

*arrêté n°2016-58 du 08/09/2016
Mise en place du Plan local d'urbanisme de la commune de Lucenay
du 3 Octobre au 3 Novembre 2016*

CONCLUSIONS MOTIVEES
du Commissaire enquêteur
Mise en place du PLU de la Commune de Lucenay
(sept pages)

DOSSIER n° E16000180/69

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 11 /07/2016.
- avoir rencontré Madame le Maire de Lucenay et sa Première Adjointe pour m'entretenir du projet de modification du PLU.
- 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 3 Octobre au 3 Novembre 2016 à 18h45.
- 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 créé une adresse électronique dédiée à cette enquête (epplu.lucenay@yahoo.com.)
- avoir assuré au total trois permanences et reçu les observations et parfois les dossiers des personnes qui se sont déplacées ainsi que la lettre parvenue en Mairie et les courriels adressés sur la messagerie prévue à cet effet.
- avoir rédigé et présenté le 9/11/2016 à Madame le Maire de Lucenay et à sa Première Adjointe le Procès Verbal de Synthèse,
- avoir pris connaissance et tenu compte du mémoire en réponse en date du 14/11/2016,


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.
- qu'à défaut de la mise à disposition du dossier d'enquête sur le site de la Commune, 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:

- se mettre en conformité avec la loi Alur qui déclare caducs les POS non transformés en PLU et non approuvés au 27 mars 2017, lorsque la procédure a été engagée avant le 31 décembre 2015, ce qui est le cas du PLU de Lucenay.
- se mettre en compatibilité ou en conformité selon les prescriptions des documents supra communaux.
- mieux maîtriser les effets d'une croissance démographique sur les constructions ayant produit jusque là des formes trop consommatrices d'espaces.
- diversifier la mixité et la typologie des logements en permettant ainsi l'accueil de populations amenées à y vivre aux profils plus variés.
- permettre à l'activité agricole de se pérenniser et de se développer en préservant le cadre de vie et l'aspect paysager.
- protéger les activités commerciales du centre village et permettre le développement d'une zone très attractive à l'entrée nord de la ville.
- favoriser le développement des activités touristiques et de loisir.
- développer les modes de déplacements doux et mieux gérer les problèmes liés au stationnement.
- protéger les éléments marqueurs du territoire: éléments du patrimoine, vastes espaces agricoles et naturels, densification de l'enveloppe urbaine au plus près du coeur de village.
- prendre en compte les risques naturels , notamment ceux liés à l'inondation et aux glissements de terrain ainsi que les nuisances existantes dans la délimitation des zones habitables.

 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 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 oeuvre de l'enquête, de permettre au public d'accéder à l'information sur le projet par la communication d'un dossier complet, bien que parfois difficilement lisible, 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 relative homogénéité des avis exprimés par les personnes publiques associées bien que subsistent un certain nombre de réserves.
- l'effort réalisé pour réduire la consommation d'espace puisque la surface constructible a été diminuée de 39% pour passer de 19ha dans le POS à 7,41ha dans le PLU, l'objectif visé par le SCoT restant encore en deçà: 6ha.
- la densification de l'enveloppe urbaine en cherchant à combler les "dents creuses" au plus près du centre bourg.
- la volonté de maîtriser l'évolution urbaine par la programmation de huit opérations d'aménagement tout en préservant l'aspect paysager et le caractère typique du village et en respectant les règles liées à la protection de l'environnement.
- la prise en compte de l'évolution démographique prévisible à l'échéance 2025 en favorisant la création de logements (203 environ pour une densité de 27logements/ha) et en se rapprochant de l'objectif du SCoT (+178 entre 2015 et 2025 avec une densité d'au moins 25 logements/ha)
- la recherche d'une plus grande diversité dans la typologie des logements puisque trois OAP sur huit ("Le Creux de la Cure", "Clos Teillère", "Les Chopines") prévoient notamment la réalisation de logements de type collectif ou intermédiaire, en location ou en accession à la propriété à des prix abordables et permettant ainsi une offre élargie et donc l'ouverture de la Commune à une meilleure mixité sociale.
- la protection des activités agricoles, notamment dans la partie ouest, en accroissant la surface agricole au détriment de la zone urbanisée ce qui permet le développement des exploitations existantes tout en stoppant le mitage du territoire par une multiplication de constructions éparses, et sans cohérence urbanistique.
- la protection des activités commerciales, (actuellement 6 commerces au centre bourg), par l'interdiction d'un changement de destination pour les commerces situés le long de l'axe sur une partie de la RD 30.
- le développement des activités à caractère touristique en facilitant la mise en valeur et l'accès au Géosite.
- l'amélioration de la gestion des problèmes de stationnement par la création d'emplacements réservés destinés à la réalisation de parkings.
- la prise en compte des risques naturels, notamment ceux liés à l'inondation et aux glissements de terrain par un zonage adapté et un règlement interdisant toute construction dans les secteurs concernés.

Considérant cependant:

- que cinq Personnes Publiques Associées (Préfecture du Rhône, Syndicat mixte du Beaujolais (SCoT), Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, Conseil départemental ont émis un avis favorable sur ce projet sous plusieurs réserves,
- que la Chambre des métiers et de l'Artisanat a donné un avis favorable assorti de plusieurs remarques et observations,
- que la Direction Départementale du Territoire du Rhône s'est fait le relais des sociétés APRR et RTE auprès de la Commune pour signaler des rectifications indispensables,
- 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 thèmes suivants:
 - le zonage et la perte du caractère constructible de certains terrains
 - l'identification de certains emplacements réservés
 - les OAP : "Le Clos des Ecoliers " et "Chevrières"

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 transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lucenay assorti **des trois réserves et des huit recommandations** énoncées ci-après .

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

1 L'extension prévue de la zone d'activités située en entrée nord-est du village, dans l'OAP "Les Echets", comme évoqué dans mon rapport au paragraphe 351, est en contradiction totale avec la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire métropolitaine lyonnaise (DTA). Cette réserve, par ailleurs, a été exprimée de manière conjuguée par cinq des PPA (Chambre de Commerce et d' Industrie du Beaujolais, Chambre d'Agriculture du Rhône , Syndicat mixte du Beaujolais (SCoT), Direction Départementale du Territoire et CDPENAF).

Un tel désaccord entre le PLU et les obligations supra communales ne peut exister à mon sens.

J'émet donc **une première et totale réserve** sur cette décision d'extension de la zone d'activités qui convient d'être écartée sous la forme décrite dans l'OAP "Les Echets".

2 Conformément au paragraphe 352 de mon rapport, la protection du corridor écologique le long de l'Azergues et des coulées vertes n'est pas correctement réalisée puisqu'un zonage spécifique de type NCo convient d'être mis en place et le règlement évidemment

adapté. Afin de se mettre en compatibilité avec les exigences du SCOT , et du PADD, **j'estime que la stricte observation de ces remarques s'impose, c'est ma seconde réserve.**

3 L'identification des zones humides par le zonage spécifique qui leur correspond (Zh) et l'énoncé de restrictions les concernant dans le règlement, n'ont pas été réalisés. **Je considère qu'il est indispensable que les documents graphiques et le règlement soient modifiés afin d'efficacement protéger ces zones. Il s'agit là de ma troisième et dernière réserve.**

Je recommande à la Commune:

1 à propos de l'emplacement réservé R3, à l'usage de parking et évoqué dans mon rapport au paragraphe 322, d'apporter un soin particulier à la conservation des éléments architecturaux existants sur la propriété actuelle. Si le maître d'ouvrage a évoqué dans sa réponse la conservation des murs en pierre lors de la réalisation du parking, **il m'apparaît indispensable de conserver également le portail** qui constitue un élément patrimonial typique. Si son emplacement actuel pose question pour le conserver *in situ*, il doit être envisagé de le déplacer.

2 concernant la réalisation d'un autre parking sur l'emplacement réservé R4, évoquée au paragraphe 323 de mon rapport et justifiée par l'intérêt qu'il présente pour faciliter l'accès des visiteurs au Géosite, **je juge qu'il est nécessaire d'entendre les craintes exprimées par les propriétaires riverains.** Le retrait de la partie qui permet de relier la D30 à la rue de l'Ancienne Poste dans l'espace destiné au parking m'apparaît comme une garantie importante pour se préserver des risques de troubles que sa conservation pourrait engendrer.

3 de rapidement intégrer aux documents graphiques et au règlement les dispositions et restrictions relatives à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PENAP), actuellement à l'étude pour préserver le cadre particulier de la plaine des Chères et se mettre en compatibilité avec les exigences de rang supérieur. En effet, comme évoqué dans le paragraphe 354 de mon rapport, **j'estime, en accord avec l'avis du SCoT, que le PLU ne prend pas suffisamment en compte la protection souhaitable de cette zone concernée par un PIG.**

4 de renoncer, comme évoqué dans le paragraphe 356 de mon rapport, à la volonté de poursuivre la forme de réserve foncière déjà inscrite dans le POS en créant une zone 1AUL impactant la zone agricole au nord-est du village. **J'estime, en effet, en accord avec la réserve exprimée par la Chambre d'Agriculture que le projet de réalisation**

d'un espace sportif ou touristique en lien avec la Communauté de Communes est encore trop imprécis et trop flou pour procéder à ce zonage.

5 de prendre en compte dans les documents graphiques et dans la liste des servitudes les remarques émises par le Conseil Départemental du Rhône, et les sociétés RTE et APRR, comme évoqué dans mon rapport au paragraphe 357, afin que les Espaces Boisés Classés (EBC) respectent les règles en vigueur et n'empiètent pas sur des surfaces concernées par des servitudes.

6 de réviser, comme indiqué dans mon rapport au paragraphe 358, les documents graphiques, le règlement et la liste des servitudes pour les mettre en accord avec les requêtes établies par :

- la société APRR vis à vis de la présence du passage de l'autoroute A6 et des contraintes qui lui sont associées.
- la société RTE en raison de l'absence des lignes électriques dans la liste des servitudes.

7 d'apporter au dossier de présentation et au règlement , comme évoqué au paragraphe 359 de mon rapport, les corrections et mises à jour nécessaires pointées par les nombreuses remarques des PPAP, dans les observations qu'elles ont exprimées dans la rédaction de leurs avis.

8 de prendre en compte, comme évoqué dans le paragraphe 3510 de mon rapport, les remarques:

- du conseil Départemental du Rhône concernant le respect par les acteurs du logement des attentes de la Charte de l'habitat et l'insertion, dans la carte du plan départemental, des itinéraires de promenade et de randonnée, ou en cas de projet susceptible de remettre en cause leur continuité de mettre en place un itinéraire de substitution.

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 3 Décembre 2016.

A Lyon le 3 Décembre 2016
Le Commissaire enquêteur :
Michel BOUNIOL

