

*arrêté n°26-19 du 12/04/2019
Mise en place du Plan local d'urbanisme de la commune de Sain Bel
du 4 Mai au 8 Juin 2019*

CONCLUSIONS MOTIVEES
du Commissaire enquêteur
PLU de la Commune de SAIN BEL
(huit pages)

DOSSIER n° E19000046/69

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 initial d'enquête reçu le 01/04/2019.
- avoir rencontré Monsieur le Maire de Sain Bel pour m'entretenir du projet de modification du PLU dès le 6 avril 2019.
- m'être déplacé sur les lieux et les avoir visités.
- avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées.
- avoir participé à l'organisation de l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 Mai au 8 Juin 2019 à 12h.
- avoir vérifié l'affichage public dans les lieux où il avait été implanté.
- avoir consulté les journaux d'annonces légales afin de vérifier les parutions.
- avoir contribué à la mise en place d'une adresse électronique dédiée à cette enquête (www.sain-bel.fr)
- avoir assuré au total trois permanences et reçu les observations et parfois les dossiers des personnes qui se sont déplacées.
- avoir pris connaissance des courriers parvenus en Mairie.
- avoir constaté l'absence de messages transmis par voie électronique sur la boîte dédiée
- avoir rédigé et présenté le 15 /06/2019 à Monsieur le Maire de Sain Bel le Procès Verbal de Synthèse,
- avoir pris connaissance et tenu compte du mémoire en réponse en date du 27/06/2019,


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 le dossier d'enquête dans son intégralité était consultable sur le site de la Commune, et 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 ou de prolonger la durée de l'enquête n'étaient pas apparues nécessaires.

Etant :

 rappelés les objectifs généraux du projet:

- faire face aux prévisions d'évolution démographique de la commune (augmentation d'environ 1% par an de sa population) en favorisant une offre de logements adaptée.
- limiter la consommation foncière en privilégiant les projets de construction au sein des dents creuses, dans les espaces en renouvellement urbain et en réduisant de 15% la surface de zone constructible vis à vis du PLU existant.
- améliorer la densité de l'habitat en passant d'une densité moyenne de 20 logements/ha sur les dix dernières années à une densité de 48 logements/ha, ce qui aura également pour effet de diminuer les émanations de gaz à effet de serre (GES).
- protéger les espaces naturel et agricole existants, en augmentant les surfaces dédiées à chacune de ces zones par rapport au PLU actuel, en préservant les richesses actuelles (corridors écologiques, trame bleue et verte, ripisylve), dans l'espoir de voir se maintenir, voire s'étendre les trop rares exploitations agricoles encore en activité sur le territoire de la commune.
- favoriser les déplacements doux par la création d'un maillage de parcours reliant les zones d'habitation à celles d'activités
- favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en diversifiant l'offre de logements vers un habitat intermédiaire répondant aux exigences d'une consommation énergétique améliorée.
- défendre l'activité commerciale du bourg par le maintien des petits commerces en interdisant les changements de destination vers l'habitat et en refusant d'élargir les zones artisanales actuellement en fonctionnement sur la commune.
- préserver le cadre paysager et patrimonial par la mise en place de six opérations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à conserver les éléments identitaires de la commune et la présence d'espaces verts.
- prendre en compte les différents facteurs de risques qui contraignent fortement le développement de la commune (inondations, mines, géologiques)

 tenu compte des avis que j'ai exprimés dans l'analyse de chacune des observations autour du projet y compris dans celles du mémoire de réponse fourni par le 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 oeuvre 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.
- l'absence de contestation réelle du public sur les fondements de la mise en place du PLU.
- la démarche visant à se placer dans le respect des nouvelles lois d'urbanisme et à se mettre en conformité avec les attentes des documents de hiérarchie supérieure représentés principalement par la Directive Territoriale d'Aménagement (Etat), le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT), le Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat (CCPA)
- la relative homogénéité des avis exprimés par les personnes publiques associées bien que subsistent un avis non favorable et un certain nombre de réserves.
- l'effort réalisé pour réduire la consommation foncière puisque le projet prévoit une réduction d'environ 15% des zones constructibles par rapport au PLU actuel au principal profit des zones naturelle et agricole
- la densification du centre bourg et l'urbanisation en priorité des dents creuses et des espaces en renouvellement urbain pour atteindre une densité moyenne de 48 logements/ha, au-delà des attentes du SCoT fixées dans la fourchette de 30 à 40 logements /ha.
- l'accroissement modéré du nombre de nouveaux logements fixé à 229 pour une période de douze ans, soit une moyenne de 18 logements par an, en compatibilité avec les attentes du SCoT (16 logements /an) et du PLH (25 logements /an)
- la diversification de la typologie des logements en projetant la réalisation d'un habitat collectif et intermédiaire comprenant des surfaces adaptées à de nouveaux locataires potentiels (personnes âgées, jeunes ménages) favorisant une mixité à la fois sociale et intergénérationnelle
- la volonté de maîtriser l'évolution urbaine par la programmation de six opérations d'aménagement recouvrant 94% des logements à construire.
- la protection de la zone agricole pour permettre le maintien des trop rares exploitations agricoles encore en activité sur la commune ou favoriser l'hypothétique installation de nouvelles.

- la préservation des activités commerciales, par l'interdiction d'un changement de destination pour les commerces situés dans le centre ville, l'interdiction de l'extension des zones artisanales existantes afin de limiter la concurrence, l'appui à l'installation de nouvelles activités : d'ordre touristique (hébergement) ou sur le site désaffecté de la cave viticole
- la protection des zones naturelles et paysagères par l'identification et la protection de nombreux espaces: boisements, zones humides, corridors écologiques, trames vertes et bleues et ripisylve,
- la prise en compte de l'ensemble des contraintes fortes représentées par les risques naturels, notamment ceux liés à l'inondation (PPRNI) et aux glissements de terrain, au gonflement et retrait des sols argileux mais aussi ceux liés à l'ancienne exploitation minière (Les Terres Rouges) par un zonage adapté et un règlement interdisant toute construction dans les secteurs concernés.
- la prise en compte par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire de réponse, faisant suite au procès verbal remis le 15 juin, de l'ensemble des sujets abordés, et en formulant des réponses précises et argumentées.

Comme négatifs les points suivants:

- les positions paradoxales exprimées par la Commune au sujet de la mise en place d'une déviation pour désengorger la circulation dans la traversée du village, notamment au délicat carrefour des RD 7 et 389, tout en affirmant qu'aucun itinéraire ne pouvait être actuellement proposé, faute d'une réflexion suffisante sur le sujet.
- le tracé de la trame écologique ne permettant pas de recouvrir intégralement les zones sensibles identifiées dans l'inventaire établi par le SCoT, leur attribuant ainsi une protection jugée perfectible par les services de l'Etat.
- la protection insuffisante accordée par le règlement écrit aux zones humides et qu'il convient de renforcer.
- la mise en place d'OAP "sans règlement" qui ne permet pas le respect strict des règles évoquées dans le document d'OAP et qui n'est pas conforme aux exigences de l'article L 151-8 du code de l'Urbanisme puisqu'il n'établit pas l'obligation de se soumettre à un taux de mixité sociale suffisamment proche des attentes du SCoT
- la réglementation trop permissive concernant la rénovation ou la construction de bâtiments dans le périmètre de protection des monuments patrimoniaux du centre bourg et ne permettant pas de garantir l'intégration réussie des constructions à venir.

Considérant cependant:

- que six Personnes Publiques Associées sur sept (Chambre d'Agriculture, Syndicat mixte de l'Ouest lyonnais (SOL), Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Conseil

départemental, la direction Départementale du territoire (DDT), la CDPENAF ont émis un avis favorable sur ce projet, sous plusieurs réserves,

- que l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) a donné un avis non favorable, compte tenu du nombre de remarques effectuées
- qu'un certain nombre d'observations et de requêtes ont été formulées par le public qui s'est manifesté par ses visites ou ses courriers lors de cette enquête concernant principalement les deux thèmes suivants:
 - la modification du zonage d'un certain nombre de parcelles pour les rendre constructibles
 - la compatibilité de certains zonages avec les projets individuels de construction, d'aménagement ou de destination

j'ai pu apporter une réponse ou un commentaire à toutes les observations qui ont été exprimées par les citoyens durant l'enquête publique.

L'ensemble de ces considérations ayant été développées dans mon rapport, j'émet donc un **avis favorable**, au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sain Bel assorti **des quatre réserves et des quatre recommandations** énoncées ci-après.

Je réserve mon avis favorable au respect des quatre observations suivantes:

1 Conformément à la remarque établie au paragraphe 381, pages 28 et 29 de mon rapport, **j'estime personnellement indispensable** que la prise en compte des remarques conjointes assurées par la CDPENAF et la DDT dans les avis qu'elles ont rendus aboutisse à **la modification du tracé de la trame corridor** afin qu'il puisse recouvrir intégralement et **non partiellement** l'ensemble des trames vertes identifiées dans le PADD, pour améliorer la cohérence du dossier et assurer la stricte protection de ces différentes zones.

En effet, il s'agit, en plus de la ZNIEFF type 1 "*bassin versant et vallée du Trésoncle et Crêt d'Arjoux*", de rassembler concomitamment des informations présentes dans le dossier, mais non cumulées sur le règlement graphique (carte 1/4) pour la rendre plus facilement lisible avec l'ajout:

- des coupures d'urbanisation pourtant bien repérées sur la carte "*Fonctionnalités écologiques*" (dossier de présentation, tome 1 page 40)
- de **toutes** les trames vertes identifiées par le SCoT et présentes dans la carte "*PADD à l'échelle communale*" (dossier PADD page 17)

2 Afin de renforcer la protection des zones humides, **j'invite la Commune à suivre les préconisations de la DDT et de la CDPENAF afin de rendre le règlement encore plus limitatif vis à vis de ces zones**. Ainsi, en page 10 du règlement écrit, la réserve effectuée en cas de Projet d'Intérêt Général (PIG) sur une zone humide convient d'être encore plus

strictement énoncée en ne limitant le recours à la séquence “Eviter, Réduire, Compenser” qu'**aux seuls cas de PIG à l'exclusion de tout autre.**

3 La mise en place d'OAP sans règlement en application de l'article R 151-8 du code de l'urbanisme, comme je l'ai rappelé dans mon rapport, paragraphe 383, pages 30 et 31 est possible dans le respect de six objectifs parmi lesquels celui de mixité sociale et fonctionnelle. Or, parmi les six OAP décrites, une seule, “Quai de la Brévenne”, se voit contrainte par un seuil de mixité sociale fixé à 25% des 160 logements à construire, soit 40 logements alors que le PLU n'en recense pour sa part que 38... Il existe donc un déficit sensible par rapport aux attentes du SCoT fixées à un minimum de 20% des 229 logements réalisés, c'est à dire 45.

En outre, en raison de la probable rétention foncière sur le secteur de la Brévenne, il est possible qu'aucun logement social ne soit effectivement réalisé dans les années à venir, si le projet ne voit pas le jour. Afin d'éviter une situation préjudiciable aux familles les plus modestes, il me semble donc naturel d'appliquer une servitude de mixité sociale plus généralement sur l'ensemble des logements à réaliser au sein des OAP afin de se mettre en compatibilité avec les objectifs du SCoT de l'Ouest Lyonnais comme ce dernier le rappelle dans ses remarques.

Parallèlement, la DDT attire l'attention de la Commune sur le fait que les OAP “sans règlement” établissent seulement un rapport de compatibilité et non de conformité avec les règles qu'elles contiennent vis à vis des autorisations d'urbanisme.

En conséquence, en faisant le choix d'OAP sectorielles s'appuyant sur des exigences définies dans le règlement, la Commune se garantirait de la réalisation d'opérations conformes à ses attentes.

En conclusion de l'ensemble des raisons que je viens d'évoquer, **j'estime personnellement que le maintien des OAP “sans règlement n'est pas souhaitable et j'encourage absolument** la Commune à **opter pour des OAP sectorielles**, en incluant, aussi souvent que possible, une **servitude de mixité sociale adaptée.**

4 Enfin, la Commune a exprimé son souhait de sauvegarder l'aspect paysager du village et de ses principaux éléments patrimoniaux. En ce sens, **je l'invite à prendre en compte les modifications du règlement écrit suggérées par l'UDAP** qui estime qu'il n'existe pas actuellement d'exigences suffisamment fortes pour garantir la qualité des aménagements et constructions à venir et les intégrer harmonieusement aux bâtis existants. Dans cette optique, il est proposé la réécriture de certains passages du règlement afin de préciser les règles à respecter en matière de volumétrie, d'implantation, de réalisation des façades, des clôtures, des menuiseries comme des toitures.

Je juge personnellement que ces recommandations sont très utiles et nécessitent de s'inscrire comme servitudes vis à vis des projets de rénovation du bourg afin d'assurer une réelle protection du patrimoine architectural et des aspects paysagers du bourg de Sain Bel.

Je recommande à la Commune:

1 de se rapprocher rapidement du Conseil Départemental afin d'envisager quelle suite pourrait être donnée aux problèmes de circulation rencontrés aux abords du carrefour de la RD 7 et de la RD 389, en coeur de village. **La définition d'un itinéraire de déviation et son inscription sous la forme d'un fuseau réservé serait une opportunité avec le remaniement des zonages engendré par la révision du PLU.** Si la volonté de la Commune est effectivement de trouver une solution pour résoudre cette difficulté, il convient sans retard d'ouvrir la réflexion et la collaboration avec les services du Département pour imaginer ensemble l'ébauche du projet.

2 de procéder à la correction d'un certain nombre d'erreurs constatées dans le dossier de présentation Tome 2 et relatives à :

- une inversion des surfaces entre zones agricoles et naturelles: pages 23, 28
- au calcul erroné du nombre de logements sur l'OAP "Chauran" (environ 8 et non 20) page 28
- l'oubli de la description (surface et nombre de logements) de l'OAP "Le Fiatet", page 28

3 de concevoir à terme un règlement écrit qui collecte l'ensemble des informations liées aux exigences des différents zonages en vue d'une meilleure lisibilité d'ensemble. En effet le recours systématique à plusieurs documents (cartes graphiques et règlement écrit) pour connaître les autorisations et interdictions concernant une zone donnée ne facilitent pas la compréhension de l'utilisateur.

4 de modifier le règlement carte graphique 1/4 dont les numéros de référence aux parcelles du cadastre ne sont pas exacts. Certes, une nouvelle carte, en cours d'enquête, a bien été éditée mais celle-ci ne comprend plus en revanche certaines informations comme les corridors écologiques, les emplacements réservés ...

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 6 Juillet 2019.

A Lyon le 6 Juillet 2019

Le Commissaire enquêteur :
Michel BOUNIOL

