant l'objet d'un classement en zone N. Le classement de ce secteur sera réinterrogé (zone A ou zone N) en fonction des enjeux agricoles et environnementaux. Dans tous les cas, aucun nouveau logement ne sera permis (cf. justification ci-avant).

■ Obs n°8 RD

Doublon avec obs n°4 RD > se reporter à cette observation

■ Obs n°9 RDSujet : constructibilitéDemande : Parcelle F1385 au Mas Vernon : demande de PC déposé le 02/12/2025 pour aménager un logement au sein du bâtiment

Demande de réalisation de travaux d'agréments sur la parcelle voisine F1389 (piscine, petit bâtiment pour local piscine et jardin, et avancée de toiture sur la façade ouest pour limiter le soleil d'été) : parcelle en zone agricole

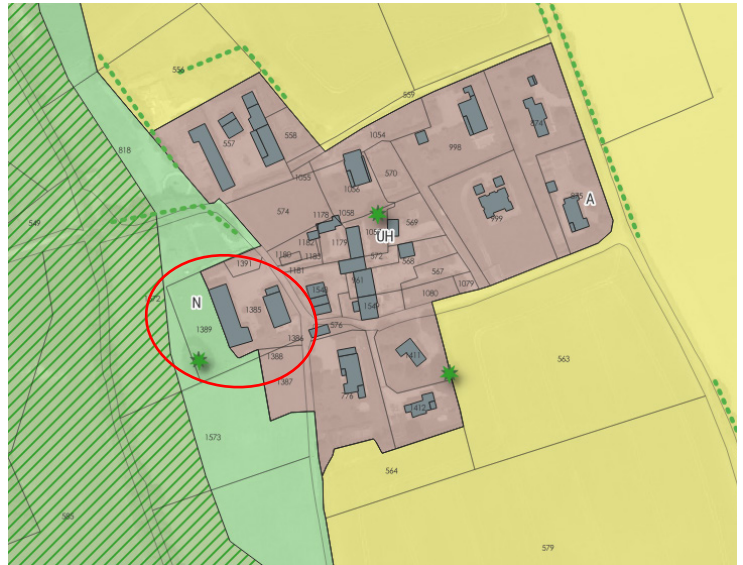
Commentaire Mairie :

La parcelle F n°1385 a fait l'objet d'un classement en zone UH dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025. Ce zonage autorise les constructions à vocation d'habitation : construction neuve, réhabilitation ou encore changement de destination.

La parcelle F n°1389 est quant à elle classée en zone naturelle (N) - zonage autorisant une extension des habitations existantes ainsi que les annexes et piscine sous certaines conditions.



Photographie aérienne



Extrait du zonage arrêté

■ Obs n°10 RD

Sujet : constructibilité

Demande : Parcelle OD0493 à la Moiraudière : demande un changement de destination pour le bâtiment. Bâtiment en pisé en très bon état, surface de 120 m², charpente apparente et toiture en tuiles. Annexe de 60m² accolée. Raccordement effectif à l'électricité et à l'eau potable, possible au réseau d'assainissement dans la cour côté Nord du bâtiment.

Accès depuis la route de la Morandière.

Bâtiment enclavé au milieu d'habitations, non fonctionnel pour une activité agricole car les ouvertures ne permettent pas d'y entrer un tracteur.

Commentaire Mairie :

La parcelle D n°493 fait l'objet d'un classement en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté. Les élus se sont rendus sur place afin d'étudier la demande de changement de destination. Le bâtiment identifié correspond à une écurie. Ce dernier refait aujourd'hui une vocation agricole. Au regard de l'environnement du secteur (présence de vastes espaces agricoles entourant le lieu-dit - champs déclarés dans le registre parcellaire graphique 2024), un changement de destination ne paraît pas pertinent. La fonction agricole de ce dernier est à conserver et pourrait servir pour une autre fonction agricole dans l'avenir.



Extrait du zonage arrêté



■ Obs n°11 RD

Doublon avec obs n°10 RD > se reporter à cette observation

■ Obs n°12 RD

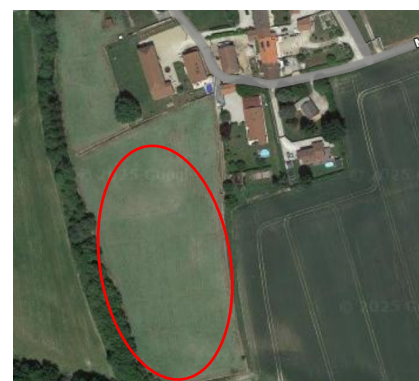
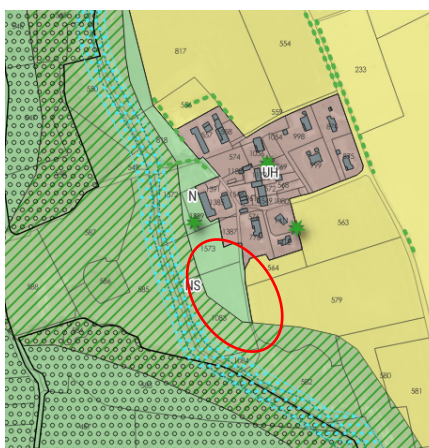
Sujet : zonage agricole

Demande : Parcelles F1573 et F1083 : demande de modifier le zonage N en zonage A sur les parties supérieures pour un projet d'élevage de chevaux.

Commentaire Mairie :

Les parcelles F n°1573 et n°1083 présentent une vocation agricole comme en témoigne la photographie aérienne ci-jointe. Aussi, il est proposé de revoir le classement de ces dernières (passage de la zone N vers la zone A).

A noter toutefois que la partie Ouest des parcelles est concernée par un risque inondation.



Extrait du zonage arrêté

■ Obs n°15

Sujet : changement de destination

Demande : Parcelle D26 : demande de changement de destination en habitation pour le hangar (100 m²) situé au centre de la parcelle

Suite à division parcellaire, parcelle nommée D535

Commentaire Mairie :

Extrait du zonage arrêté

L'ensemble du secteur présente une vocation résidentielle (réhabilitation des bâtiments existants). Le hangar mentionné ne présente aucune vocation agricole et n'est pas situé à proximité d'une exploitation.

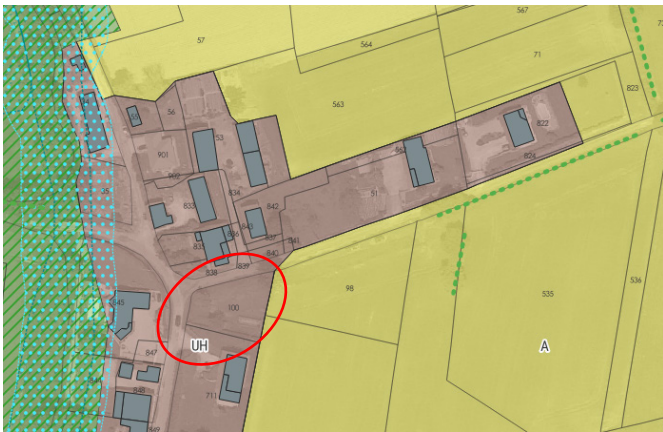
Le secteur étant desservi par la route et les réseaux (eau, électricité) et ne présentant pas d'enjeux en matière de risques, un changement de destination semble être envisageable. La mairie se rapprochera toutefois des propriétaires afin d'obtenir une photographie de ce dernier.

■ Obs n°16

Sujet : constructibilité

Demande : Mas Bonin : Parcelle OA0100

Vérification des règles vis-à-vis des limites séparatives et des voies communales

Commentaire Mairie :

Extrait du zonage arrêté

La parcelle A n°100 est classée en zone UH. Le règlement de la zone est le suivant :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies, selon les règles suivantes :

- 10 mètres de l'axe des voies communales,
- 5 mètres de l'axe des chemins ruraux.

Sauf en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite séparative, les constructions principales doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,50 mètres au faîtage et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.

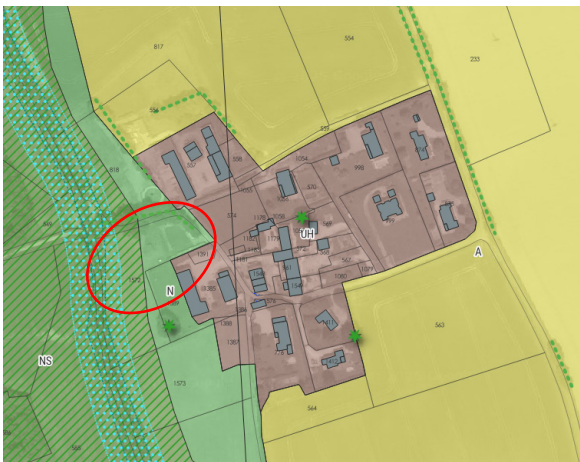
L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 4 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

■ Obs n°17

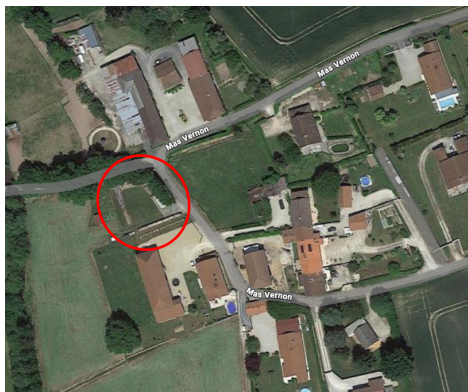
Sujet : constructibilité

Demande : Parcelle F1572 : actuellement en zone de hameau, il est demandé à conserver la portion de parcelle qui passerait en zone naturelle, en zone constructible

La parcelle ayant été l'objet d'accord amiable pour réaliser les fossés et la pompe de relevage pour le réseau d'assainissement.



Extrait du zonage arrêté

Commentaire Mairie :

La parcelle F n°1572 était classée en zone UFp dans le PLU actuellement en vigueur. Cette dernière a fait l'objet d'un classement en zone non constructible dans le projet de PLU arrêté (zone N). Compte-tenu de sa desserte par les réseaux et des accords amiables passés, un reclassement partiel en zone UH est proposé.

■ Obs n°18

Sujet : constructibilité

Demande : Parcelle A396 : zone agricole

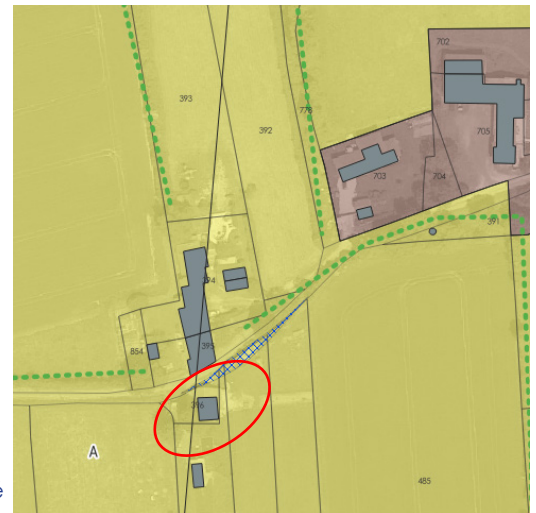
Une remise d'environ 100 m² d'emprise au sol peut-elle être démolie pour refaire un bâti sécurisé à destination agricole (sans être agriculteur exploitant) ? Quelle serait la procédure ?

Commentaire Mairie :

La parcelle A n°396 est classée en zone agricole (A). Ce zonage autorise de nouvelles constructions à vocation agricole. Ces constructions s'adressent aux exploitants agricoles uniquement.

En dehors des constructions liées à une exploitation agricole, seule une évolution des habitations existantes est permise (extensions et annexes sous conditions).

La remise existante ne peut donc pas être démolie et reconstruite. Seul un entretien du bâti est permis sans changement d'apparence.



Extrait du zonage arrêté

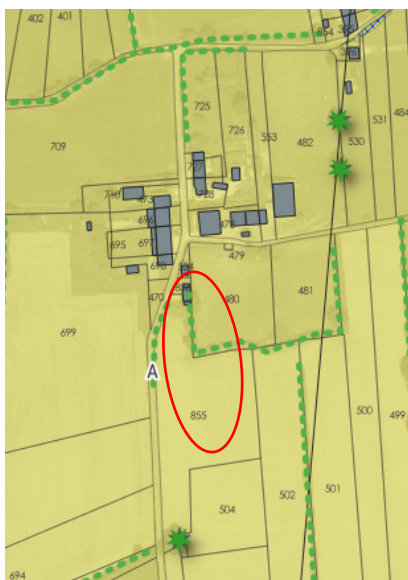
■ Obs n°19

Sujet : constructibilité

Demande : Petites Cointières : Parcelles OA 855 et 856

Demande de constructibilité ou de changement de destination pour un garage

Commentaire Mairie :



Les parcelles A n°855 et 856 sont classées en zone agricole (A) dans le projet de PLU. Ce zonage n'autorise pas de nouvelles constructions sauf sous conditions pour les exploitants agricoles.



Extrait du zonage arrêté

Le PLU tel qu'arrêté en juillet 2025 identifie les bâtiments situés en zones A ou N susceptibles de pouvoir changer de destination.

Ce changement est rendu possible sous réserve de préserver de ne pas compromettre l'activité agricole ; d'éviter les conflits d'usages entre le changement de destination et l'activité agricole environnante ou encore de préserver la qualité paysagère.

Afin d'intégrer ces différents enjeux, plusieurs critères ont été retenus pour identifier des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.

La notion de bâtiment ; les incidences sur l'activité agricole ; les paysages et milieux naturels ; la prise en compte des risques ou encore la desserte par les réseaux.

Les parcelles citées sont actuellement occupées par des garages correspondant à d'anciens bâtiments agricoles. La structuration du bâti n'est pas adaptée à l'accueil de logements. Une surélévation et consolidation de la structure serait nécessaire. Par ailleurs, la desserte par les réseaux (assainissement) est insuffisante. Aussi, il n'est pas possible d'envisager la création de nouveaux logements.

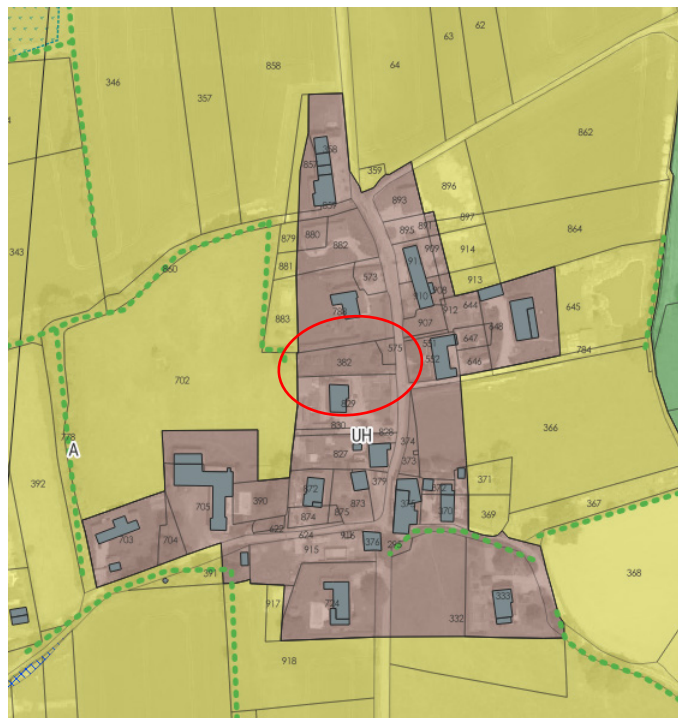
Enfin la vocation de garage apparaît utile pour le secteur, certains logements ne disposant pas d'une offre de stationnement.

■ **Obs n°20**

Sujet : constructibilité

Demande : Grandes Cointières : Parcelles OA382 et 575

Vérification de la constructibilité et demande de rester en constructible



Extrait du zonage arrêté

Commentaire Mairie :

Les parcelles A n°382 et n°575 sont classées en zone UH dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025. Ce zonage autorise une constructibilité.

Il convient également de préciser que le réseau d'assainissement du hameau Grandes Cointières est insuffisant pour envisager de nouvelles constructions. Si un classement en zone UH a été choisi dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025, les Personnes Publiques Associées et notamment les services de l'Etat et Grand Bourg Agglomération ont demandé un reclassement des hameaux concernés par un défaut d'assainissement. Aussi, suite à la consultation des PPA et afin d'assurer une compatibilité avec le SCoT et les objectifs réglementaires, l'ensemble du hameau Grandes Cointières va être reclassé en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Ce zonage permettra uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Les nouveaux logements ne seront pas autorisés.

■ **Obs n°21**

Doublon avec obs n°7 RD > se reporter à cette observation

■ **Obs n°22**

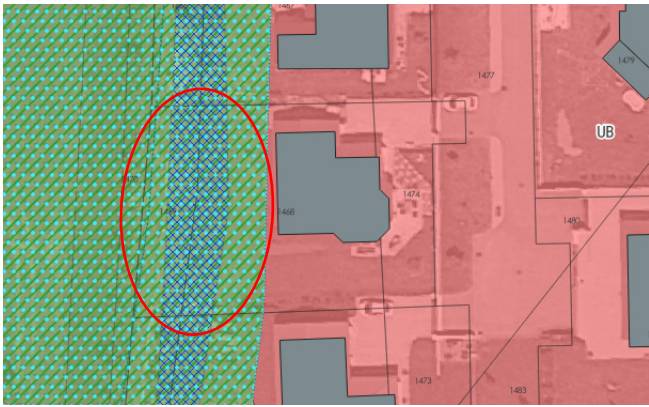
Doublon avec obs n°7 > se reporter à cette observation

■ **Obs n°23**

Sujet : constructibilité

Demande : Parcelle OF1468

Demande de vérification de l'emplacement réservé présent sur le PLU actuel et de l'ôter dans la révision
Il existe un périmètre de droit de préemption urbain et un ER le long de la Veyle pour un chemin

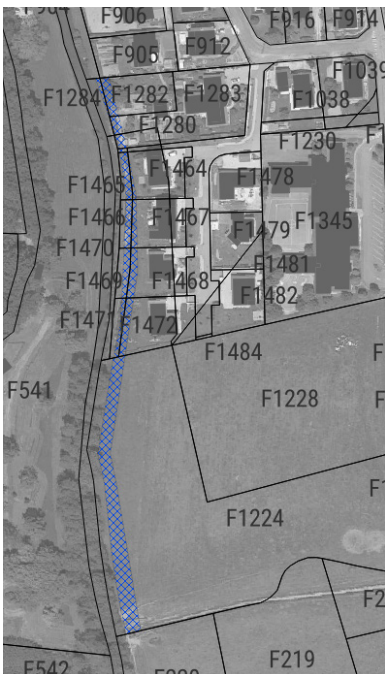
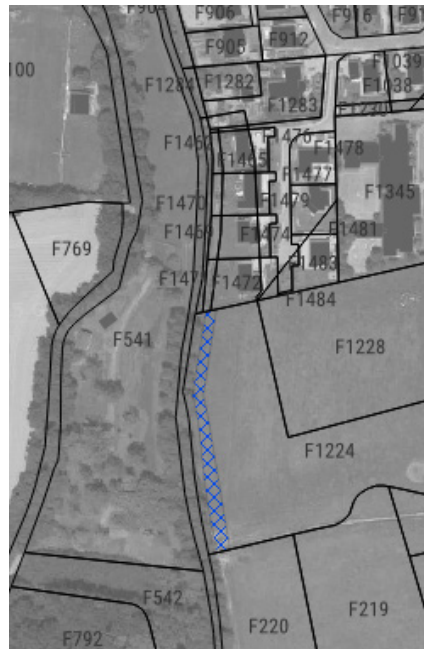
Commentaire Mairie :

Extrait du zonage arrêté

La parcelle F n°1468 fait l'objet d'un emplacement réservé (ER n°4) dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025. Cet emplacement réservé est destiné à la création d'un cheminement le long de la Veyle. Cet ER était déjà existant dans le PLU actuellement en vigueur (ancien ER n°5).

Toutefois, après vérification, le maintien de l'ER sur les parcelles F n°904 ; 1284 et 1470 est une erreur matérielle. Ces dernières ont été acquises par la commune en 2018. Il n'y a donc pas lieu de maintenir l'emplacement réservé (ER).

L'ER n°4 sera donc adapté afin d'intégrer uniquement les parcelles non acquises par la commune.

Extrait du zonage arrêté
ER n°4Futur zonage envisagé
ER n°4■ **Obs n°24**

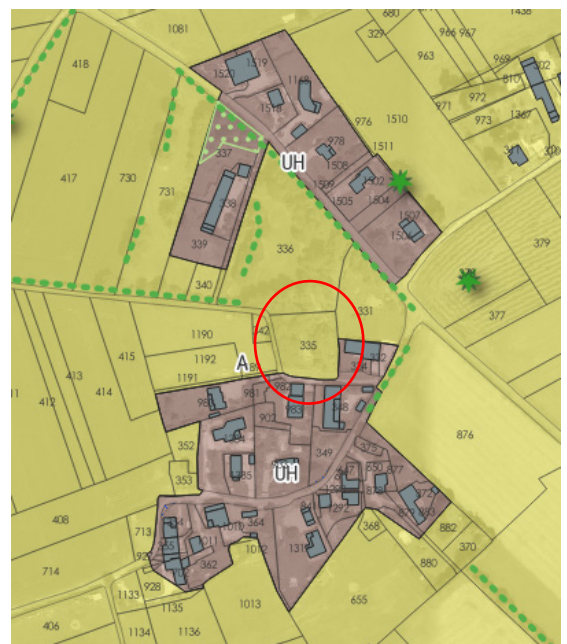
Sujet : constructibilité

Demande : Guignièrès : Parcelle F335

Demande de constructibilité sur cette parcelle en zone A

Commentaire Mairie :

La parcelle F n°335 est située en extension de l'enveloppe bâtie du hameau des Guignièrès. Elle est non bâtie et présente une vocation agricole/naturelle (présence de boisements).



Extrait du zonage arrêté



Il convient de rappeler que le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

En compatibilité avec le cadre réglementaire et les documents supra-communaux (dont le SCoT), le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Le classement en zone constructible de la parcelle F n°335 serait contraire aux objectifs de confortement du centre-bourg et aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

■ **Obs n°25**

Sujet : STECAL

Demande : Domaine de la Flandrine : après l'avis favorable en CDPENAF pour la STECAL, quelles sont les étapes avant un dépôt de PC ?

A priori, approbation du PLU par le conseil municipal puis contrôle de légalité par la Préfecture.

Commentaire Mairie :

La CDPENAF a émis un avis favorable sur le STECAL NI1 domaine de la Flandrine ; il convient désormais que le PLU soit approuvé en conseil municipal. Une fois le PLU approuvé et opposable, un permis de construire pourra être déposé et instruit.

■ **Obs n°13 RD**

Sujet : constructibilité

Demande : Les bergeries : Parcelles 0A102 et 103

Demande de passer une partie des parcelles en zone agricole en zone constructible pour réaliser 5 parcelles le long de la route du Mas Bonin

L'objectif est de répondre à une demande de terrains à bâtir, sans risque de nuisances majeures et sans intensifier cette zone de hameau.

Commentaire Mairie :

Les parcelles A n°102 et A n°103 sont classées en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté en juillet 2025. Ces dernières sont situées en extension du hameau Mas Bonin et présentent une vocation agricole. Elles sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024.



Il convient de rappeler que le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

En compatibilité avec le cadre réglementaire et les documents supra-communaux (dont le SCoT), le PLU vise à prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines bâties et notamment l'enveloppe bâtie du centre-bourg. Le classement en zone constructible des parcelles A n°102 et A n°103 serait contraire aux objectifs de confortement du centre-bourg et aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

■ **Obs n°26**

Doublon avec obs n°13 RD > se reporter à cette observation

■ **Obs n°27 - remarque de la Mairie**

Sujet : OAP n°1

Demande : Il est indiqué « le secteur 1 sera à urbaniser avant le secteur 2 ». Cette priorisation risque de bloquer le projet si la vente des terrains ne se réalise pas sur la même temporalité. Il serait donc souhaitable de retirer toute notion d'ordre de priorité et de préciser que les deux parcelles peuvent être construites séparément

Sujet : OAP n°2

Demande : Le document mentionne « une nouvelle voie créée en interne et en sens unique depuis la route de Priay ». L'hypothèse retenue et illustrée dans le schéma consomme beaucoup d'espace et entraîne une imperméabilisation importante. Il serait préférable d'adopter une formulation plus souple, par exemple « une nouvelle voie créée en interne et en sens unique (de préférence). Un projet d'aménagement avec voirie interne à double sens pourra également être étudié et admis à l'appréciation de la mairie et des services instructeurs »

En cohérence, sous le plan de l'OAP, remplacer « nouvelle voirie interne » par « hypothèse de voirie en sens unique ».

Sujet : OAP n°3

Demande : La mention « un accès depuis la rue du Gour devra être étudié » pose difficulté, cette rue étant une voie privée. Il serait plus approprié d'utiliser « un accès depuis la rue du Gour pourra être étudié ».

Concernant le parking, il est écrit « un parking mutualisé d'une dizaine de places avec l'école devra également être prévu ». Afin de clarifier l'usage : « Un parking mutualisé avec l'école, donc accessible depuis celle-ci, devra également être prévu ».

Sujet : règlement écrit

Demande : Portails (p32, 44, 58 et 82) : la formulation actuelle « les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte que 2 véhicules puissent stationner devant » semble excessive et peu cohérente avec les pratiques habituelles.

Proposition de correction : « les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte qu'au moins un véhicule puisse stationner devant »

Sujet : zone A

Demande : P89 : Supprimer la possibilité de restauration, qui apparaît incohérente avec les objectifs de protection et de vocation agricole de cette zone

Commentaire Mairie :

Les demandes ci-dessus ont été formulées par la mairie afin d'apporter plus de cohérence et une meilleure sortie opérationnelle des secteurs d'OAP. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD ni les grands principes définis dans les OAP en matière de densité ou de diversification des formes bâties.

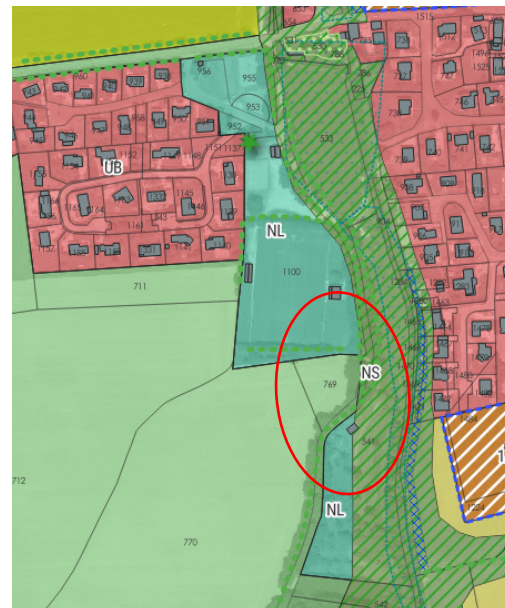
Les demandes relatives au règlement écrit et à la zone A visent également à assurer une meilleure cohérence et pertinence des règles.

Sujet : zone NL

Demande : La commune a un projet d'équipements de loisirs (pumptrack ou city stade) et souhaite que la parcelle F769 soit classée en zone NL.

Commentaire Mairie :

La demande formulée concerne une parcelle de 2 750 m² constituant une enclave entre les deux zones NL de la commune (cf. extrait du PLU arrêté). Cette parcelle permettrait l'aménagement de projets souhaités par la population (pumptrack et city stade).



Extrait du zonage arrêté

■ Obs n°14 RD

*Doublon avec obs n°17 > se reporter à cette observation
Observation reçue hors période d'enquête publique*

2- Observations sur le zonage d'assainissement

■ Obs n°1

Sujet : Stagnation des eaux pluviales

Demande : Hameau du Mas blanc – 376 route du mas Blanc

Problème de stagnation des eaux pluviales devant le portail en cas de forte pluie en raison d'une forte arrivée d'eau en provenance des toitures du voisin.

Est-il possible de régler ce problème ?

Réponse DGCE - GBA :

Le plaignant fait état de présence d'eau venant de toitures de son voisin devant son portail. Il s'agit là d'un problème de privé à privé. Ainsi, ni GBA, ni la commune, ne peuvent répondre à la demande ci-dessus.

3- Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

10 avis ont été reçus sur le projet de PLU arrêté et le zonage d'assainissement et de gestions des eaux pluviales.

- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) - avis reçu le 2 octobre 2025
- Avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) - avis en date du 8 août 2025
- Avis de l'Etat - avis en date du 20 octobre 2025
- Avis de Grand Bourg Agglomération - délibération du bureau en date du 15 septembre 2025
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) - avis en date du 24 octobre 2025
- Avis du Département de l'Ain - avis reçu le 14 octobre 2025
- Avis de la CDPENAF - avis rendu le 2 octobre 2025
- Avis de la Chambre d'Agriculture - avis en date du 21 octobre 2025
- Avis de RTE - avis en date du 1er août 2025
- Avis de Natran (ex GRDTgaz) - avis en date du 15 octobre 2025

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette dernière ainsi que le dossier de PLU ont été soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale. Un avis tacite a été émis par la MRAE (autorité environnementale) en date du 24 octobre 2025.

■ Préfecture de l'Ain

L'absence de réglementation en faveur de la mixité fonctionnelle pourrait compromettre le parcours résidentiel des ménages, la diversification de typologie des logements et par conséquent la mixité sociale recherchée.

Par ailleurs, le phasage de l'urbanisation privilégie le modèle de développement urbain de type habitat individuel.

Réponse de la mairie :

Le projet communal retenu vise à « accompagner au mieux tout dompierrois, au cours de sa vie, dans la concrétisation de ses projets de vie dans la commune » (PADD). Il a notamment pour but de poursuivre la politique de logements destinés à améliorer les possibilités d'un parcours résidentiel complet dans la commune. Pour ce faire, le zonage prévoit la mise en place de servitudes de mixité sociale imposant un pourcentage de logements locatifs sociaux ou d'accession aidée à produire sur certains secteurs. Des OAP ont également été mises en place visant à s'assurer de la diversification de l'offre de logements.

Synthèse des formes urbaines attendues au sein des différents secteurs d'OAP

Secteur d'OAP	Densité attendue	Nombre de logements	Objectifs de mixité	Formes urbaines		Échéancier d'ouverture à l'urbanisation
				Habitat collectif	Habitat individuel groupé ou pur	
OAP n°1 La Veyle	20 log/ha	20 logements	/	env. 10 logements	env. 10 logements	Long terme 2032
OAP n°2 Pinelli	20 log/ha	24 logements	10 %	env. 16 logements	env. 8 logements	Moyen terme 2028
OAP n°3 Sud de l'école	25 log/ha	25 logements	/	/	env. 25 logements	Court terme 2026

La mise en place des 3 OAP sectorielles à vocation d'habitat permet l'accueil théorique de 69 logements et la production des formes bâties suivantes :

- environ 26 logements sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif (38%)
- environ 43 logements sous forme d'habitat groupé ou individuel (62%)

A noter que l'OAP n°3 (Sud Ecole) correspond à un secteur faisant l'objet d'un permis d'aménager. La densité et formes urbaines de ce dernier n'ont donc pas pu être travaillées mais se sont imposées à la commune.

Sur les secteurs réellement encadrés par le PLU (OAP n°1 et 2), une diversification des formes urbaines a été recherchée. Ces deux secteurs prévoient l'accueil de 26 logements collectifs soit près de 60% du total de logements attendus.

L'identification d'une dent creuse de plus de 5 000 m² au centre du bourg et à proximité de l'OAP n°3 mériterait un traitement d'aménagement global en lien avec le projet « Sud de l'école ».

La densification du tissu bâti existant inscrit pleinement le projet de la collectivité dans la politique nationale de sobriété foncière. Néanmoins, le projet doit davantage prioriser l'aménagement du centre bourg et penser son développement plus complètement, notamment en intégrant les dents creuses identifiées.

Réponse de la mairie :

se reporter à la réponse apportée à l'observation n°9 : La parcelle F n°1259 a bien été prise en compte dans l'étude de densification. Un potentiel de 3 logements a été fléché.

En tenant compte de la partie déjà urbanisée et du chemin d'accès (environ 2 900 m²), il reste une emprise de 3000 m² environ. Le secteur présente donc une emprise exploitable inférieure à 5000 m² ; la mise en place d'une OAP n'est donc pas obligatoire.

Bien que le document présente la création d'une nouvelle Station de Traitement des Eaux Usées (ST EU), la date de mise en service de celle-ci n'est pas indiquée. Les données ne permettent pas d'appréhender les capacités d'assainissement avec les projections de population accueillie.

L'ouverture à l'urbanisation des zones doit être conditionnée à la capacité d'assainissement de la commune. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ainsi que les OAP doivent mentionner prioritairement cette condition technique.

Réponse de la mairie et GBA :

Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de certaines OAP proposé dans le PLU arrêté a été construit en accord avec les deux maîtres d'ouvrage compétents (Grand Bourg Agglomération et la commune de Dompierre-sur-Veyle). Il prend en compte la réalisation des actions du programme de travaux nécessaires pour retrouver la conformité du système d'assainissement.

Depuis l'arrêt du PLU, le programme de travaux s'est précisé. Ce dernier sera intégré au document de zonage d'assainissement des eaux usées avant approbation. Les études relatives à la nouvelle STEP sont prévues en 2028 et la construction de cette dernière en 2029-2030.

Aussi, en compatibilité avec ce programme, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP sera retravaillé :

- OAP n°3 « Sud de l'Ecole » : 2026 : date inchangée car permis d'aménager accordé et valable
- OAP n°2 « Pinelli » : le dossier d'arrêt mentionnait 2028 - l'ouverture sera désormais possible à partir de 2030
- OAP n°1 « La Veyle » : le dossier d'arrêt mentionnait 2032. Il est proposé de permettre une ouverture à l'urbanisation dès 2030 et la mise en service de la nouvelle STEP.

Le projet arrêté propose l'identification de six changements de destination sur la commune. Au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, la collectivité peut identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (g..) ». Le bâtiment situé au lieu-dit Le Mas Cavet semble conserver une vocation agricole puisqu'on distingue du stockage fourragé sous les bâtiments.

Sans autre justification, le changement de destination évoqué ci-dessus représente un risque pour le maintien de l'activité agricole et doit être retiré.

Réponse de la mairie :

Après vérification le bâtiment présente effectivement un usage agricole (stockage fourragé). Le changement de destination n°2 sera donc supprimé. La numération des changements de destination sera donc mise à jour en conséquence.

Erreurs matérielles et rédaction du PLU

Réponse de la mairie :

Les différentes erreurs matérielles et demandes d'ajustement listées dans le tableau ci-joint seront corrigées et intégrées avant l'approbation définitive du PLU.

Annexe du PLU :

- Revoir la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Revoir le dossier relatif aux risques. Remplacer PPRI par AZI (atlas des zones inondables) et corriger la carte
- Ajouter les éléments relatifs à la réglementation des semis, plantations replantations d'essences forestières
- Ajouter plan des zones à risque d'exposition au plomb.
- Ajouter les bois ou forêts relevant du Régime Forestier.

Réponse de la mairie :

Les annexes du PLU seront complétées comme demandés par les services de l'Etat.

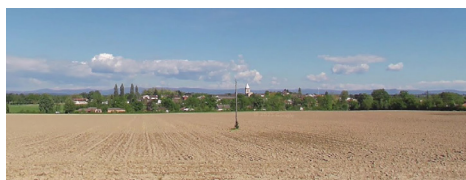
		Rédaction actuelle	Corrections à apporter
Partie du règlement écrit	Toutes zones U et AU	Clôtures : Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le bâti et le paysage environnant. Elles peuvent prendre différentes formes : mur plein, dispositif rigide à claire-voie, grillage, muret éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou haie vive végétale.	Clôtures : Ajouter dans le cas de haies que celles-ci doivent être composées d'essences locales du territoire. (voir l'annexe 3 du présent règlement)
	Zones UH et UB	en secteurs inondables : il conviendrait de rappeler les interdictions applicables (absence de sous-sol, interdiction de reconstruction après crue, de camping, de remblais, etc.), zone par zone, en renvoyant à l'article concerné du règlement (article 7).	
	Toutes les zones concernées par le risque inondation	préciser une bande de recul minimale de 10 mètres vis-à-vis des cours d'eau dans ces secteurs	
	Article 17	« Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur l'existence de risques valant servitudes et qui s'imposent donc aux règles du PLU. »	Corriger la mention selon laquelle l'AZI « vaut servitude » ; contrairement à un PPR, l'AZI ne vaut pas servitude d'utilité publique. L'instruction des autorisations d'urbanisme relève de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. C'est donc cet article qui s'applique ici.
	Zone N	5.3.2. Règles applicables à l'ensemble des zones N, exceptée les zones Nco et Nre 5.3.3. Règles applicables à l'ensemble des zones Nco et Nre	Corriger avec les zones N corrects du PLU
Règlement graphique	Zone A	5.3.2. Règles applicables à l'ensemble des zones A, exceptée la zone Aco 5.3.3. « Dans un souci de perméabilité des espaces naturels et agricoles, et de libre-passage de la faune, les clôtures sont fortement déconseillées en zone Aco. »	Corriger avec les zones A corrects du PLU Corriger la zone
		Il manque des emplacements réservés.	Report de tous les emplacements réservés Prescription au titre du L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme à côté des figurés de légende
Rapport de présentation	Justification	Page 15, il est écrit : « Zonage : conservation de la zone UL »	Corriger UL par NI1

■ Département de l'Ain

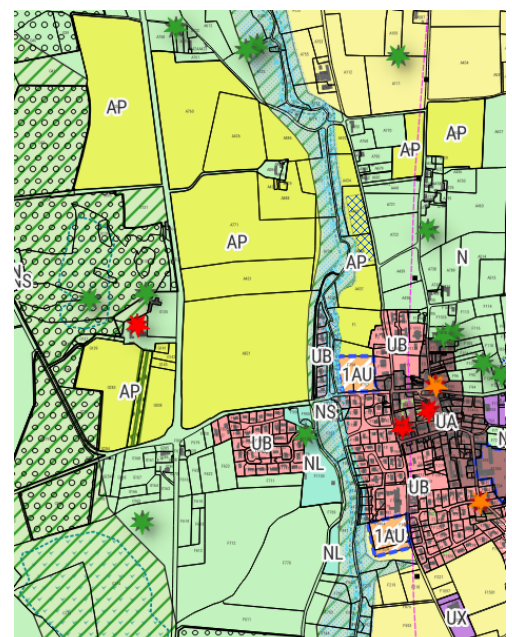
Concernant le zonage et les paysages, il conviendrait de veiller à la préservation des valeurs panoramiques offertes depuis la RD 22. Ces cônes de vue mettent en scène la plaine agricole et la silhouette villageoise. Ces éléments constituent des marqueurs paysagers identitaires à protéger et à mettre en valeur.

Réponse de la mairie :

Les enjeux d'ouvertures visuelles sur le grand paysage ou sur la silhouette du village depuis la RD n°22 ont bien été intégrés au travail de la révision du PLU. Des zones agricoles à préserver (zones Ap) ont été délimitées. Il s'agit d'une zone présentant des enjeux paysagers forts dans laquelle les bâtiments agricoles ne sont pas autorisés ni les installations EnR. A noter que de part et d'autre de la RD n°22 : il n'y a aucune possibilité de constructions.



Vue sur la silhouette du village depuis la RD n°22 / espaces agricoles classés en zone Ap - aucune constructibilité possible



Extrait du PLU arrêté

Les parcelles sont soit classées en zone Ap ; soit en zone naturelle (N). Dans les deux cas, aucune constructibilité n'est permise.

S'agissant de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame verte et bleue, elle intègre une imension mobilité qui serait tout de même à renforcer.

Au titre de la mobilité, quelques remarques et points de vigilance peuvent être formulés, notamment sur l'OAP « La Veyle » située au nord du centre-bourg. Cette dernière ne sera constructible qu'à partir de 2032 et prévoit l'aménagement de 20 logements sur une superficie de 1 ha. L'accès est créé depuis la RD 17. Sur ce point, il est rappelé la nécessité de respecter les dégagements de visibilité au droit de l'accès (notamment vis-à-vis des plantations et de l'implantation du local poubelle). Par ailleurs, l'accès depuis la RD pourrait être judicieusement repositionné en face de la rue du Moulin afin de rationaliser la desserte par la création d'un carrefour unique. Cette remarque avait été formulée lors de la réunion des Personnes Publiques Associée le 21 mai 2025.

Réponse de la mairie :

L'OAP Trame verte & bleue intègre un volet Mobilités douces (et non mobilité dans son ensemble).

L'OAP Trame verte & bleue traite déjà du développement et du confortement d'axes cyclables sécurisés sur la commune, en lien notamment avec les réflexions à l'échelle intercommunale. En particulier, l'OAP Trame verte & bleue s'organise sous plusieurs objectifs :

- Organiser une voirie partagée et sécurisée
- Développer un réseau de cheminements doux cohérent et attractif
- Favoriser la végétalisation des voiries et des cheminements doux
- Organiser un stationnement fonctionnel et végétalisé

Il n'est pas prévu de la compléter.

Il sera tenu compte de la remarque du Département de l'Ain : des dispositions complémentaires seront intégrées, dans l'OAP sectorielle « la veyle ». Les compléments apportés sont les suivants :

« Au niveau des routes départementales, le respect des dégagements de visibilité au débouché des carrefours ou des accès sur ces routes est impératif. L'implantation de clôtures ou de haies végétales en façade des routes départementales ainsi que la création de places de stationnement proches de la chaussée ne doivent pas compromettre la visibilité au droit du débouché des accès ou des carrefours. »

Il convient par ailleurs de préciser que le schéma d'OAP ne constitue pas un plan masse mais des grands principes d'aménagement. La localisation précise des accès sera travaillée lors de l'aménagement du site. Les services du département seront associés à cette démarche.

■ Chambre d'Agriculture

Il semble que votre projet de développement soit basé sur le nombre de logement à produire prévu par le projet de SCOT GBA. Cependant, avec un taux de croissance de 0,48 % appliqué à la population 2021, la population prévue en 2041 est de 1328 habitants. Etant donné la construction de 12 logements entre 2021 et 2025, le nombre de logements nécessaire à produire est donc de 73 et non 95.

Par ailleurs, les changements de destinations, identifiés dans votre document, ne sont pas pris en compte dans le potentiel de nouveau logement. En outre, votre potentiel de division parcellaire net est déjà issu d'un tri du potentiel brut selon divers critères indiquant leur capacité ou non à être construite. Il est donc surprenant d'y appliquer, en plus, un taux de rétention de 50%.

Enfin, même si le taux de logements vacants reste raisonnable, il est toutefois supérieur à 8%. Votre document pourrait donc inclure des objectifs de sortie de vacance à inclure dans le potentiel de création de logement. Par conséquent, il semble donc que votre projet de PLU soit surdimensionné par rapport à votre objectif de croissance.

Réponse de la mairie :*Se reporter aux réponses apportées aux questions de la commissaire-enquêtrice*

Le projet de PLU prévoit bien une croissance de +0,48%/an et un besoin de 90 logements. Ces derniers correspondent d'une part aux besoins du desserrement des ménages et d'autre part à la croissance démographique.

Le potentiel de production de logements a été précisé (cf. réponse à la commissaire-enquêtrice en fin de document) pour plus de lisibilité. Les 6 changements de destination ont bien été pris en compte. Aucune pondération n'a été appliquée à ces derniers.

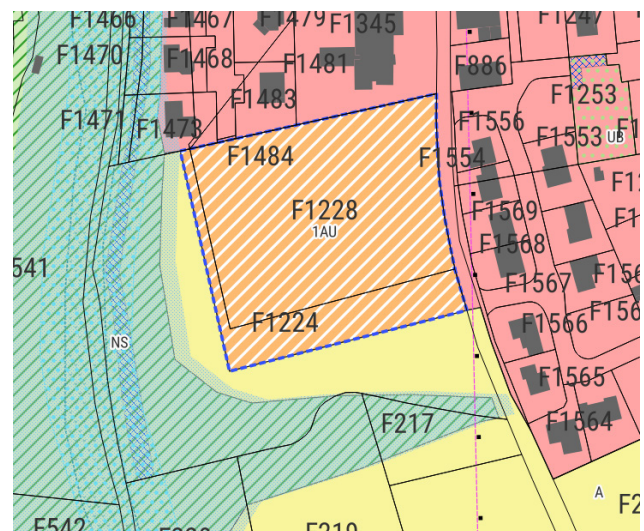
Concernant les divisions parcellaires : une pondération a été appliquée. Ces derniers consistent à miser sur le découpage d'une partie du jardin d'une propriété. Bien que ce phénomène est amené à se développer au cours des prochaines années au regard de la rareté du foncier, il semble vain de considérer que tous les propriétaires d'un grand jardin vendront ce dernier.

Le potentiel de logements vacants a été étudié. Si les données INSEE compte 42 logements vacants, une vérification a été faite par les élus. Il s'avère que de nombreux logements sont en réalité occupés. Le travail des élus a conduit à retenir 5 logements vacants. Ce potentiel étant relativement faible il n'a pas été pris en compte dans les calculs.

OAP 3 Sud de l'école : Nous regrettons la forme de cette zone qui coupe l'îlot agricole en laissant une bande difficilement exploitable à l'ouest. Nous demandons donc que cette zone soit revue afin de réduire le nombre d'angles et de rétrécissement créés dans le reste de l'îlot agricole (modification de la zone par réduction de la zone au sud et élargissement à l'ouest par exemple). En outre, si la bande à l'ouest demeure agricole, nous demandons que le cheminement doux prévu ne débouche pas sur un secteur exploité.

Réponse de la mairie :

Afin de tenir compte de la remarque de la Chambre d'Agriculture, il est proposé de reclasser en zone naturelle les abords de la zone 1AU. A noter que le permis d'aménager accordé concerne la totalité des parcelles F n°1228 et F n°1224. Des espaces verts sont notamment prévus. Il a été convenu avec l'aménageur que la commune soit en charge de la gestion des espaces non bâtis.



Extrait du PLU arrêté

OAP Trame verte et bleue : nous demandons que soit précisé que l'implantation des clôtures à 10 m minimum des lisières des réservoirs de biodiversité et l'aménagement de clôtures perméables à la faune ne concernent pas les clôtures agricoles.

Réponse de la mairie :

Il est rappelé que de manière générale les clôtures nécessaires à l'activité agricoles ne sont pas concernées par les prescriptions définies dans le PLU.

Il est toutefois proposé de prendre en compte la remarque de la Chambre d'Agriculture de l'Ain et de modifier l'OAP Trame verte & Bleue en conséquence :

Objectif 1.1. Préserver et favoriser la restauration des réservoirs de biodiversité de la trame verte : Protéger les lisières des réservoirs de biodiversité boisés

La règle suivante est complétée : Sauf impossibilité technique démontrée, les clôtures seront également

implantées à une distance de 10 mètres minimum afin de permettre une circulation de la faune en lisière et la gestion de l'espace. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

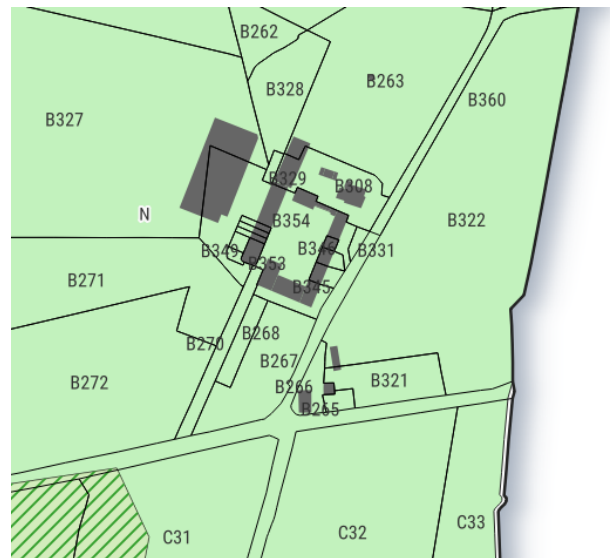
Objectif 2.2. Favoriser les aménagements perméables pour la faune : Maintenir la perméabilité des secteurs aménagés

La règle suivante est complétée : En favorisant une perméabilité globale des clôtures, voire une absence de clôtures dans les zones agricoles et naturelles pour favoriser la circulation de la petite faune. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole qui restent régies par les nécessités de l'exploitation.

Selon nos informations, il y aurait une exploitation agricole classée en zone N dans votre projet de zonage, au lieu-dit les Berezières. Nous demandons que les bâtiments agricoles concernés soient classés en zone A.

Réponse de la mairie :

A la connaissance de la commune, ce secteur a été entièrement rénové et présente plusieurs logements. Une visite de site sera toutefois réalisée par les élus. S'il s'avère que le secteur présente une vocation agricole, le zonage sera adaptée en conséquence.



Extrait du PLU arrêté

Revoir certaines formulations et règles des zones A et N
Supprimer les références à la zone Aco - zone non existante dans le plan de zonage.

Réponse de la mairie :

Les références à la zone Aco seront supprimées.

Le règlement de la zone A et N sera retravaillé. Toutefois la mise en place de clôture perméable à la petite faune restera applicable aux clôtures agricoles, cela ne remet pas en cause le fonctionnement des exploitations. Il pourra toutefois être précisé que des dérogations pourront être admises pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole qui restent régies par les nécessités de l'exploitation.

Diagnostic : Dans le diagnostic agricole, il faudrait mettre en cohérence le nombre d'exploitation actuel de votre territoire. Vous faites, en effet, état de 16 ou 17 exploitations agricoles selon les paragraphes. Par ailleurs, le paragraphe intitulé « les enjeux agronomiques » traite plutôt des enjeux agricoles. Le terme agronomie étant plutôt lié aux questions physiques, chimiques et/ou biologiques de l'agriculture.

Réponse de la mairie :

Le nombre d'exploitations sera vérifié et mis à jour afin d'assurer une cohérence au sein des documents. Le paragraphe intitulé « Les enjeux agronomiques » sera renommé « les enjeux agricoles ».

Justification des choix :

Vous indiquez dans les synthèses de la consommation d'ENAF (p. 104) la prise en compte des coups partis 2021-2025 : 12 logements et 1.15 ha d'ENAF et dans l'encadré en-dessous : 24 logements et 1.15 ha d'ENAF. D'où vient cette différence ?

Réponse de la mairie :

Se reporter aux réponses apportées aux questions de la commissaire-enquêtrice en fin de document.

Le projet de PLU prévoit la consommation de 2,45 ha d'ENAF au total dont 2 ha à vocation d'habitat ; 0,25 ha à vocation économique et 0,2 ha à vocation d'équipements/loisirs.

Les 12 logements et 1,15 ha du domaine Vernon relèvent de la consommation de la période 2021-2025. L'analyse de la consommation d'ENAF 2021-2041 a bien été réalisée et détaillée (cf. réponse apportée en fin de document).

Zonage :

Les numéros d'emplacements réservés ne sont pas visibles sur le plan de zonage.

Réponse de la mairie :

Les numéros des emplacements réservés seront retravaillés afin d'être visibles sur le plan de zonage.

■ Grand Bourg Agglomération

Le 15 septembre 2025, lors d'une délibération du conseil communautaire, Grand Bourg Agglomération a émis un avis favorable sur le projet de révision du PLU de Dompierre-sur-Veyle assorti d'observations sur les points suivants :

- Reclassement vers les zones A ou N des hameaux Mas Massard, du Mas Bonin, du Mas du Lait et des Grandes Cointières ;
- Encadrer la dent creuse du centre bourg par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- Modifier le règlement sur les eaux usées pour le faire renvoyer vers le document de référence ;
- Corriger les erreurs matérielles qui nuisent à la bonne lecture du dossier de PLU.

Les potentiels constructibles dans les hameaux :

Le diagnostic foncier contenu dans le rapport de présentation permet d'identifier 2,9 hectares de foncier mobilisables ou non-mobilisables (pour des raisons diverses) dans les hameaux du Mas Massard, du Mas Bonin, du Mas du Lait et des Grandes Cointières. Or, les potentiels non-mobilisables demeurent en zone U. Cela amène le risque de voir ces sites urbanisables se construire et par conséquent voir le PLU dépasser son objectif d'un taux de croissance annuel moyen de 0,45 % pour le rapprocher d'un taux de 0,95 %, qui plus est en dehors du Bourg.

Pour limiter ce risque il est demandé à la Commune de changer le règlement de ces hameaux pour les faire passer de la zone UH vers une règle Und (U non densifiable) dont le règlement autorise l'évolution des constructions existantes mais ne permet pas la construction de nouveaux

Réponse de la mairie :

Afin d'assurer une cohérence entre les constats menés dans le diagnostic et l'étude de densification (réseau d'assainissement insuffisant ou sécurité incendie insuffisante) et le zonage retenu, il est proposé les évolutions suivantes :

- Les hameaux « Mas du Lait » et « Grandes Cointières » actuellement classés en zone UH dans le projet de PLU

arrêté et concernés par un réseau d'assainissement insuffisant seront reclassés en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Ce zonage fera l'objet d'un règlement spécifique autorisant uniquement une extension des habitations existantes (extensions et annexes). Les nouvelles constructions seront interdites.

- Le hameau « Mas Massard » actuellement classé en zone UH dans le projet de PLU et concerné par une sécurité incendie insuffisante sera maintenu en zone UH mais un indice « UH* » sera ajouté afin de préciser que toute nouvelle construction autorisée dans le règlement de la zone UH sera permise uniquement après réalisation de travaux de sécurisation de la desserte incendie par la commune (projet de création d'une bâche) ou après que le pétitionnaire ait démontré que la défense incendie est assurée par ses soins (pose d'une bâche individuelle).

La dent creuse du centre-bourg :

Le site considéré, d'une surface de plus de 6000 m², est remarquablement bien situé dans le centre bourg entre l'allée des alouettes et la route du Mas Vernon. Le diagnostic foncier reconnaît ici une division parcellaire et trois dents creuses contiguës. Or, le SCoT en révision demande à ce que les potentiels de plus de 5 000 m² fassent l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation de façon à optimiser leurs usages.

Réponse de la mairie :

Se reporter à la réponse apportée à l'observation n°9 ainsi qu'à l'avis de la Préfecture ci-avant.

La gestion des eaux usées :

Le règlement mentionne à plusieurs reprises que « Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ». Or la notice de zonage des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération indique une interdiction du rejet des eaux pluviales dans un réseau unitaire ou usée stricte. Pour plus de lisibilité, il est proposé de faire évoluer la rédaction du règlement vers un simple renvoi au document de référence annexé au PLU.

Réponse de la mairie :

La rédaction sera reprise pour renvoyer à la notice de zonage des eaux pluviales de l'agglomération qui sera annexée au PLU.

Les erreurs matérielles :

Plusieurs points nuisant à la compréhension du document ont été relevés, parmi lesquelles :

- l'absence du report de tous les emplacements réservés sur le règlement graphique ;
- le décompte des potentiels de logements par gisement foncier identifié, différent à plusieurs étapes du rapport de présentation ;
- les noms des OAP entre celles-ci et le PADD ne sont pas les mêmes ;
- Confusion entre foncier consommé et foncier artificialisé : cette dernière notion n'est légalement pas encore effective et est sujet à affecter la compréhension du document ;
- sur le règlement graphique la légende est tronquée et certains figurés sont masqués sur le plan.

Réponse de la Mairie :

Les différentes erreurs matérielles repérées sont corrigées :

- la numérotation des emplacements réservés sur le plan de zonage sera vérifiée afin que ces derniers apparaissent bien et de manière lisible ;
- la cohérence des données chiffrées sur le potentiel de logements sera vérifiée ;
- les noms des OAP entre les documents seront rectifiés ;
- la confusion entre foncier consommé et artificialisé sera corrigée ;
- la légende sera retravaillée afin d'être entièrement lisible.

■ Agence Régionale de la Santé (ARS)

En date du 8 août 2025, l'ARS note que La commune démontre une volonté de privilégier un développement de l'urbanisation à proximité des commerces du centre-bourg et des équipements. Les observations reprises ici sont celles qui appellent à une réponse du MOA.

Il peut être regretté l'absence de prescriptions constructives pour prévenir des gîtes larvaires. Ainsi dans le règlement écrit « Toiture », la collectivité aurait pu compléter le règlement écrit avec l'intégration de conditions techniques à la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie.

L'ARS regrette qu'il n'y ait pas d'action plus forte reprenant des principes d'urbanisme favorable pour la santé dans l'axe 2 - Maintenir le bien-vivre à Dompierre-sur-Veyle en soutenant le tissu économique et de services et toute initiative locale concourant à une ruralité préservée et active.

Réponse de la Mairie :

Concernant la prévention du Moustique tigre : un volet à portée davantage pédagogique que prescriptif sera ajouté à l'OAP TVB. Le règlement écrit pourra être complété de la sorte : « Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire. »

Concernant l'urbanisme favorable à la santé : ces préoccupations ont été intégrées de manière transversale dans la réflexion et ont contribué à la définition des choix en matière de développement urbain et de conception des OAP sectorielles et thématiques.

■ Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

En date du 29 septembre 2025, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain est favorable aux objectifs fixés dans le PLU de préservation des activités économiques et des petits commerces en cœur de bourg. Les espaces de la ville dédiés au commerce doivent être bien définis au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante pouvant nuire à la préservation de l'animation du centre-ville, ou la création de problèmes de voisinage.

La Chambre invite à la prudence en ce qui concerne les activités de cuisines dédiées à la vente en ligne : ce type d'activités peut potentiellement entrer en concurrence avec des établissements de restauration, qui eux sont soumis à la réglementation des établissements recevant du public (ERP). Il conviendrait de ne pas autoriser ce type d'implantations minima dans le centre-village.

Réponse de la Mairie :

Afin de tenir compte de l'avis de la CCI mais également afin de préserver l'offre de restauration présente dans le centre-bourg, il est proposé d'interdire au sein de la zone UA la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

■ CDPENAF

La réunion du 1^{er} octobre 2025 a donné lieu à un avis simple favorable (dont une abstention) sur le projet de STECAL secteur NI1 domaine de la Flandrine.

La réunion du 19 octobre 2025 a donné lieu à un avis simple favorable à l'unanimité.

■ INAO

En date du 24 octobre 2025, l'INAO ne s'opposera pas au projet de révision du PLU, dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur le potentiel de production en AOP et IGP.

Le projet tient compte du caractère fortement agricole de la commune et de la présence de 17 exploitations.

L'analyse de la capacité de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permet de projeter 45 logements dans les dents creuses, divisions parcellaires et renouvellement urbain, soit la moitié des nouveaux logements prévus à l'horizon 2041. Deux extensions d'un hectare chacune sont néanmoins prévues sur des surfaces agricoles pour accueillir les 45 autres logements. Ces dernières, ainsi que la surface (1,2 hectare) concernée par l'opération de renouvellement urbain, font l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui encadrent l'aménagement et la densité sur ces parcelles et leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect d'un échéancier.

L'INAO attire votre attention sur le fait que certaines parcelles agricoles ont été classées en zone naturelle, un classement en zone agricole garantirait davantage leur vocation, et surtout que l'une d'entre elles est insérée dans un espace boisé classé (Au Mas Vernon).

Réponse de la Mairie :

Une vérification du classement des parcelles présentant une vocation agricole sera réalisée. A noter toutefois que certaines parcelles, bien que présentant une vocation agricole, ont été volontairement classées en zone naturelle afin de tenir compte des enjeux environnementaux. Le classement en zone N ne compromet pas l'usage agricole de ladite parcelle.

Concernant le hameau « Mas Vernon » : au regard des observations formulées précédemment par les autres PPA ou au cours de l'enquête publique, il est proposé de reclasser certaines parcelles de la zone N vers la zone A.

NATRAN

En date du 15 octobre 2025, NaTran indique que la commune est impactée par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran.

Vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

• **Règlement :**

La présence des ouvrages NaTran est bien signalée dans les dispositions générales. Toutefois, il s'agira de préciser :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – l'issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Réponse de la mairie :

Le règlement écrit sera complété afin de tenir compte des remarques de NATRAN. L'article 8 « règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques » sera étoffé.

• **Changement de destination :**

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

• **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

L'OAP « PINELLI » est impactée par la SUP 1 relative à la maîtrise de l'urbanisation de notre ouvrage « EST LYONNAIS ».

Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans cette zone.

Nous vous rappelons que NaTran ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.

Réponse de la mairie :

L'OAP Pinelli est en effet concernée par les bandes d'effets liées à la présence de la canalisation de gaz. Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques sera ajouté dans l'OAP. Lors des réflexions de l'aménagement du site, les services de NATRAN seront associés.

• **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :**

La représentation de la servitude I1 de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.

Il est nécessaire de mettre à jour la légende et la représentation des SUP (notamment les SUP I1 et SUP I3), conformément aux standards CNIG SUP.

• **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :**

Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Il sera nécessaire de mettre à jour l'adresse du service responsable des servitudes et des travaux :

NaTran – DO - POCS

Département Maîtrise des Risques Industriels

10 rue Pierre Semard - CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07

Téléphone +33(0)4 78 65 59 59

MED-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

Aussi, vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ;
- Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;

- Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes II ;
- Rappel de la réglementation anti-endommagement.

Réponse de la mairie :

La commune se rapprochera des services de l'Etat afin d'obtenir une liste et un plan des SUP à jour.

■ **RTE**

En date du 1er août 2025, RTE indique ne pas exploiter d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute et très haute tension sur la commune.

Aucune observation à formuler

■ **MRAE**

La MRAE n'a pas émis d'Avis faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier. C'est donc un Avis tacite du 24 octobre 2025 /2025-ARA-AUPP-1719
2025AARA209

4- Questions de la commissaire-enquêtrice

■ Zonage d'assainissement

Le rapport relatif au zonage des eaux pluviales indique que les perméabilités des sols sont très faibles et donc que « l'infiltration ne pourra être préconisée pour gérer les eaux pluviales générées par des projets d'imperméabilisation » (p23).

Ensuite, trois zones sont définies (p33) selon les compétences, sans que la différence soit évidente pour ce qui est à prévoir puisqu'il est systématiquement indiqué « soumises aux préconisations générales mais une dérogation peut être octroyée par GBA sur la base de justificatif technique ». Pour des questions de lisibilité, n'est-il pas possible d'indiquer uniquement « zone disposant d'un réseau de collecte des eaux pluviales » / « zone gérée par des ouvrages aériens »... à supposer que cela correspond à des fossés

Réponse DGCE - GBA :

Il s'agit de distinguer les 3 zones suivantes :

- Zone A : ces zones urbaines ou urbanisables, gérées par des infrastructures de collecte des eaux pluviales recevant plus de 20% d'eaux pluviales d'habitations, sont soumises aux préconisations générales mais une dérogation peut être octroyée par GBA sur la base de justificatif technique ;
Dans ce cas, c'est GBA qui a la compétence concernant la gestion des eaux pluviales

- Zone B : ces zones urbaines ou urbanisables, majoritairement gérées par des ouvrages aériens recueillant majoritairement les eaux de voiries, sont soumises aux préconisations générales mais une dérogation peut être octroyée par la collectivité compétente sur la base de justificatif technique.
Dans ce cas, c'est la commune qui a la compétence concernant la gestion des eaux pluviales, bien que les habitations se situent en zone urbanisée ou urbanisable.

- Zone C : ces zones, hors des périmètres urbains et urbanisables, sont soumises aux préconisations générales mais une dérogation peut être octroyée par la collectivité compétente sur la base de justificatif technique.
Dans ce cas, c'est la commune qui a la compétence concernant la gestion des eaux pluviales mais les habitations se situent hors zone urbanisée ou urbanisable.

La carte du zonage des eaux pluviales est peu lisible avec des surfaces en eau qui se confondent avec la zone B. La légende avec les principes de gestion des eaux pluviales est inadaptée au regard de l'absence d'infiltration à prévoir.

Réponse DGCE - GBA :

Le document sera mis à jour en prenant en compte cette remarque.

Les préconisations générales sont une infiltration des pluies courantes et une rétention des pluies moyennes, alors que l'infiltration n'est pas préconisée. Ce qui signifie que l'ensemble des zones sont en conditions dérogatoires. N'est-il pas possible d'adapter le zonage à la particularité de la commune et de préciser les ouvrages qui répondent au régime dérogatoire.

La lisibilité est à améliorer pour une meilleure compréhension des attendus et des possibilités de gestion des eaux pluviales.

Réponse DGCE - GBA :

Les prescriptions techniques de maîtrise des ruissellements ont pour objectif de ne pas aggraver et progressivement d'améliorer les conditions d'écoulement par temps de pluie dans les réseaux ou exutoires superficiels situés à l'aval des zones nouvellement aménagées. Pour cela, conformément aux exigences du code de l'environnement, Grand Bourg Agglomération a choisi de limiter drastiquement les débits supplémentaires rejetés vers les réseaux.

Les prescriptions de Grand Bourg Agglomération en matière de gestion des eaux pluviales indiquées dans la notice de zonage des eaux pluviales sont par ordre de priorité :

- 1 – d'infiltrer les eaux à l'endroit où elles sont générées,
- 2 – de stocker la part des pluies qui ne pourraient pas être infiltrées avant de rejeter le surplus au milieu naturel / fossé existant ou vers le réseau eaux pluviales existant si le rejet au milieu naturel est impossible.

Les rejets d'eaux pluviales sont autorisés uniquement en cas dérogatoire, dans ce cas, les valeurs de dimensionnement des dispositifs de rétention / régulation sont indiquées dans la notice de zonage des eaux pluviales.

Il s'agit de prescriptions qui devront s'appliquer sur l'ensemble du territoire de Grand Bourg Agglomération au fur et à mesure des mises à jour des zonages assainissement des eaux pluviales. Dans un souci d'harmonisation sur le territoire, il n'apparaît pas opportun de déroger aux règles établies sur l'ensemble du territoire de GBA.

Lors des projets d'aménagements, le pétitionnaire devra transmettre tous les éléments demandés par la collectivité, lui permettant d'émettre un avis.

Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales. Il sera alors autorisé un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante et qu'il ne rejoigne pas un réseau de type unitaire. En outre, l'aménageur devra produire à l'appui de sa demande d'autorisation d'urbanisme toute étude et tout document justifiant le mode de gestion des eaux pluviales sur le projet.

Pour tous les nouveaux projets et nouvelles constructions, les rejets d'eaux pluviales dans les collecteurs unitaires et eaux usées stricts sont proscrits.

Les désordres hydrauliques répertoriés ne semblent pas exhaustifs et l'indication « Compétence : hors GEPU » ne permet pas de savoir qui se charge de résoudre ces problèmes.

Réponse DGCE - GBA :

Le livret de répartition GEPU : Compétence Gestion des Eaux Pluviales Urbaines, donné en annexe 7.1, permet de définir le périmètre et le contenu de la compétence de gestion des eaux pluviales urbaines. Les pages 8, 9 et 10 de ce livret présentent la répartition détaillée des ouvrages et missions et intervenant porteurs d'opération.

La carte du zonage d'assainissement n'est pas datée.

Réponse DGCE - GBA :

Le document sera mis à jour avec cette correction.

La Direction du Grand Cycle de l'Eau de Grand Bourg Agglomération, titulaire de la compétence assainissement, se tient à votre disposition pour toutes questions ou complément d'informations.

■ Justifications du projet

Dans la justification des besoins et des superficies associées, certaines incohérences sont notées entre les différents documents :

- p43 Rapport de présentation-justifications : Etude de densification : 45 logements pour 0 ha d'ENAF => la densification en Dent Creuse ou Division Parcellaire consomme des ENAF, quelle est la superficie associée ? Il est question de 1,17 ha pour les Dents Creuses dans le diagnostic pour les besoins projetés
- L'accroissement de la population nécessitera 95 logements d'ici 2045, soit 81 logements d'ici 2041, auxquels il faut ajouter les logements nécessaires au desserrement de la population : 32 logements. Ce qui fait un besoin en logements de 113 logements.
- o Les logements vacants (5) sont-ils comptabilisés ?
- o Pourquoi est-il prévu 90 logements au final entre 2025 et 2041 ?
- o L'opération en cours du Domaine de Vernon est-elle comptabilisée dans les besoins en logements (12) ?

La justification est à vérifier et à reprendre dans son intégralité pour ne pas risquer de surestimer les besoins ou les superficies associées, et bien justifier :

- Les besoins en logements
- Les surfaces mobilisées pour y parvenir : en densification (DC et DP) avec les superficies associées, en changement de destination, en levée de vacance, et en extension avec les superficies et les densités.

Pour les hameaux, notamment Mas Vernon, Guignières, Mas Massard, Mas Bonin, Mas du Lait et Grandes Cointières, il n'y a pas d'explications sur les dents creuses et divisions parcellaires non retenues (p 63-64 du diagnostic). La justification est à apporter, et lorsque les DC et DP ne sont pas retenues, il est important d'ajuster l'enveloppe urbaine à cette réalité et ainsi ne pas permettre de nouvelles constructions dans ces secteurs.

Pour assurer une cohérence du projet et une équité des citoyens, il est indispensable de vérifier que l'extension des hameaux est limitée aux limites actuelles de l'urbanisation.

Réponse de la mairie :

Le rapport de présentation - volet justifications - sera modifiée afin d'apporter plus de lisibilité dans les données chiffrées et notamment concernant le scénario résidentiel et l'étude de densification.

1- ETUDE DE DENSIFICATION

Concernant la prise en compte des divisions parcellaires et dents creuses : la 1ère étape a consisté à identifier les enveloppes bâties constituées. La commune de Dompierre-sur-Veyle s'organise autour d'un centre-bourg et de 6 hameaux : Mas Vernon ; Guignières ; Mas Massard ; Grandes Cointières ; Mas du Lait et Mas Bonin.

Un recensement des gisements de chacune des entités a été réalisé. Une distinction a été faite entre les dents creuses (terrains non bâtis formant « un trou » dans l'enveloppe bâtie) et les divisions parcellaires (terrains déjà bâtis pouvant potentiellement faire l'objet d'un découpage en vue d'accueillir un ou plusieurs logements). Un premier travail sous SIG a été réalisé. Sur cette base, un travail de vérification du caractère réellement constructible a été réalisé avec les élus : implantation du bâti existant (permet-il effectivement un découpage de la parcelle ?) ; accès ; enjeux paysagers et environnementaux (le secteur est-il concerné par des risques ? des ouvertures visuelles à préserver ? des boisements à maintenir ?) ; desserte par les réseaux (le secteur est-il desservi en eau potable ? assainissement ?) ...

Le potentiel de logements de ces gisements a été estimé en tenant compte de la superficie, de la configuration du tènement mais également de la densité moyenne du SCoT à savoir 16 logts/ha.

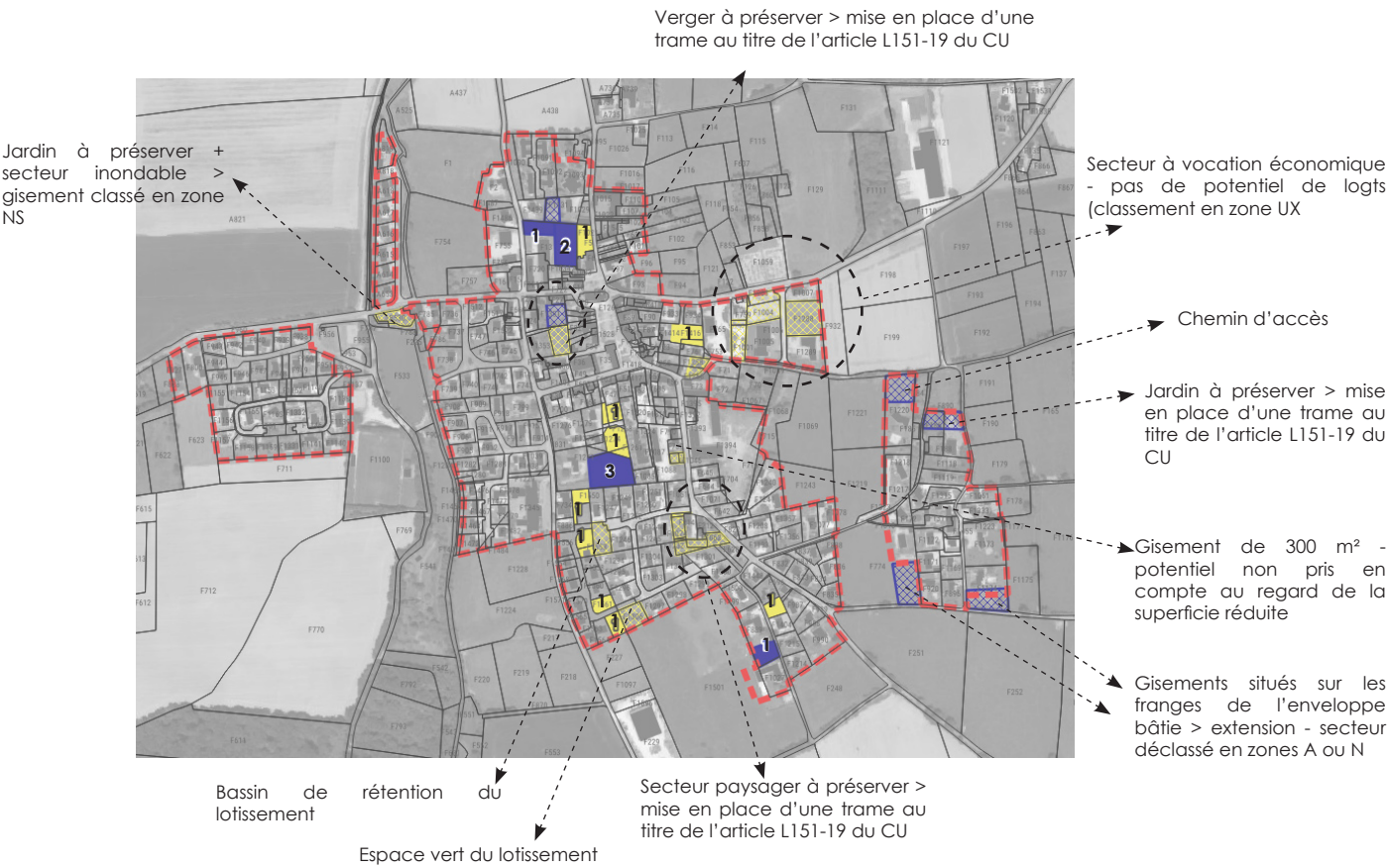
Afin de tenir compte de la dureté foncière, les divisions parcellaires ont été pondérées. En effet, si ce phénomène est amené à se développer dans les années à venir face à la rareté du foncier, il est vain de considérer que 100% des divisions parcellaires identifiées dans l'étude de densification vont effectivement faire l'objet d'un projet. Une pondération a été appliquée. Il a été retenu seulement 50% du potentiel de logements issus des divisions parcellaires.

Le travail d'analyse des divisions parcellaires et dents creuses permet alors d'aboutir au résultat suivant : 24 logements potentiellement réalisables au sein du bourg et des hameaux de la commune.

A noter : suite à l'arrêt du PLU en 2025 et à la consultation des PPA, les hameaux « Mas du Lait » et « Grandes Cointières » concernés par une insuffisance d'assainissement feront l'objet d'un classement en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Le règlement de cette zone permettra uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Aucun nouveau logement ne sera possible.

Centre-bourg :

TOTAL logts issus des dents creuses	TOTAL logts issus des divisions parcellaires AVANT pondération	TOTAL logts issus des divisions parcellaires APRES pondération	TOTAL logts retenus
7 logements	9 logements	5 logements retenus	7 + 5 = 12 logements



Grandes Cointières

Hameau concerné par une desserte en assainissement insuffisante (lagunage). Aucun projet autorisé. Suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique, il est proposé de classer ce hameau en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Le règlement associé à la zone interdira toute nouvelle construction. Seule une évolution des habitations existantes sera permise (extensions/annexes) et encadrée (règlement d'emprise au sol, hauteur, surface de plancher maximum).

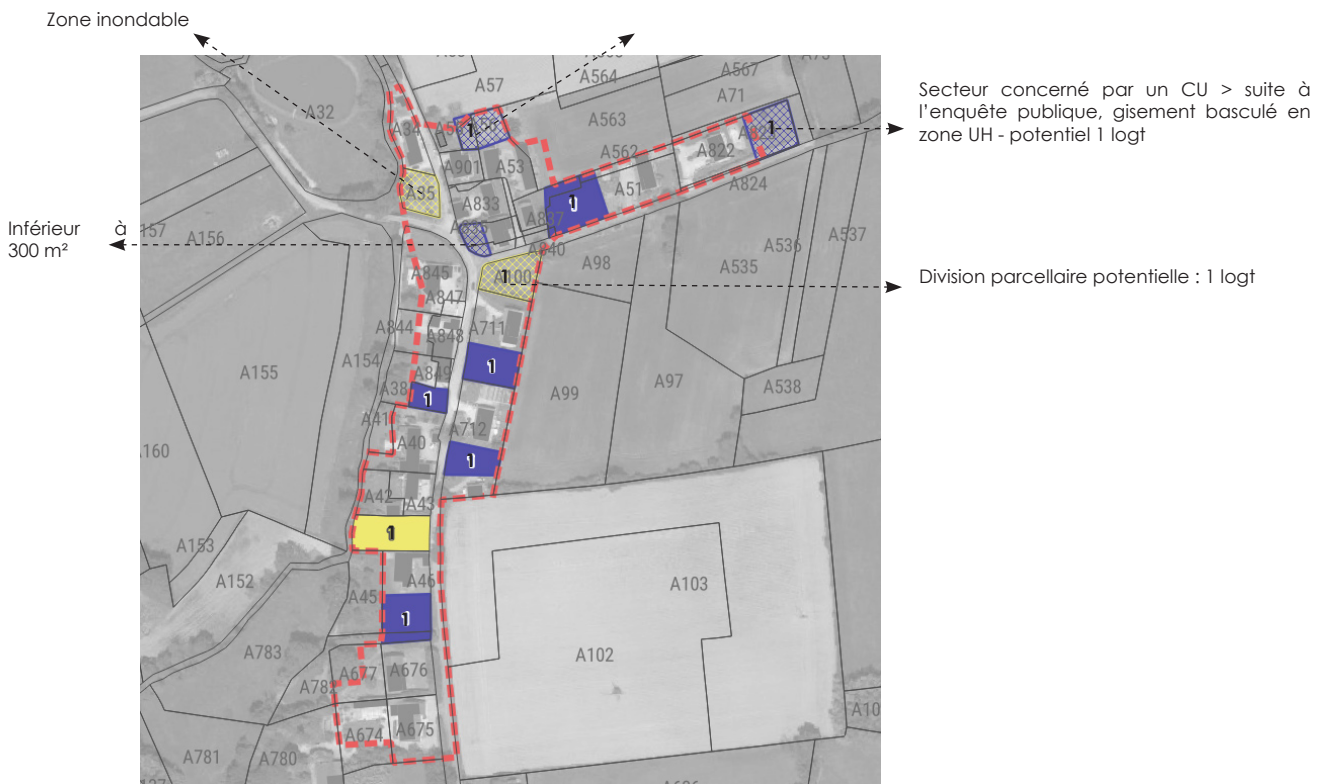
Mas du Lait

Hameau concerné par une desserte en assainissement insuffisante (lagunage). Aucun projet autorisé. Suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique, il est proposé de classer ce hameau en zone Und : zone urbanisée non densifiable. Le règlement associé à la zone interdira toute nouvelle construction. Seule une évolution des habitations existantes sera permise (extensions/annexes) et encadrée (règlement d'emprise au sol, hauteur, surface de plancher maximum).

Mas Bonin

TOTAL logts issus des dents creuses	TOTAL logts issus des divisions parcellaires AVANT pondération	TOTAL logts issus des divisions parcellaires APRES pondération	TOTAL logts retenus
2 logements	7 logements	4 logements retenus	2 + 4 = 6 logements

Dent creuse potentielle : 1 logt



Synthèse de l'étude de densification (dents creuses et divisions parcellaires) :

Secteurs	Dents creuses retenues	Divisions parcellaires retenues	TOTAL LOGTS RETENUS
Centre-bourg	7	5	12 logements
Mas Vernon	2	2	4 logements
Guignièrès	0	0	0 logement
Mas Massard	2	0	2 logements
Mas du Lait	0	0	0 logement
Grandes Cointières	0	0	0 logement
Mas Bonin	2	4	6 logements
TOTAL étude densification	13 logements issus des dents creuses	11 logements issus des divisions parcellaires (pondérées)	24 logements 0 ha d'ENAF

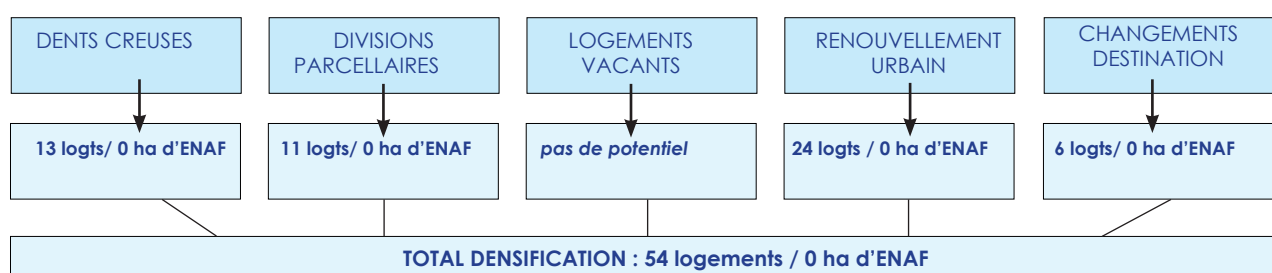
24 logements ont donc été retenus après pondération des divisions parcellaires et prise en compte des dents creuses. Cette production de logements n'entraîne aucune consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF). Ces gisements sont situés au sein d'espace déjà aménagés.

Concernant la prise en compte des logements vacants : au-delà des gisements non bâtis (dents creuses) ou partiellement bâtis (divisions parcellaires), l'analyse du potentiel de densification doit également tenir compte de la mobilisation du parc existant et notamment des logements vacants.

D'après les données INSEE 2022, la commune compte 42 logements vacants, soit un taux de 7%. Afin de s'assurer de la viabilité des chiffres, les élus ont procédé à un travail de vérification au regard de leur connaissance de la commune. **Après vérification, seuls 5 logements présentent des signes de vacance selon la collectivité. Ce nombre étant relativement faible, il n'a pas été pris en compte dans les besoins futurs en logements du PLU 2026-2041.**

Concernant les secteurs de renouvellement urbain : l'étude de densification a également intégré les secteurs potentiels de renouvellement urbain. **Un site a été fléché : le secteur « Pinelli »**. D'une emprise de 1,2 ha ce secteur est actuellement occupé par des entrepôts et déchets. Une pollution des sols et la présence d'amiante dans les bâtiments est fortement suspectée. Si l'aménagement du site se fera sur un temps long, un potentiel de production de logements a été intégré au dimensionnement du PLU 2026-2041 et une OAP a été mise en place. **Ce secteur représente un potentiel de 24 logements.** Ce dernier étant entièrement aménagé (bâtiments ; parkings...), aucune consommation d'ENAF n'a été prise en compte.

Changements de destination potentielle : l'étude de densification intègre également le potentiel de logements issus des opérations de changements de destination au sein des zones agricoles et/ou naturelles. Lors de l'arrêt du projet de PLU, 6 changements de destination ont été identifiés. Suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique, il est convenu de supprimer le CD n°2 (vocation agricole) et d'ajouter un nouveau changement de destination. **In fine, le PLU approuvé comprendra bien 6 changements de destination potentiels au sein des zones agricoles et/ou naturelles.**

SYNTHESE ETUDE DE DENSIFICATION

2- PRISE EN COMPTE DU PERMIS D'AMENAGER « SUD ECOLE »

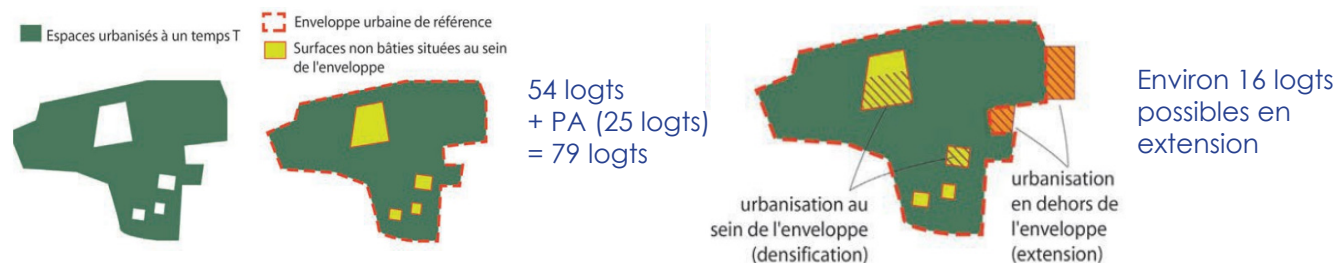
Le secteur situé au Sud de l'école est concerné par un permis d'aménager accordé en novembre 2023 pour 25 logements. A ce jour aucuns travaux n'ont débuté et les logements ne sont pas sortis de terre. Il a donc été convenu, lors des réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées, de comptabiliser ces logements et la consommation d'ENAF associée aux besoins du futur PLU 2026-2041.

Il a donc été comptabilisé 1 ha d'ENAF et 25 logements potentiels.

3- DELIMITATION D'UN SECTEUR EN EXTENSION

Le scénario résidentiel retenu dans le projet communal vise la production de 95 logements sur la période 2025-2045, en compatibilité avec les objectifs du futur SCoT de Grand Bourg Agglomération.

La délimitation de secteur en extension de l'enveloppe urbaine est rendue possible si cette dernière ne permet pas de produire la totalité des logements visés pour le PLU 2026-2041. L'étude de densification permettant la production de 54 logements et la prise en compte du PA « Sud Ecole » permettant l'accueil de 25 logements, un total d'environ 80 logements est réalisable. La révision du PLU a donc consisté à délimiter un secteur d'extension permettant l'accueil de 15/20 logements ($95-80=15$ logts).

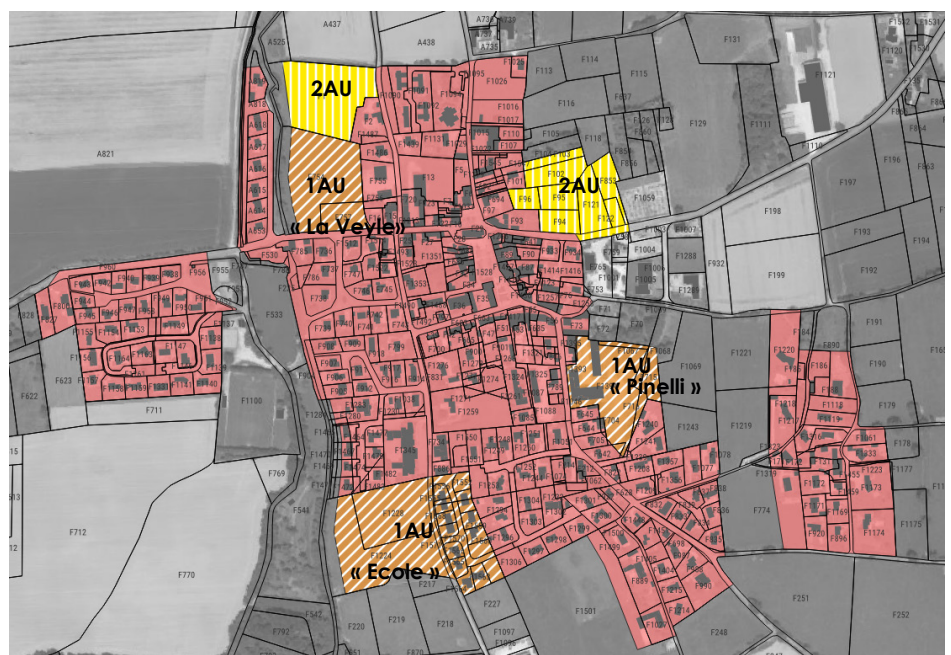


La délimitation de ce secteur d'extension a été réalisée après réalisation d'un état des lieux des secteurs constructibles dans le PLU en vigueur et notamment des secteurs d'OAP déjà fléchés.

Le PLU actuel (PLU de 2011) identifiait 3 zones 1AU (urbanisation à court moyen termes) et 2 zones 2AU (urbanisation à long terme).

Concernant les zones 1AU : les 3 secteurs étaient les suivants

- secteur « Pinelli » : secteur pris en compte dans l'étude de densification comme potentiel de renouvellement urbain
- secteur « école » : ce secteur comprend 2 zones : une tranche Est (lotissement Domaine de Vernon) sortie de terre offrant quelques dents creuses prises en compte dans l'étude de densification et une tranche Ouest non urbanisée mais faisant l'objet d'un permis d'aménager (cf. paragraphe précédent)
- secteur « La Veyle » : secteur situé à l'entrée Nord-Ouest du village - non urbanisé



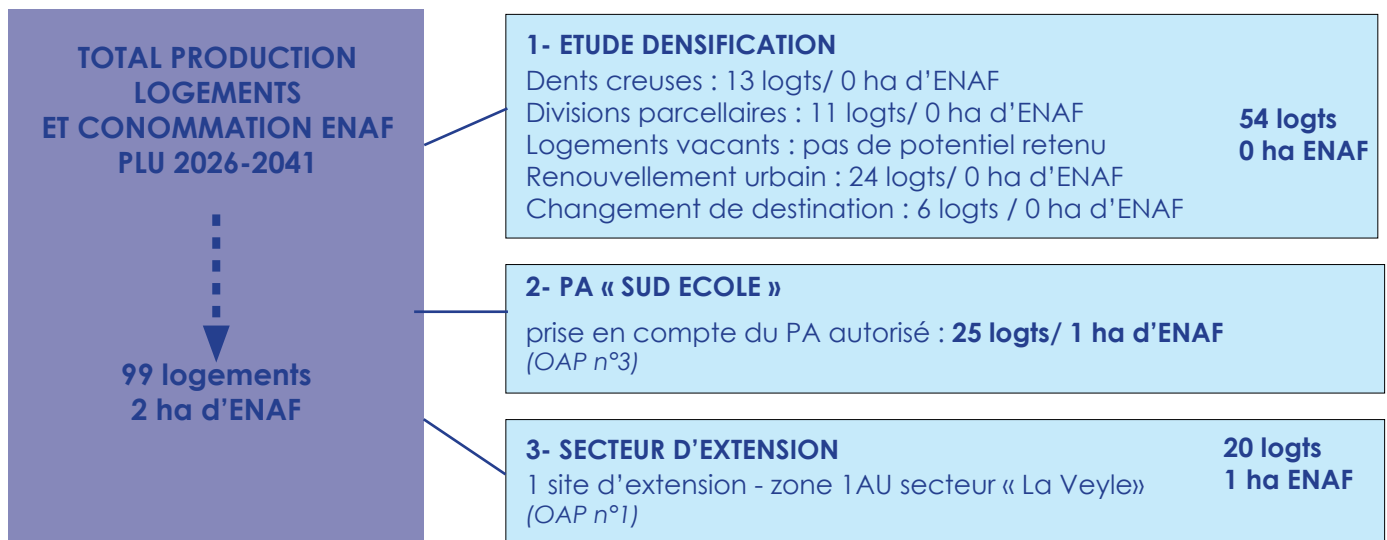
Extrait PLU 2011

Concernant les zones 2AU : deux secteurs étaient fléchés au Nord et à l'Est du village.

Au regard de la localisation des secteurs ; des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles, le choix s'est porté sur le maintien d'une partie de la zone 1AU « La Veyle » du PLU de 2011.

4- SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU PLU 2026-2041

In fine, le **PLU 2026-2041** permet l'accueil potentiel de **99 logements** et la consommation de **2 ha d'ENAF** répartis de la manière suivante :



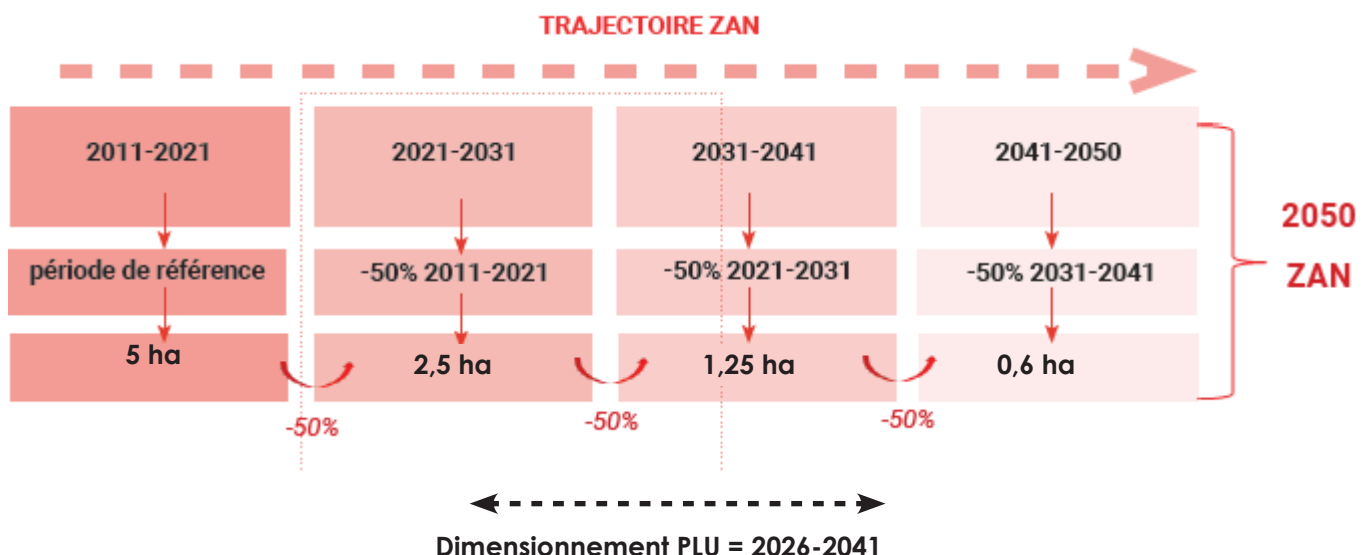
5- CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

D'après les données officielles disponibles sur mondiagartif la commune de Dompierre-sur-Veyle a consommé 5 ha toutes vocations confondues entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021.

Au regard de la loi Climat et Résilience, la commune ne doit donc pas consommer plus de 2,5 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2031.

Toutefois, le futur PLU est dimensionné sur la période 2025-2041. Il convient donc de prendre en compte la surface déjà consommée jusqu'au 1er janvier 2026 mais également de prendre en compte l'enveloppe foncière théorique permise jusqu'en 2041.

Le schéma ci-dessous synthétise la consommation d'ENAF autorisée au regard de la loi Climat et Résilience



D'après les données officielles disponibles (site mondiagartif), ce sont 1,7 ha qui ont été consommés entre 2021 et aujourd'hui. Il reste donc 0,8 ha d'ENAF pour la période 2026-2031 auxquels s'ajoutent 1,25 ha de la période 2031-41 ; soit 2,05 ha d'ENAF maximum.

Le projet de PLU 2026-2041 prévoit la consommation suivante :

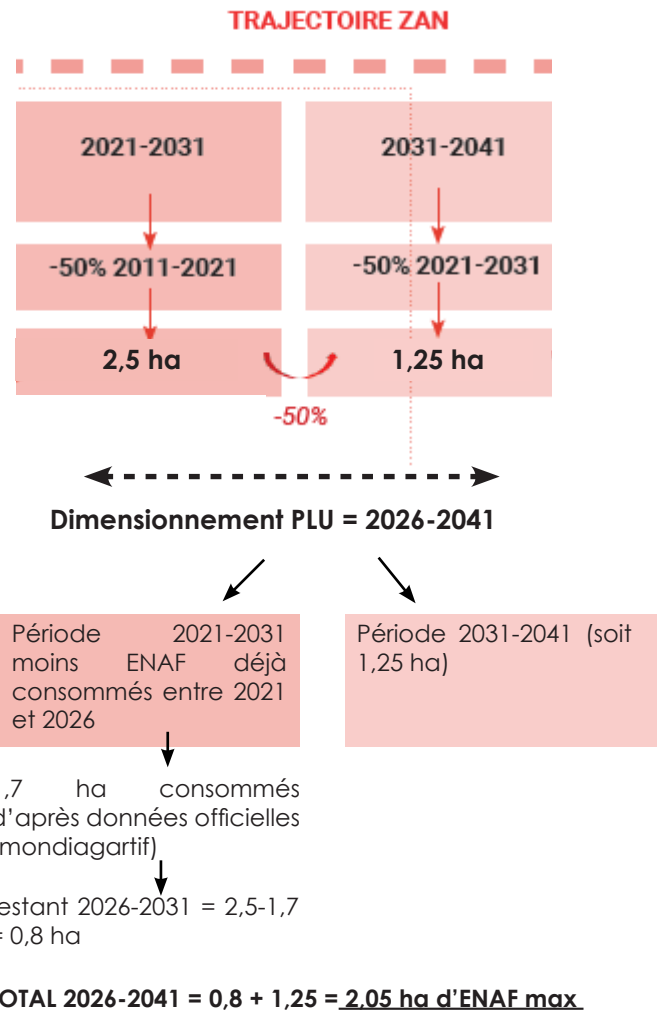
volet habitat : 2 ha d'ENAF (99 logements)

volet économie : au regard du zonage retenu, une dent creuse de la zone UX située à l'Est du bourg entraîne la consommation de 0,25 ha

volet équipements : le projet de PLU prévoit une extension du cimetière représentant 0,15 ha d'ENAF ainsi que la création d'un STECAL (zone NL1) représentant 0,05 ha d'ENAF soit 0,2 ha à vocation d'équipements/loisirs.

A noter : le PLU prévoit une réserve foncière de 8000 m² pour l'implantation d'une nouvelle station d'épuration (ER n°16). Cette station est un projet Grand Bourg Agglomération, sa consommation d'ENAF a été rattachée à la consommation de l'Agglomération et non de la commune.

Au total, le projet de PLU 2026-2041 prévoit donc la consommation de 2,45 ha d'ENAF toutes vocations confondues.



Synthèse consommation d'ENAF

Période de référence	2021-2030	2031-2041
Consommation ENAF 2011-2020 Habitat : 4,6 ha Economie : 0,03 ha Autre : 0,1 ha TOTAL = 5 ha d'ENAF	2021-2025 1,7 ha déjà consommés <i>(dont PA Vernon)</i>	2026-2040 = PLU Habitat : 2 ha Economie : 0,25 ha Equipement : 0,2 ha TOTAL PLU = 2,45 ha d'ENAF
TOTAL 2021-2041 = 1,7 + 2,45 = 4,15 ha d'ENAF pour un « droit théorique » de 3,75 ha d'ENAF		

Si la consommation d'ENAF est légèrement supérieure à l'enveloppe théorique fixée par la loi Climat et Résilience, le PLU reste toutefois compatible avec ses grands principes.

6- PRECISION SUR LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE RETENU

Le scénario démographique affiché dans le projet communal (PADD) vise la production d'environ 90 logements sur la période 2025-2041 dont :

- 32 logements correspondent au maintien de la population actuelle (desserrement)
- 58 logements correspondent à une croissance démographique de + 0,48%/an

Il a également été retenu une poursuite de la réduction de la taille des ménages, estimée à 2,23 personnes par logement.

Focus desserrement des ménages :

Population 2021 : 1 207 habitants (données INSEE)

Nombre de résidences principales : 509 logements

Taille des ménages 2021 : 2,37

Taille des ménages projetée : 2,23 (poursuite de la baisse de la taille des ménages et prise en compte du vieillissement de la population).

Besoins résidences principales à l'horizon 2041 avec taille des ménages de 2,23 = $1207/2,23 = 541$ > le parc de logements étant composé de 509 logements, il faut donc produire 32 logements pour maintenir la population de 2021.

Focus croissance démographique :

Le projet communal (PADD) affiche un taux de croissance de +0,48%/an. En partant de 1207 habitants en 2021, cela signifie que la commune comptera environ 1325 habitants à l'horizon 2041. Le PLU envisage donc un gain de 120 habitants supplémentaires environ.

En partant d'une taille des ménages de 2,23 cela conduit donc à produire 55 logements environ.

En additionnant le besoin en logements lié au desserrement des ménages (35 logements environ) et le besoin en logements lié à la croissance (55 logements environ), un besoin total de 90 logements a été retenu.

■ Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la révision du PLU n'a pas fait l'objet d'un avis de la MRAE faute de moyens matériels.

La partie relative à l'évaluation des OAP (4.3.2) amène quelques observations :

- La partie analyse n'est pas une analyse des incidences du projet d'OAP sur le secteur : celle-ci devrait présenter les incidences du projet sur l'environnement par thème et les mesures mises en place pour éviter, réduire (et compenser si besoin) les impacts prévus.
- La limite (trait rouge) de l'OAP « Sud de l'Ecole » est étonnante p89 et 90 et n'est pas cohérente avec celle de la carte p 92
- Le permis d'aménager ayant été accordé, ce qui justifie l'absence de délimitation de zone humide, pourquoi une OAP est prévue sur ce secteur-là ?
- Il semble que la synthèse des mesures ERC soit lacunaire puisque de nombreuses mesures ne sont pas identifiées comme telles dans le document. Ex de la marge de retrait des constructions, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, des clôtures perméables à la faune...

Réponse de la mairie :

Ces remarques seront prises en compte et l'évaluation environnementale modifiée en conséquence :

1. Chapitre 4 > Partie 4.3.2 : Le tableau des parties « Analyse » de chaque OAP sectorielle sera reformulé selon les différentes thématiques environnementales (cadre physique, paysage et patrimoine, eau, biodiversité, risques, nuisances, énergie) afin de mieux mettre en évidence les impacts de l'OAP sur l'environnement, les mesures ERC proposées puis les incidences résiduelles.

2. L'emprise de l'OAP Sud École diffère en effet entre la carte des sensibilités environnementales du site et la carte des conditions d'aménagement. Cela est dû au fait que suite au passage terrain, des recommandations ont été formulées dans le cadre de l'évaluation environnementale conduisant à la réduction de l'emprise de l'OAP afin de conserver une marge de retrait vis-à-vis des cours d'eau.

Pour plus de lisibilité, les légendes des cartes seront modifiées et ce paragraphe sera ajouté : *NB : La limite de la zone d'études figure en rouge sur la carte ci-dessus. Suite aux recommandations formulées dans le cadre de l'évaluation environnementale, l'OAP a été réduite pour conserver une marge de retrait par rapport aux cours d'eau, expliquant une différence d'emprise avec la carte de la partie Conditions d'aménagement.*

3. Le permis d'aménager (secteur « école Sud») a été intégré dans le projet de PLU car les logements ne sont pas sortis de terre. Ces derniers répondront donc aux besoins de la commune pour la période 2026-2041. Ce secteur est concerné par un risque inondation sur la partie Est. Ce secteur fait l'objet d'un classement en zone NS dans le PLU. Une OAP a été mise en place sur ce secteur car si un permis d'aménager a été accordé aucun travaux n'a, à ce jour, débuté. En compatibilité avec le SCoT, il n'était pas envisageable de maintenir une zone constructible aussi grande (1ha) sans encadrement via une OAP.

4. Chapitre 5 : Le tableau présente en effet la synthèse des mesures ERC proposées et non intégrées. Toutes les mesures ne figurent pas car elles ont été intégrées chemin faisant. Pour plus de clarté, ces mesures seront ajoutées et il sera précisé qu'elles ont été intégrées chemin faisant.

Document remis à la commissaire-enquêtrice le
16 janvier 2026,

Madame Martine TABOURET,
Maire de la commune de Dompierre-sur-Veyle

Véronique BRILLANT
Commissaire-Enquêtrice