| 2025 | 09 | 24 | N° 11 |
|---|---|---|---|

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26 SEP. 2025
ID : 001-210103636-20250924-2025_09_24_11-DE

**REPUBLIQUE FRANCAISE**
**DEPARTEMENT DE L'AIN**
**ARRONDISSEMENT NANTUA**
**CANTON de PONT D'AIN**

**COMMUNE DE SAINT JEAN LE VIEUX**
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Date de la convocation** : 16/09/2025
***NOMBRE DE MEMBRES :***
Afférents au conseil municipal : 19
En exercice : 19
Présents : 15
Qui ont pris part à la délibération : 19

**Séance du 24 septembre 2025**
**L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-quatre septembre 2025**
**à dix-neuf heures**

**Présents** : Mrs Christian BATAILLY, Jacques AUNIER, Sylvain MONNET, Éric MORETTE, Patrice TERGNY, David MUGNIER, Jonathan CADORET, Xavier BUTTARD,
Mmes Françoise JOURDAIN, Martine JACQUET, Sylvie FERREIRA, Eliane CEYZERIAT, Muriel FOURNIER, Claudine CHAUDET, Véronique BEAULE,

**Excusés :** Mmes Sandrine LAMARD, Chloé ROCHA, Catherine NUZILLAT, Christine BERRIER

**Pouvoirs** :
Mme Sandrine LAMARD qui donne pouvoir à Mme Eliane CEYZERIAT
Mme Catherine NUZILLAT qui donne pouvoir à Mr David MUGNIER
Mme Chloé ROCHA qui donne pouvoir à Mme Sylvie FERREIRA
Mme Christine BERRIER qui donne pouvoir à Mr Sylvain MONNET

Mr Sylvain MONNET est nommé secrétaire de séance.

## 11 – MODIFICATION ET REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire de la commune de Saint-Jean-le-Vieux, rappelle que par arrêté en date du 2 janvier 2025 a été engagée la procédure de modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune pour permettre d'intégrer un certain nombre d'améliorations dont la nécessité est apparue suite à l'application au quotidien du PLU:

Evolutions du zonage

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26 SEP. 2025
ID : 001-210103636-20250924-2025_09_24_11-DE

1° - Reclasser la zone UE de l'ancien terrain de football en zone 1AU pour permettre la réalisation d'une opération de logement avec un objectif de mixité générationnelle incluant des logements pour personnes âgées, et suppression de deux zones AU afin de conserver l'objectif de production de logement du PADD.

2° Reclasser une partie de la zone UX en UB pour prendre en compte l'absence d'intérêt pour la zone d'activité d'une parcelle en continuité de l'espace urbanisé pour l'habitat.

Evolutions des emplacements réservés

3° - Supprimer l'emplacement réservé N°22 qui n'a plus d'utilité.

Evolutions des OAP

4° - Supprimer l'OAP « Varey haut » qui n'apparait pas pertinente

Evolutions du règlement

Faire évoluer le règlement sur divers points :

5°- Faire évoluer le règlement sur divers points et en particulier le nuancier, l'implantation sur les limites séparatives, la règle sur les accès et celle sur les toitures terrasses ;

Il rappelle que par décision du 17 mars 2025, la MRAE a indiqué que cette modification N°1 du PLU de Saint Jean-le-Vieux n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. En conséquence elle n'a pas requis d'évaluation environnementale.

Le dossier de modification N°1 a ensuite été notifié à l'ensemble des Personnes Publiques Associées et transmis pour avis à l'INAO.

Accompagné des observations et remarques reçus en retour il a été mis à l'enquête publique du 23 mai 2025 au 20 juin 2025 ; Le commissaire enquêteur a remis ses conclusions et son avis le 18 juillet 2025.

## 1. Analyse des observations et corrections apportées

Les observations et remarques sur les différents points de la modification ont été les suivants :

Reclasser la zone UE de l'ancien terrain de football

La chambre d'agriculture et l'Etat ont exprimé un avis favorable sur cette modification.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26 SEP. 2025
ID : 001-210103636-20250924-2025_09_24_11-DE

Lors de l'enquête publique ont été exprimées de nombreuses remarques et inquiétudes sur cette zone (état de la voirie, nuisances sonores, conflit d'usage potentiel avec l'exploitation agricole, intérêt du logement social…).

Le commissaire enquêteur a indiqué dans son avis que « *il appartiendra à la commune et au futur maître d'ouvrage de rassurer les habitants sur ce projet en levant ces incertitudes et ces craintes parfois légitimes, parfois moins fondées* »

Suite aux observations sur la question de la desserte de la nouvelle zone, les corrections suivantes sont apportées au dossier de modification avant son approbation :

- L'OAP prévoira un principe de desserte en sens unique avec accès depuis l'allée du Pillet et une sortie sur le chemin des Fins.
- Un emplacement réservé sera créé au Sud de la nouvelle zone 1AU pour permettre l'élargissement du chemin des Fins.
- Sur le dessin de l'OAP seront rappelé, pour information, les deux emplacements réservés pour la création d'un cheminement doux et pour l'élargissement du chemin des Fins.

Reclasser une partie de la zone UX en UB :

Une observation a porté sur les nuisances sonores dues à la proximité de l'activité.

Il est rappelé que la modification tient compte de cette question de la frontière entre la zone UX et UB (création d'un écran végétalisé entre les deux zone), question qui n'est absolument pas traitée dans le PLU actuel.

Suite aux observations, pas de changement sur le fond, mais reprise de l'écriture de l'OAP pour corriger l'erreur matérielle.

Suppression de l'emplacement réservé N°22

Une observation a été faite qui souhaite le maintien de l'emplacement réservé pour les raisons suivantes : demandes des conducteurs de bus scolaires, sécuriser l'accès aux piétons et aux cyclistes sur cette route étroite et circulante.

Comme l'a indiqué le commissaire enquêteur: " *La suppression de l'emplacement réservé, qui n'a d'ailleurs jamais eu de concrétisation depuis son inscription, n'aura pas de conséquences sur la circulation des véhicules dans ce carrefour*".

Suite aux observations, pas de changement sur ce point du dossier.

Suppression de l'OAP « Varey Haut »

La chambre d'agriculture a indiqué qu'elle n'était pas favorable à la suppression de cette OAP et l'Etat considère qu'il aurait fallu la maintenir.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26 SEP. 2025
ID : 001-210103636-20250924-2025_09_24_11-DE

Le commissaire enquêteur considère que : « *La suppression de l'OAP pourrait avoir, à court ou moyen terme, des conséquences bénéfiques* ».

Suite aux observations, pas de changement sur ce point du dossier.

Évolution du règlement sur le nuancier

Une observation a été faite considérant que ce serait une erreur, compte tenu que, mis en place afin d'harmoniser l'aspect visuel de la traversée du village, il n'a jamais posé de difficultés dans son utilisation.

Le commissaire enquêteur considère que : « *La suppression d'un des trois nuanciers (CAUE) apportera plus de clarté dans l'application des 2 autres (ABF et PLU) aussi bien pour les pétitionnaires que pour les instructeurs de des autorisations de construire* ».

Suite aux observations, pas de changement sur ce point du dossier.

Évolution de la règle sur l'implantation en limite séparative en zones UA et UB

Une observation a été faite souhaitant un traitement différencié de la règle selon qu'il s'agisse de la zone UA ou UB.

Le commissaire enquêteur a noté que : « *L'implantation sur les limites séparatives nécessite d'apporter des précisions dans la formulation de la règle* ».

Suite aux observations, le point a été étudié dans la mesure ou on trouve une forme urbaine dominante de type rue en zone UA et une forme urbaine dominante de type pavillonnaire en zone UB et que, dans la rédaction actuelle, comme dans la rédaction proposée, malgré cette différence, la même règle est appliquée dans les deux zones. La correction suivante a été apportée pour la zone UA :

- Il est prévu des exceptions possibles à la règle limitant la hauteur à 3.5 m. sur la limite séparative dans les cas de constructions existantes contre lesquelles on s'appuie, de bâti environnant particulier et de construction simultanée des deux côtés de la limite.

Évolution de la règle sur les accès

Aucune observation n'a été faite sur ce point.

Évolution de la règle sur les toitures terrasses en zones UA et UB

Aucune observation n'a été faite sur ce point.

Consommation d'Espace Naturels, Agricoles et Forestiers

L'Etat a fait remarquer que le changement de la zone UX en zone UB, bien que dans l'enveloppe

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26 SEP. 2025
ID : 001-210103636-20250924-2025_09_24_11-DE

urbaine, est une parcelle actuellement non consommée. Elle doit donc être à comptabiliser dans le potentiel consommable pour l'habitat.

Suite à l'observation de l'Etat, ce point de forme a été corrigé.

Demande de rendre constructibles des parcelles

Des observations ont porté sur des demandes de rendre constructibles des parcelles ne concernent pas la modification N°1. Etant hors champ de la modification elles ne peuvent donc recevoir de réponse dans le cadre de ce dossier.

**2. Avis du commissaire enquêteur :**

Dans son rapport du 18 juillet 2025, en conclusion, le commissaire enquêteur

**émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU de Saint jean le Vieux**

qu'il accompagne des recommandations suivantes :

1 – implantation sur les limites séparatives : revoir la formulation de la règle différenciée sur les deux zones UA et UB

2 – Reclassement d'une parcelle UX en UB : concernant l'écran végétalisé corriger l'erreur manifeste dans l'écriture page 50 du document Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3 – Reclassement d'une parcelle UE en 1AU : avant d'arrêter les principes de l'OAP « Ancien terrain de foot » en ce qui concerne les accès, compléter les deux possibilités déjà étudiées par une troisième, dans laquelle les entrées/sorties se feront sur l'allée du Pillet. Le choix s'imposera au bailleur social, maitre d'ouvrage. Et renforcer la communication et l'information avec les habitants du secteur afin de traiter sereinement les problèmes soulevés.Les corrections apportées au dossier répondent aux avis et recommandations du commissaire enquêteur.

**3. Approbation du dossier corrigé :**

Le dossier soumis à l'approbation du conseil municipal a donc été corrigé sur les points indiqué précédemment:

**Le conseil municipal,**

**VU** la délibération en date du 19 février 2019 qui a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

**VU** l'arrête du 2 janvier 2025 engageant la procédure de modification de droit commun N°1

**VU** les remarques des Personnes Publiques à qui le dossier a été notifié, les observations du public, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pour l'enquête publique qui s'est

| 2025 | 09 | 24 | N° 11 |
|---|---|---|---|

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26 SEP. 2025
ID : 001-210103636-20250924-2025_09_24_11-DE

déroulée du 23 mai au 20 juin 2025

**VU** le dossier de la modification N°1 PLU corrigé comme exposé plus haut pour tenir compte d'observations des personnes publiques, du public et du rapport du commissaire enquêteur
**Entendu l'exposé de Monsieur le Maire**
**Considérant** que le dossier de modification N°1 du PLU de la commune de Saint-Jean-le-Vieux, tel qu'il est présenté au conseil municipal, dont les pièces ont été modifiées pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur et comprenant :

**1a – Additif au rapport de présentation – Modification N°1**

**3 – OAP**

**4.1, 4.2 et 4.3 – Plans de zonage**

**5 – Règlement**

**6 – Cahier des emplacements réservé**

Est prêt à être approuvé conformément à l'article L 153-21 du code de l'urbanisme,

**Le Conseil Municipal**, après avoir délibéré à la majorité des membres présents et représentés

par **12 VOIX POUR ET 7 VOIX CONTRE**,

**DECIDE** d'approuver dossier de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-le-Vieux tel qu'il est annexé à la présente délibération,
**DIT** que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération :
Sera transmise à M. le Préfet de l'Ain
Fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois
Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
**DIT** que le dossier sera téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme

La présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa transmission à Madame la Sous-Préfète de Nantua.

Fait en séance les jour, mois et an susdits,
Copie certifiée conforme au registre
Le Maire,

MAIRIE DE SAINT-JEAN-LE-VIEUX (Ain)

Christian BATAILLEY