

Département de l'Ain
Commune de Versailleux 01330

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique du 22 mai au 22 juin 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

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

Le 14 Juillet 2023
Le Commissaire-Enquêteur,



Marie-Thérèse Antoinette-Font

Le présent document compte un total de 93 pages
dont 7 annexes qui sont indissociables du rapport.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

SOMMAIRE

1 OBJET DE L' ENQUÊTE ET DU PRESENT DOCUMENT.....	3
2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	6
2.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	6
2.2 DATE ET PÉRIMÈTRE DE L'ENQUÊTE.....	6
2.3 MESURES DE PUBLICITÉ.....	6
2.4 SIÈGE ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE.....	8
2.5 INITIATIVES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	9
2.5.1 Nombre et date des permanences.....	9
2.5.2 Échanges réguliers avec le maître d'ouvrage.....	9
2.5.3 Visite des lieux	10
2.5.4 Compléments de dossier.....	10
3 DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	10
3.1 PRÉSENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	11
3.2 DOCUMENTS SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE.....	15
3.2.1 Le Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	15
4 REGISTRES D' ENQUÊTE PUBLIQUE	42
4.1 OBSERVATIONS ÉCRITES.....	43
4.1.1 Nombre et origine des observations.....	43
4.1.2 Nature des observations écrites.....	43
4.1.3 Observations orales	50
5 OBSERVATIONS DU PUBLIC, ANALYSES ET RÉPONSES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ET DE LA COMMUNE.....	51
6 ANNEXES.....	63

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

1 OBJET DE L' ENQUÊTE ET DU PRESENT DOCUMENT

La commune de Versailleux propose à la population son projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal, c'est le principal document de planification de l'urbanisation, il est régi par les dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Ce PLU va remplacer le Plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 23 juillet 1991 et révisé le 24 novembre 2014 mais qui n'était plus adapté en termes législatifs et réglementaires. Ce POS ne correspondait plus aux besoins de la commune et plus largement à son rôle au sein du territoire qu'elle occupe. Ce POS étant devenu caduc, le droit des sols, sur la commune de Versailleux, est actuellement régi par le règlement national d'urbanisme depuis le 27 mars 2017.

Ce projet d'élaboration du PLU fait suite à un premier projet de PLU arrêté le 23 février 2021 et qui avait fait l'objet d'un avis défavorable des services de l'État compte tenu de son caractère non réglementaire sur plusieurs points, des modifications ont donc été apportées suite aux observations de la MRAE et des personnes publiques associées au projet.

Cette version retravaillée du projet de PLU a été arrêtée le 12 septembre 2022 et intègre la prise en compte de la notion de développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace et la réponse aux besoins de développement local. L'objectif de cette démarche est de mettre en conformité le document d'urbanisme de la commune de Versailleux en répondant aux enjeux du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT de la Dombes) sur la décennie future, d'assurer un développement urbain dimensionné, encadré et raisonné par un zonage adéquat et de favoriser l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des projets.

Le document de PLU doit également être mis en adéquation avec les enjeux de développement de la Communauté de Communes de la Dombes (CCD).

Le PLU doit aussi être compatible avec les documents supra-communaux comme le Plan Départemental de l'Habitat (PDH de l'Ain), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise qui s'impose également au PLU. Divers autres documents devront également être pris en compte.

Une évaluation environnementale avait été réalisée en Mars 2016, obligatoire, du fait de la présence de deux secteurs NATURA 2000 sur le territoire communal de Versailleux. Cette évaluation environnementale a induit une démarche d'élaboration du projet du PLU permettant la prise en compte des nombreux enjeux environnementaux présents sur le territoire communal ainsi que leur préservation.

Le diagnostic thématique de la commune a mis en valeur 5 enjeux fondamentaux qui ont induit le choix des 5 orientations principales qui structurent le PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Cinq orientations	Les enjeux
Maintenir une commune implantée dans la Dombes : - Une commune dombiste »	enjeu de territoire
Préserver les espaces naturels et les activités agricoles : - une commune nature	enjeu environnemental
Développer l'identité du village et de la commune : -Une commune village	enjeu social
Développer les activités : -Une commune attractive	enjeu économique
Valoriser les modes de déplacements : -Une commune en réseau	enjeu lié aux déplacements

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

PROANDCO
Monsieur Michel Protsenko – Urbaniste
237 chemin du Coteau
01600 Reyrieux

Cabinet qui avait réalisé l'évaluation environnementale de 2016

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

Monsieur Gérard Branchy
Maire de Versailles
152 rue Principale
01330 Versailles

La partie dématérialisée a été gérée par :

Préambules
4 avenue Carnot
25200 Montbéliard

Par la **délibération en date du 24 novembre 2014**, le conseil municipal a prescrit le projet de révision du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Versailles, valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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

Par la **délibération en date du 12 septembre 2022**, le conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du PLU dans sa version retravaillée prenant en compte les remarques des personnes publiques associées, cela suite à l'avis défavorable des services de l'État

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Par **arrêté n°03-2023 en date du 25 avril 2023 (Annexe 1)**, Monsieur le Maire, Gérard Branchy, déclare la mise à l'enquête publique du projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU), dans les formes prescrites notamment par les textes suivants:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon m'a désignée comme commissaire-enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique référencée N° E23000009/69, par ordonnance en date du 26 janvier 2023 (**Annexe 2**).

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

2.2 Date et périmètre de l'enquête

Par arrêté municipal n°03-2023 en date du 25 avril 2023, une enquête publique concernant le projet de révision du PLU de la commune de Versailles, a été organisée du 22 mai 2023 à 9h au 22 juin 2023 à 18h soit 32 jours consécutifs.

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

2.3 Mesures de publicité

o Arrêté municipal d'enquête publique

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

L'obligation légale est donc satisfaite.

o Insertions dans la presse

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

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailleux

- L'Ain Agricole, le 04 mai 2023 et le 25 mai 2023
- La Voix de l'Ain, le 05 mai 2023 et le 26 mai 2023

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

Ces avis d'enquête étaient également consultables sur le site des services de l'État dans l'Ain et sur le site <https://www.eurolégales.com> (annonce du Progrès du 02/05/23).

L'obligation légale est donc satisfaite.

o **Affichage de l'enquête**

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

L'avis d'enquête a également été affiché dans l'emplacement communal réservé à cet effet. Son accessibilité et sa lisibilité étaient aisées pendant la durée de l'enquête:

- Panneau situé à proximité de l'école

Les informations concernant l'enquête publique sont parues sur un site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/4641> ouvert à la demande de la mairie de Versailleux, dans le délai des 15 jours avant le début de l'enquête.

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

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

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

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

-La délibération du 24 novembre 2014 avait lancée la phase de concertation durant l'élaboration de la première version du PLU. Un registre d'observations permettait de recueillir les remarques et avis du public.

-l'affichage a permis d'avertir le public, les documents étaient également consultables en mairie.

-Deux réunions publiques ont eu lieu le 16 octobre 2015 et le 17 juin 2016 afin de présenter le cadre réglementaire et les enjeux du territoire, le PADD et sa traduction dans le zonage.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

-Une vingtaine de personnes ont assisté à la présentation des diverses pièces du PLU.
-Un bilan de la concertation a été porté dans la délibération du 11 février 2021.
-le premier projet de PLU ayant du être retravaillé suite aux divers avis des personnes publiques associées, une nouvelle réunion avec les PPA le 1 juin 2022 a permis de faire connaître le nouveau projet de territoire, ce projet a été mis en forme puis validé lors d'un débat du conseil municipal le 9 mars 2023 et arrêté lors de la délibération du 1 septembre 2022.

2.4 Siège et modalités de l'enquête

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

Mairie de Versailles
152 rue Principale
01330 Versailles

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

- Le lundi de 9h00 à 12h00
- Le mardi de 13h à 16h
- le jeudi de 14h à 18h30

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

° lundi	22 mai 2023	de 9h00 à 12h00
° jeudi	1er juin 2023	de 16h00 à 18h00
° mardi	13 juin 2023	de 10h00 à 12h00
° jeudi	22 juin 2023	de 15h00 à 18h00

Les pièces du dossier soumis à enquête publique étaient consultables sur le site internet suivant <https://www.registre-dematerialise.fr/4641>. Un ordinateur portable était à la disposition du public en Mairie.

Les remarques pouvaient être envoyées par voie dématérialisée via le site suivant: <https://www.registre-dematerialise.fr/4641> ou via l'adresse courriel suivante: enquete-publique-4641@registre-dematerialise.fr ou bien envoyées par courrier à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Versailles.

Les remarques ou contributions envoyées par e-mail ont été publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et cela tout au long du déroulement de l'enquête publique.

Les diverses pièces mises à la disposition du public durant l'enquête (dossier et registre d'enquête) ont été récupérées par le commissaire enquêteur le jeudi 22 juin, dernier jour d'enquête.

La mairie de Versailles m'a réservé un excellent accueil, ainsi qu'au public, et m'a assuré de son entière collaboration, bien que certains documents aient été difficiles à obtenir.

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

2.5 Initiatives du commissaire-enquêteur

2.5.1 Nombre et date des permanences

J'ai opté pour un nombre régulier et échelonné de permanences en concertation avec Monsieur Gérard Branchy, Maire de Versailles, à des heures et jours variés de façon à permettre à un maximum de citoyens de se renseigner et de s'exprimer.

La première permanence a été programmée dès le début de l'enquête. Le registre papier a été clos par mes soins le jeudi 22 juin 2023 à 18 h, dernier jour de l'enquête, le registre dématérialisé a été clos automatiquement au même moment.

2.5.2 Échanges réguliers avec le maître d'ouvrage

Un échange régulier a eu lieu avec la municipalité. Monsieur Gérard Branchy, Monsieur Christophe Jacquier (Premier adjoint) et Mademoiselle Sarah Sadi (secrétariat) ont été présents pour répondre à mes questions :

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

Une réunion a été organisée le 27 mars 2023 à 14h30, à la Mairie de Versailles avec Monsieur Gérard Branchy. Une deuxième réunion a eu lieu le mardi 25 avril 2023 en présence de Monsieur Branchy et de Monsieur Christophe Jacquier.

Lors de la première réunion, après présentation du projet de révision du PLU, les modalités d'enquête ont été définies :

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

2.5.3 Visite des lieux

Afin de m'imprégner du projet et de répondre au mieux aux éventuelles demandes du public, une visite générale de la commune a été effectuée par mes soins le 25 avril 2023 de 11h à 12h et une visite sur deux secteurs particuliers le 22 juin de 18h à 18h30.

2.5.4 Compléments de dossier

Un exemplaire papier du dossier d'enquête publique concernant le PLU ainsi que plusieurs documents sous forme numérisée m'ont été fourni par Monsieur Branchy lors de la réunion du 27 mars. Des délibérations du conseil municipal ainsi que l'arrêté d'enquête publique m'ont été remises lors de la deuxième réunion le 25/04/23.

Afin d'étudier correctement le projet et de répondre aux remarques des administrés, des compléments d'information m'ont été fournis par Monsieur Branchy.

Le commissaire-enquêteur a demandé à plusieurs reprises un résumé non technique du dossier d'enquête publique (pièce n°0) afin que le public puisse prendre plus facilement connaissance de celle-ci. Monsieur Protsenko a par la suite rédigé ce document à la demande de Monsieur Branchy.

Avant le début de l'enquête publique la pièce n°7 (Annexes) du dossier d'enquête publique n'était pas complète malgré la demande formulée dans l'avis du 21/02/23 de Madame la Préfète de l'Ain. Il manquait entre autre des arrêtés, des courriers et le plan de servitudes et d'informations du PLU (Pièce n°7bis). Le commissaire enquêteur a contacté par téléphone Madame Laurence Calard de la DDT de l'Ain et grâce à son aide précieuse et à sa rapidité, les documents manquants ont été envoyés à Monsieur Branchy afin de compléter le dossier d'enquête publique.

Ce dossier a été mis en forme et les pièces classées avant le début de l'enquête publique par Monsieur Branchy et le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a également demandé le retrait de la pièce 9 (Porter à connaissance de l'État ou PAC) et demandé que les plans de zonage soient imprimés en grand format, permettant ainsi une lecture aisée par le public, ce qui a été réalisé avec l'aide de Monsieur Jacquier.

3 DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

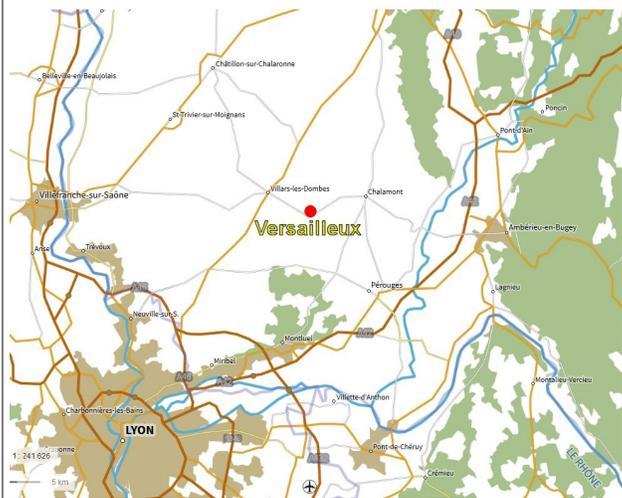
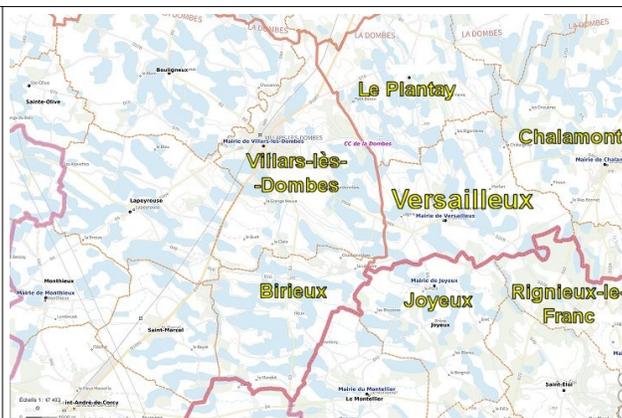
3.1 Présentation du territoire communal

Géographie, population, habitat

Géographie, situation

La commune de Versailles se situe dans la Dombes, au Sud-Ouest du département de l'Ain dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Le plateau de la Dombes, territoire couvert d'étangs offre un cadre naturel de qualité à proximité de Bourg-en-Bresse et de Lyon. La tache urbaine s'est développée principalement le long de la D904 et plus récemment le long de la route du Plantay et de la route de Meximieux.

Son altitude moyenne se situe à 280 m avec un minimum de 274 m et un maximum de 303 m. La superficie du territoire communal est de 18,77 km². L'occupation du sol est répartie entre la zone urbanisée, les secteurs agricoles environ 54%, avec des espaces cultivés (céréales) et une surface correspondant à 44% du territoire qui est couverte de zones naturelles, d'étangs et de zones boisées. La rivière Le Renon traverse la commune.



Population, habitat

La population est d'environ 488 habitants en 2020 ce qui représente une densité d'environ 26 habitants/km².

La population de Versailles a sensiblement augmenté depuis 1999. L'habitat est diversifié avec des maisons individuelles et des logements anciens qui sont situés principalement au sein du bourg et forme une unité concentrée. La commune est à dominance résidentielle. Quelques secteurs habités correspondent à des maisons et des fermes dispersées sur le territoire communal et souvent en lien avec l'activité agricole.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailleux

La commune de Versailleux fait partie de la Communauté de Communes de la Dombes (CCD) qui est née le 1er janvier 2017 de la fusion de 3 communautés de communes et qui regroupe 36 communes. Versailleux est entourée par 7 communes limitrophes, Joyeux, Crans, Birieux (au Sud), et Rigneux-le-Franc (au Sud Ouest), Le Plantay (au Nord), Villars-lès-Dombes (à l'Est), Chalamont (à l'Ouest). On trouve plus loin les villes de Saint-André-de-Corcy, Meximieux et Montluel.

La commune de Versailleux intègre les orientations de la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement de la Métropole Lyonnaise), elle est comprise dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Dombes qui fixe les orientations générales en matière d'aménagement du territoire.

Aménagements présents sur le territoire communal

La commune de Versailleux est traversée par la route départementale D904 qui permet de rejoindre Villars-lès-Dombes . On trouve de nombreuses voies de communication à proximité pour rejoindre entre autre Lyon ou Bourg-en-Bresse. Plusieurs autoroutes (A42, A40, A89, A6) sont facilement accessibles, ce qui offre à la commune une connexion aisée vers plusieurs grandes villes et vers les aéroports principaux.

La trame viaire locale est assez présente, mais devra être améliorée. La voiture domine au niveau des déplacements domicile-travail. Il n'y a pas de piste cyclable dans la commune mais des itinéraires cyclistes jouxtent la commune.

Les chemins de randonnées ne sont pas répertoriés au niveau du territoire communal.

On trouve aussi sur la commune:

- Une école publique, une église, un monument aux morts, un cimetière, une salle polyvalente, des aires de jeux et des terrains de boule, un centre sportif, des équipements administratifs et une agence postale, un restaurant, une boulangerie, des stationnements.
- 1 forage et 9 puits sont répertoriés sur le territoire communal. Le captage d'eau potable (puits de Versailleux) se situe en bordure de la RD904.
- Il existe également une canalisation de transport de gaz haute pression.
- Une ligne de bus dessert la commune et quatre gares TER sont situées dans des communes proches.

Hydrographie, climat, géologie et risques naturels

Climat

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

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Géologie

Le sous-sol de Versailles est composé de diverses couches géologiques anciennes. Le plateau de la Dombes est d'origine morainique, formé d'éléments fins ou grossiers d'origine glaciaire (dépôt de sable, de cailloux et d'argile). Ce plateau faiblement ondulé est légèrement incliné vers Bourg-en-Bresse.

Les sols sont très favorables à la céréaliculture.

Hydrographie

La commune est marquée par un réseau hydraulique dense. Les cours d'eau viennent de la Bresse au Nord et s'écoulent lentement en alimentant les étangs, qui se remplissent uniquement par les eaux pluviales.

Sur le côté Est de la commune, on trouve, l'étang Murit, l'étang de la Charpine et l'étang Nézeray et au sud, l'étang Chapelier. En plus des étangs, des zones humides (inventaire départemental) sont présentes : la Mare de la Tuillière (0,22ha), la mare privée du Château de Versailles (0,77ha), la plantation de peupliers de Versailles (3,13ha), le ruisseau du Renon (120ha).

Le ruisseau du Renon naît à proximité de l'étang Chapelier, puis s'écoule vers le Nord. Un tiers du territoire communal est occupé par l'eau .

La commune est concernée par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Rhône-Méditerranée et Corse (RMC).

Versailles est sur la liste des communes comprenant des zones sensibles à l'eutrophisation.

Risques naturels

La commune de Versailles fait partie d'une zone de sismicité modérée (niveau 3). La commune est soumise au risque d'inondation au niveau du Renon (2 catastrophes de type « inondations et coulées de boues » ont eu lieu sur la commune en 1982 et 1994) et au risque de transport de matières dangereuses (la canalisation de transport de gaz constitue une Servitude d'utilité Publique).

Une installation classée, soumise au régime d'autorisation, est située au Sud Ouest des zones urbanisées.

Environnement, paysage, patrimoine

Environnement

En termes d'environnement on note la présence de :

- Deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique),
 - une ZNIEFF de type I : Etangs de la Dombes
 - une ZNIEFF de type II : ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière
- Une zone ZICO (Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux).

- Deux sites NATURA 2000 pour les milieux humides soit :
 - une zone ZPS (Zones de Protection Spéciale pour les oiseaux sauvages)
 - une zone ZSC (Zones Spéciales de Conservation visant les types d'habitats et les espèces animales et végétales).

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

-La commune doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dans son document d'urbanisme. Des continuités écologiques sont présentes au niveau communal (boisements, milieux humides, milieux ouverts agricoles). Ces continuités écologiques correspondent à un ensemble formé par les réservoirs de biodiversité, les cours d'eau et les corridors écologiques qui les relient.

La trame Verte et Bleue est constituée par un ensemble de continuités écologiques (Loi Grenelle 2).

-On trouve de nombreuses zones boisées réparties sur tout le territoire communal.

Paysage

Le bourg représente un habitat ancien qui se trouve en bordure de la D904. Autour du bourg, des lotissements ont vu le jour le long de la route de Meximieux et du Plantay.

Le paysage relativement plat est très boisé et comporte de nombreux milieux humides. L'étang Chapelier situé au Sud représente un atout touristique pour la commune. Il couvre environ 60 ha et se situe en zone Natura 2000. Il a une forte vocation piscicole et joue un rôle dans le réseau des grands étangs dombistes. De nombreux espèces d'oiseaux y nichent, il constitue également une halte pour les oiseaux migrateurs.

Le territoire communal comporte environ 54% de surface agricole, il est parcouru par de nombreuses routes ou chemins permettant de relier les fermes et habitations qui représentent un habitat diffus au sein du territoire.

Patrimoine

-L'Église Saint-Pierre-Saint-Paul, dont l'origine date de 1103, qui a été reconstruite à plusieurs époques, avec une restauration plus récente en 1995. Son chœur et la chapelle Nord sont inscrits au titre des Monuments Historiques (MH) par arrêté ministériel en date du 28 janvier 1927. Un périmètre de protection est reporté sur le plan de servitudes et d'informations.

-Le Château de Versailles, en ruines au XIX^{ème} siècle, a été reconstruit à partir de 1814.

-L'allée de platanes près du cimetière.

Un petit patrimoine subsiste, plusieurs croix et une fontaine, des arbres remarquables. On trouve également, des fermes typiques.

Il faut noter également qu'une partie du périmètre de protection du Château de Joyeux (inscrit au titre des MH par arrêté préfectoral de la région Rhône-Alpes en date du 27 mars 2008) figure également sur le plan de servitudes et d'informations de Versailles.

3.2 Documents soumis à enquête publique

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

Le dossier d'enquête comporte :

- une note de présentation de l'enquête publique (résumé non technique)-
Pièce n°0
- Les plans de zonage-*Pièce n°1*
 - le plan de zonage 1a (commune)
 - le plan de zonage 1b (centre)
- un rapport de présentation-*pièce n°2*
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)-*Pièce n°3*
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)-*Pièce n°4*
- le Règlement écrit du plan local d'urbanisme-*Pièce n°5*
- les emplacements réservés-*Pièce n°6*
- les annexes-*Pièce n°7*
 - le plan des réseaux d'assainissement-partie Nord
 - le plan des réseaux d'assainissement-partie centre
 - le plan des réseaux d'assainissement-partie Sud
 - le plan provisoire du réseau du lotissement
 - le plan du « Pré de la ville »
 - le plan des réseaux d'eaux usées
 - le document GRTgaz de servitude d'utilité publique I3
 - le document GRTgaz de servitude d'utilité publique I1
 - la servitude d'utilité publique AS1 (périmètre de protection des eaux potables)
 - la servitude d'utilité publique I3 (relative au transport de gaz naturel)
 - la servitude d'utilité publique AC1 (protection des monuments historiques)
 - Arrêté Préfectoral 2 Mai 2001 Ain Zone Risque Exposition Plomb
 - Délibération Cg 12 Février 2007 Réglementation Semis Plantation Replantation Forestière
 - Servitudes 2015 Novembre 20
 - AC1a Servitude Protection Monuments Historiques Classés Ou Inscrits.
 - AC1b cœur Chapelle Nord Eglise Arrêté 28 Janvier1927
 - AC1c/d/c château Joyeux Arrête Préfectoral 27 Mars 2008 (3 Pages)
 - Arrêté Préfectoral 18 Août 2016 fixant les Seuils Autorisation Défrichement
 - Arrêté Préfectoral 14 Novembre 2016 SUP Maîtrise Risques Urbanisation Versailles
 - AS1a Servitude Résultant Instauration Périmètres Protection Eaux Potables et Minérales
 - AS1b Arrêté Préfectoral DUP 31Janvier 1991.
 - AS1c Carte Périmètre De Protection

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

- I3a Servitude Relative Transport Gaz Naturel
- I3b Courrier GRTgaz
- I3c Plan GRTgaz
- I3d Plan GRTgaz
- I3e Plan GRTgaz
- I3f Plan GRTgaz
- I3g Courrier DREAL Rhône-Alpes
- Plan des servitudes et d'informations au 1/10000^{ème} du 20/11/15-*Pièce n°7bis*
- La mise à jour du zonage d'assainissement de mai 2017-*Pièce n°8*
- Divers-*Pièce n°9*
 - Pochette grise : les pièces administratives (arrêté d'enquête, délibérations du conseil municipal des 24/11/14, 23/02/21 et 12/09/22)
 - Pochette rose : La MRAE
 - Pochette jaune : Avis de la Préfecture
 - Pochette orange : Avis chambre d'Agriculture, Département, SCOT, INAO
 - Pochette Verte : Avis CCI et GRTgaz

ACTES ADMINISTRATIFS

- la délibération du conseil municipal du 24/11/2014
- la délibération du conseil municipal du 23/02/2021 (arrêt premier projet PLU)
- la délibération du conseil municipal du 12/09/2022 (arrêt projet PLU modifié et présenté à l'enquête publique)
- l'arrêté n°03-2023 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique sur le projet de PLU

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

- la note de présentation (résumé non technique du projet de PLU demandée à Monsieur Protsenko)
- Les plans de zonage grand format
- Le plan de servitudes et d'informations
- les documents demandés par la DDT (arrêtés, servitudes, courriers)

Le dossier papier du PLU a été complété avant l'enquête, par Monsieur Branchy (pochettes pour les pièces administratives, l'avis des PPA et la pièce n°7bis concernant le plan de servitudes et informations), le Commissaire-Enquêteur (pour la liste des compléments à apporter, la mise en forme du dossier et la vérification de la complétude) et Monsieur Jacquier pour les plans de zonage 1a et 1b.

Ces documents étaient consultables pendant toute la durée de l'enquête en mairie en version papier et en version dématérialisée à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4641>

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

Un extrait de plan de zonage centre se trouve en annexe 7 du présent document.

Pièce n° 0

Résumé non technique

Note de présentation de l'enquête publique

Le document de 9 pages présente la synthèse du diagnostic et les enjeux retenus par la commune pour le projet de PLU. Les objectifs sont présentés par le biais de cartes, les orientations stratégiques sont listées ainsi que les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Les plans de zonage et le tableau des superficies des zones permettent de visualiser les divers secteurs retenus dans le projet.

Commentaires du commissaire enquêteur:

Ce document aurait été plus clair sous forme de tableaux, synthèse thématique, enjeux/objectifs. Les cartes trop petites ne permettent pas une bonne lecture des légendes. Elles auraient pu être placées en face de chaque objectif correspondant (page 5). Le texte de la page 6 qui concerne le projet communal aurait pu être plus aéré.

L'ensemble du résumé permet néanmoins d'avoir une vision globale des éléments essentiels du projet d'élaboration du PLU.

Pièce n°1

Plans de zonage

Les plans de zonage représentent une traduction graphique du règlement écrit.

-Le plan de zonage n°1a (Commune)

L'échelle du plan n'est pas précisée comme sur le plan 1b.

Le plan représente le territoire communal avec les diverses zones citées dans le règlement (pièce n°5). Elles sont représentées par leur couleur ou pictogramme à côté du plan, les emplacements réservés sont au nombre de 2 et détaillés dans un petit tableau.

La légende reprend divers éléments (les emplacements réservés, les exploitations agricoles, la canalisation de gaz, l'itinéraire de promenade et de randonnée, les périmètres de protection du captage...).

-Le plan de zonage n°1b (centre)

Il présente les éléments de lecture identiques au plan n°1a. Néanmoins son échelle permet une lecture beaucoup plus aisée au niveau du centre bourg et des éléments proches.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Commentaires du commissaire enquêteur:

a) Sur la forme :

Le fait d'avoir réalisé différents plans permet de bien visualiser les caractéristiques de la commune. Sur les plans, il pourrait être précisé le nom des communes qui entourent le territoire communal, le nom du ruisseau du Renon, de l'étang Chapelier, de la D904 qui structure la commune, de la D61, de la D22B, quelques noms de voies principales, ceci afin de faciliter la lecture du plan par le public. Les numéros des parcelles pourraient être un peu plus visibles (taille de la police).

Dans la légende, au niveau des zones naturelles, le secteur NL (naturelle et de loisirs) demande une correction de N en NL et ceci sur les deux plans (oubli de l'indice).

Les cartouches au niveau des éléments (parcelle, nouveau bâti) sont tous les deux blancs.

La couleur entre périmètre de protection des monuments historiques et exploitations agricoles n'est pas très différenciable.

Les périmètres de protection du captage d'eau potable ne sont pas entièrement représentés.

Il y a une erreur au niveau de la numérotation des emplacements réservés sur le plan de zonage (ER2 et ER3), par rapport à la légende (ER1 et ER2).

L'emplacement réservé ER2, destiné à un espace public, permet de garder une ouverture visuelle sur l'église qui est un monument historique classé. Pour renforcer sa destination un pictogramme « cône de vue » pourrait être placé au niveau de cet emplacement réservé.

b) Sur le fond :

La voirie n'est pas facilement repérable, le tracé aurait mérité d'être blanc et de ne pas reprendre le code des couleurs à chaque changement de zonage ce qui complique beaucoup la lecture du plan et les repères pour le public. De plus de nombreuses liaisons entre secteurs sont non visibles ou oubliées.

Le périmètre de protection du Château de Joyeux qui empiète sur le territoire sud de Versailles n'est pas reporté sur les plans de zonage. Le plan où il est mentionné est celui de la pièce 7bis "Plan des Servitudes et informations".

Afin de visualiser l'emplacement des divers éléments du patrimoine et éléments de paysage à protéger, qui sont présentés dans le rapport de présentation en pages 36 à 40, il aurait été intéressant de les matérialiser par un pictogramme sur les plans de zonage. Des outils réglementaires pourraient instaurer une protection supplémentaire pour leur préservation et être rajoutés à côté de la légende correspondante (par exemple des arbres ou haies à conserver au titre de l'article L151-19 du CU).

Plus généralement, de nombreuses constructions sont achevées ou ne figurent pas sur les plans de zonage. Ceux-ci seront à actualiser.

Le STECAL prévu au niveau de la zone NL n'est pas représenté par un pictogramme

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

spécifique, cela permettrait de matérialiser son emplacement.

En résumé ces plans de zonage méritent d'être complétés en fonction des éléments mentionnés ci-dessus et améliorés notamment au niveau de la couleur des tracés de la voirie pour en faciliter la lecture.

Pièce n°2

Rapport de présentation

Ce document contient 230 pages.

Dans le préambule et l'introduction (pages 9-20), il est fait un rappel l'historique du PLU, les éléments du contexte juridique et de l'objet de la révision du PLU sont présentés. La compatibilité avec les documents de planification supra-communaux (DTA, SCOT, SDAGE Rhône Méditerranée, le Programme Local de l'Habitat) et les enjeux du PLU sont abordés.

Le premier chapitre fait état du diagnostic communal (pages 21-104). La position de la commune en zone rurale est enviable car elle est entourée d'un réseau de villes et de villages et d'axes routiers importants. Une ligne de transport en commun dessert la commune. La commune offre plusieurs lieux de stationnement. De grandes entités paysagères et un réseau hydraulique dense marquent le paysage. L'urbanisation s'étire le long des principaux axes routiers qui traversent la commune, le bâti est homogène et résidentiel avec des maisons individuelles. Plusieurs dents creuses ou parcelles non occupées subsistent au niveau du tissu urbain. La population communale est équilibrée, bien ancrée dans le village avec un solde migratoire positif. La taille des ménages est de 2,5 personnes avec une population assez jeune. Il n'y a que 8% de logements sociaux. La population est d'environ 455 habitants en 2018 ce qui représente une densité d'environ soit 19 habitants /km² en 2012. L'observatoire des territoires de l'Ain évalue à 16 ha la superficie d'urbanisation dont 13 ha en résidentiel, mais la maîtrise de l'urbanisation est régulée par les prescriptions du SCOT.

De nombreuses associations permettent une vie locale active.

Il reste sur la commune 4 exploitations agricoles, la culture des céréales est majoritaire.

Le deuxième chapitre concerne l'état initial de l'environnement (pages 105-181).

Quelques données concernant la géologie, la topographie du plateau de la Dombes ainsi que le climat et des définitions concernent les continuités écologiques et leur présence sur le territoire communal sont détaillées. Plusieurs espaces remarquables sont présents : une ZNIEFF de type I (étangs de la Dombes), une ZNIEFF de type II (Dombes et sa bordure orientale forestière), une zone ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), deux sites NATURA 2000 pour les milieux humides.

La commune présente donc un intérêt écologique assez fort. Les espèces (faune et flore Pages 118, 121, 125, 127) repérées sur le territoire communal sont listées.

La gestion de la ressource en eau (SDAGE) concerne les bassins versants, les contrats

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

de rivières et les ressources souterraines et superficielles. Plusieurs cartes et tableaux accompagnent ce chapitre.

L'eau potable est gérée par le syndicat des eaux Dombes Côtière. Le principal captage présent sur le territoire communal est vulnérable en termes quantitatifs avec un rendement moyen entre 65 à 75%. L'eau distribuée est conforme aux normes de qualité en vigueur.

L'assainissement de compétence communale fait l'objet de la pièce n°8.

La qualité de l'air est bonne en 2012. Néanmoins un plan d'action de lutte contre l'ambrosie (allergies) est mis en place dans le département de l'Ain depuis 2013.

En ce qui concerne l'énergie, le territoire communal est situé dans une zone peu propice au développement de l'éolien (couloir migratoire pour l'avifaune). Le fort ensoleillement devrait pouvoir permettre une bonne utilisation du photovoltaïque.

Les risques correspondent au risque inondation (Renon), au risque sismique modéré (niveau 3) et au risque de transport de matières dangereuses (canalisation de gaz).

Le troisième chapitre concerne l'exposé des choix retenus (Pages 181-199)

Le PADD a retenu cinq grandes orientations qui sont détaillées ainsi que leurs objectifs. En page 189 une carte de synthèse des objectifs du PADD reprend les choix en matière d'environnement, d'aspect social, d'économie et de déplacement. En 2018 la commune compte 455 habitants, la projection donne 500 habitants en 2035. Cela donne 2,6 personnes par ménage en 2012 et par décohabitation 2,3 personnes par ménage en 2021-2035. Pour 45 habitants supplémentaires, il faudrait réaliser environ 20 logements supplémentaires d'ici 2035, soit 5 lots en renouvellement urbain ou en dent creuse et 15 nouveaux lots en extension urbaine (OAP). Cela atteste des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Les diverses zones du PLU et les dispositions graphiques particulières sont détaillées. Un tableau comparatif d'évolution entre le POS et le PLU se trouve en page 199.

Le quatrième chapitre traite de la compatibilité du PLU avec les prescriptions supra-communale (Pages 201-206)

Les documents principaux sont le SCOT, le PLH, la DTA, le SDAGE. Un tableau traite des orientations du DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) et des dispositions du PLU.

Le cinquième chapitre traite des incidences du PLU sur l'environnement (Pg 207-230)

L'évaluation environnementale a permis de dresser un état de l'environnement et de définir les enjeux. Un tableau précise le calcul de pondération des divers enjeux. Une analyse reprend les effets que pourrait avoir le PLU sur l'environnement.

Des tableaux présentent les mesures compensatoires et les indicateurs de suivi du PLU sur l'environnement.

Commentaires du commissaire enquêteur:

a) Sur la forme :

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

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Le document présenté au public est assez confus et difficile à lire, par sa taille importante (230 pages) il rend difficile la prise de connaissance du projet. De nombreux chiffres et données sont obsolètes ou incomplètes.

De nombreuses photos et plans illustrent le document ce qui l'allège et permet une localisation rapide des secteurs considérés. Néanmoins plusieurs cartes ne présentent pas de légendes ou sont petites et difficiles à interpréter.

Les données relatives à la commune de Versailles sont noyées au milieu des informations d'ordre général qui sont fournies. Elles pourraient être mises en valeur par un encadrement afin de les visualiser facilement et de simplifier la consultation du document.

Le territoire communal s'étend sur 18,77 km². Le rapport de présentation mentionne, environ 18,9 habitants/km² en 2012 avec 397 habitants en 2014 et 455 en 2018. En pages 46 à 65 les données concernant l'aspect social correspondent à l'année 2012, elles auraient pu être actualisées au même titre que plusieurs autres données, car en 2022 L'INSEE a comptabilisé 488 habitants sur le commune de Versailles avec une croissance démographique de 3,9%/an, pour une densité de 25,1 hab/ km².

L'état initial de l'environnement, en page 105 du rapport de présentation, présente les divers espaces naturels et les sites NATURA 2000 présents sur le territoire communal, ainsi que les enjeux relatifs à ces divers éléments, ce qui justifie les choix faits en matière d'urbanisme et de préservation du patrimoine et des paysages.

L'exposé des choix retenus pour établir le PADD est compact et il aurait été intéressant de réaliser des tableaux récapitulatifs pour faciliter la prise de connaissance des orientations retenues.

b) Sur le fond :

La commune de Versailles est située dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise (AML) mais elle est considérée comme faisant partie des territoires dits « cœur vert » ce qui implique un développement qualitatif plutôt que quantitatif. Le potentiel économique agricole est à conforter et l'ouverture aux activités complémentaires d'accueil touristique est à favoriser ce qui est prévu dans le secteur NL avec la création d'un STECAL de 2,1 ha. Mais il n'y a pas de réelle justification concernant la taille de ce STECAL ni de règlement écrit spécifique.

La projection démographique à 2035 permet de prévoir une augmentation de la population de 45 habitants pour la période 2021-2035. Au niveau du PLU cela s'est traduit par un nombre de 20 logements supplémentaires à créer pour recevoir ces 45 habitants.

Mais plusieurs constructions ont été réalisées depuis la rédaction du rapport de présentation et le nombre d'habitants a augmenté. La projection démographique à 2035 est donc à réévaluer de même que calcul du nombre de logements à produire d'ici l'échéance de 2035. Les données de la page 190 sont donc à actualiser afin de prendre en compte les nouveaux habitants qui se sont installés entre 2018 et 2021, le calcul du nombre des nouveaux logements à produire devrait être moins important.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Le document précise que sur le territoire communal, le gisement foncier des terrains non bâtis ou densifiables au sein de l'enveloppe urbaine est de 0,25ha, sans justification. Il aurait été intéressant de répertorier les terrains potentiellement urbanisables ou en dents creuses et la surface totale exacte urbanisable que représente réellement ces terrains. Une carte matérialisant la situation de ces divers terrains potentiellement constructibles au sein de l'enveloppe urbaine permettrait d'avoir une vision plus juste des possibilités offertes en termes d'urbanisation et de consommation foncière afin de ne pas dépasser l'objectif du SCOT de 1,32 ha à consommer pour la période 2018-2035. Cet objectif devra d'ailleurs intégrer les projets déjà réalisés depuis 2018.

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

Au niveau de l'OAP prévue en zone AU, en extension urbaine sur une surface de 1,12 ha pour 15 logements d'ici 2035, celle-ci répond à la consommation foncière donnée dans le SCOT soit, 0,08 ha et une densité de 13 logements / ha en extension urbaine. Si l'on tient compte des chiffres à réactualiser, ce nombre de logements devrait être moins important et la zone AU représenter une surface trop importante par rapport aux besoins.

Les études, notamment l'évaluation environnementale font apparaître une ressource en eau qui est considérée comme vulnérable, en ce qui concerne la gestion de l'eau potable en termes quantitatif et qualitatif. Dans le rapport de présentation en page 144, la qualité de l'eau potable était bonne en 2008, hormis les teneurs en fer et manganèse. En 2015 les analyses montrent une qualité de l'eau conforme aux normes. Toutes ces données doivent être actualisées en fonction de résultats d'analyses plus récentes.

Au niveau de l'assainissement, la capacité du lagunage qui est de 315 EQ (équivalents habitants) apparaît comme un facteur limitant et devra faire l'objet d'un redimensionnement de l'unité de traitement des eaux usées compte tenu de l'augmentation prévue du nombre d'habitants et de la capacité théorique largement dépassée. Il n'y a malheureusement aucune donnée chiffrée permettant d'apprécier correctement la capacité réelle de cette unité de traitement des eaux usées.

Les facteurs liés à la ressource en eau potable et à l'assainissement devront donc être pris en compte afin de planifier la création de nouveaux logements et leur raccordement à l'assainissement collectif. Les rejets de la lagune, actuellement de bonne qualité se font dans le Renon. Les objectifs du SDAGE concernant la qualité des eaux à préserver sont donc actuellement respectés.

Les divers milieux naturels sont répertoriés sur le territoire communal. Des outils réglementaires pourraient être utilisés afin d'affirmer une protection plus stricte, comme pour les espaces forestiers, les alignements de haies ou arbres isolés remarquables et à protéger (article L.151-23 du code de l'urbanisme). Au niveau du patrimoine architectural des outils réglementaires adaptés permettraient également de protéger les fermes anciennes et les bâtiments représentatifs du bâti ancien du centre bourg témoignant de l'histoire de la commune ainsi que le petit patrimoine dispersé sur le territoire communal.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

En résumé le rapport de présentation demande de nombreuses actualisations, compléments et corrections. Le calcul du nombre d'habitants qui pourront s'installer sur la commune est à revoir, afin de ne pas dépasser l'objectif de 500 habitants en 2035, ainsi que le nombre de logements à produire. L'assainissement et la ressource en eau sont des facteurs importants à corrélés avec l'augmentation du nombre d'habitants. Les milieux naturels sont à conforter dans leur protection par l'utilisation d'outils réglementaires.

Pièce n°3

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

Ce document de 37 pages présente, au chapitre 1, le cadre de l'élaboration du PADD et les divers enjeux retenus en fonction des caractéristiques du territoire.

Le chapitre 2 concerne le projet. Cinq enjeux majeurs ont été retenus avec les principes retenus pour dégager cinq principes d'orientations générales prenant en compte, l'aspect dombiste, le village, la nature, l'attractivité et le fonctionnement en réseau.

Ces cinq orientations sont détaillées avec pour chacune des objectifs induits par le principe retenu:

Orientations	Principe retenu	Objectifs induits
1	Une commune dombiste	-Poursuivre les coopérations intercommunales -Valoriser les poches vertes agricoles, naturelles et forestières.
2	Une commune nature	-Intégrer les continuités écologiques -Protéger les espaces paysagers et naturels de la commune
3	Une commune village	-Renouveler le pôle bâti et limiter les extensions bâties -Développer de nouvelles formes d'habiter et réhabiliter le parc ancien
4	Une commune attractive	-Préserver l'identité rurale et agricole de la commune -Dynamiser et accompagner l'offre commerciale communale
5	Une commune en réseau	-Hiérarchiser le maillage viaire et limiter la place de la voiture -Renforcer les transports en commun

Pour chaque principe on a une représentation ou un plan satellite qui situe les divers éléments retenus.

La carte de synthèse en page 33 reprend tous les thèmes principaux.

Le chapitre 3 détaille les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La projection jusqu'en 2035 permet de dresser le tableau suivant :

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Nombre habitants	Nombre de logements	Répartition des logements	Densité moyenne (SCOT)	Surface constructible
45	20	5 renouvellement urbain (dent creuse ou densification)	20 logts/ha	Environ 0,25ha
		15 constructions neuves (extension urbaine)	13 logts/ha Dont 15% logement social	1,12 ha (limite autorisée par le SCOT)

Commentaires du commissaire enquêteur:

a) Sur la forme :

Le document est d'un abord aisé. Il est facilement consultable et clair. Il développe les cinq principes retenus et les orientations du PADD correspondantes, avec pour chacun, un résumé qui liste les caractéristiques du territoire communal de Versailles et détaille les objectifs spécifiques à chacune d'entre elles. Les cinq cartes permettent de visualiser les principes retenus. Ce document présente ainsi de façon simple les objectifs du PADD.

Cependant, le plan de synthèse des objectifs n'a pas de légende ce qui complique la lecture en obligeant un retour sur les cartes précédentes. Pour le plan de situation de l'OAP il aurait été plus logique de délimiter la parcelle retenue pour le projet d'OAP.

b) Sur le fond :

Le PADD prend en compte les éléments paysagers, environnementaux, écologiques et la biodiversité qui concourent à la forte identité du territoire communal. Le territoire de Versailles présente des enjeux forts avec la présence de ZNIEFF de type 1 et 2, des zones humides et des nombreux étangs ainsi que des zones NATURA 2000 et ZICO.

La prise en compte de ses enjeux a été dictée par l'évaluation environnementale. Les zones naturelles et les zones agricoles sont à préserver et vont donc limiter l'étalement urbain.

Les choix d'un développement raisonné au sein de l'enveloppe urbaine et le choix d'une extension limitée répondant à la maîtrise du rythme de croissance démographique devraient permettre une gestion économe des surfaces dans le respect des prescriptions du SCOT.

Les risques naturels ne sont pas mentionnés notamment au niveau du Renon (inondations ou coulées de boues), mais le secteur concerné ne présente pas de parcelles constructibles (zones vertes).

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

En résumé il semble que les prescriptions du SCOT soient respectées. Mais depuis le début de l'étude du projet de PLU, des constructions ont été réalisées et il conviendrait de réactualiser le nombre réel de constructions à prévoir afin de ne pas dépasser l'objectif démographique prévu de 500 habitants à l'horizon 2035.

Pièce n°4

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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

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

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

L'OAP prévue dans le projet est limitée au Nord par une zone humide, à l'Est par une zone agricole, au Sud par un espace boisé classé, à l'Ouest par un lotissement aménagé desservi par une voie en impasse avec un espace de retournement. Cette OAP doit valoriser une poche urbaine et s'intégrer à l'existant. Le stationnement reste à gérer, le raccordement de la voirie existante sera suffisante avec un double sens sur 5 mètres de largeur.

Le document de 5 pages présente un projet d'OAP qui est représenté sur un plan en page 5.

<i>OAP</i>	<i>secteur</i>	<i>Superficie en ha</i>	<i>programmation</i>
n°1	Zone AU au Nord-est de la commune	1,12 Il inclut un espace vert public	Réalisation d'environ 15 lots (R+1+combles) 15% représenteront du logement locatif aidé

Commentaires du commissaire enquêteur:

a) Sur la forme :

La vue satellite en page 3 du document permet de situer le projet qui se situe au Nord-Est du territoire communal. Il aurait été intéressant de matérialiser la parcelle concernée. Le plan en page 5 donne une idée très sommaire de l'organisation spatiale du projet. Le périmètre de l'OAP est délimité. Il aurait été intéressant de reporter l'emplacement des constructions prévues au niveau de l'OAP (schéma figuratif) afin de

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

donner un aperçu plus représentatif de l'organisation envisagée de la circulation interne et des divers accès prévus.

Il n'y a pas de description des aménagements prévus, type de maison, individuelle ou accolées, petit jardin, stationnement, système de récupération des eaux pluviales..., le projet reste trop vague, or le SCOT prévoit au niveau des petites communes des formes de logements variées.

a) Sur le fond :

La densité de 13 logts/ha en extension est respectée au niveau de l'OAP ce qui répond aux objectifs du SCOT en terme de consommation foncière limitée. L'OAP a une portée juridique importante puisque le document est opposable, uniquement en termes de compatibilité, mais doit respecter le PADD.

Le secteur AU se trouve entièrement inclus dans le Périmètre de protection du Monument Historique (église), il faudra donc prendre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour finaliser le projet de façon qualitative.

Il n'y a pas de données précises concernant la création de liaisons douces, la végétalisation du secteur ou la conservation de végétaux existants, et l'éventuelle utilisation de revêtements perméables visant à minimiser l'imperméabilisation des sols et limiter les ruissellements des eaux pluviales.

Le stationnement reste à définir, il devra être suffisant et ne pas empiéter sur la voirie.

Il serait intéressant de prévoir des zones tampons entre le périmètre de l'OAP et les secteurs qui l'entourent afin d'assurer une meilleure préservation des zones boisées, humides et agricoles sur son pourtour.

En résumé, L'OAP telle qu'elle est présentée ne permet pas d'avoir un avis concret sur la réalisation du projet envisagé et sur son intégration urbaine et environnementale. Son tracé manque de précisions même si celui-ci peut-être modifié sur la forme.

Pièce n°5

Le règlement écrit

C'est un document de 52 pages. Il est la traduction réglementaire du projet de PLU (document écrit) et prévoit les dispositions générales, les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions particulières aux différentes zones. Un préambule (pages 5 à 9) détaille le contenu du règlement écrit. En annexe (pages 47-52) on trouve un rappel des définitions permettant de renseigner le public sur les divers termes employés dans le document.

Zones urbaines ou Zones U:

- Zones urbaines, directement constructibles qui correspondent aux espaces urbanisés de la commune.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

- **Zone Ua** qui correspond aux zones urbaines du centre historique de Versailles. Zone à caractère mixte : habitat, commerces et services.
- **Zone Ue** ce secteur secteur correspond aux zones d'équipements publics de Versailles.
- **Zone Ux** zone destinée à recevoir de façon privilégiée les activités économiques.
-

Zones à urbaniser ou Zones **AU** :

- La **zone zone AU** est destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle correspond au secteur Nord-Est de la commune concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Zones agricoles ou Zones **A**

- La **zone A** s'applique aux zones agricoles du PLU.

Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est non constructible sauf autorisation.

Une grande partie est couverte par une zone Natura 2000.

Zones naturelles ou Zones **N**

- La **zone N** correspond aux zones naturelles du PLU. Ces secteurs sont composés de sites naturels ou de paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites et paysages sont fragiles et présentent des risques importants de dégradations, ils doivent donc être fortement protégés de toute urbanisation.

Cinq sous-secteurs :

- **Secteur Nf**: zone naturelle forestière
- **Secteur Ne** : zone des étangs
- **Secteur Nh**: zone naturelle liée à la présence de zones humides
- **Secteur Np** : zone de captage d'eau potable
- **Secteur NL** : zone naturelle de loisirs-nature

Commentaires du commissaire enquêteur:

a) Sur la forme :

Les dispositions générales sont suivies des dispositions applicables à chacune des zones définies dans le PLU.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Le document n'est pas très facile à lire, la présentation est compacte.

Le titre « Annexes » page 46, suggère qu'il y en a plusieurs, alors qu'il n'y en a qu'une. Les définitions sont intéressantes pour le public notamment avec les schémas relatifs aux définitions « Accès, Emprise au sol, Hauteur de construction, Pan coupé, Terrains situés en retrait ou en bordure des voies. » qui permettent à un public non averti de mieux appréhender les prescriptions d'urbanisme.

Il aurait pu être mentionné au niveau des Zones Naturelles / Titre 4: « Le territoire communal étant couvert par une zone Natura 2000 il sera obligatoire pour toute intervention de demander s'il faut réaliser une évaluation d'incidences Natura 2000 selon les dispositions du code de l'urbanisme ».

b) Sur le fond :

Au niveau de la zone N, les prescriptions relatives aux sous-secteurs pourraient être mentionnées au niveau des articles de la zone N, cela faciliterait la lecture du document et son interprétation; par exemple pour la zone NL un rappel des spécificités liées au STECAL prévu dans ce secteur (hauteur des constructions, aspect...) faciliterait l'interprétation des règles. Le STECAL n'est pas assez mentionné, or les STECAL sont des zones délimitées à titre exceptionnel, sur lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles, sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Au niveau des secteurs Nf, Ne, Np, des outils réglementaires comme les articles L.151-19 ou 23 du code de l'urbanisme pourraient être utilisés et cités dans le règlement écrit afin d'affirmer les objectifs de protection mentionnés dans le PADD (Principe et orientation n°2 / Espaces naturels) et (Principe et orientation n°4 / Patrimoine architectural et paysager).

De même au niveau des zones U, l'article R.151-37-4° permettrait de conforter et préserver l'offre commerciale de la commune de Versailles comme le mentionne le PADD (Principe et orientation n°4, objectif C).

Ce document mériterait d'être complété notamment pour les sous-secteurs, ainsi qu'au niveau de l'utilisation d'outils réglementaires et de trames spécifiques au niveau des plans de zonage (traduction graphique) afin de renforcer la préservation de certains secteurs et de conforter les objectifs du PADD.

Pièce n°6

Les emplacements réservés

Le document comporte une feuille.

Les emplacements réservés sont au nombre de 2, ils ont pour bénéficiaire la commune.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

L'emplacement réservé n°1 correspond à des aménagements du réseau d'assainissement (fossé d'eaux pluviales).

L'emplacement réservé n°2 correspond à la création d'un espace public.

Commentaires du commissaire enquêteur:

Cette liste est reportée dans un tableau en bas des plans de zonage n°1a et n°1b.

Sur le petit plan agrandi de la pièce 6 concernant les 2 emplacements réservés (ER), une flèche montre l'ER1 qui est numéroté sur le plan de zonage ER2. L'ER2 est montré sur le plan de zonage où il se trouve numéroté ER3.

Les erreurs de numérotation des emplacements réservés seront à corriger au niveau des deux plans de zonage : plans 1a et 1b.

Pièce n°7

Annexes

Les annexes présentent 6 plans de réseau d'assainissement. Ces plans sont petits, certains sont provisoires.

Un document concerne la servitude I3 relative à GRTgaz.

Il est fait rappel de la servitude AS1 relative aux périmètres de protection des eaux potables et de la servitude I3 relative au transport de gaz naturel.

La servitude AC1 concerne la protection des monuments historiques (Eglise de Versailles, Château de Joyeux), la servitude de protection des eaux potables. De nombreux plans, et arrêtés préfectoraux (exposition au plomb, maîtrise des risques, défrichement), des délibérations (semis et plantations forestières), un courrier de la DREAL composent ce document.

Commentaires du commissaire enquêteur:

Les divers plans de zonage d'assainissement sont petits et peu lisibles et non actualisés. Ils seront donc à actualiser et à joindre au dossier de PLU dans un document d'annexes sanitaires.

La communauté de commune de la Dombes (CCD) qui va prendre la compétence assainissement en 2026, est en train de réaliser un schéma directeur d'assainissement de la commune de Versailles.

Le document de zonage d'assainissement, lorsqu'il sera finalisé, sera à joindre au PLU lors d'une prochaine enquête publique.

Pièce n° 7bis

Un **plan des servitudes et d'informations au 1/10000ème**, permet de situer les diverses servitudes listées ci-dessus. Celui-ci est de taille A3. Une partie de la légende des SUP n'est pas visible sur la version papier (SUP, Périmètres de captage, Périmètres des Monuments Historiques, Canalisation de gaz).

On trouve également sur ce plan les informations concernant la localisation des exploitations agricoles de couleur jaune, des ZNIEFF de types 1 et 2, des zones humides, des secteurs NATURA 2000, des zones ZICO, des chemins de randonnées inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), les zones de protection du captage d'eau potable.

Commentaires du commissaire enquêteur:

Le plan est très difficilement consultable. Il est de petite taille et de nombreux tracés se superposent. Cette carte est difficilement interprétable surtout pour les limites des ZNIEFF, des zones NATURA 2000, des zones ZICO, et des zones humides.

Un plan de servitudes et d'informations de grande taille sera à ajouter au PLU avant son approbation. Ce plan est très important au niveau de la protection des milieux naturels et de la prise en compte des divers éléments pour la réalisation de projet d'urbanisme. Il vient compléter la lecture des plans de zonage et doit permettre une bonne visualisation des divers éléments.

Pièce n°8

Mise à jour du zonage d'assainissement

Ce document de 45 pages présente le zonage d'assainissement, le contexte réglementaire et urbain. Il dresse un état des lieux de la situation de l'assainissement collectif et non collectif sur la commune de Versailles. La présentation de la carte de zonage d'assainissement tient compte de l'aptitude des sols pour le zonage autonome et des critères de choix pour le zonage d'assainissement. Plusieurs scénarios sont présentés ainsi qu'une carte de zonage d'assainissement.

Les répercussions financières sont abordées.

De nombreuses illustrations, tableaux, plans et cartes agrémentent le document.

Ce document date de mai 2017. Il a été réalisé par la société SUEZ, et plus précisément la SAFEGE située au Bourget-du-Lac. Le document constitue une notice explicative du zonage d'assainissement.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Commentaires du commissaire enquêteur:

Ce document très clair et facilement consultable constitue une intéressante source d'informations sur le territoire communal de Versailles.

La cartographie présente les divers réseaux qui desservent le territoire communal.

La commune de Versailles est dotée d'un réseau collectif d'assainissement de type gravitaire en centre bourg. Des extensions du réseau d'assainissement sont envisagés afin de raccorder les projets d'urbanisation à venir. Les installations ont été contrôlées en 2017 et le réseau est en bon état.

Des secteurs éloignés des réseaux ou des habitations dispersées sont en assainissement non collectif bien que des tests ont montré que la perméabilité des sols était insuffisante pour l'assainissement autonome. Des systèmes conformes à la réglementation devront être mis en place. Le SPANC est chargé de leur vérification et de leur entretien (compétence de la CCD depuis 2017).

Le traitement des effluents se fait via un lagunage naturel qui date de 1985 et qui est composé de trois bassins successifs. Ce lagunage possède une capacité de 315 équivalents-habitants. Les eaux traitées sont dirigées vers le cours d'eau du Renon dont la qualité des eaux est globalement moyenne (SDAGE), il convient donc d'avoir un contrôle suivi des rejets.

Le lagunage a été curé en 2023. Les boues sont revalorisées en agriculture. Un plan d'épandage existe et concerne trois agriculteurs. Des précautions devront être prises à proximité des périmètres de protection du captage d'eau potable.

Si l'on considère l'augmentation de la population depuis la création de la lagune et les projets d'urbanisation réalisés qui ont vu augmenter le nombre des habitants présents sur la commune, soit environ 488 en 2020, il semble urgent de procéder à un redimensionnement de l'unité de traitement des eaux usées afin de régulariser la situation et de répondre à l'augmentation future du nombre d'habitants. Les rejets sont actuellement conformes aux normes.

En 2026, l'assainissement de la commune de Versailles sera de la compétence de la CCD. Un schémas directeur d'assainissement est en cours d'étude. Ces documents devront venir compléter le dossier de PLU.

Au niveau de l'eau potable, un puits de 24,7 mètres de profondeur alimente la commune de Versailles ainsi que cinq autres communes. Cette ressource est vulnérable compte tenu du changement climatique et de la baisse des nappes phréatiques. Ce facteur sera à prendre en compte pour les projets d'urbanisation futures.

Lorsque le nouveau document de zonage d'assainissement sera réalisé il devra être joint au document de PLU. Dans cette attente il convient d'être très vigilant au niveau de nouveaux raccordements à l'unité de traitement des eaux usées dont la capacité semble déjà dépassée. Ce facteur constitue un élément limitant au niveau de l'urbanisation à venir.

La quantité d'eau potable, sa qualité et sa disponibilité compte tenu des modifications climatiques représentent également des facteurs non négligeables au niveau de l'augmentation du nombre d'habitants.

Pièce n°9

Divers

Cette pièce comporte les actes administratifs ;

- la délibération du conseil municipal du 24/11/2014
- la délibération du conseil municipal du 23/02/2021 (arrêt premier projet PLU)
- la délibération du conseil municipal du 12/09/2022 (arrêt projet PLU modifié et présenté à l'enquête publique)
- l'arrêté n°03-2023 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique sur le projet de PLU

ainsi que l'avis délibéré de la MRAE et les avis des Personnes publiques associées au projet de PLU:

- l'avis délibéré de la MRAE
- l'avis de la Préfecture, de la chambre d'Agriculture, du Département, du SCOT, de l'INAO, de la CCI et de GRTgaz.

Commentaires du commissaire enquêteur:

Cette pièce n°9 est importante pour le public consultant le dossier de PLU mis à l'enquête publique :

Les actes administratifs permettent de prendre connaissance du déroulement de la procédure permettant d'arriver à l'enquête publique.

Les avis contenus dans ce document permettent d'avoir un regard plus juste de la situation de la commune et des compléments ou ajustements qu'il convient d'apporter au dossier de PLU afin de l'améliorer et de prendre en compte tous les éléments importants relatifs au territoire communal.

Les avis des PPA

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

Le dossier a été envoyé pour avis en décembre 2022 aux personnes publiques suivantes :

- Au SCOT
- A la DDT
- A la Préfecture
- Au Département
- A l'autorité environnementale, Monsieur le Directeur de la DREAL
- A la MRAE
- Au Président de la chambre des métiers

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

- Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain (CCI)
- Au Président de la chambre d'agriculture de l'Ain
- L'Agence Régionale de Santé (ARS)
- Aux communes de Villars-les-Dombes et Joyeux

L'autorité environnementale MRAE le 28 février 2023
--

Le dossier d'enquête publique a été envoyé à la MRAE le 1er décembre 2022. L'autorité environnementale a produit un document sous la référence n°2022-ARA-AUPP-01228. Cet avis délibéré est daté du 28 février 2023.

La DREAL a préparé toutes les informations nécessaires afin que la MRAE puisse donner un avis basé sur les travaux préparatoires.

Bref résumé de l'avis dont il conviendra de prendre connaissance dans son intégralité (avis détaillé):

« L'autorité environnementale recommande d'améliorer le rapport de présentation du dossier d'enquête publique. De nombreuses données sont anciennes ou approximatives :

-La démonstration de compatibilité des objectifs du projet de PLU vis à vis des orientations et objectifs du SCOT de la Dombes, dans sa version révisée, doivent être renforcés.

-L'état initial doit être complété par une présentation approfondie des enjeux du territoire vis à vis des milieux naturels sensibles, de la préservation des zones humides, des paysages, ainsi que par la réalisation d'une analyse des émissions de gaz à effet de serre du territoire communal.

-Sur le thème de la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain, il est recommandé de compléter le dossier par une analyse du tissu urbain pour identifier son potentiel et les capacités de densification. La nécessité de la création de la zone AU, des zones Ue et de la zone Ux en extension de l'enveloppe urbaine doit être justifiée. Pour les zones Ue et Ux, il est recommandé de justifier leur nécessité à l'échelle communale et de démontrer l'articulation de ces zones avec les dispositions du SCOT de la Dombes.

-Il est recommandé de réexaminer les dispositions du projet de PLU relatives aux milieux naturels afin de prendre en compte les enjeux relatifs à la biodiversité et aux continuités écologiques et d'en assurer une protection adaptée vis à vis de la grande richesse environnementale du territoire (sous-secteur plus protecteur au sein de la zone N par l'utilisation d'outils réglementaires de protection. »

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

Pour une information détaillée, il conviendra de prendre connaissance de l'intégralité des avis.

GTR gaz le 19 décembre 2022

Résumé de l'avis:

Le territoire de la commune de Versailles est impacté par une canalisation de transport de gaz haute pression appartenant à GTRgaz.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité de ouvrages de transport de gaz naturel et à maîtriser l'urbanisation à proximité des ouvrages existent et doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme.

A l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, les éléments relatifs à ces ouvrages doivent être intégrés afin de concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens. Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux du PLU.

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence de la canalisation de transport de gaz est partiellement prise en compte dans le PLU.

Rapport de présentation

-En page 175/176 et 196-211 il n'est pas fait mention des deux types de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) instituées par l'arrêté du 14/11/16.

-Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent être exposés.

Les 3 fiches jointes à l'avis de GTRgaz permettent de retrouver ces divers éléments et les détails les concernant.

PADD

Il serait utile de rappeler de ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Règlement

Page 11 : Il est mentionné que les servitudes de canalisation de transport de gaz sont reportées sur les documents graphiques de zonage, or seule la servitude I3 est représentée.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Document graphique du règlement-Plan de zonage

Les SUP (I1) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones.

ANNEXES

Plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

La représentation des SUP (I1 et I3) d'effets doit être matérialisée pour les intégrer à la maîtrise de l'urbanisation. Le plan n'a pas été transmis.

Liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

La liste des SUP (I1 et I3) doit être mise à jour. Le détail de la largeur des zones de protection et des distances à respecter doit figurer dans le document conformément à l'arrêté préfectoral n°16-188 du 14/11 /2016

L'adresse du service responsable des servitudes et travaux doit figurer sur la liste des servitudes.

PAC de l'état :

La pièce 9 date d'octobre 2015, y a t'il un PAC plus récent ?

Institut national de l'origine et de la qualité le 3 janvier 2023

Résumé de l'avis

Observations de l'INAO concernant le dossier d'enquête publique

- Les chiffres concernant les besoins estimés en logement sont différents sur les pages 190 et 204 du rapport de présentation.
- La consommation d'espace en extension est de 1,12ha en zone AU (OAP), les quelques dents creuses mentionnées ne sont pas localisées.
- Le château et le parc sont classés en zone agricole alors que le secteur n'a aucune vocation agricole, le classement est donc à revoir.
- La consommation d'espace est raisonnable au regard des besoins et les secteurs identifiés pour le développement de la commune sont localisés de manière pertinente.

Le territoire n'étant concerné par aucune AOP (appellation d'origine protégée), l'INAO n'a pas d'avis formel à émettre.
Toutefois, au vu des éléments développés ci-dessus, l'INAO remercie la commune de prendre en compte les observations et informe que ce projet a un impact limité sur le potentiel de production en IGP.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain (CCI)
du 18 janvier 2023

Résumé de l'avis

« La chambre soutient l'objectif communal de développement des activités économiques, par le maintien, d'un espace d'activités, qui doit permettre le développement d'une entreprise existante, et le renforcement des activités commerciales du centre bourg.

Quelques informations viennent en complément. Elles concernent l'interdiction de l'habitat dans les espaces d'activités, les réseaux nécessaires aux entreprises, les devantures des locaux commerciaux, le stationnement ; il est préférable de ne pas fixer de ratios de stationnement pour les activités économiques, ils seront déterminés selon les besoins de l'activité. »

Chambre d'agriculture de l'Ain
le 13 février 2023

Avis sollicité le 1er décembre 2022

Résumé de l'avis:

« -Afin de ne pas entraver le développement et l'évolution de l'exploitation agricole, nous demandons l'agrandissement de la zone A autour du bâtiment d'exploitation cerné par la zone Np.

-Le document comporte des zones Ue et Nl, le PLU ne justifie pas leur localisation ni leurs surfaces par d'éventuels projets (Zone Nl sur un espace boisé).

-La zone Ue à l'ouest du bourg est localisée sur sa partie est et ouest sur une parcelle exploitée. Les besoins doivent être explicités, sans justification, la chambre demande la suppression de la zone Ue.

-Au niveau du règlement au paragraphe clôtures/dispositions générales, et au niveau des zones A et N - article 7.5

il faut préciser:

« L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable **en dehors des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 du code de l'urbanisme** ».

De même au niveau des zones A et N - article 7.5

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

-Pour la zone A - Article 2

La demande concerne les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole,

Il conviendrait de compléter l'article (affouillement et exhaussement des sols) par : dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.

En ce qui concerne la destination "équipements d'intérêt collectif et service public" parmi les 6 sous-destinations, il convient de préciser celles autorisées dans la zone A.

En zone A - article 8

Il sera précisé « en secteur A, les haies et les bosquets existants seront conservés ou remplacés... »

En zone N - article 2

Les constructions forestières doivent être autorisées en zone N.

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

La communauté de communes de la Dombes (SCOT)
le 20 février 2023

Dossier transmis le 1er mars 2023

Résumé de l'avis:

« Le projet de PLU par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable témoigne de la préoccupation des enjeux environnementaux.

Le précédent avis du SCOT avant l'arrêt du projet, daté du 30 septembre 2021, préconisait des ajustements sur certains points. Les densités attendues par le SCOT ont été intégrées au projet. Des précisions sont à apporter :

Un seul secteur (AU) de 1,12 ha va être ouvert à l'urbanisation ce qui correspond à l'objectif du SCOT qui fixe une enveloppe de 1,32 ha sur la période 2018-2035. :

-il n'y a pas d'état de la consommation foncière depuis 2018 en renouvellement urbain ou en extension, qui sont à déduire de l'enveloppe de 1,32 ha.

-dans le diagnostic il n'y a pas de comptabilisation des logements créés par les développements de hameaux, les divisions parcellaires, la réhabilitation de bâtiments existants, et la transformation de fermes agricoles en logements.

-le chiffre de 5 logements en dent creuse et densification d'ici 2035 apparaît sous-estimé.

Certaines remarques n'ont pas été prises en compte :

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

La délimitation de l'enveloppe urbaine et les références aux anciennes communautés de communes ou à l'ancien SCOT doivent être corrigées dans le projet de PLU.

- Le rapport de présentation est volumineux et peut être allégé.
- Le diagnostic du rapport de présentation doit faire l'objet d'une réactualisation (capacités foncières) afin de répondre aux évolutions réglementaires de la loi climat et notamment à l'objectif de zéro artificialisation pour 2050.
- Le volet assainissement collectif qui date de 2017 ne tient pas compte des constructions supplémentaires et des nouveaux raccordements.
- La CCD porte le SPANC depuis 2017, le rapport de présentation est à actualiser. Le PLU doit comporter un état récent de la situation de l'assainissement non collectif.

Le PLU doit actualiser le diagnostic concernant la compétence d'assainissement non collectif et le règlement qui lui est associé.

Il est nécessaire de clarifier les ambiguïtés sur l'objectif démographique au regard de la période d'analyse 2018-2035 ainsi que du taux de croissance démographique annuel retenu.

Les références à la compétence PLH de la CCD ainsi que celle du document d'orientation général (DOG) du SCOT, sur cette même page (63 du rapport de présentation), sont à supprimer. Ce dernier est caduc depuis l'approbation du document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Le PLU doit offrir une lecture des itinéraires de découverte piétonniers à l'échelle du territoire communal.

Le PLU pourrait identifier les espaces et éléments constitutifs de la TVB (Trame Verte et Bleue) dans le règlement et les documents graphiques, en délimitant les secteurs indicés et/ou en identifiant ou localisant des éléments ponctuels et secteurs assortis de prescriptions permettant de les protéger. »

L'avis est favorable à ce dossier, à condition de lever les réserves qui sont encadrées dans ce courrier.

Le département de l'Ain
le 21 février 2023

L'avis a été sollicité le 2 décembre 2022
Un premier avis avait été donné le 21 septembre 2021

Résumé de l'avis:

-Sur le réseau départemental, pour assurer la sécurité des usagers, le département recommande pour la desserte des constructions, d'assurer l'arrêt des véhicules en dehors de la chaussée. Un recul de 5m permettrait de prendre en compte l'arrêt et l'ouverture des portails ouvrants.

-D'une façon générale :

- pour chaque aménagement en interface avec le réseau routier départemental, le département doit être sollicité pour avis.
- pour tout aménagement sur le réseau routier départemental nécessitant une maîtrise d'ouvrage au cas par cas la commune doit solliciter le département qui définira les prescriptions techniques afin de préserver le patrimoine routier et rédigera la convention rappelant les obligations des deux collectivités en matière d'entretien.

Après analyse du projet arrêté et des modifications effectuées, le département lève les réserves émises alors, au regard de ses compétences.

**La Direction Départementale des Territoires (Préfète de l'Ain/Avis
des services de l'Etat) le 22 février 2023**

Résumé de l'avis:

« Le POS approuvé le 23 juillet 1991 et révisé le 24 novembre 2014 étant devenu caduc, l'application du droit des sols est régie à ce jour par le règlement national d'urbanisme depuis le 27 mars 2017. Une première proposition de PLU datée du 23 février 2021 a fait l'objet d'un avis défavorable compte tenu de son caractère illégal sur plusieurs points. Une amélioration sur la base des observations des personnes publiques associées a été demandée avant de procéder à un nouvel arrêt. Certaines observations ont été prises en compte et le projet a évolué favorablement (consommation foncière) mais nombre de réserves n'ont pas eu la réponse attendue ou n'ont pas été prises en compte.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Actualisation des données du diagnostic et des données supra-communales

-Les références législatives ne sont pas à jour.
-Le nouveau projet n'actualise pas non plus totalement le diagnostic (PDH de 2011), maintien à l'identique des surfaces boisées (page 199 du rapport de présentation), la compatibilité du PLU est basée sur l'ancien SCOT (pages 202-203).

Consommation foncière

-Malgré une réponse favorable à certaines observations (objectif de lutte contre l'étalement urbain atteint), l'identification des dents creuses au sein du tissu urbain n'est toujours pas réalisée. Des compléments sont attendus.

-Deux zones Ue d'environ 1,7 ha destinées à accueillir des équipements publics en extension de l'enveloppe bâtie du SCOT, viennent morceler des secteurs agricoles et demandent d'être justifiées. Le règlement de la zone Ue doit être complété.

-La taille du STECAL de 2,1 ha n'est toujours pas suffisamment justifiée et le règlement ne précise pas les conditions.

Développement économique

-Le choix de l'implantation de la zone Ux de 5971 m² n'est pas justifié dans le rapport de présentation et il n'y a pas d'information sur une éventuelle concertation intercommunale sur la création de la zone.

-La zone AU destinée à une future OAP n'est pas en conformité avec le code de l'urbanisme.

Préservation des espaces naturels

-La situation de la commune au niveau de nombreux espaces naturels appelle à une grande vigilance.

-L'analyse de l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation (pages 227-228) conduit à identifier les enjeux majeurs, transcrits dans le PADD au travers des orientations et objectifs retenus, mais leur déclinaison opérationnelle dans les pièces opposables au PLU est contrastée.

-Pas de mobilisation au sein des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) d'outils réglementaires propices à leur préservation.

-Afin de protéger la richesse écologique et hydraulique le projet de PLU doit intégrer des prescriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.

Prise en compte du patrimoine architectural

-Page 36 du RP des précisions sont à apporter sur la présentation de l'église Saint-Pierre-Saint-Paul.

-Page 197 du RP, les éléments à préserver sont rapidement listés sans analyse ni identification dans les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du CU, de même pour le château de Joyeux et son périmètre de protection, ainsi que le repérage des fermes isolées et du bâti du centre bourg.

-L'emplacement réservé n°3 est situé dans un secteur protégé (abords de monuments historiques), pour son aménagement la commune doit consulter le département de l'architecture et du patrimoine (UDAP).

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Eau potable et gestion économe de la ressource en eau

-Le plan de zonage comporte le tracé des périmètres de protection de captage d'eau potable. La partie Est est à mettre à jour.

-dans le périmètre de protection éloigné, deux installations d'assainissement non collectif sont établies sur des terrains défavorables. La mise en conformité de ces installations est une priorité.

-Page 143 du RP, il est fait état de la vulnérabilité du captage et de la ressource en eau en termes de quantité. Le texte de la page 217 est à modifier dans l'analyse des incidences du plan sur les ressources naturelles.

-Pour répondre au SCOT, des compléments doivent être apportés afin de limiter les pollutions agricoles et urbaines, ainsi que pour imposer la récupération des eaux de toitures à des fins non sanitaires.

En conclusion, les services de l'ETAT invitent la commune à lever l'ensemble des réserves formulées afin de poursuivre la procédure.

Plusieurs remarques vont permettre d'améliorer qualitativement le projet de PLU. Elles portent sur le PADD, le rapport de présentation, la prise en compte du patrimoine architectural, l'OAP, le règlement écrit.

Un rappel est fait au niveau des remarques déjà mentionnées et qui n'ont pas été prises en compte, entre autre :

-Cohérence PADD et articles du règlement écrit.

-Règlement complexe et difficile à interpréter au niveau des autorisations d'urbanisme.

-En zone A, les gîtes et chambres d'hôtes relèvent de la destination habitation.

-Le code de l'urbanisme ne permet pas le plafonnement du nombre de logements.

Au niveau de la pièce 7, Annexes et servitudes

Plusieurs documents, arrêtés préfectoraux et servitudes doivent être rajoutés. La complétude peut être réalisée avec l'aide des services de l'état.

Le porter à connaissance -Pièce n°9 du PLU doit être retiré.

**Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 16 mars 2023**

Avis envoyé en mairie le 28 mars 2023

Résumé de l'avis:

« Une réunion de la commission le 16 mars 2023 a examiné le STECAL et son règlement.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

-Règlement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A et au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme ;

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

-Délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;

-Le règlement du STECAL devra préciser le poids maximal des cabanes supportées par les arbres et la hauteur maximale des installations pour que celles-ci ne soient pas visibles.

La commission émet un avis favorable à l'unanimité assorti de deux réserves :

-la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la cime des arbres ;
-réaliser l'intégration du règlement du STECAL présenté en séance, et préciser les conditions de stationnement.

4 REGISTRES D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le registre d'enquête papier a été préparé et signé à l'ouverture de l'enquête par Monsieur le Maire et le commissaire enquêteur. Toutes les pages du registre ont été paraphées par le commissaire enquêteur. Le registre a été mis à la disposition du public en mairie de Versailles pendant la durée légale du 22 mai (9h) au 22 juin 2023 (18h), soit 32 jours consécutifs. Le registre a été emporté par le commissaire enquêteur le 22 juin, en vue de la rédaction du présent rapport.

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

Une adresse électronique et un registre dématérialisé, gérés par la société Préambules à Montbéliard, ont été ouverts automatiquement le 22 mai 2023 à 9h et clos le 22 juin 2023 à 18h, fin de l'enquête publique.

Les pages d'ouverture et de clôture du registre d'enquête publique se trouvent en **Annexe 4** du présent rapport. Les annotations du registre et les courriers sont résumés ci-dessous et ont été joints en annexe du Procès Verbal (**Annexe 5**), ainsi que les textes des contributions par voie dématérialisée. Les nombreuses pièces jointes contenues dans le registre papier ont été annexées à la version dématérialisée du PV des observations et seront conservées en mairie.

4.1 Observations écrites

4.1.1 Nombre et origine des observations

-Un registre papier de 96 pages a été mis à la disposition du public, il comporte :

- 3 observations écrites
- 1 document remis en main propre au commissaire enquêteur, comportant 3 pages de remarques et 2 annexes ainsi que 32 pièces jointes et un rapport ECOTOPE 2018 de 22 pages
- 1 courrier remis en main propre au commissaire-enquêteur

-Un registre électronique <https://www.registre-dematerialise.fr/4641> a été mis à la disposition du public, il comporte :

- 3 contributions

-Une adresse courriel enquete-publique-4641@registre-dematerialise.fr a été mise à la disposition du public :

- aucune contribution n'a été portée à cette adresse courriel.

La synthèse des observations du public présentée dans un Procès verbal, a été remise à Monsieur Branchy **le 28 juin 2023** sous forme numérique. Le document a été réceptionné et signé par Monsieur Branchy le 29 juin 2023.

Lors d'un entretien téléphonique le 3 juillet 2023, Monsieur Branchy et le commissaire enquêteur ont échangé sur les quelques remarques les plus importantes du Procès verbal. les diverses requêtes émises durant l'enquête publique ont également été abordées.

Monsieur Branchy avait la possibilité de rédiger un mémoire en réponse aux observations du public dans un délai de 15 jours après la remise du procès verbal. Monsieur Branchy, assisté par le cabinet d'urbanisme, a effectivement rédigé ce mémoire. Ce document daté du 5 juillet 2023 m'a été envoyé par courrier électronique **le 11 juillet 2023**.

4.1.2 Nature des observations écrites

Registre d'enquête publique papier mis à la disposition du public durant la période du 22 mai à 9h au 22 juin 2023 à 18h

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Observations écrites portées sur le registre papier

N°	Nom	Observation	Analyse
1	Mme CHATILLON Le 01/06/23	Rencontre pour voir les plans du dossier illisibles sur internet	
2	Mme REYNARD Le 13/06/23	<p>-Quid des élèves qui devront être accueillis à l'école (déjà saturée) avec au moins 15 nouveaux logements (donc de nouvelles familles arrivant) ?</p> <p>-La lagune arrive à saturation - avec de nouveaux logements, la question des eaux usées et de leur traitement va se poser.</p> <p>-Documents non à jour - lotissement (OAP) fini de construire, voirie faite.</p> <p>-15 lots envisagés dans la poursuite du lotissement (OAP) mais le plan n'en fait apparaître que 8.</p> <p>-Voirie de ce même lotissement de 15 lots floue - a revoir dans le plan</p> <p>-Il n'y a plus de commerce d'épicerie, de boulangerie et de bureau de poste.</p>	OAP
3 Document n°1	Mme et M. CHATILLON Le 22 /06/23	<p>Ce document remis en main-propre avant le début de la dernière permanence, comporte des remarques formulées (3 pages), en annexe, une liste des pièces jointes (2 pages) et 33 pièces jointes, ainsi que l'étude ECOTOPE de 2018 de 22 pages.</p> <p><u>Résumé des remarques :</u></p> <p>« Remarques sur les avis des PPA concernant le dossier d'enquête publique et notamment les pièces 2 et 3 et 4 du dossier de PLU.</p>	

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

		<p>Question1 : qu'est-ce qui justifie le classement ER3 de la parcelle, à côté de l'église, qui est la zone verte du secteur du Haras ?</p> <p>Question 2 : n'est-ce pas dévoyer de sa destination initiale la parcelle 701 qui est la zone verte du lotissement mitoyen, en lui attribuant le classement Ue ?</p> <p>En ce qui concerne le bassin de rétention de « la Peupleraie », en cas de crue centennale (évoqué page 5 de la pièce 4 OAP), il fait partie de la parcelle 833. De fait, il ne peut être intégré au projet de lotissement de la parcelle communale 659 sans l'accord du propriétaire.</p> <p>Des remarques particulières sont faites pour le <u>secteur du Colombier</u>.</p> <p>Elles concernent principalement le déroulement des travaux d'assainissement effectués en 2018 et qui impactent les parcelles A68 et A69 car les aménagements réalisés empêchent l'exploitation forestière de ces deux parcelles qui sont classées en zone agricole.</p> <p>-La demande n°1 concernait la demande de réhabilitation d'un bâtiment sur la parcelle A69.</p> <p>-La demande n°2 concernait une demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour six lots le long de la D904, qui englobait la réhabilitation précédente. Le projet et sa voirie étaient complétés par une proposition de chemin piétonnier sur les parcelles A833 et A65.</p> <p>-<u>Contestation de zone humide</u>, en 2017 la totalité des parcelles A833 et 65 avaient été classées en zone humide dans le PLU. Une étude ECOTOPE conclut à une réduction de 40% de la surface initiale. Cette surface reste à corriger dans le PLU où elle n'est pas évoquée.</p>	<p>Emplacement réservé</p> <p>Zonage</p> <p>OAP</p> <p>Changement de Zonage</p>
--	--	---	---

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

		<p>-Contestation du classement en équipements publics de nos parcelles d'habitation A 81 et 535. Ce classement en zone Ue, compte tenu du bornage des parcelles, n'est pas justifié par le prétexte du curage du fossé et entraînerait une perte financière lors de la vente du bien.</p> <p><u>-Conclusions</u></p> <p>-Maintien en zone Ua des parcelles 81 et 535 jouxtant notre habitation.</p> <p>-obtention des autorités concernées de la correction de la surface de la zone humide, secteur Nord des parcelles 833 et 65.</p> <p>-Classement en zone Ua le long de la D904, des parcelles A833, 68 et 69, 706, 703, 65 qui sont traversées par des canalisations.</p> <p>-Droit de réhabilitation de la construction existante sur la parcelle A68, 69.</p> <p>Nos propositions concernant la fibre optique (prioritaire pour le travail et la sécurité des habitants) lors de l'enfouissement des VRD et la réalisation de chemins piétonniers ont été sans ignorées.</p> <p>Il conviendrait d'anticiper la saturation du lagunage en fonction du nombre d'habitants. »</p>	<p>Changement de Zonage</p>
4	<p>M. Jean-Yves DUPRE</p> <p>Le 22/06/23</p>	<p>Parcelle n°200 classée NF</p> <p>Cette parcelle est équipée d'une arrivée d'eau - électricité à proximité - égouts dans la rue, donc elle devrait être classée Ua.</p>	<p>Changement de zonage</p>

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

5 Courrier n°1	Mme JACQUEMET Le 22/06/23	Myriam	<p>Ce courrier daté du 21/06/23 a été remis en main propre au commissaire enquêteur lors de la dernière permanence.</p> <p><u>Résumé du courrier :</u></p> <p>« Cela concerne deux parcelles A762 et A765 classées en zone Ue sur le plan de zonage du PLU. Dans le document du POS ces parcelles étaient classées en zone constructible UC.</p> <p>Suite à un sinistre concernant une grange située 120 Rue Principale à Versailles, la commune a accepté l'achat du bâtiment sinistré (parcelle A759). La procédure n'est pas encore totalement finalisée.</p> <p>Lors des nouvelles délimitations des parcelles sur le terrain, il avait été convenu, lors d'un échange verbal avec Monsieur Branchy, que les parcelles A762 et A765 n'étaient plus utiles pour la commune. Or elles sont toujours classées en zonage Ue dans le projet de PLU.</p> <p>La demande concerne le reclassement des parcelles A762 et A765 en zone urbaine Ua. »</p>	Changement de zonage
--------------------------	-------------------------------------	--------	--	-------------------------

Observations formulées par voie dématérialisée

-Trois observations ont été formulées sur le registre électronique <https://www.registre-dematerialise.fr/4641> durant la période d'enquête publique

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

N°	Nom	Observation	Analyse
1E	M.Damien TOURAINÉ Le 04/06/23	Dans la pièce n°3 (Projet d'aménagement et de développement durable), votre illustration de la page 32, indique une entrée du village passant par le chemin de la Tuillière. Or, il paraît logique de maintenir la route de Meximieux comme entrée du village. En effet, elle est déjà goudronnée pour accueillir du trafic routier. De plus, elle se prolonge naturellement au delà de la RD22.	Voirie
2E	M.Damien TOURAINÉ Le 04/06/23	<p>Dans le document n°3 (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), vous précisez que la commune est attractive et en réseau.</p> <p>Cependant, vous oubliez complètement le numérique. En termes de développement durable, un réseau internet de qualité permet de limiter les déplacements physiques en favorisant le télétravail pour ceux qui le peuvent.</p> <p>A cette date, la commune de Versailles est l'une des dernières communes de la Dombes, voire de l'Ain, à ne pas avoir déployé la fibre optique. Nul doute que cela va très rapidement pénaliser la commune dans son attractivité. C'est déjà pénalisant pour ses habitants actuels.</p>	Fibre optique
3E	FNE Ain Le 21/06/23	<p>Extrait du courrier qui est joint en annexe au procès verbal.</p> <p>« France Nature Environnement Ain</p> <p>https://www.fne-aura.org/ain/</p> <p>Bourg-en-Bresse, le 21 juin 2023</p> <p>« FNE Ain souscrit à l'ensemble des remarques contenues dans l'avis des services de l'Etat du 22 février 2023 et de l'Autorité environnementale du 28 février 2023, en particulier celles relatives à</p>	Préservation des milieux naturels

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

<p>Mme Cécile BLATRIX Co-Présidente FNE Ain</p>	<p>l'insuffisance de protection des milieux naturels. Le projet de PLU doit être revu de manière à assurer une meilleure préservation des écosystèmes que la commune abrite: haies, forêts, zones humides, etc.</p> <p>En ce qui concerne plus spécialement les zones de protection du captage d'eau potable. Le réseau d'eau potable de Versailles présente une pollution importante par les métabolites (« ESA») du pesticide mis en évidence depuis 2020: le métolachlore.</p> <p>Résultats des dernières analyses (la limite de qualité étant de 100ng/L):</p> <p>Novembre 2022: 404 ng/L</p> <p>Décembre 2022: 621 ng/L</p> <p>Janvier 2023: 550 ng/L</p> <p>Avril 2023: 388 ng/L</p> <p>(source https://orobnat.sante.gouv.fr/orobnat/afficherPage.do?methode=menu&usd=AEP&idRegion=84)</p> <p>Ceci indique une eau déclarée potable mais de mauvaise qualité. Il y a donc obligation pour les élus d'informer la population de cette pollution et de mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour retrouver la qualité de l'eau</p> <p>Compte tenu des dispositions prévues dans la loi de 2006 puis de 2019 sur les captages et les prescriptions qui peuvent y être inscrites, compte tenu de la vulnérabilité du captage, compte tenu de la précarité des approvisionnements qui seront soumis à une baisse inévitable, nous demandons que les prescriptions de l'interdiction de tout épandage d'engrais de synthèse et de pesticides sur les périmètres rapprochés et</p>	<p>Protection Captage eau Potable</p>
---	---	---

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

		éloignés soient intégrées à la DUP et elle-même intégrée au PLU. De plus, il est essentiel que l'assainissement des quelques maisons situées dans le périmètre de protection éloigné respecte strictement la réglementation et que soit proscrite dans ce périmètre l'installation de toute construction présentant un risque pour l'atteinte de la bonne qualité de l'eau distribuée. »	
--	--	--	--

4.1.3 Observations orales

Permanence du 22 mai 2023

Monsieur Vlad Gabriel

- Prise de connaissance du dossier d'enquête papier.
- Questions sur la possibilité d'installations photovoltaïque

Permanence du 1er juin 2023

Monsieur et Madame Chatillon

- Consultation des plans trop petits sur le résumé non technique dématérialisé et dont les légendes sont illisibles ;
- Plusieurs problèmes ont été évoqués lors de la permanence, un document a joindre au registre d'enquête va être rédigé.

Madame Jacquemet Myriam

- Problème de tracé de zonage près du secteur de l'école.

Permanence du 13 juin 2023

Monsieur Michel Clair

- Evocation de l'augmentation de hauteur des bâtiments. Avec 50 cm de plus en hauteur pour les bâtiments et des ouvertures adéquates, il est possible de réaliser un troisième étage.

Madame Reynard

- Diverses remarques concernant le dossier d'enquête publique, et les inconvénients relatifs à l'augmentation du nombre d'habitants et à l'augmentation du nombre de constructions à prévoir (OAP).

Monsieur Bulinge

- Renseignements pour le futur, sur la possibilité de création de gîtes en zone agricole, secteur de Givry.

5 OBSERVATIONS DU PUBLIC, ANALYSES ET RÉPONSES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ET DE LA COMMUNE

Les réponses du commissaire enquêteur sont en rouge / CE :
Les réponses apportées par la commune sont en bleu.

Les diverses observations écrites et orales sont regroupées par thèmes :

-Observations du public, quelques remarques des PPA et remarques du commissaire-enquêteur (CE)

Thème 1 : OAP

Cette OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) est prévue dans un secteur situé en limite Nord-Est de la commune. Elle génère des inquiétudes liées au nombre d'habitants supplémentaires à accueillir sur la commune.

- Observation n°2 et orale du 13 juin de Mme Reynard

-Problématique liée à l'école déjà sous-dimensionnée et à l'arrivée de nouveaux habitants.

-Questionnement sur le traitement des eaux usées, la lagune étant déjà à saturation.

-Document d'OAP incomplet, le lotissement du chemin de Pré de la ville est terminé, ainsi que la voirie, son extension via l'OAP fait apparaître 8 parcelles pour 15 logements et une voirie imprécise ?

-La commune ne possède ni boulangerie, ni épicerie, ni bureau de poste.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

L'augmentation du nombre des habitants et des constructions est compatible avec les orientations du SCOT, document macro-territorial qui a été approuvé par la collectivité.

-La commune a connu ces dernières années une faible natalité. Les classes actuelles ne sont pas saturées. 7 élèves partent cette année et seuls 3 élèves arrivent. L'école peut accueillir facilement 80 élèves.

-La lagune n'arrive pas à saturation selon le bilan mené par l'agence départementale d'ingénierie. Elle est conçue pour +315 équivalents habitants. Actuellement les relevés indiquent une utilisation à 240 équivalents habitants. Cela n'empêchera pas la projection d'une nouvelle extension avant 2026, date où la compétence reviendra à la communauté de communes de la Dombes.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

-Le document de zonage utilise le cadastre officiel non à jour et a indiqué symboliquement les maisons déjà construites.

-Le dessin de l'OAP est indicatif et c'est bien 15 lots de prévu et non 8, chaque unité foncière indicative peut recevoir 2 logements.

-Le plan est volontairement indicatif et flou pour laisser la place à des études d'aménagement plus précises ultérieurement mais qui respectent les orientations de principe de l'OAP.

-Le commerce et la poste ne dépendent pas de la commune mais des initiatives privées.

Réponse du CE :

L'école semble pouvoir accepter environ 80 élèves au total, néanmoins la commune a en projet une extension de l'école qui va intégrer une nouvelle cantine.

Si sur l'OAP, il est prévu 15 lots avec 2 logements, cela représente 30 logements donc avec 2,3 personnes par logement on arrive à 69 personnes. Cela correspond à un nombre supérieur à l'objectif prévu de 45 personnes d'ici 2035.

La compétence assainissement reviendra à la communauté de communes de la Dombes en 2026, néanmoins il apparaît souhaitable de redimensionner le lagunage, compte tenu de l'augmentation du nombre d'habitants, afin de maintenir une bonne qualité des rejets d'eaux usées dans le Renon, compatible avec les objectifs du SDAGE. Malheureusement, aucune donnée sur les compositions et débits des rejets en entrée et sortie du lagunage n'a été fournie. Ces données permettraient de juger du fonctionnement et de la capacité réels de cette unité de traitement des eaux usées.

- Observation n°3 de Mme et M. Chatillon

-Le bassin de rétention fait partie de la parcelle 833, il ne peut donc pas être intégré au projet de la parcelle 659 sans l'accord du propriétaire.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

-Le bassin de rétention est déjà connecté en déversoir d'eaux pluviales à la parcelle 659. L'accord du propriétaire sera négocié au moment du permis d'aménager de cette OAP.

Réponse du CE :

Il faut souhaiter que cette négociation permette effectivement l'aménagement l'OAP.

- Observations PPA / CE

-Réduire la surface du secteur AU pour assurer une gestion plus économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain (MRAE), limiter la surface du secteur AU permettrait à l'OAP de ne pas atteindre les limites de la zone humide et du bassin de rétention (CE).

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

-Le projet d'OAP telle qu'elle est présentée ne permet pas d'avoir une vision concrète de la réalisation du projet et de son intégration urbaine et environnementale (CE).

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

Le dessin de l'OAP qui n'est pas un projet mais un document d'orientation sera amélioré afin d'avoir une vision plus claire mais qui doit rester indicative.

- La surface de la zone AU est compatible avec les orientations du SCOT approuvé par la collectivité. Elle n'atteint pas les limites de la zone humide et le bassin de rétention car une zone naturelle Nf les séparent. Pour rappel, le lotissement déjà réalisé lui est bien en ses limites.

Réponse du CE :

Pour le lotissement déjà réalisé, une zone tampon (réservoir centennal) existe entre le lotissement et la zone humide sur toute sa longueur située au Nord . Elle n'est pas visible sur le plan de zonage.

La zone AU est quant à elle représentée avec une pointe au Nord qui touche la zone humide et sur la partie Nord-Est avec une pointe tronquée qui jouxte la zone agricole. Le tracé de la zone AU pourrait être légèrement diminué au niveau de ces deux extrêmes afin de laisser une zone tampon vers la zone humide et de conserver la partie arborée le long de la zone agricole.

La zone AU est destinée à recevoir 15 logements. Après mise à jour du nombre réel d'habitants actuellement présents sur la commune, en tenant compte du nombre de constructions déjà réalisées depuis 2018, cela pourrait conduire à un besoin moindre de logements à réaliser d'ici 2035, l'objectif de 500 habitants étant retenu pour 2035. La surface de la zone AU ou son aménagement seront probablement à reconsidérer.

Thème 2 : Zonage

- Observation n°3 de Mme et M. Chatillon

-N'est-ce pas dévier de sa destination initiale la parcelle 701 qui est la zone verte du lotissement mitoyen en lui attribuant le classement Ue ?

-Contestation de la surface de la zone humide parcelles A833 et A65, qui devrait être diminuée de 40% (étude ECOTOPE de 2018), avec l'accord des autorités concernée et demande de classement en zone Ua de la surface qui n'est pas considérée comme une zone humide.

-Contestation du classement en zone Ue des parcelles A81 et 535 appartenant à la propriété de Mme et M Chatillon, et demande de classement en zone Ua.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

-Demande de reclassement en zone Ua le long de la D904, des parcelles A833, 68 et 69, 706, 703, 65 qui sont traversées par des canalisations, avec droit de réhabilitation de la construction existante sur la parcelle A68, 69.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

-La parcelle 701 est communale et a un rôle de square de quartier. La volonté de la commune est de préserver cet espace rendu public en aménageant un cheminement piéton d'Est en Ouest à travers cet espace.

- Le classement en zone agricole des parcelles 68 et 69 n'empêche aucunement l'exploitation forestière de celles-ci.

- La réhabilitation du bâtiment cité de la parcelle 69 sera problématique puisque le bâtiment cadastré n'existe plus et a été démoli depuis plusieurs années, les services d'instruction des sols pourront donner leur avis

- Le secteur du Colombier et les multiples parcelles citées le long de la RD904 sont hors de l'enveloppe urbaine selon le SCOT et les PPA. Ces terrains ne pourront pas être ouverts à l'urbanisation et être classés en zone Ua.

- Les parcelles 833 et 65 ont été classées en zone humide par les services de l'Etat. La commune n'a pas cette compétence de classement des zones humides, elle a simplement respecté ces servitudes et prescriptions départementales et nationales ainsi que le SCOT.

- Le fossé d'eau pluviale qui affecte les parcelles 81 et 535 est une nécessité pour l'intérêt général de la commune. La commune souhaite aménager aussi un cheminement piéton d'Est en Ouest à travers le lotissement existant au Sud. Afin de ne pas entraîner une perte financière lors de la vente du bien, la commune réduira le périmètre de la zone Ue en laissant une partie en zone Ua au sud et conservera une petite zone Ue au Nord pour assurer l'accès au fossé et offrir la possibilité de traversée douce.

- L'extension du lagunage sera anticipé par la commune avant 2026 et la fibre optique n'est pas de la compétence de la commune mais sa réalisation est en cours et devrait pouvoir être opérationnelle dans quelques mois.

Réponse du CE :

Les documents fournis par Madame et Monsieur Chatillon ont été étudiés en détail.

En ce qui concerne les parcelles 81 et 535 il semble que le classement en totalité de ces parcelles en zone Ue pour l'entretien du fossé d'eaux pluviales ne soit pas nécessaire. Il semble qu'un simple emplacement réservé ou un droit de passage pour l'entretien peu fréquent de ce fossé s'avère suffisant.

En ce qui concerne le classement des parcelles A 833, 68 et 69, 706, 703, 65 (secteur du Colombier) en zone Ua :

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

-Les parcelles 833 et 65 sont classées pour l'instant en zone humide (Nh) et bien qu'il y ait un document ECOTOPE attestant qu'une partie de ce secteur ne soit pas une zone humide, seuls les services de l'Etat sont habilités à modifier ce classement. Le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (Art. L.211-1 du code de l'environnement). A cette fin, il vise en particulier la préservation des zones humides. Il affirme le principe selon lequel la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général.

-Les parcelles 68, 69, 706, 703 qui sont très arborées, sont classées en zone agricole et ne pourront pas être rendues constructibles. En effet dans le projet de PLU présenté à l'enquête publique la consommation d'espace en extension de la zone urbaine soit 1,12 ha réservé pour une orientation d'aménagement et de programmation, correspond au maximum autorisé par le SCOT à l'horizon 2035, et qui limite les extensions de la commune hors de l'enveloppe urbaine actuelle.

-En ce qui concerne la réhabilitation de la construction très endommagée présente sur les parcelles 68 et 69, j'invite la commune à étudier concrètement cette possibilité.

Par ailleurs l'INAO a demandé de revoir le classement du château et de son parc qui sont actuellement classés en zone agricole, mais ces terrains resteront néanmoins non constructibles.

-Observation n°4 de M. Dupré Jean-Yves

-Demande de classement en zone Ua de la parcelle n°200, parcelle actuellement classée en zone naturelle forestière (Nf) sur le plan de zonage du PLU.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

-La commune a souhaité préserver cette parcelle triangulaire à l'angle de deux rues en évitant sa constructibilité. Cet espace était un ancien Espace Boisé Classé (EBC) donc inconstructible et devra être préservé comme espace boisé pour des raisons paysagères au niveau de cette intersection de voies et pour la sécurisation du carrefour. Cette parcelle ne peut être classée en zone Ua.

Réponse du CE :

Le classement en zone N signifie que l'autorité territoriale lui reconnaît un intérêt environnemental et souhaite préserver son caractère naturel. Il n'a pas vocation à être urbanisé et à recevoir des constructions. Je suis d'accord sur le principe de préserver cette parcelle n°200 de 775 m² pour des raisons paysagères.

Mais, en termes de sécurisation du carrefour, Monsieur Dupré ayant mentionné la chute récente de grands arbres, cela peut constituer un danger potentiel au niveau de la voirie.

Le classement en zone Nf correspond à des espaces boisés à protéger pour lesquels tout abattage est soumis à autorisation, ceci dans le but de conforter leur protection.

Le classement en zone Nf peut générer un problème d'entretien si un danger imminent de chute d'arbre se présente, J'invite la commune à réfléchir à un classement en zone N pour résoudre ce problème.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

-Observation n°5 et orale du 1^{er} juin de Mme Jacquemet

- Demande de classement en zone Ua des parcelles A762 et A765, parcelles actuellement classées en zone Ue sur le plan de zonage du PLU.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- La commune reste en procédure autour des parcelles 762 et 765. La commune a pris en charge la démolition du bâtiment sinistré en négociant l'acquisition de la parcelle contenant ce bâtiment. L'extension de l'école et la projection d'une cantine est toujours d'actualité dans la proximité immédiate de l'école. Tant que ce projet n'aura pas été finalisé, le classement en Ue à proximité de l'école perdurera et ne pourra pas être classé en zone Ua.

Réponse du CE :

Le tracé de la zone Ue sur les parcelles 762 et 765 représente une surface conséquente de la propriété de Madame Jacquemet. Dès que la procédure sera terminée, j'invite la commune à rencontrer Madame Jacquemet afin de trouver un arrangement non pénalisant pour les projets de Madame Jacquemet et satisfaisant pour les deux parties. Dans son courrier Madame Jacquemet indique que des échanges ont déjà eu lieu à propos des parcelles A762 et A765.

Au niveau du thème 1, OAP il est fait mention que l'école est encore en capacité d'accueillir 80 élèves.

- Observations PPA / CE

-L'utilisation d'outils réglementaires et de trames spécifiques au niveau du zonage (traduction graphique) permettrait de renforcer la préservation de certains secteurs et de conforter les objectifs du PADD (CE).

- Les zones Ue et Ux ne sont pas justifiées au niveau des besoins à l'échelle communale, il convient de démontrer la compatibilité des créations de ces zones avec les objectifs et orientations exprimés par le SCOT de la Dombes (MRAE).

- L'analyse des incidences du PLU par rapport aux zones AU, Ux et Ue sont à reprendre et à compléter (MRAE).

- Le château et le parc sont classés en zone A, mais ce secteur n'a aucune vocation agricole, le zonage est à revoir (INAO).

- Les zones Ue en extension de l'enveloppe bâtie viennent morceler des terres agricoles, cela demande une motivation. Le zone Ue au Nord-Ouest de la commune située sur un espace naturel est à justifier (services de l'Etat).

-

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- La commune a établi un zonage spécifique pour les zones humides et les étangs ainsi que les zones forestières ou la zone de captage. 98,65% du territoire sont de l'espace naturel et agricole. La commune est concernée par Natura 2000 et des ZNIEFF, ce qui laisse une place presque totale de préservation du territoire de la commune.

-La zone Ue est liée à des emprises à vocation publique où la construction privée n'est pas tolérée. Ses emprises sont celles du cimetière, de la lagune, de l'école, des parkings, du terrain de boule et le square. La commune diminuera la zone de stationnement autour de la bascule en la rendant à l'agriculture et se situant dans le périmètre de captage. L'ensemble des zones Ue ne sont ni agricoles et ni naturelles. La zone Nord-Ouest est la zone de lagunage d'assainissement et non un espace naturel ou agricole comme il a été indiqué par absence de connaissance réel du terrain.

-La zone Ux est liée au besoin d'extension de la seule activité économique sur la commune afin d'éviter son départ. Elle se situe en extension d'une parcelle en bordure de l'ancienne carrière et sera reconfigurée en augmentant la zone naturelle. Ce terrain n'est pas agricole et plutôt une friche qui était liée à une ancienne carrière abandonnée.

-Le zonage autour du château sera reconfiguré en mettant la grande partie à l'Ouest en zone naturelle malgré que cette emprise serve de prairie.

Réponse du CE :

Il semble que l'utilisation d'outils réglementaires spécifiques renforcerait la préservation de ces divers milieux sensibles et attesterait de la volonté de la commune à préserver cette richesse territoriale.

Thème 3 : Eau potable / captage
--

-Observation 3E de la FNE Ain

- Selon les dernières analyses de l'eau potable, celle-ci s'avère de mauvaise qualité, les élus ont l'obligation d'avertir la population de cette pollution. Des mesures doivent être prises pour la protection du captage.

-Observations et Questions :

-Comment comptez vous mettre en place les prescriptions d'épandage d'engrais de synthèse et de pesticides sur les périmètres rapproché et éloigné et les intégrer à la DUP (CE)?

-Les maisons situées dans le périmètre éloigné doivent respecter strictement la réglementation. Quelles mesures pour les contrôles (CE) ?

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

-Demande de la bonne retranscription des périmètres de protection des captages sur le plan de zonage, de l'encadrement de l'assainissement collectif afin de protéger la ressource en eau et d'étudier l'adéquation des besoins futurs avec la ressource disponible en eau potable (MRAE, Services de l'Etat).

-Mise en cohérence des projets de développement de la commune avec les capacités d'approvisionnement en eau potable (SCOT).

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- La commune maîtrise son faible développement futur projeté sur plusieurs années avec ses capacités d'approvisionnement en eau potable, notamment par la présence de point de captage d'eau sur la commune.

- La commune sur les conseils de l'ARS a établi un zonage et une réglementation spécifique autour des captages d'eau. La commune rajoutera dans son règlement les prescriptions de l'interdiction de tout épandage d'engrais de synthèse et de pesticides sur les périmètres rapprochés et éloignés. La DUP sera jointe au dossier et un rappel des prescriptions sera fait dans le règlement.

Réponse du CE :

En ce qui concerne l'eau potable, bien que le développement futur soit maîtrisé, la gestion de cette ressource doit constituer un point de vigilance accrue dans son mode d'utilisation. La préservation de la ressource pour le futur, compte tenu du changement climatique et de la baisse générale des nappes phréatiques, est un enjeu crucial en termes de disponibilité et de salubrité.

-Observations orale de M. Bulinge le 13 juin 2023

-Possibilité de la création de gîtes dans le bâtiment existant sur le secteur de Givry en zone A, dans le périmètre éloigné du captage d'eau potable au nord entre deux zones Nf ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- C'est le secteur est Levry et non Givry. Le futur gîte se situe dans la zone de captage. Il pourra être réalisé uniquement dans l'enveloppe bâtie actuelle.

Réponse du CE :

Je suis d'accord avec cette réponse.

-Observations de la Chambre d'Agriculture

-Demande de l'agrandissement de la zone A autour du bâtiment d'exploitation cerné par la zone Np (parcelles 22, 19,25) sur le périmètre éloigné au sud du captage

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- La commune répondra à la demande de la chambre d'agriculture et mettant les bâtiments d'exploitation en zone A, si avis favorable de l'ARS, mais qui resteront dans le périmètre de servitudes des captages.

Réponse du CE :

Il est important de faire un rappel des prescriptions liées aux périmètres de captage d'eau potable au niveau du règlement de la zone A.

Thème 4 : Préservation des milieux naturels
--

-Observation 3E de la FNE Ain

- Revoir le projet de PLU de manière à assurer une meilleure préservation des écosystèmes que la commune abrite : haies, forêts, zones humides...comme le demande l'avis des services de l'Etat et la MRAE.

-Quelles sont les mesures que vous prévoyez de mettre en place afin d'assurer d'une manière fiable la préservation des écosystèmes présents sur la commune de Versailles (CE) ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- La commune répond parfaitement sur la question de préservation des écosystèmes qu'elle abrite. Elle a établi un zonage spécifique pour ses forêts, ses étangs comme ses zones humides et reste couverte par un cadre supra-communal de préservation, comme Natura 200 ou les ZNIEFF. 98,65% du territoire sont de l'espace naturel et agricole, et donc une infime partie d'urbanisée.

Réponse du CE :

L'utilisation d'outils réglementaires permettrait de conforter la question de préservation des milieux sensibles. Les articles du code de l'urbanisme utilisés pourront venir compléter la légende du plan de zonage ainsi que le règlement écrit.

Thème 5 : Emplacements réservés
--

- Observation 3 de Mme et M. Chatillon

-Demande de justification de l'emplacement ER3 qui est une zone verte.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- L'ER3 a été voulu pour préserver le cône de vue paysager vers l'église qui est un monument historique classé en évitant toute construction sur cet emplacement et une mise en valeur de l'église.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

-Observation du CE

-L'emplacement ER3 étant destiné à conserver une bonne visibilité sur le bâtiment historique (église) comme me l'a précisé M Branchy, la mise en place d'un cône de vue sur le plan de zonage, ne pourrait-il pas venir renforcer la destination de cet emplacement réservé ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- La commune devra acquérir ce terrain ER3 et donc sera en mesure de maîtriser ce cône de vue et renforcer la destination de cet emplacement réservé.

Réponse du CE :

Je suis satisfaite de cette réponse qui correspond aux indications données par Monsieur Branchy, mais il conviendra de reporter un pictogramme « cône de vue » sur cet emplacement, au niveau du plan de zonage.

Thème 6 :Voirie

-Observation 1E de M. Touraine

-Le chemin de la Tuillière est retenu comme entrée du village (page 32 du PADD), ne vaudrait-il pas mieux conserver la route de Meximieux, mieux adaptée, comme entrée du village ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- La commune corrigera le schéma du PADD de la page 32 en mettant plutôt la route de Meximieux comme entrée du village.

Réponse du CE :

J'approuve cette réponse.

Thème 7 : Fibre Optique / Panneaux photovoltaïques

-Observation 2E de M. Touraine et observation 3 de Mme et M. Châtillon

-Un réseau numérique de qualité permettrait d'éviter les déplacements physiques et serait plus fiable et sécuritaire pour les habitants. Avez-vous en projet l'installation de la fibre optique sur la commune de Versailles ?

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- La commune rajoutera un point dans les orientations du PADD sur le thème du numérique et son souhait de son déploiement malgré que ceci ne relève pas de sa compétence mais sa réalisation est en cours et devrait pouvoir être opérationnelle dans quelques mois.

Réponse du CE :

La loi Grenelle II portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 avait ajouté dans le Code de l'Urbanisme l'obligation de traiter des communications électroniques dans les documents d'urbanisme. Le Code de l'Urbanisme prévoit que le PADD du SCOT « fixe les objectifs » et que le PADD du PLU « arrête les orientations générales » concernant divers thèmes parmi lesquels figure « le développement des communications électroniques ».

Les réseaux de nouvelle génération en fibre optique permettent des débits élevés et fiables. Le déploiement d'infrastructures numériques à très haut débit représente un enjeu majeur pour notre pays, en termes de compétitivité des entreprises, d'égalité et d'attractivité des territoires, de développement de nouveaux services et usages pour les citoyens. Il constitue également un fort potentiel de croissance durable. La loi dite ELAN ou « portant évolution du logement, et de l'aménagement numérique » conforte cette nécessité.

- Observation orale de M. Vlad le 22 mai 2023

- Est-il possible d'installer des panneaux photovoltaïques au niveau de son habitation ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- Les installations photovoltaïques ne sont pas interdites, plusieurs demandes ont déjà été faites notamment par M. Vlad Gabriel qui a obtenu son autorisation.

Réponse du CE :

Je suis d'accord avec cette réponse.

Thème 8 : Hauteur des bâtiments et optimisation des surfaces habitables
--

-Observation orale de M. Clair le 13 juin 2023

- Suggestion sur la possibilité d'augmenter la hauteur des bâtiments de 50 cm cela permettrait de réaliser un troisième étage par l'utilisation d'ouvertures adaptées ?

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- La commune est favorable à augmenter la hauteur de 50 cm dans le règlement de la zone Ua.

Réponse du CE :

Je suis d'accord avec cette réponse. La remarque de Monsieur Clair est intéressante par la perspective qu'elle offre en termes d'optimisation des surfaces habitables.

Les réponses aux divers avis des PPA, contenues dans le mémoire en réponse, concernent :

- les avis sur le premier dossier de PLU de 2021 qui n'a pas été validé pour l'enquête publique,**
- les avis sur le dossier de PLU retravaillé et destiné à la présente enquête publique de 2023.**

Les réponses à ces avis sont jointes à ce rapport dans l'annexe n°6.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

6 ANNEXES

Annexe 1	Arrêté d'enquête publique n°03-2023 du 25 avril 2023 (2 pages)
Annexe 2	Ordonnance du tribunal administratif n° E23000009/69 du 26/01/2023
Annexe 3	Publications de l'avis d'enquête publique dans l'Ain Agricole du 25/04/23 et la Voix de l'Ain le 05/05/23
Annexe 4	Observations contenues dans le registre d'enquête publique papier et sur le registre numérique
Annexe 5	Extraits du Procès-verbal des observations du public du 28/06/23
Annexe 6	Extraits du mémoire en réponse au Procès verbal des observations du public en date du 05/07/23. (réponses aux avis des PPA)
Annexe 7	Extrait du Plan de zonage centre et sa légende (2 pages)

Fait, le 14 juillet 2023



Le commissaire enquêteur
Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Annexe 1

Arrêté de mise à l'enquête publique unique pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE VERSAILLEUX
ARRETE n°03-2023 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique
Sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de VERSAILLEUX

Le Maire,

Pour le Plan Local d'Urbanisme,

- ❖ Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
 - ❖ Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19 et R. 153-8 ;
 - ❖ Vu le code de l'environnement articles L. 123-1 à L. 123-18, et R. 123-1 à R. 123-27 ;
 - ❖ Vu la délibération du 24 novembre 2014 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et énonçant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation ;
 - ❖ Vu la délibération du 23 Janvier 2015 et du 09 Mars 2022 et relatant les débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - ❖ Vu les délibérations du 23 février 2021 et du 12 Septembre 2022 arrêtant le projet d'élaboration du PLU et tirant le bilan de la concertation ;
 - ❖ Vu l'avis du Schéma de Cohérence Territoriale de la Dombes en date du 20 février 2023 ;
 - ❖ Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Ain en date du 13 février 2023 ;
 - ❖ Vu l'avis de la Préfecture de l'Ain en date du 22 février 2023 ;
 - ❖ Vu l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 28 mars 2023 ;
 - ❖ Vu l'avis du Conseil Départemental de l'Ain en date du 21 Février 2023 ;
 - ❖ Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n°2022-ARA-AUPP-01228 en date du 28 Février 2023 ;
 - ❖ Vu le plan local d'urbanisme actuellement opposable sur la commune ;
- Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-19, et R. 123-1 à R. 123-33 ;
- Vu décision du TA n°E23000009/69 du 26 Janvier 2023 de la présidente du tribunal administratif de Lyon désignant Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT en tant que commissaire enquêteur ;

ARRETE

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme porté par la Commune de Versailles pour une durée de 32 jours consécutifs du lundi 22 Mai 2023 à 09 heures jusqu'au jeudi 22 Juin 2023 à 18 heures.

Le maître d'ouvrage pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est la commune de Versailles, située au 152, Rue Principale- 01330 – VERSAILLEUX.

Conformément à l'article R 1237 du Code de l'environnement, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Versailles est sous sa responsabilité. Le maître d'ouvrage portant l'enquête publique est la commune de Versailles. La personne responsable du Plan Local d'Urbanisme auprès de laquelle les informations peuvent être demandées est le maire de la commune de Versailles.

Article 2

Toute correspondance postale relative à l'enquête publique peut être adressée au commissaire enquêteur à l'adresse de la commune, siège de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4641>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-4641@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/4641> et donc visibles par tous.

Article 3

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

En vertu de l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme a été transmis pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale. La mission régionale de l'autorité environnementale a émis un avis le 28 février 2023 qui figure dans le dossier d'enquête publique .

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Article 4

Le président du tribunal administratif a désigné Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique peut être consulté pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/4641>

Par ailleurs, les informations relatives à ces enquêtes publiques seront consultables en ligne sur le site internet de la préfecture de l'Ain à l'adresse suivante : <http://www.ain.gouv.fr>

Article 5

Le dossier d'enquête publique est constitué du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, accompagné de son évaluation environnementale et du bilan de la concertation.

Le dossier est disponible pendant 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Versailles située au 152, Rue Principale – 01330 – VERSAILLEUX du lundi 22 Mai 2023 à 09 heures jusqu'au jeudi 22 Juin 2023 à 18 heures.

Un registre unique d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, sera déposé à la mairie de Versailles pendant 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du lundi 22 Mai 2023 à 09 heures jusqu'au jeudi 22 Juin 2023 à 18 heures inclus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur place, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser dans les conditions prévues à l'article 2.

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

Article 6

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie à travers les permanences suivantes :

1ère permanence : lundi 22 Mai 2023 de 09h00 à 12h00

2ème permanence : jeudi 1^{er} Juin 2023 de 16h00 à 18h00

3ème permanence : mardi 13 juin 2023 de 10h00 à 12h00

4ème permanence : jeudi 22 juin 2023 de 15h00 à 18h00 (clôture de l'enquête publique)

Article 7

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture, dès qu'ils seront reçus et pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Le public pourra également consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/4641> et sur le site internet de la préfecture : <http://www.ain.gouv.fr>

Article 8

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

Article 9

Au terme de l'enquête, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 10

Une copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet, au commissaire-enquêteur.

Article 11

Cet arrêté fera l'objet de mesures de publicité conformément à l'article R. 123-11 du code de l'environnement.

Article 12

Conformément l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'État dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.



Fait à Versailles, le 25 avril 2023

Le Maire,
Gérard BRANCHY

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Annexe2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

26-01/2023

N° E23000009 /69 La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 26/01/2023

CODE :

Vu enregistrée le 26/01/2023, la lettre par laquelle le maire de VERSAILLEUX demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de plan local d'urbanisme de la commune ;

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

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

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

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

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

Fait à Lyon, le 26/01/2023

Pour la Présidente et par délégation
La première vice-présidente


Cathy Schmerber

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Annexe 3

**COMMUNE DE
VERSAILLEUX**

**Enquête publique unique
sur le projet d'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme**

Par arrêté n°3-2023, du 25/04/2023, le maire de VERSAILLEUX a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de VERSAILLEUX, située au 152, Rue principale, 01330 VERSAILLEUX du 22 Mai 2023 au 22 Juin 2023 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le dossier d'enquête publique peut être consulté sur le site Internet suivant :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4641>

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur recevra les observations du public en mairie :

1ère permanence : lundi 22 Mai 2023 de 09h00 à 12h00

2ème permanence : jeudi 1^{er} Juin 2023 de 16h00 à 18h00

3ème permanence : mardi 13 Juin 2023 de 10h00 à 12h00

4ème permanence : jeudi 22 Juin 2023 de 15h00 à 18h00 (clôture de l'enquête publique)

Les observations peuvent également être transmises par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de VERSAILLEUX ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-4641@registre-dematerialise.fr

Cet avis est affiché à la mairie de VERSAILLEUX et peut être consulté sur le site internet de la commune <https://www.registre-dematerialise.fr/4641>

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Des informations relatives à l'enquête peuvent être consultées sur le site internet cité ci-dessus sur lequel vous pouvez déposer vos observations.

Au terme de l'enquête, l'élaboration du PLU sera approuvée par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie, et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Ils seront également mis en ligne sur le site Internet mentionné ci-dessus et sur le site internet de la préfecture de l'Ain : <http://www.ain.gouv.fr> donc visible par tous.

Le Maire, Gérard BRANCHY

ES 42

COMMUNE DE VERSAILLEUX

**Enquête publique unique
sur le projet d'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme**

Par arrêté n°3-2023, du 25/04/2023, le maire de VERSAILLEUX a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de VERSAILLEUX, située au 152, Rue principale, 01330 VERSAILLEUX du 22 Mai 2023 au 22 Juin 2023 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le dossier d'enquête publique peut être consulté sur le site internet suivant :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4641>

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur recevra les observations du public en mairie :

1ère permanence : lundi 22 Mai 2023 de 09h00 à 12h00

2ème permanence : jeudi 1^{er} Juin 2023 de 16h00 à 18h00

3ème permanence : mardi 13 Juin 2023 de 10h00 à 12h00

4ème permanence : jeudi 22 Juin 2023 de 15h00 à 18h00 (clôture de l'enquête publique)

Les observations peuvent également être transmises par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de VERSAILLEUX ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-4641@registre-dematerialise.fr

Cet avis est affiché à la mairie de VERSAILLEUX et peut être consulté sur le site internet de la commune <https://www.registre-dematerialise.fr/4641>

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Des informations relatives à l'enquête peuvent être consultées sur le site internet cité ci-dessus sur lequel vous pouvez déposer vos observations.

Au terme de l'enquête, l'élaboration du PLU sera approuvée par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie, et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Ils seront également mis en ligne sur le site Internet mentionné ci-dessus et sur le site internet de la préfecture de l'Ain : <http://www.ain.gouv.fr> donc visible par tous.

Le Maire Gérard BRANCHY
23114732

1 Ain Agricole - N°3644 - jeudi 25 mai 2023

La Voix
de l'Ain

VENDREDI 5 MAI 2023

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Annexe 4

République française- Département de l'Ain

 **MAIRIE de 01330 VERSAILLEUX**

☎ : 04 74 98 20 47 ✉ mairie@versailleux.fr



PLU

REGISTRE D'ENQUÊTE

PUBLIQUE

- 1ère permanence : lundi 22 mai 2023 de 09h00 à 12h00
- 2ème permanence : jeudi 1er juin 2023 de 16h00 à 18h00
- 3ème permanence : mardi 13 juin 2023 de 10h00 à 12h00
- 4ème permanence : jeudi 22 juin 2023 de 15h00 à 18h00

Le Commissaire-Enquêteur


Le 22/05/23.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

n°	DATES	NOMS	OBSERVATIONS
			Dossier vérifié et complet le 28/05/23. 
			1 ^{ère} permanence du Commissaire-Enquêteur en mairie de Versailles, le lundi 22 mai 2023 de 8 ^h à 12 ^h . Le Commissaire-Enquêteur. 
1	1 ^{er} Juin 2023	CHÂTILLON	recourte pour voir le plan de donner l'adresse sur internet. CHÂTILLON MONTAIGNE Dossier vérifié et complet le 1/6/23
			Deuxième permanence du Commissaire-Enquêteur mairie de Versailles, le jeudi 1 ^{er} Juin 2023 de 16 ^h à 18 ^h . Le Commissaire-Enquêteur 

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

n°	DATES	NOMS	OBSERVATIONS
2	13/06/2023	REYNARD	<p align="right">78</p>  <ul style="list-style-type: none"> - Quel des élèves qui devront être accueillis à l'école (déjà saturé avec au moins 15 nouveaux logements (doc de nouvelles feuilles avec la zone arrive à saturation → avec de nouveaux logements, la question de l'évacuation des eaux usées, leur retraitement va se poser. - Documents non à jour et lots (OAP) fini de construire, voirie faite - 15 lots envisagés dans la zone site de l'OAP mais le plan n'en fait apparaître que 8. - voirie de ce même lotissement de 15 lots floue → à revoir sur le plan. - Plus de commerce d'épicerie de boulangerie et de boucherie à côté. <p align="right">Reynard</p>
<p>Dossier vérifié et complet. le 13 juin 2023.</p>			<p>3^e séance permanente du commissaire enquêteur en mairie de Versailles, le mardi 13 juin 2023 de 10h à 12h</p> <p align="right">Le commissaire enquêteur</p>

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Document n°1
38 pièces - pièce n°188

remis en main propre au commissaire -
enquêteur par M. et Mme Chatillon lors
de la permanence du 22 juin 2023.

PLU 2023 VERSAILLEUX

Remarques de Christian et Sylvie Chatillon

Refusé le 17 mars 2017, ce « nouveau » PLU a été proposé le 12 septembre 2022 sans mise à jour, avec plans et documents datant d'avant 2012, donc inexacts et obsolètes.
Nous remercions les PPA pour la perspicacité de leurs analyses, ci-dessous reprises :

Remarques générales des PPA sur PLU: absence de mises à jour, omissions, inexactitudes:

- Le lotissement « La Peupleraie » est encore considéré comme en chantier (PLU pièce n°2, p. 189 et PADD p. 26) alors que la voirie et les espaces verts ont été rétrocédés à la commune fin 2018 (**pièce A: 4 photos du 16/6/2018**).- Le parking du Pré de la Ville a été totalement aménagé alors qu'il est présenté comme « une poche de stationnement » (PLU, pièce n°2, p. 96, 97 et photo 3 p. 98).
- La MRAE a bien relevé dans son rapport qu'aucune « dent creuse » revendiquée par ce PLU n'a été identifiée (p. 12, § 3), alors qu'il en existe bien le long de la D 904 et autour du hameau du Colombier.
 - Ce document signale (PLU, pièce n°2, p.101) que « la place laissée aux piétons est plutôt importante » mais ne propose que des trottoirs, la route de Villars jusqu'à l'étang Chapelier ou la route de Meximieux jusqu'au cimetière (PLU, plan de zonage 1b). Il cite les routes de Meximieux, du Plantay et des Oures comme « itinéraire de promenade et de randonnée » (PLU, plan de zonage 1 a) à circulation automobile dangereuse.
 - Concernant la sécurité, si un passage piéton effacé est évoqué, les ralentisseurs et chicanes en place depuis longtemps ne sont même pas mentionnés.
 - Ce PLU prévoit d'ici 2035 (PLU, pièce 3 et PADD p.36) la construction d'une quinzaine de logements sur la parcelle 659: sur la réserve communale (cf. OAP p.5). Cette parcelle excentrée contribue à l'éclatement du village loin du château et des routes de Meximieux ou Chalamont. Donc en contradiction avec le but recherché qui figure dans sa conclusion (PADD p.37) qui précise « que le projet communal de la commune expose ainsi clairement ses objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».
 - Question 1 : Qu'est-ce qui justifie le classement ER3 de la parcelle à côté de l'église qui est la zone verte du Haras?
 - Question 2 : N'est-ce pas dévoyer de sa destination initiale la parcelle 701 qui est la zone verte du lotissement mitoyen en lui attribuant le classement UE?
- Pour mémoire enfin, le bassin de rétention de «La Peupleraie» en cas de crue centennale, évoqué dans l'OAP (pièce 4 du 1/9/2022) fait partie de la parcelle 833. De fait, il ne peut être intégré au projet de lotissement de la parcelle communale 659 sans l'accord du propriétaire.

En Dombes, les cartes de Cassini montrent que les villages se bâtissaient sur les points hauts et se développaient ensuite en rond autour du château, de l'église et de la mairie.
En conclusion de ces remarques générales, ce PLU n'est donc pas à jour. De plus: il est incohérent et arbitraire.

- page 1 -

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

IRIE

Document no 1
pièce 8/38

8

Remarques particulières pour secteur du Colombier

1- Depuis décision du Conseil municipal en 2013, et selon les prescriptions de la mise à jour du zonage d'assainissement établies en mai 2017 (SUEZ, version C, p.41, § 6.5.2 & 6.6.2): la commune devait relier par des VRD les deux seuls logements du Colombier pour la conformité des Eaux Usées. Ces travaux ont été effectués en 2018. Suez avait établi deux devis: selon que ces VRD passaient sous la D 904, ou en terrain naturel. La différence entre ces deux devis s'élevait à 26.000€ HT en faveur du terrain naturel (cf. p. 43, 44). La commune a sollicité notre accord en 2013 pour enfouir ses canalisations en Mars 2018 (mais en débordant très au delà de l'emprise des 4m convenus) sur nos parcelles A68, 69 et 833, fin Mars 2018. Cette servitude n'a été signée devant notaire qu'en avril 2023 soit: 10 ans après moult rappels... par Me Morizot et réponse du maire (pièce 2, 2',3, 3'a, 6, 6' : 4 photos) Alors que la mairie vient d'économiser 26.000€; elle classe maintenant nos parcelles A 68, 69 en A, alors que leur exploitation forestière est devenue impossible par le nouvel état de l'usage des parcelles, par la faible profondeur d'enfouissement des canalisations. cf. servitude (pièces 6, 6') ainsi que la présence de 3 regards de visite situés surtout: près des bornes bleues que l'on situe sur le plan dressé par Boussion (pièce7) soit: bien au-delà de 8 m, jusqu'en lisière des arbres plantés Pièce photos 6 et 6').

1ère Demande de Réhabilitation de bâtiment. (Pièce 10) sur A 69)

2- Sur tous les plans cadastraux, figure la construction de la parcelle A A69 (pièce 7,9) confirmée par partie d'un constat d'huissier du 30/05/2006 (pièces 9,9') équipée de compteur d'eau, un puits et une fosse: (Photo pièce 10'''). Nous devons réhabiliter ce bâtiment devenu dangereux pour les jeunes du village qui venaient y jouer (copie9') Mais avant la déposition de demande de permis... la DDE avait exigé de créer une sortie double sur la D 904 pour des raisons de sécurité. (Pièce 10''') Ce que nous avons accepté et réalisé, assurés (pièces 10', 10'') par Le Géomètre de l'acceptation de notre demande, et qui a établi pour nous une 1ère demande de certificat d'urbanisme déposée le 5/05/2009. (pièce 13) Le refus du maire est arrivé après les deux mois réglementaires laissés à l'administration pour s'exprimer (pièce 13) La validation de notre demande était pourtant tacitement acceptée. Et les divers courriers «de remise en main propre» (pièces 11, et 14, et 15): glauques!

2ème Demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour six lots:

3- Constatant la viabilité maintenant établie de cette zone, notre nouveau géomètre, Dominique Morel, a déposé le 17/10/2019 une 2ème demande de certificat d'urbanisme opérationnel (pièce 7) pour un projet de 6 lots le long de la D 904 (pièce 18) formalisant ainsi des « dents creuses » ignorées par la mairie.

Ce projet de 6 lots sur 7.900m2 englobant la réhabilitation précédente, permettrait ainsi « d'amortir » l'investissement des VRD du Colombier. Dans ce projet, avec voie piétonne sécurisée, voie de circulation en retournement, et zone de retournement, comme indiqué dans l'OAP. Et, pour améliorer la qualité de vie du village, nous avons aussi proposé en mairie un chemin piétonnier faisant le tour de notre bois (parcelles A 833 et 65 de plus de 3ha) pour pouvoir s'y promener effectivement en toute sécurité.

Sans réponse après les deux mois réglementaires écoulés, la lettre envoyée en RAR par Mr Morel (Pièce 16) est restée également sans réponse. Que nous reposerons donc un jour.

- page 2 -

can
10

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Document n°1
Pièce 3138

4- Contestation d'emprise de ZONE HUMIDE: Le PLU de 2017 avait qualifié la totalité de nos parcelles A 833 et 65 en zone humide. À nos frais, nous avons fait réaliser une étude par la société ECOTOPE et l'avons transmise à la mairie. Cette étude conclut à une réduction de 40% de la surface concernée par cette zone humide cf. dossier ECOTOPE joint (dont Pièce19). Or, depuis la contestation PLU précédent, cette situation qui reste à corriger, (Pièce 21) n'est même pas évoquée dans ce nouveau PLU.

5- Contestation du classement en équipements publics de nos Parcelles d'habitation:
Sur les parcelles A 81, 535, de bosquet boisé qui jouxtent à 3,32m les dépendances de notre corps de ferme en pisé des années 1850: le 7/6/2016, notre notaire avait déjà réclamé, au maire, le maintien en zone Ua de ces parcelles. Ce nouveau PLU persiste à les classer en zone UE. Classement contre toute logique puisque, comme le souligne le rapport de la MRAE, les équipements publics à ce sujet ne sont ni justifiés ni définis.
Outre que le document de bornage (pièces 1,1',1") par la position de nos bornes et l'orientation des flèches partant du ruisseau, prouve clairement que le fossé ne nous appartient pas, et rend irrecevable le prétexte de curage invoqué par le maire pour tenter de récupérer nos parcelles.
Selon l'Agence immobilière lyonnaise « les 3 Archers » consultée à cet effet, le classement en zone UE de ces deux parcelles engendrerait aussitôt une perte financière conséquente, au minimum de 30%, en cas de vente. (pièce 3b)

Conclusions: Nous prions Madame la Commissaire-enquêteur d'intervenir pour obtenir les avis favorables des autorités correspondant à nos demandes pour:

- 1) Le maintien en zone **Ua** des parcelles 81 et 535 jouxtant notre habitation?
- 2) l'obtention des autorités concernées: de la correction de surface selon ECOTOPE de la « zone humide » sur le secteur Nord des parcelles A 833 et A65. (pièce 20).
- 3) Pour que la partie nord contre la route D904 des parcelles A 833, 68 et 69 ,706 703, 65 traversées par des canalisations soient classées en **Au**.
- 4) Et de ce fait, en incluant le droit de réhabiliter la construction existante sur la parcelle A 68, 69. dont le permis avait été refusé de façon analogue.

Tous les organismes PPA ont jugé sévèrement ce PLU. Nous-mêmes, avons fait des propositions concrètes et réalistes en restant dans l'esprit du PADD et le périmètre du SCOT. Nous avons proposé que la fibre soit prioritaire lors de l'enfouissement des VRD et proposé des solutions de chemins piétonniers.
Car les urgences sont de permettre le travail à distance, la sécurité médicale et la protection des maisons et des habitants par Internet.
Et anticiper la saturation du lagunage en fonction du nombre d'habitants.
Particulièrement liés à ce village depuis plusieurs générations, dont nous défendons sa qualité de vie. Puissent, nos observations et demandes être prises enfin en considération.

En ANNEXE: la liste des Pièces jointes aux 3 pages de nos remarques sur le PLU 2023

Ceci pour nous-mêmes et nos ayants-droits. Versailles , le 22/juin 2023
Sylvie et Christian CHÂTILLON:

châtillon - uericaet
Clatilly - page 3 -

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

n°	DATES	NOMS	OBSERVATIONS
4	22.06.2023	DUPRE	parcelle N°200 classée NF cette parcelle est équipée d'une arrivée d'eau - électricité à proximité - égouts dans la rue donc elle devrait être classée U

Ci-contre le document remis par Monsieur
Dupre lors de la tenue du 22 juin 2023
Le Commissaire-Enquêteur



Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- **Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme**
Commune de Versailles



Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

N° 5
Madame JACQUEMET Myriam
163 rue des Blés d'Or
01000 Saint Denis-lès-Bourg
06.82.92.03.05
myriam.jacquemet@gmail.com

Courrier n° 21 remis en main propre au Commissaire-Enquêteur lors de l'annonce du 22 juin 2023

Saint Denis-lès-Bourg, le 21 juin 2023,

Objet : Réponse à l'enquête publique du PLU de la Commune de Versailles

A l'attention de la commissaire enquêteur Madame ANTOINETTE-FONT,

Je me permets de vous solliciter concernant le marquage zone Urbaine d'Équipement (UE) de deux de mes parcelles (actuellement numérotées A762 et A765) sur la commune de Versailles dont je suis propriétaire depuis le 21 juin 2021, date de clôture de la succession.

Lors de ma visite pour découvrir l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU), le jeudi 1er juin 2023, j'ai constaté que ces deux parcelles (actuellement numérotées A762 et A765) ont été marquées zone Urbaine d'Équipement (UE) sur le plan de zonage de la commune de Versailles.

Cependant, au cours du vivant de mes parents (Monsieur Pierre-Joseph JACQUEMET et Madame Germaine JACQUEMET), Monsieur Gérard BRANCHY maire de la commune de Versailles et agissant en qualité de représentant s'était engagé oralement à laisser ces parcelles avec le marquage Urbanisation Constructible (UC) au bénéfice de la famille JACQUEMET sous l'ancienne dénomination du document d'urbanisme Plan d'Occupation des Sols (POS).

Suite au sinistre du 19 juin 2021 d'un bâtiment annexe (une grange), actuellement situé au 120 rue Principale 01330 Versailles sur la parcelle A759, Monsieur BRANCHY, maire de la commune de Versailles m'a fait la proposition d'acheter ce bâtiment en l'état même de ruine.

Après délibération du Conseil Municipal de la Commune de Versailles, il a été accepté l'achat de ce bâtiment sinistré (sur la parcelle actuellement numérotée A759) avec un tènement autour qui empiète sur la parcelle, actuellement numéroté A763, pour l'euro symbolique. Il a également été accepté de prendre en charge la démolition de ce bâtiment et d'en supporter les frais et ceux inhérents à cette transaction.

Une promesse de vente, en date du 15 février 2023, a été signée par moi-même (Myriam JACQUEMET), Monsieur BRANCHY Gérard (agissant en qualité de représentant de la Commune de Versailles) et le notaire Maître VIEILLE Stéphane.

Le 19 avril 2023, le Cabinet Géomètre Expert Jérôme COMBECAVE nous a fait parvenir la nouvelle numérotation cadastrale (nouvelle numérotation pas encore appliquée) du bâtiment sinistré et du tènement. Depuis, nous sommes toujours en attente de la publication de l'arrêté d'alignement individuel et du rendez-vous avec le notaire afin de procéder à la signature de l'acte de vente.

Suite au courrier du géomètre (Jérôme COMBECAVE), Monsieur BRANCHY (en qualité de représentant de la Commune de Versailles) et moi-même (Myriam JACQUEMET), nous nous sommes entretenus sur place afin de voir les nouvelles délimitations. Au cours de cet entretien, Monsieur BRANCHY a oralement tenu pour propos que, par l'acquisition de ce bâtiment, la Commune n'aura pas besoin des parcelles actuellement numérotées A762 et A765. Toutefois, ces deux dernières demeurent actuellement marquées sous le statut zone Urbaine d'Équipement (UE).

Ainsi, je fais la demande que ces deux parcelles (actuellement numérotées A762 et A765) soient reclassées en zone Urbaine d'Aménagement (UA), tel que promis oralement par Monsieur BRANCHY.
Je souhaiterais également connaître le devenir de la parcelle actuellement numérotée A452 située au coin Nord-Ouest de la parcelle actuellement numérotée A762.

Je vous prie d'agréer, Madame la commissaire enquêteur ANTOINETTE-FONT, l'expression de mes respectueuses et sincères salutations,

Myriam JACQUEMET

Myriam Jacquemet

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles



Mairie de VERSAILLES 152 rue Principale
À l'attention de la commissaire enquêteur
Madame ANTOINETTE-FONT

01330 VERSAILLES

Dossier vérifié et complet le 22/06/23.

Dernière permanence du commissaire-enquêteur
en mairie de Versailles le jeudi 22 juin 2023
de 15^h à 18^h.

Le Commissaire-enquêteur

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles



**VERSAILLEUX : projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
commune**

<https://www.registre-dematerialise.fr/4641/>

Contributions incluant les pièces jointes

Dates

Du lundi 22 mai 2023 à 09h00 au jeudi 22 juin 2023 à 18h00

Référence du Tribunal Administratif

Décision n°E2300009/69 en date du 26 janvier 2023 - Tribunal Administratif de LYON

Arrêté d'ouverture

Arrêté municipal n°03-2023 en date du 25 avril 2023

Commissaire enquêteur(rice)

Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Contribution n°1 (Web)

Proposée par Touraine, Damien
(logement@damien-touraine.net)
Déposée le dimanche 4 juin 2023 à 15h40
Adresse postale : 504 chemin de la tuilière 01330 Versailles

Bonjour,
Dans la pièce n°3 (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), votre illustration de la page 32, indique une entrée du village passant par le chemin de la tuilière. Hors, il paraît logique de maintenir la route de Meximieux comme entrée du village. En effet, elle est déjà goudronnée et calibrée pour accueillir du trafic routier. De plus, se prolonge naturellement au delà de la D22.
Cordialement,
Damien Touraine

Contribution n°2 (Web)

Proposée par Touraine, Damien
(logement@damien-touraine.net)
Déposée le dimanche 4 juin 2023 à 15h45
Adresse postale : 504 chemin de la tuilière 01330 Versailles

Bonjour,
Dans le document n°3 (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), vous précisez que la commune est attractive et en réseau.
Cependant, vous oubliez complètement le numérique. En terme de développement durable, un réseau internet de qualité permet de limiter les déplacements physiques en favorisant le télétravail pour ceux qui le peuvent.
À cette date, la commune de Versailles est l'une des dernières de la Dombes, voire de l'Ain, à ne pas avoir déployé la fibre optique. Nul doute que cela va très rapidement pénaliser la commune dans son attractivité. C'est déjà pénalisant pour ses habitants actuels.

Contribution n°3 (Web)

Proposée par FNE Ain
(maxime.flamand@fne-aura.org)
Déposée le mercredi 21 juin 2023 à 14h38

Veuillez trouver ci-joint les observations de France Nature Environnement Ain.

1 document associé
contribution_3_Web_1.pdf

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles



Bourg-en-Bresse, le 21 juin 2023

Mme la Commissaire enquêtrice
Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT
Mairie
152 rue Principale
01330 Versailles

Objet : PLU de Versailles
Réf. Courrier : 23-030
CC : -
PJ : -

Madame la Commissaire enquêtrice,

FNE Ain souscrit à l'ensemble des remarques contenues dans l'avis des services de l'Etat du 22 février 2023 et de l'Autorité environnementale du 28 février 2023, en particulier celles relatives à l'insuffisance de protection des milieux naturels. Le projet de PLU doit être revu de manière à assurer une meilleure préservation des écosystèmes que la commune abrite : haies, forêts, zones humides, etc.

En ce qui concerne plus spécialement les zones de protection du captage d'eau potable

Le réseau d'eau potable de Versailles présente une pollution importante par les métabolites (« ESA ») du pesticide mis en évidence depuis 2020 : le métolachlore.

Résultats des dernières analyses (la limite de qualité étant de 100 ng/L) :

Novembre 2022 : 404 ng/L

Décembre 2022 : 621 ng/L

Janvier 2023 : 550 ng/L

Avril 2023 : 398 ng/L

(source : <https://forobnat.sante.gouv.fr/forobnat/afficherPage.do?methode=menu&usd=AEP&idRegion=84>)

Ceci indique une eau déclarée potable mais de mauvaise qualité. Il y a donc obligation pour les élus d'informer la population de cette pollution et de mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour retrouver la qualité de l'eau.

France Nature Environnement Ain

Fédération française des associations de protection de la nature et de l'environnement - Reconnue d'intérêt général.

Siège social : 44 avenue de Jasseron - 01000 BOURG-EN-BRESSE / Tel. 04 74 21 38 79 / Courriel : ain@fne-aura.org

Antenne montagne : Place de l'Église - 01130 SAINT-GERMAIN-DE-JOUX

<https://www.fne-aura.org/ain/>

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Compte tenu des dispositions prévues dans la loi de 2006 puis de 2019 sur les captages et les prescriptions qui peuvent y être inscrites, compte tenu de la vulnérabilité du captage, compte tenu de la précarité des approvisionnements qui seront soumis à une baisse inévitable, nous demandons que les prescriptions de l'interdiction de tout épandage d'engrais de synthèse et de pesticides sur les périmètres rapproché et éloigné soient intégrées à la DUP et elle-même intégrée au PLU. De plus, il est essentiel que l'assainissement des quelques maisons situées dans le périmètre de protection éloigné respecte strictement la réglementation et que soit proscrite dans ce périmètre l'installation de toute construction présentant un risque pour l'atteinte de la bonne qualité de l'eau distribuée.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, nos salutations distinguées.

Cécile BLATRIX
Co-Présidente
FNE Ain



Cécile BLATRIX

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Le 22 juin 2023 à 18h, le délai d'enquête étant expiré;

Je soussigné, J.-F. Antoinette - Font
Commissaire-enquêteur, déclare clos le
présent registre qui a été mis à la disposition
du public pendant 32 jours consécutifs,
du 28 mai 2023 à 9h au 22 juin 2023 à 18h.
- les mardi et les mercredi de 9h à 12h
- les jeudi de 14h à 18h30,
durant les permanences, du 28 mai de 9h à 12h00, du
1^{er} juin de 16h à 18h, du 13 juin de 10h à 12h,
du 20 juin de 15h à 18h,
Seuf les lundi, vendredi et samedi, ainsi que
les jours fériés.

Le présent registre a été récupéré par le Commissaire-
enquêteur le dernier jour d'enquête à 18h en
vue de l'établissement du rapport et des conclusions
motivées.

- le registre contient:

- 3 observations écrites.
- 1 document comportant 3 pages de
remarques, 2 annexes, ainsi que 32 pièces jointes et
un rapport ECOTOPE de 1018 de 66 pages.
- 1 courrier remis en main propre
au Commissaire-enquêteur.

Le registre numérique comporte 3 contributions.
Nombre d'observations orales: 6

Le Commissaire-enquêteur
Le 22 juin 2023.



Annexe 5

Extrait du procès verbal, les pages 2 à 11 sont intégrées au rapport en pages 43 à 62.

**PROCÈS VERBAL DE NOTIFICATION DES
OBSERVATIONS DU PUBLIC**

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

Enquête ouverte par :

- Ordonnance N°E 23000009/69 du 26 janvier 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon,
- Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique n° n°03-2023 du 25 avril 2023 de Monsieur le Maire Gérard Branchy,

Dates et siège de l'enquête :

Du 22 mai 2023 à 9h au 22 juin 2023 à 18h soit 32 jours consécutifs, à la Mairie de Versailles dans l'Ain.

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

Lieu du déroulement de l'enquête publique :

Mairie de Versailles
152 rue Principale
01330 Versailles

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

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

- Le lundi de 9h00 à 12h00
- Le mardi de 13h à 16h
- Le jeudi de 14h à 18h30

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailleux

-Un réseau numérique de qualité permettrait d'éviter les déplacements physiques et serait plus fiable et sécuritaire pour les habitants. Avez-vous en projet l'installation de la fibre optique sur la commune de Versailleux ?

-Observation orale de M. Vlad le 22 mai 2023

-Est-il possible d'installer des panneaux photovoltaïques au niveau de son habitation ?

Thème 8 : Hauteur des bâtiments et optimisation des surfaces habitables

-Observation orale de M. Clair le 13 juin 2023

-Suggestion sur la possibilité d'augmenter la hauteur des bâtiments de 50 cm cela permettrait de réaliser un troisième étage par l'utilisation d'ouvertures adaptées ?

Annexes du Procès verbal :

La copie du registre d'enquête publique (annotations, documents, courriers) et les remarques émises par voie dématérialisée sont regroupées en annexe de ce document.

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



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

Monsieur Branchy pourra me remettre un mémoire en réponse aux observations du public (écrites et orales), dans un délai de 15 jours à partir de la remise de ce procès-verbal

Pour Monsieur Gérard Branchy

Maire de Versailleux

Le 20 juin 2023

Le Maire,
Gérard BRANCHY



M.T Antoinette-Font

Commissaire Enquêteur

Le 28 juin 2023

Annexe 6 :

Les pages correspondant au mémoire en réponse aux observations du public sont intégrées au rapport d'enquête pages 51 à 62.

RÉPONSES AUX PREMIERS AVIS DES PPA

Les modifications à apporter sur les documents seront les suivantes :

-Zonage : en violet.

-Rapport de présentation : en vert.

-PADD : en orange.

-OAP : en marron.

-Règlement : en rouge.

-Annexes : en bleu.

DREAL L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Par mail du 1 octobre 2021, aucune observation n'avait été formulée.

COMMUNE DE JOYEUX :

Par délibération du 20 août 2021, la commune émet un avis favorable à l'unanimité sans observations.

GRT GAZ :

Par courrier du 27 juillet 2021 des remarques sont émises :

-5 fiches de présentation sont fournies et seront intégrées aux Annexes.

-Deux paragraphes proposés seront introduites dans les dispositions générales du Règlement.

-La servitude d'utilité publique Gaz est bien matérialisée sur le plan de zonage et figurera dans la liste des servitudes d'utilité publique présentée aux Annexes.

-Seuls des rappels sont indiqués pour le PADD, le plan de zonage, les OAP, les ER et EBC.

CCI AIN :

Par courrier du 26 août 2021 seuls des rappels sont fournis sans avis particulier.

La Chambre soutient l'objectif communal du développement des activités économiques et commerciales.

INAO :

Par courrier du 13 septembre 2021 pas d'avis formel émis mais quelques observations sont fournies :

-Le nombre d'exploitants, leur localisation, les évolutions de chiffres et les éventuelles difficultés des agriculteurs sera développé dans le Rapport de présentation dans le chapitre agricole, comme le rappel des IGP.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

-Il est rappelé les objectifs annuels limités de consommation d'espace du SCOT et la reconsidération de la zone 2AU. La commune envisage de revoir sa consommation d'espace agricole comme la suppression de la zone 2AU et AUb.

DÉPARTEMENT DE L'AIN :

Par courrier du 21 septembre 2021 un avis réservé est émis suite à des remarques :

-La commune utilisera la nouvelle donnée de l'INSEE de 2018 pour une population de 455 habitants pour sa projection démographique qui sera adaptée.

-Le Règlement offrira des règles spécifiques pour les 6 catégories de zones naturelles afin de marquer les enjeux environnementaux.

-Les berges sud de l'étang du Chapelier seront mises en zone N dans la globalité du pourtour afin de garder la cohérence.

-La capacité de la station d'épuration sera détaillée dans le Rapport de présentation, sur la base du schéma d'assainissement qui a peu évolué depuis son élaboration.

-L'OAP 3 sera supprimée et donc plus d'incohérence comme relevée.

-Aucune remarque n'est émise sur le secteur routier.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA DOMBES :

Par courrier du 30 septembre 2021 un avis favorable est émis sous réserves de quelques remarques :

-L'enveloppe bâtie est bien définie selon les principes du DOO.

-Le calcul des perspectives démographiques et la production de logements sera adapté selon les dernières données de l'INSEE, soit 455 habitants à 2018 et un objectif à 2035 dans le PADD.

-L'OAP 2 & 3 seront supprimées et les densités de 13 logts/ha en extension et 20 logts/ha en dent creuse seront respectées dans l'OAP 1.

-La page 185 du Rapport de présentation sera corrigée concernant la zone à vocation économique car elle reprenait l'ancien SCOT.

-Les pages concernant le nom de la Communauté de Communes seront corrigées dans le Rapport de présentation.

-La zone Ux sera réduite de moitié afin de répondre uniquement au besoin de développement de la seule entreprise présente sur la commune.

ARS :

Par courrier du 12 août 2021 aucun avis n'est émis mais seulement quelques remarques :

-Le Rapport de présentation intégrera le passage concernant la DUP prise liée à l'eau potable et l'adaptation des rejets supplémentaires pour le traitement des eaux usées, comme l'adaptation du schéma d'assainissement.

-Le PADD intégrera le développement des thématiques développées par les services.

-Le Règlement reprendra les différents articles proposés concernant les servitudes de protection de la ressource en eau.

-Le Rapport de présentation reprendra les deux paragraphes concernant l'Ambroisie et les moustiques.

CHAMBRE D'AGRICULTURE :

Par courrier du 28 septembre 2021 un avis défavorable est émis accompagné de quelques remarques :

- L'OAP 3 de 2AU comme l'OAP 2 de AUb seront supprimées et les densités de 13 logts/ha en extension et 20 logts/ha en dent creuse seront respectées, comme les objectifs de 0,08ha/an de consommation d'espace dans l'OAP 1.
- Les bâtiments en zone Np seront remis en zone A.
- Le calcul des perspectives démographiques et la production de logements sera adapté selon les dernières données de l'INSEE, soit 455 habitants à 2018 et un objectif à 2035.
- La surface de la zone AUa sera rectifiée dans le Rapport de présentation en adéquation avec l'OAP.
- Les zones Ue et NI seront explicitées dans le Rapport de présentation.
- Le Règlement intégrera les règles de la CDPENAF proposées.

DDT :

Par courrier du 01 octobre 2021 n'émet pas un avis mais plusieurs remarques sont accompagnées :

- Certains données du Rapport de présentation seront actualisées, car le Diagnostic avait été élaboré en 2015 sur la base de données de l'INSEE de 2012.
- Le Diagnostic agricole sera complété, comme les références législatives et supra-communales seront mises à jour.
- Le calcul des perspectives démographiques et la production de logements sera adapté selon les dernières données de l'INSEE, soit 455 habitants à 2018 et un objectif à 2035.
- Les OAP 2&3 seront supprimées et les densités de 13 logts/ha en extension et 20 logts/ha en dent creuse seront respectées dans l'OAP 1.
- Les zones Ue sont des zones d'équipements publics existant, le Rapport de présentation motivera l'existence de ces zones.
- L'enveloppe bâtie a bien été définie selon les principes du DOO.
- La zone Ux sera réduite de moitié afin de répondre uniquement au besoin de développement de la seule entreprise présente sur la commune.
- Le Règlement offrira des règles spécifiques pour les 6 catégories de zones naturelles afin de marquer les enjeux environnementaux.
- Le Règlement sera complété par les régime propre à Natura 2000, comme proposé.
- Le Rapport de présentation clarifiera mieux la gestion de la ressource en eau dans les différentes pages identifiées.
- La DUP et l'adhésion au syndicat des eaux sera complétée dans le Rapport de présentation.
- Le Règlement appliquera les prescriptions du SCOT pour les eaux de pluie.
- La zone NI intégrera un Règlement spécifique comme proposé.
- L'ensemble des Annexes et servitudes énuméré sera intégré aux Annexes.

RÉPONSES AUX DEUXIÈMES AVIS DES PPA

DÉPARTEMENT DE L'AIN :

Par courrier du 21 février 2023 un avis favorable est émis et toutes les réserves émises précédemment sont levées.

CHAMBRE D'AGRICULTURE :

Par courrier du 13 février 2023 un avis favorable est émis accompagné de quelques remarques.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- Les bâtiments en zone Np sont bien remis en zone Asia vis favorable de l'ARS .
- La zone NL a fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF et a été justifiée devant la commission. Le Règlement intègrera les règles de la CDPENAF proposées.
- La zone Ue autour de la bascule sera réduite en sa partie Ouest.
- L'ensemble des points émis et demandés seront intégrés dans le règlement de la zone A.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA DOMBES :

Par courrier du 20 février 2023 un deuxième avis favorable est émis cinq réserves.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- La délimitation de l'enveloppe urbaine et les références aux anciennes communautés de communes ou à l'ancien SCOT seront corrigés.
- Le diagnostic concernant la compétence d'assainissement non collectif et le règlement qui lui est associé seront actualisés.
- Les ambiguïtés sur les objectifs démographiques au regard de la période d'analyse 2018-2035 ainsi que le taux de croissance démographique annuel retenu seront levés.
- Les références à la compétence PLH de la CCD ainsi que celle du DOG du SCOT seront supprimés.
- Le PLU offre bien sur le plan de zonage des itinéraires de découverte piétonnières à l'échelle du territoire communal.

CDPENAF :

Après une audition effectuée le 16 mars 2023 devant la commission CDPENAF pour examen de la STECAL, un avis favorable est émis à l'unanimité après intégration des modifications présentées et assortie de 2 réserves à intégrer au Règlement :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la cime des arbres.
- Préciser les conditions de stationnement.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- La commune intégrera ces deux points au règlement de la zone NL.

MRAE :

Un avis délibéré en date du 28 février 2023 et cet avis, n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité, en apportant plusieurs recommandations :

- Améliorer la qualité du rapport de présentation dans ses données anciennes ou approximatives.
- Renforcer la démonstration de la compatibilité avec le SCOT.
- Compléter l'état initial par une présentation approfondie des enjeux du territoire et une analyse des émissions de gaz à effet de serre.
- Justifier la nécessité de créer une extension urbaine hors de l'enveloppe et justifier la nécessité des zones Ue et Ux.
- Intégrer les enjeux relatifs à la biodiversité et aux continuités écologiques.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- Les données dans le rapport de présentation seront actualisées, car elles avaient été établies au moment de l'élaboration du PLU qui date de plusieurs années.
- Le PLU est parfaitement compatible avec le SCOT et qui a obtenu un avis favorable de la communauté de communes en charge de ce SCOT.
- L'état initial présentera les enjeux du territoire d'une manière approfondie ainsi qu'une analyse des émissions de gaz à effet de serre.

CONCERNANT LA ZONE AU

La zone AU se trouve dans la continuité de la tache urbaine du Lotissement de la Peupleraie. Cet espace se trouvait déjà dans la Zone 1Na de l'ancien POS qui a été abrogé par décret ministériel mais qui constituait une continuité dans l'aménagement urbain.

L'aménagement de cette zone est un projet de long terme qui devait se poursuivre après l'agencement complet du Lotissement qui le précède.

Toutes les infrastructures de réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, EDF, Téléphone) ont été déjà dimensionnées pour cet aménagement et sont en attente au bout du Lotissement.

L'aménagement a été différé pour un lissage d'accueil de population.

La commune maîtrise le foncier depuis très longtemps et cet espace n'est pas exploité par un agriculteur il est plutôt en friche urbaine.

Cet agencement devrait s'effectuer, par tranche, en partition entre l'accession à la propriété et une grande partie en logement locatif en mixité social. C'est le seul endroit maîtrisé par la commune qui pourra accueillir du logement locatif.

Cette seule zone d'extension est compatible avec les orientations du SCOT et reste une surface très limitée pour une commune de la taille de Versailles.

CONCERNANT LA ZONE Ux

La zone Ux ne concernera qu'un artisan pour assurer son maintien sur la commune et soutenir le développement de son activité. La surface sera plus restreinte que prévue, la zone en bordure Ouest du cimetière sera classée en zone naturelle. L'acteur économique vient d'acquérir le foncier correspondant à une partie de cette zone. Il paraît important pour la

commune de maintenir une dernière activité économique en son sein et offrir autre chose que simplement du logement.

CONCERNANT LA ZONE Ue

Les zone Ue marque la propriété de la commune pour plupart des espaces publics.

Il y a 2 espaces non maîtrisés :

-Le premier en face de l'étang Chapelier, classé Espace Naturel Sensible, qui constitue un attrait touristique d'observation de la nature par des observatoires qui sont très fréquentés. L'espace contient un endroit de traitement économique des céréales agricoles et constitue, de fait, un endroit de stationnement. Il serait opportun que des installations de stationnement, de sécurité et de service public puissent être envisagées, soit d'un côté soit de l'autre de cette zone mais certainement sur une étendue plus restreinte que l'ensemble de la zone marquée.

La commune réduira l'emprise en redonnant une grande partie Ouest à l'agriculture en la reclassant en zone A.

-Le deuxième sur la route de Meximieux, le long du fossé d'eaux pluviales structurant qui rassemble tout le bassin versant côté est du village. Ce fossé n'est pas une emprise communale sur une longueur d'une soixantaine de mètres, ce qui constitue une grande difficulté pour en assurer l'entretien.

Normalement et réglementairement, l'entretien devrait être assuré par les riverains mais l'expérience prouve qu'il n'en ai rien. Il serait opportun de maîtriser une largeur suffisant pour cet entretien et pour également constituer un cheminement doux le long de l'ensemble de ce fossé.

Les autres zones sont liées au lagunage en partie Nord-Ouest, au cimetière en partie Sud-Est, ainsi que des espaces publics dans l'enveloppe urbaine autour de la mairie ou l'église.

DDT :

Par courrier du 22 février 2023 n'émet pas un avis mais invite la commune à lever l'ensemble des réserves formulées afin d'améliorer qualitativement le projet du PLU.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

- Les données du diagnostic et des données supra-communales seront actualisées selon les points soulevés.

- La consommation foncière répondant désormais aux objectifs du SCOT. Le potentiel dans l'enveloppe urbaine non sous-estimé sera mieux expliqué. La zone Ue à vocation publique sera détaillée comme la zone Nord-Ouest liée à la lagune. Le règlement ne permettra plus de construction à usage d'habitation. La zone Ue de la bascule sera réduite.

La zone NL en STECAL a fait depuis l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF et validé par la présence de la DDT à cette commission.

-La zone économique est bien justifiée pour le maintien de la dernière activité économique présente sur la commune et la réponse à sa demande de développement sur place par son extension et non la création de nouvelle zone d'activités économiques. Elle n'est plus présentée en zone AU au PADD.

-La préservation des espaces naturels font bien l'objet de zonage spécifique, le règlement renforcera les prescriptions de protection notamment des éléments naturels relais tels que les boisements et haies.

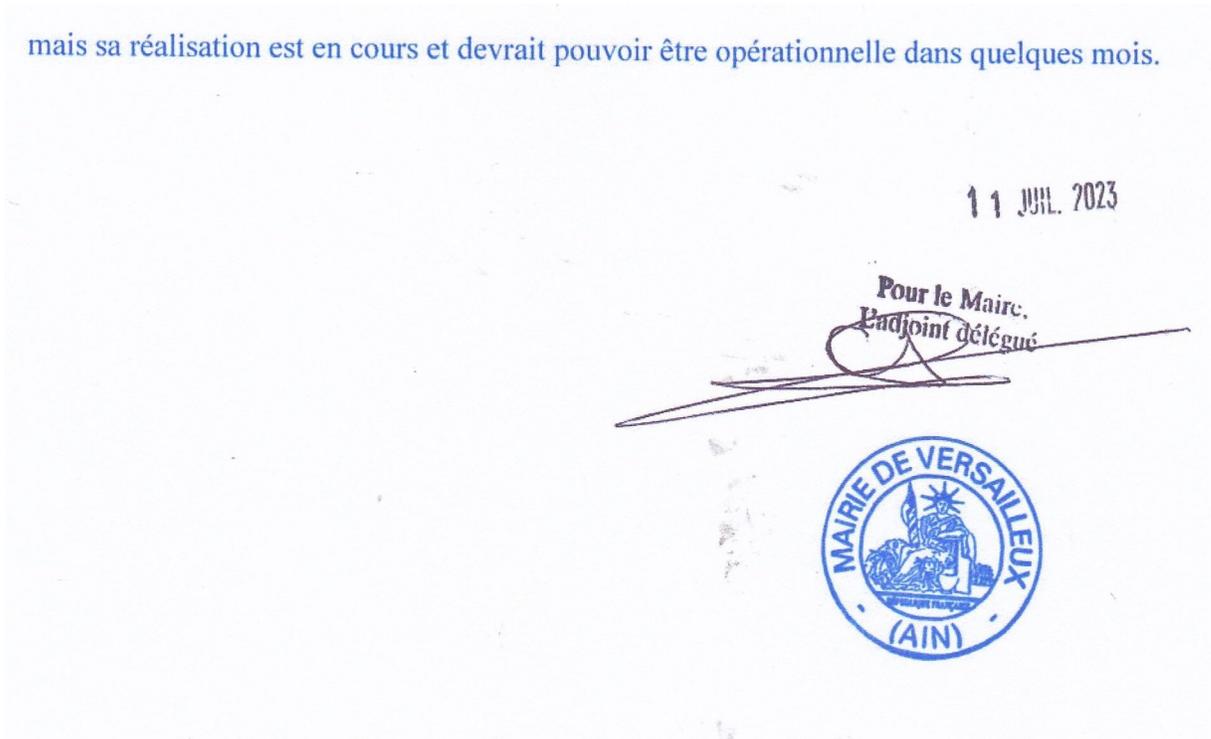
-Les fermes en zone A ont bien été repérées et les éléments patrimoniaux comme l'église ont bien fait l'objet d'une attention.

-La DUP autour des captages sera jointe au dossier et un rappel des prescriptions sera fait dans le règlement. La question de la ressource disponible en eau potable de la population et en matière de prélèvements nécessaires à l'activité agricole sera bien abordée dans le rapport de présentation.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailleux

ENFIN, LA COMMUNE PRENDRA EN COMPTE TOUTES LES REMARQUES ET OBSERVATIONS DE DÉTAIL DE LA DDT DÉCRITES EN ANNEXE QUI CONTRIBUENT À L'AMÉLIORATION DU PLU.

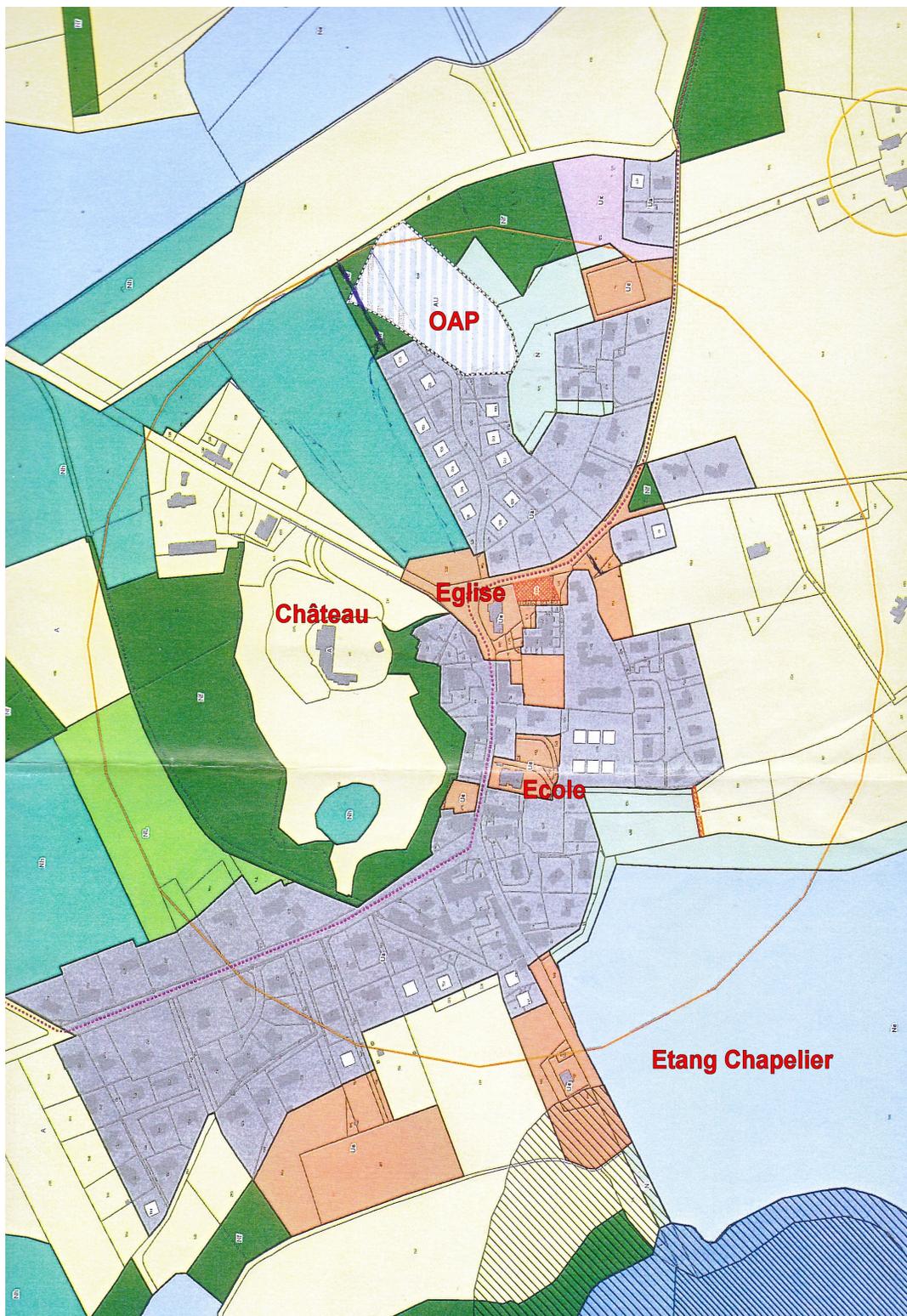
mais sa réalisation est en cours et devrait pouvoir être opérationnelle dans quelques mois.



19

Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Annexe 7 :



Rapport du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Zone urbaine

-  Ua : Zone du centre historique
-  Ue : Zone d'équipements publics
-  Ux : Zone d'activités de la Gravière

Zone à urbaniser

-  AU : Zone d'habitat Nord Est

Zone agricole

-  A : Zone agricole

Zone naturelle

-  N : Zone naturelle
-  Nf : Zone naturelle forestière
-  Nl : Zone naturelle de loisirs
-  Ne : Zone des étangs
-  Nh : Zone humide
-  Np : Zone naturelle de captages

Autres éléments

-  Parcelle
-  Bâti
-  Symbole Nouveau bâti (non cadastré)
-  Exploitation agricole
-  Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Emplacement réservé
-  Itinéraire de promenade et de randonnée
-  Périmètre de protection des monuments historiques
-  Canalisation du gaz
-  Périmètre de protection immédiate des captages
-  Périmètre de protection rapprochée des captages
-  Périmètre de protection éloignée des captages

Tableau des emplacements réservés

Numéros ER	désignation	Bénéficiaire	Numéros parcelles	Surfaces en m²
ER 1	Réseau assainissement	Commune	364, 365	208
ER 2	Création d'un espace public	Commune	866, 872	805