

CONCLUSIONS MOTIVEES du Commissaire enquêteur



Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de THIL

(Sept pages)

DOSSIER n° E25000136/69

*Arrêté municipal n°2025-38 du 10/10/2025
Schéma directeur de gestion de l'assainissement de la commune de THIL
du 13 novembre au 13 décembre 2025*

En application de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement qui stipule : " Le commissaire enquêteur consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées.", le présent document consacré aux conclusions motivées de l'enquête publique conduite se trouve clairement distinct du rapport auquel les conclusions se rapportent.

Après

- avoir étudié attentivement le dossier d'enquête initial reçu le 29 août 2025 sous forme numérisée.
- avoir rencontré le 22 septembre 2025, Madame le Maire de THIL pour m'entretenir du projet de révision du PLU et convenir des conditions de réalisation de l'enquête
- m'être déplacé sur les lieux et les avoir visités.
- avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées. (PPA)
- avoir noté le contenu de l'avis tacite du 16 octobre 2025, référencé 2025-ARA-AUPP-1697 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
- avoir participé à l'organisation de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13 novembre, à 9 heures, au 13 décembre 2025, à 12h
- avoir vérifié l'affichage public dans les lieux où il avait été implanté.
- avoir consulté les journaux d'annonces légales « Le Progrès » et « La Voix de l'Ain » afin de vérifier les parutions du 24 octobre et du 14 novembre 2025.
- Avoir assuré au total trois permanences en mairie de Thil et reçu les observations, dossiers des personnes qui se sont déplacées ainsi que les courriers parvenus en Mairie
- avoir pris connaissance des contributions enregistrées sur le registre dématérialisé ouvert à cette intention à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-thil>
- avoir rédigé et présenté le 19/12/2025, à Madame le Maire de THIL, en présence de M.V. TRACLET adjoint à l'urbanisme, le Procès Verbal de Synthèse,
- avoir pris connaissance et tenu compte du mémoire en réponse en date du 08/01/2026.

J'ai constaté:

- que le déroulement de l'enquête publique s'était opéré sans encombre, dans le respect des règles légalement fixées.
- qu'aucun incident susceptible de remettre en cause la légalité de l'enquête ne s'était produit dans sa préparation comme dans son déroulement.
- que les mesures adéquates avaient été prises pour informer le public sur le contenu du projet et sur la possibilité offerte à chacun de faire part de son avis.
- que l'organisation d'une réunion publique à mon initiative n'était pas apparue nécessaire.
- qu'un prolongement de l'enquête d'une semaine avait nécessité d'être décidé après obtention de l'accord de Madame le Maire de Thil, en date du 5 janvier 2026, afin de prendre en compte le délai de remise du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, parvenu en deux temps, le 8 puis 12 janvier 2026, en raison de la vacance des services du bureau d'études B2R, pendant la période des fêtes de fin d'année.

Etant :

- rappelés les objectifs généraux du projet :
- Adapter le plan local d'urbanisme en référence aux lois récentes :
 - Loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové,
 - lois ZAN et TRACE de 2025, impliquant le renforcement de la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
 - Loi ELAN de novembre 2018, portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
 - La loi CLIMAT, d'août 2021, luttant contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets.
- Analyser en conséquence la consommation d'espaces sur les dix dernières années afin d'engager une réflexion en matière de densification et de renouvellement urbain qui doit aboutir à une programmation bien anticipée de l'urbanisation future du village.
- Identifier les territoires communaux susceptibles d'accueillir des opérations de renouvellement urbain ou de constructions nouvelles, tout en conservant la maîtrise de leur aménagement au travers d'Opérations d'Aménagement Programmées (OAP).
- Chiffrer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et justifier l'ouverture des zones à urbaniser et les intégrer au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Diversifier les formes d'habitat, actuellement, essentiellement représentées par la maison individuelle et peu adaptées, à l'accueil des jeunes et des seniors.
- Favoriser l'accès à l'habitat pour tous en permettant la mixité sociale par le recours à des prêts locatifs au logement pour atteindre les objectifs énoncés dans le cadre du SCoT et du PLH.
- Répondre au besoin de l'affirmation de la centralité du bourg en conservant son aspect architectural et paysager et en faisant face au délicat problème des voiries qui constituent un frein à la communication tout en maîtrisant l'évolution du village de manière harmonieuse et équilibrée pour favoriser le vivre ensemble.
- Procéder à la réécriture du règlement pour simplifier et mettre en cohérence l'ensemble des documents en abandonnant par exemple, le coefficient d'occupation des sols (COS) pour répondre aux besoins de densification.
- Contrôler plus strictement les autorisations à construire, en zones agricole et naturelle, en dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Se placer en compatibilité des documents de hiérarchie supérieure :
 - Le SCOT, document de planification du territoire regroupant le Bugey, la Côtière, et la Plaine de l'Ain (BUCOPA), révisé en 2017.
 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026 de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, approuvé en décembre 2019 et fixant les attentes en matière de politique locale de l'habitat à l'échelle communautaire.
 - Le PCAET (Plan climat Air Energie Territorial)

Arrêté municipal n°2025-38 du 10/10/2025
Schéma directeur de gestion de l'assainissement de la commune de THIL
du 13 novembre au 13 décembre 2025

- Le PPRI « Rhône et Serein » puisque la quasi-totalité du territoire communal est soumise à un risque fort d'inondation
- Prendre en compte les servitudes d'utilité publiques et en particulier celles concernant la présence de lignes à haute tension pour distribution d'électricité, celles liées à la présence d'une zone de captage d'eau potable, celles visant la prise en compte des restrictions liées à la traversée du territoire par des canalisations de gaz, ...
- Intégrer les enjeux du développement durable en portant une attention particulière à la protection des zones sensibles que forment la zone Natura 2000 et les ZNIEFF I et II.
- Protéger la zone de captage d'eau potable essentielle à l'alimentation du village de Thil et garante de son potentiel essor.
- Maintenir une offre d'équipements et de services répondant aux besoins des habitants tandis que l'articulation du projet urbain de la commune avec les politiques menées en matière de déplacements et notamment le Plan Global de Déplacement de la Communauté de Communes approuvé le 20 septembre 2016 devra être vérifié.
- Tenu compte des avis que j'ai exprimés dans l'analyse de chacune des observations autour du projet y compris dans celles du mémoire en réponse fourni par la responsable du projet.
- pris en considération les avis des personnes publiques associées et analysé les arguments qu'elles avaient éventuellement exprimés.

J'estime personnellement :

comme positifs, les points suivants:

- La volonté de la commune, vérifiée dans la mise en œuvre de l'enquête, de permettre au public d'accéder à l'information sur le projet par la communication d'un dossier complet et par l'organisation d'une consultation ouverte à tous.
- Le positionnement stratégique de la commune de Thil située à proximité de la métropole lyonnaise et bénéficiant d'une importante attractivité en tant que lieu résidentiel
- La richesse environnementale du territoire de la commune comportant de nombreux secteurs à enjeux faunistiques et floristiques bien pris en compte dans l'élaboration du PLU, notamment dans l'OAP de type thématique « Trame verte et bleue » et permettant la protection des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.
- La volonté de maîtriser l'essor démographique de la commune en contenant le développement de sa population en visant un taux d'accroissement annuel moyen de 1%, en parfaite compatibilité avec les objectifs contraignants assignés par le SCoT BUCOPA, comme à deux autres communes géographiquement proches : Niévroz et Balan.
- La prévision équilibrée de construction de 10 logements en moyenne par an sur la période 2023-2035

*Arrêté municipal n°2025-38 du 10/10/2025
Schéma directeur de gestion de l'assainissement de la commune de THIL
du 13 novembre au 13 décembre 2025*

- La priorité donnée à la réalisation de logements de petite et moyenne surfaces afin d'élargir l'offre actuellement trop exclusivement portée sur le modèle de la maison individuelle et accueillir ainsi une population plus diversifiée
- La programmation de la construction de logements à caractère social (PLSA) en accroissant leur nombre de 13 à 42, soit plus du triple.
- L'inscription de cinq Opérations d'Aménagement Programmé (OAP) de type sectoriel afin de maîtriser l'urbanisation du village, prendre en compte leurs accès dans un contexte compliqué, conserver la typicité des constructions tout en respectant les taux de densité recherchée.
- La volonté de contenir les nouvelles constructions de l'enveloppe urbaine désignée par le SCoT sans entraîner la consommation de terres agricoles ou naturelles et forestières (ENAF) puisque les surfaces urbaines ou à urbaniser restent inchangées. Seule la surface agricole subit une perte globale d'environ 20ha au profit de la zone naturelle.
- L'élargissement de la zone naturelle passant de 171 à 206 hectares qui constituera une amélioration significative de la zone d'extension des crues, dans un secteur très concerné par ce type d'événements.
- La sobriété de la consommation foncière d'ENAF portée à 1 hectare, estimation corrigée par les services de l'Etat, au lieu des 0,5ha annoncés par la commune, à l'horizon 2035, ce qui reste néanmoins un réel effort consenti par Thil.
- Les mesures mises en place au règlement afin de protéger les zones de captage d'eau potable
- La création de cheminements doux visant à faciliter la communication entre quartiers et ainsi participer à la lutte contre les déplacements motorisés.

comme négatifs, les points suivants:

- La position quasi intégrale du territoire de la commune en zone inondable du Plan de Prévention des Risques ce qui a pour effet de contraindre drastiquement son développement urbain.
- La difficulté à circuler à l'intérieur de la commune en raison des nombreuses voies étroites ou en impasse qui la caractérisent, en raison d'une urbanisation qui n'a pas été pensée à l'appui d'un schéma de développement qui anticipe cette problématique
- L'absence de servitude sociale sur les OAP car cela met ces zones en contradiction avec celles qui les entourent et dans lesquelles ces règles sont en vigueur. D'autre part la concentration de la réalisation des nouveaux logement sociaux sur seulement exclusivement deux programmes ne plaide pas en faveur d'une mixité très harmonieuse et réussie.
- La proposition d'un échéancier de réalisation des OAP, certes juridiquement conforme et légèrement modifié, mais laissant toujours une probabilité de réalisation dans un espace de temps très court, laissant envisager une consommation des espaces fonciers réservés, très en avant de 2035, fin envisagée du PLU.
- Le dimensionnement de l'espace réservé numéro 4. En effet, si la volonté de la commune de privilégier une voie de cheminement doux entre les deux lotissements est parfaitement recevable, l'extension de la voie sur une de ces deux extrémités, située en zone agricole et matérialisée par la parcelle B0906 interroge... alors qu'aucune raison explicite n'a été formulée.
- L'exposé insuffisant des raisons qui ont conduit la commune à refuser la suggestion des propriétaires et riverains de l'OAP « Rue du Canal » qui consistait à proposer un accès à la zone constructible par l'intermédiaire du lotissement en cours d'achèvement des « Rives du Nautonier ».

Arrêté municipal n°2025-38 du 10/10/2025
Schéma directeur de gestion de l'assainissement de la commune de THIL
du 13 novembre au 13 décembre 2025

- La confusion de l'espace englobé par le périmètre de l'OAP « Rue du Stade » qui fait tantôt référence à 1,06ha, tantôt à 0,57ha. Cette différence qui représente près de la moitié de la surface serait relative au fait que les voies, piétonne et carrossable, prévues dans le projet desserviraient simultanément, une habitation qui par ricochet se trouve intégrée à l'OAP... Cette explication reste à compléter.
- La modification du règlement qui conduit à, supprimer la hauteur de huit mètres qui pouvait être parfois précédemment, exceptionnellement admise, semble en contradiction avec l'obligation nouvelle de prévoir un vide sanitaire de type ouvert de manière à permettre la ventilation de l'espace créé, mais entraîne une réhausse du bâti construit.

En conclusion de ce bilan qui met en évidence un grand nombre de points très positifs, j'émet donc un **avis favorable** sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Thil assorti **des six recommandations suivantes** :

1 La question des mobilités, notamment celle des déplacements est essentielle pour la commune de Thil. La recherche d'une amélioration constante des infrastructures existantes est donc centrale. Dans ce contexte particulier, **j'estime donc, personnellement, indispensable, la nécessaire collaboration de la commune avec les services du Département de l'Ain**, comme ils le souhaitent d'ailleurs, pour anticiper la mise en place de voies de circulation et d'accès aux différentes OAP afin de tenter de fluidifier autant que possible les flux circulatoires en résorbant les obstacles et en éliminant les problèmes de sécurité routière.

2 La réserve foncière numéro 4 destinée à constituer un cheminement doux entre deux lotissements pour faciliter la circulation piétonne est tout à fait fondée. En revanche, la raison de son élargissement à son extrémité situé en zone agricole et matérialisé par la parcelle B0906 semble quelque peu illogique. **J'en déduis qu'il convient, selon moi, d'être réduit.**

3 La mise en place d'un échéancier de réalisation des cinq OAP envisage d'ouvrir à la construction quatre OAP dès l'approbation du PLU et la dernière, en 2026, au moment où la tranche numéro 3 des travaux d'assainissement collectif aura été réalisée dans le quartier de la mairie. Cela signifie qu'en une année l'ensemble des réserves foncières constituées pour envisager de nouvelles constructions sur la commune pourraient avoir été consommées. Dans ces conditions, la résolution de maîtriser l'essor démographique de la commune serait mis à mal... **C'est la raison pour laquelle j'estime que l'échéancier nécessite d'être à nouveau amendé pour mieux s'adapter à la situation.**

4 L'aménagement de l'OAP « Rue du Canal » a fait l'objet de nombreuses contributions de la part des riverains. La commune a particulièrement insisté pour indiquer que ce projet ne pourrait se réaliser sans l'accord des propriétaires concernés. **A mon sens, la suggestion d'un accès par le lotissement voisin des « Rives du Nautonier » a entraîné un refus de la part de la commune qui nécessite d'être mieux argumenté afin de s'assurer qu'il n'existe vraiment pas de solution qui permettrait d'accorder l'ensemble des acteurs.**

5 L'OAP « rue du Stade » fait l'objet d'une confusion dans son tracé qui englobe un espace constructible de 0,57ha et une surface globale de 1,06ha. Je m'interroge sur la nécessité de devoir englober 0,43ha en plus de la surface destinée à la construction au seul prétexte que les cheminements doux et carrossables

envisagés concernent l'accès à une habitation voisine. **J'estime donc nécessaire que cette situation soit précisée car elle est source d'incompréhension.**

6 La possibilité d'admettre une hauteur exceptionnelle des bâtis de huit mètres dans certaines situations a été retirée du règlement. Or, paradoxalement, à ce jour, il est obligatoire pour les nouvelles constructions de prévoir un vide sanitaire de type ouvert qui entraînera *de facto* une augmentation de la hauteur moyenne des bâtiments. **J'estime donc contradictoire cette suppression et demande qu'elle continue à s'exercer.**

Fait en deux exemplaires, l'un transmis à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon et l'autre remis au Maître d'Ouvrage du projet le 19 Janvier 2026.

A Lyon le 19 Janvier 2026
Le Commissaire enquêteur : Michel BOUNIOL

