

Département de l'Ain
Commune de Fareins

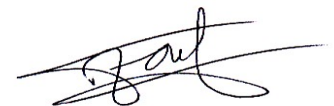
PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN
N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique unique
du 20 février au 9 mars 2026

CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

avis motivé

Le 3 avril 2026
Le Commissaire-Enquêteur



Marie-Thérèse Antoinette-Font

Conclusions et avis motivé du Commissaire-Enquêteur – mars 2026
ENQUÊTE PUBLIQUE / E25000011/69 / Commune de Fareins
- Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et projet de PDA du
Château de Fléchères -

Objet de l'enquête :

La commune de Fareins propose à la population une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme, PLU approuvé le 24 mai 2016. Ce PLU a connu deux mises à jour en 2016 et en 2017, ainsi qu'une modification simplifiée approuvée le 4 mars 2024.

Cette modification de droit commun n°1 porte sur:

-La modification du zonage de la parcelle ZC 78 qui est classée actuellement en zone UE. Cette modification du zonage permettra l'accueil d'entreprises en limite de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC de Montfray) grâce au nouveau zonage proposé UXb'.

-La modification du zonage de la parcelle AK128 actuellement classée en zone UE. L'emplacement réservé sur cette parcelle était destiné au projet d'implantation du futur centre technique municipal. Cet emplacement réservé n'est plus nécessaire, compte tenu du choix d'une autre parcelle pour la réalisation du projet. Il est donc proposé de reclasser la parcelle AK 128 en zone UBa et de supprimer l'emplacement réservé n°3.

La modification de droit commun est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme et concerne avant tout des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Conduite par la commune ou l'établissement compétent en matière de PLU(i), elle repose principalement sur la réalisation d'une enquête publique "environnementale".

La commune de Fareins comporte sur son territoire de nombreux espaces naturels, elle est concernée par un site Natura 2000 situé sur les communes voisines et de nombreuses zones humides sont répertoriées. Deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique sont présentes, soit une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II, ainsi que des EBC (Espace Boisé Classé) dont un se situe à proximité de la parcelle ZC 78.

Une demande d'avis de l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas concernant le projet de modification n°1 du PLU a donc été faite le 13 décembre 2024 par la commune. L'avis de la MRAe rendu le 11 février 2025 concluait à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Monsieur le maire de Fareins a envoyé un courrier portant recours contre cet avis conforme le 12 mars 2025. La MRAe a rejeté cette demande de recours gracieux le 29 avril 2025.

Une nouvelle version du dossier de projet de modification n°1 du PLU, tenant compte des remarques de la MRAe et prescrite par arrêté du 15 septembre

Conclusions et avis motivé du Commissaire-Enquêteur – mars 2026
ENQUÊTE PUBLIQUE / E25000011/69 / Commune de Fareins
- Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et projet de PDA du
Château de Fléchères -

2025 a été renvoyée par la commune de Fareins le 19 septembre avec une nouvelle demande d'examen au cas par cas pour avis à la MRAe.

Un nouvel avis conforme en date du 17 novembre 2025 a conclu que cette nouvelle version du dossier concernant la modification n°1 du PLU, suite à l'examen au cas par cas, ne requérait pas d'évaluation environnementale.

La modification dans le PLU des données relatives au périmètre de protection du Château de Fléchères et de son parc fait également l'objet de cette enquête publique unique :

- Il est en effet nécessaire d'actualiser les informations sur le périmètre de protection du monument historique afin de prendre en compte le futur Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château de Fléchères et de son parc proposé par l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ain) et d'informer ainsi le public. Ce nouveau périmètre tiendra compte des véritables enjeux paysagers et de la réalité du tissu urbain autour du monument historique ainsi que des enjeux d'évolution et de valorisation. L'enquête publique est obligatoire avant d'être opposable aux tiers.

Après l'enquête publique unique, lorsque les diverses modifications seront ajustées puis approuvées par la commune, les pièces du PLU actuellement en vigueur et concernées par des changements seront modifiées ou complétées en conséquence.

Par délibération en date du 9 janvier 2025, le conseil municipal de Fareins a émis un avis favorable concernant la proposition de Périmètre Délimité des Abords du Château de Fléchères et de son parc formulée par les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ain (UDPA).

Par arrêté n° 2025-PERM-10 en date du 15 septembre 2025, Monsieur Yves Dumoulin a engagé la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Fareins.

Par délibération en date du 9 décembre 2025, le conseil municipal a acté la décision de poursuivre la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de Fareins, compte tenu de la dispense d'évaluation environnementale formulée par l'autorité environnementale le 17/11/2025.

Par arrêté n°2026-PERM-01 en date du 19 janvier 2026, le maire Monsieur Yves Dumoulin a déclaré la mise à l'enquête publique du projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Fareins et du projet de Périmètre Délimité des abords du Château de Fléchères.

Conclusions et avis motivé du Commissaire-Enquêteur – mars 2026
ENQUÊTE PUBLIQUE / E25000011/69 / Commune de Fareins
- Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et projet de PDA du
Château de Fléchères -

Madame la Présidente du tribunal administratif de Lyon m'a désignée comme commissaire-enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique unique n°E 25000011/69 portant sur la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme et le projet de PDA du château de Fléchères, par ordonnance en date du 27 janvier 2025. Monsieur Bernard Pavier a également été nommé en tant que commissaire-enquêteur suppléant.

Déroulement de l'enquête :

Les pièces du dossier et l'arrêté d'enquête ainsi que le registre d'enquête, paraphés par le commissaire-enquêteur, se trouvaient à la mairie de Fareins. Le public pouvait également prendre connaissance du dossier d'enquête publique sur le site <https://fareins.com/>

Le public pouvait mentionner ses observations jusqu'à 18h le lundi 9 mars 2026, à l'adresse courriel fareins.enquete.plu@gmail.com comme le mentionnait l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Deux permanences du commissaire-enquêteur ont eu lieu durant l'enquête :

- 1) mardi 24 février 2026 de 9h00 à 12h00 ;
- 2) lundi 9 mars 2026 de 15h00 à 18h00.

La période de consultation du public s'est déroulée de manière satisfaisante jusqu'au terme de la procédure d'enquête.

Un procès verbal des observations du public a été rédigé et envoyé à Monsieur le Maire de Fareins le 12 mars 2026 .

La commune de Fareins a fait le choix de faire une réponse aux quelques points abordés dans le procès-verbal après le rendu du rapport d'enquête.

Conclusions et avis motivé du Commissaire-Enquêteur – mars 2026
ENQUÊTE PUBLIQUE / E25000011/69 / Commune de Fareins
- Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et projet de PDA du
Château de Fléchères -

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

- avoir précisé qu'il s'agit de se prononcer sur la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme,
- avoir étudié en détail le dossier soumis à l'enquête publique,
- avoir étudié avec attention les modifications envisagées qui concernent le changement de zonage de deux parcelles du territoire communal et une modification des données relatives au périmètre de protection du Château de Fléchères et de son parc,
- avoir étudié les divers documents du PLU (Plan Local d'Urbanisme de 2016) et notamment le règlement et le plan de zonage,
- avoir pris connaissance des divers avis de de l'autorité environnementale (MRAe) et de l'avis conforme du 17 novembre 2025 émis par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui mentionne que la modification n°1 du PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale, suite à la demande le 19 septembre d'un nouvel examen au cas par cas sur une nouvelle version du dossier de projet de modification n°1 du PLU,
- avoir pris connaissance des six avis des personnes publiques consultées, qui ne mentionnent aucun avis défavorable à cette modification n°1 mais seulement quelques remarques ou conseils,
- avoir vérifié que les mesures de publicité prescrites par l'arrêté de Monsieur le Maire avaient été respectées, ainsi que les parutions de l'avis d'enquête dans les journaux retenus pour les publications légales,
- avoir constaté que les mesures via l'affichage communal, l'affichage des dates d'enquête sur le site de la commune <https://fareins.com/> et via les applications Panneau Pocket et Facebook, avaient été correctement prises pour avertir le public des dates d'enquête,
- avoir vérifié que le registre d'enquête et le dossier de modification du PLU avaient été mis effectivement à la disposition du public et ce, pendant toute la durée de l'enquête,
- avoir constaté qu'un poste informatique était effectivement mis à la disposition du public à la Mairie et que les diverses pièces constituant le dossier d'enquête publique étaient consultables sur le site de la commune,

Conclusions et avis motivé du Commissaire-Enquêteur – mars 2026
ENQUÊTE PUBLIQUE / E25000011/69 / Commune de Fareins
- Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et projet de PDA du
Château de Fléchères -

- avoir vérifié que les personnes intéressées pouvaient formuler leurs remarques à l'adresse électronique fareins.enquete.plu@gmail.com et pouvaient consulter les remarques émises,
- avoir visité la commune de Fareins, et plus particulièrement les secteurs concernés par les modifications envisagées,
- avoir été présente pour recevoir et informer le public lors des deux permanences prévues en mairie de Fareins,
- m'être entretenue avec Madame Alyzée Courbis (secrétaire générale en charge du dossier) et Monsieur Yves Dumoulin, maire de Fareins, qui ont été présents pour répondre à mes questions avant et pendant toute la durée de l'enquête,

Je constate,

- que la publicité a été suffisante pour avertir les administrés de l'ouverture d'une enquête publique,
- que le dossier d'enquête publique tel qu'il a été présenté à l'enquête était complet après avoir demandé l'ajout d'un résumé non technique avant le début de l'enquête, permettant au public de prendre connaissance rapidement du contenu de l'enquête,
- qu'il n'y a eu aucune remarque ou opposition au projet de modification n°1 du PLU durant l'enquête publique,
- que la parcelle ZC 78 située en zone UE urbanisable, au sud-est de la commune, jouxte la zone d'activité économique de Montfray dépendant de la Communauté de Communes Dombes-Saône-Vallée (CCDSV), qui considère ce secteur comme prioritaire pour poursuivre l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire,
- que la modification du zonage de la **parcelle ZC 78** en sous-secteur UXb', permettra l'installation de nouvelles activités économiques sur le secteur de Montfray, même si la surface limitée de cette parcelle de 2,11 ha n'offre que peu de possibilité d'extension à la ZAC, elle répond néanmoins à la demande de la CCDSV,
- que l'espace boisé au Nord de la parcelle ne devrait pas être impacté par les aménagements, compte tenu de son classement en EBC et en zone N, si les aménagements prévus permettent de respecter ces secteurs,

Conclusions et avis motivé du Commissaire-Enquêteur – mars 2026
ENQUÊTE PUBLIQUE / E25000011/69 / Commune de Fareins
- Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et projet de PDA du
Château de Fléchères -

- que sur cette parcelle, l'implantation d'ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et de toute construction pouvant générer des nuisances ou des dangers sera interdite afin de prendre en compte la sécurité des usagers des équipements proches (complexe sportif intercommunal et de la crèche intercommunale) et de répondre ainsi à certaines remarques de la MRAe,
- que le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 60% afin de réduire l'artificialisation de la parcelle, cette mesure permettra des plantations dans les espaces libres et concourra à la bonne gestion des eaux pluviales,
- que par mesure de sécurité, l'accès à la parcelle ZC 78, se fera par l'intérieur de la ZAC, par des voies déjà aménagées et non par la RD très circulante,
- qu'un cahier des charges en plus du règlement mentionnera les volumes et l'aspect extérieur des bâtiments ainsi que les insertions paysagères, ce qui devrait permettre de préserver les perspectives sur le plateau,
- que la construction de la parcelle ZC 78 va certes consommer des terrains ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), mais la parcelle était déjà classée comme constructible et la modification n'aggraverait pas le bilan foncier du PLU,
- que le projet d'agrandissement de la ZAC de Montfray concerne une parcelle qui, comme tout le reste du secteur, appartient à la CCDSV, et s'inscrit donc dans un contexte intercommunal,
- que la **parcelle AK 128** d'une surface de 1400 m² est située en zone UE (destinée aux équipements publics) au sud-est du centre village, qu'elle était destinée à l'aménagement d'un centre technique municipal, et que cette parcelle comportait donc un emplacement réservé (n°3) matérialisé sur le règlement graphique,
- que, la commune ayant finalement prévu une autre parcelle pour la réalisation du centre technique, le classement en zone UE et l'emplacement réservé ne sont donc plus nécessaires,
- que, pour la suppression de l'emplacement réservé n°3, il convient de changer le zonage UE (accueil d'équipements publics) en zonage UBa (extensions du centre ancien de Fareins à vocation principalement résidentielle) ce qui devrait pouvoir permettre la réalisation de bâtiments d'habitation en cohérence avec l'existant (PADD), cette modification rendant ainsi la constructibilité de la parcelle pour son propriétaire en supprimant la servitude,

Conclusions et avis motivé du Commissaire-Enquêteur – mars 2026
ENQUÊTE PUBLIQUE / E25000011/69 / Commune de Fareins
- Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et projet de PDA du
Château de Fléchères -

- que la modification du PLU concernera donc le règlement graphique pour le zonage, le règlement écrit ainsi que les listes des emplacements réservés,
- que pour la parcelle AK 128, avec le zonage UBa et un coefficient d'emprise au sol maximum de 20 % l'aménagement se fera avec une partie de bâti et une partie d'espaces verts, contrairement au zonage UE pour lequel la parcelle pouvait être entièrement bâtie,
- que tout en offrant la possibilité d'un renouvellement urbain (secteur relié à l'assainissement collectif), l'utilisation de cette parcelle limitera l'extension de l'enveloppe urbaine et permettra l'accueil de nouveaux habitants, dans des constructions de type groupé ou intermédiaire, comportant environ 4 logements,
- que cette projection ne remet pas en cause les objectifs du PADD, mais permet de contribuer aux objectifs démographiques de la commune bien que sa surface constructible ne permette l'accueil que d'une dizaine d'habitants,
- que les modifications envisagées sur les parcelles ZC 78 et AK 128, bien identifiées comme zone urbanisables dans le PLU, ne semblent pas devoir présenter d'incidence sur l'environnement,
- que sur les points principaux, le projet de modification n°1 est compatible avec le PADD du PLU de 2016 et le SCOT Val de Saône Dombes,
- que la **modification des périmètres de protection** des monuments historiques relatifs au Château de Fléchères et son parc va consister en une actualisation, à titre informatif, du périmètre de protection patrimonial sur le plan de zonage du PLU,
- qu'actuellement, c'est le périmètre de protection patrimonial qui est indiqué sur le plan de zonage du PLU. Ce périmètre apparaît à titre d'information dans le PLU qui est tenu de respecter la forme et les règles de cette protection sans pouvoir en modifier le fond, il constitue une Servitude d'Utilité Publique (SUP) qui s'impose au PLU,
- que L'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) a proposé un nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château de Fléchères, qui a été accepté par la commune de Fareins,
- que la modification laissera apparaître sur le règlement graphique le périmètre patrimonial actuel et le PDA, ceci jusqu'à l'approbation du PDA par arrêté du préfet de région,

Conclusions et avis motivé du Commissaire-Enquêteur – mars 2026
ENQUÊTE PUBLIQUE / E25000011/69 / Commune de Fareins
- Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et projet de PDA du
Château de Fléchères -

En conséquence,

J'émet un AVIS FAVORABLE pour ce projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fareins concernant les modifications de zonage des parcelles ZC 78 et AK 128, la suppression de l'emplacement réservé n°3 et la modification des données relatives au périmètre de protection du Château de Fléchères et de son parc,

avec les 2 recommandations suivantes :

- lors de l'aménagement de la parcelle ZC 78, une attention particulière devra être apportée à proximité de l'espace boisé classé situé au nord de cette parcelle,**
- la matérialisation du tracé du nouveau périmètre de protection du château et de son parc devra présenter un contour plus visible que celui du plan de zonage du dossier d'enquête publique afin de bien visualiser ses limites.**

Fait le 3 avril 2026



Le commissaire-enquêteur,
Marie-Thérèse Antoinette-Font