

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ANNONAY : ANNONAY RHONE AGGLO

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT MARCEL LES ANNONAY

B - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE

qui s'est déroulée du 30 août 2017 à 9h00 au 29 septembre 2017 à 17h00 selon les dispositions de l'arrêté n° 2017-084 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération ANNONAY RHONE AGGLO en date du 20 juillet 2017.

Le Commissaire Enquêteur soussigné, nommé par décision n° E17000100/69 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LYON en date 11 mai 2017,

après avoir :

- analysé et visé le dossier de mise à l'enquête et étudié les textes qui s'y rapportent,
- visité les lieux,
- tenu les permanences et reçu le public en mairie,
- entendu les différents acteurs du projet,
- analysé les observations formulées en cours d'enquête,
- établi le rapport d'enquête en date du 25 octobre 2017,

considérant :

- que le Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable sur la commune de SAINT MARCEL LES ANNONAY, datant de 2008, ne répond plus aux besoins de la commune, ne permet plus de gérer correctement son développement et nécessite une mise en concordance avec la réglementation dont l'évolution récente a modifié le contexte, notamment celle issue du Grenelle de l'environnement et des textes qui lui ont succédé,
- qu'il est apparu nécessaire à la commune de SAINT MARCEL LES ANNONAY de réviser ce document afin de réorganiser et programmer son urbanisation pour

les dix prochaines années et conforter la protection de son environnement en adaptant les dispositions foncières à ses besoins, sur la base d'un rythme de construction de neuf logements par an en moyenne, en redéfinissant des zones constructibles qui prennent en compte les difficultés rencontrées afin de créer des conditions favorables à l'accueil de nouveaux arrivants, en optant pour un renforcement de la polarité du village tout en contenant les hameaux dans leur structure actuelle, en précisant les mesures favorisant un urbanisme et une architecture de qualité et en veillant à renforcer la solidarité et la sécurité des habitants,

- que la compétence en matière d'urbanisme a été transférée 1^{er} janvier 2016 de la commune vers la communauté d'agglomération Annonay Rhône Agglo qui a poursuivi le travail de révision engagé par la commune,
- que le dossier soumis à l'enquête est complet, qu'il décrit correctement le projet d'urbanisme envisagé, d'une manière compréhensible par le public,
- que la concertation organisée par la commune en amont de l'arrêt du projet de PLU, dont le bilan en a été tiré par le conseil communautaire d'Annonay Rhône Agglo, a été efficace et a permis une association de la population aux différents stades de montage du projet : outre les deux réunions publiques organisées, les éléments relatifs à l'état d'avancement du PLU ont été mis à la disposition du public au fur et à mesure de l'avancement de l'étude, plusieurs personnes se sont également exprimées par l'envoi de courriers ou dépôt d'observations sur le registres de recueil des observations mis à leur disposition pendant toute la durée de l'élaboration du projet,
- que les remarques émises par le public à ce stade de l'avancement du dossier ont été prises en compte par le maître d'ouvrage dans l'établissement du projet de PLU, en cohérence avec les objectifs fixés au PADD notamment, dans la mesure où elles ne visaient pas des intérêts particuliers,
- que le public a été bien informé de l'ouverture de l'enquête par les différentes formes de publicité choisies (journaux, affichage sur le terrain, sites Internet, journal mensuel de l'agglo), qu'il a eu la possibilité de consulter les dossiers en version papier mis à sa disposition au siège de l'agglomération Annonay Rhône Agglo à Davezieux et en mairie de St Marcel les Annonay, ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de l'agglomération, qu'un poste informatique était également à sa disposition au siège de l'agglomération,
- qu'il a pu largement s'exprimer lors de son déroulement, sur les registres déposés aux deux points de consultation du dossier, par lettre, par courrier postal, par message électronique, mais également lors de cinq permanences assurées par le commissaire enquêteur sur les deux lieux d'enquête,
- que toutes les observations des requérants émises par lettres ou messages électroniques pendant la durée de l'enquête ont été insérées dans le dossier d'enquête papier déposé au siège de l'enquête et enregistrées sur le site Internet de l'agglomération afin d'être portées à la connaissance du public,

- que les réponses aux observations, questions et requêtes des différentes personnes intervenues pendant l'enquête ont été apportées,
- que le projet de PLU prend bien en compte les documents supra-communaux qui s'imposent à lui : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, les éléments du projet de SCOT des Rives du Rhône (sous réserve des observations présentées dans son avis du 03 mai 2017), le programme Local de l'Habitat approuvé en 2007, le Plan de Prévention des Risques Inondation, ainsi que les différentes servitudes d'utilité publique qui s'appliquent au territoire (sous réserve de compléments en ce qui concerne le tracé de la canalisation de gaz),
- que l'hypothèse de croissance démographique de la commune prise en compte dans le dossier à une valeur égale à 0.9% par an, fondée sur une volonté de la collectivité d'inscrire le développement communal dans la continuité de l'évolution passée, réaffirmée dans l'orientation n° 1 du PADD, est cohérente avec le niveau des équipements dont dispose la commune et avec les objectifs du projet de SCOT et le PLH,
- que cette hypothèse induit une population supplémentaire de 160 habitants environ, soit 66 nouveaux logements (108 logements en prenant en compte le desserrement des ménages) nécessaires à terme d'une douzaine d'années. Cette hypothèse induit des besoins en zones constructibles évalués à 6 ha qui sont couverts de manière adéquate par le bouchage des « dents creuses » restant dans le tissus urbain actuel (3.6 ha) et l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser d'une surface totale de 2.4 ha, également insérées dans le village,
- que les options prises de renforcer la centralité en limitant l'extension de l'urbanisation au chef-lieu, de ne pas développer l'urbanisation des hameaux, de prévoir un resserrement et une densification de l'habitat, permettent de lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de réduire les déplacements, la pollution, la consommation d'énergie, de rentabiliser au maximum les équipements existants, que ces options évitent le mitage préjudiciable à un environnement de qualité,
- que le choix de l'emplacement des zones à urbaniser à destination principale d'habitat est cohérent avec les objectifs du PADD qui visent à appuyer le développement communal sur l'armature du village, que les réseaux viaires sont existants à proximité immédiate des zones « 1AU » à urbaniser à court terme, que ces opérations se réaliseront sous forme d'opérations d'ensemble coordonnées dans le cadre des OAP instaurées, gage d'une bonne insertion dans le tissus urbain existant,
- que le projet de PLU est vertueux en matière de consommation d'espace car les zones « AU » ont été réduites de 86% par rapport à celles figurant au PLU actuel et les espaces naturels et agricoles se sont accrus de 35 ha,

- qu'il est assorti d'orientations d'aménagement et de programmation dans les secteurs à urbaniser de Rapau, Les Bruyères, Chalamas et près de l'église, opposables aux tiers, qui sont pertinentes, qui permettent d'optimiser l'utilisation de l'espace, qui assurent une bonne cohérence de l'intégration des nouveaux secteurs à urbaniser dans l'environnement et le bâti existant compte tenu de la pente accentuée des versants, avec une qualité architecturale réfléchie, qui fixent des objectifs de densification relativement élevés de la construction (15 à 26 logements/ha selon les secteurs), de diversification des types d'habitat et de typologie des logements avec un pourcentage important de logements groupés ou intermédiaires, et de mixité sociale avec des secteurs réservés pour des logements sociaux,
- que les contraintes environnementales, notamment la présence de zones inondables définies par le PPRI et la topographie accentuée de la vallée de la Deume, limitent les secteurs pouvant être dédiés à l'activité économique sur la commune, mais que la surface disponible au niveau de l'agglomération apparaît importante et globalement suffisante pour couvrir les besoins de la communauté d'agglomération,
- que le potentiel agronomique, biologique et écologique des espaces agricoles marqués par un net recul de leur surface au cours des années passées, est bien protégé : réduction au maximum de l'extension urbaine empiétant sur ces espaces, interdiction de constructions non liées à l'activité agricole sur ces espaces, prise en compte des besoins d'évolution des exploitations,
- que la protection des espaces naturels est assurée par des dispositions inhérentes à la zone correspondante « N » définie au projet dans laquelle sont interdites les nouvelles constructions, mais dont le règlement est réaliste en ménageant la possibilité d'extension modérée des constructions qui y sont implantées et de construction d'annexes aux logements de surface limitée,
- que les continuités écologiques de la trame verte et bleue sont bien identifiées et prises en compte, notamment sur les zones humides situées le long des cours d'eau de la Deûme et de ses affluents et sur les espaces boisés, notamment ceux assurant la liaison entre les deux versants boisés de la rivière La Deûme malgré l'effet de coupure induit par la traversée de la RD 820,
- que les déplacements sont correctement appréhendés par la mise en place de plusieurs emplacements réservés pour la création ou l'aménagement de la voirie, notamment pour la construction de la voie verte qui reliera l'Auvergne à la vallée du Rhône, par le renforcement de la sécurité de la traversée de la RD 820 dans le village (aménagement de l'entrée sud, aménagement des carrefours), que l'option prise de favoriser le développement urbain dans le village en figeant les hameaux va dans le sens de la réduction des déplacements particulièrement difficiles notamment dans le secteur voisin de la route en direction du hameau de Concise,
- que l'article R 151-53 du code de l'urbanisme précise que doivent figurer dans les annexes sanitaires du PLU les zones d'assainissement collectif et non collectif

délimitées en application de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, mais que les périmètres d'assainissement collectif et non collectif figurant dans le document de zonage fourni au dossier qui correspondent au PLU actuel en révision ne sont pas en adéquation avec le nouveau zonage urbain du projet de PLU soumis à enquête,

- et, d'une manière générale, que le projet de PLU est équilibré, réaliste, vertueux et cohérent, qu'il permet de couvrir l'ensemble des besoins de la commune à terme d'une dizaine d'années avec une urbanisation bien maîtrisée,
- que, si l'on peut comprendre la déception des propriétaires de voir leurs terrains qui sont classés constructibles dans le PLU actuel, devenir inconstructibles, il importe que les intérêts particuliers s'effacent devant l'intérêt général tendant à préserver les zones naturelles et agricoles en évitant de les artificialiser si leur consommation pour le développement urbain n'est pas strictement justifiée,
- que les avis rendus par les Personnes Publiques Associées ont été décrits et analysés dans le rapport d'enquête, que ceux émanant des services de l'Etat sont de nature à assurer la légalité et la sécurité juridique du PLU, que les autres observations particulières me paraissent pertinentes car elles tendent à apporter des compléments utiles, à améliorer sa qualité et faciliter son application, qu'elles sont acceptées par le Maître d'Ouvrage à l'exception de la demande de la CCI d'accroître le foncier dédié aux activités économiques et de créer une nouvelle entrée Est de la commune,

émet un **avis favorable** sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT MARCEL LES ANNONAY tel que présenté dans le dossier soumis à l'enquête **sous réserve** :

- que soient transcrites dans le PLU toutes les observations présentées par l'Etat, qualifiées d'obligations réglementaires visant à assurer la sécurité juridique du document, qui sont contenues dans les avis de la DDT, de l'ARS et de la DREAL en qualité de personnes publiques associées,

- que soient prises en compte et mises en œuvre dans le dossier de PLU les autres dispositions acceptées par le maître d'ouvrage dans la réponse aux avis des Personnes Publiques Associées qu'il a communiquée au commissaire enquêteur le 19 octobre 2017 (voir annexe 1 au rapport d'enquête), et qui ont reçu mon appréciation favorable dans le tableau d'analyse figurant au chapitre V du rapport d'enquête.

Cet avis est assorti des **recommandations** suivantes :

- réviser le zonage d'assainissement eaux usées de la commune de manière à le mettre en conformité avec les dispositions du nouveau PLU.

- apporter les petites corrections ci après au dossier :

* mettre en cohérence la numérotation des plans du règlement graphique : 4.1 et 4.2 comme prévu sur le bordereau des pièces au lieu de 4/6 sur les deux pages de garde des documents,

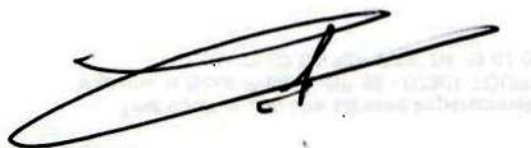
- * dans le règlement écrit de la zone « N », article « N2 » page 64 : mettre zone « N » au lieu de « A » dans le paragraphe sur le PPR,
- * page 133 du rapport de présentation, corriger l'erreur : RD 820 au lieu de RD 580,
- * implanter les deux poulaillers existants en zone agricole au quartier Champpezes sur les parcelles 604, 605 et 607, et, d'une manière générale, reporter toutes les habitations existantes construites récemment, les fonds de plans du règlement graphique n'étant pas à jour.

Je propose enfin de donner une suite favorable aux requêtes ci-après présentées par le public et qui me paraissent acceptables, après avoir vérifié leur validité réglementaire :

- porter la surface des annexes aux bâtiments d'habitation existants autorisées en zone agricole de 40 m² à 50 m² et la hauteur de 4.50m à 5.00m,
- déplacer la limite de séparation des zones UA » et « N » sur la parcelle 103 de M. MAROC située à l'ouest du village, de manière à faciliter l'accès à partir de la route de Concise à la partie zonée constructible de cette parcelle,
- intégrer la totalité de la parcelle AI n° 540 de Mme VALLA dans la zone UB de Gunchet-Midi,
- compléter le règlement de la zone « N » par une disposition autorisant l'extension sur une même parcelle des bâtiments industriels ou artisanaux existants, dans une certaine limite de surface de plancher à définir.

Fait à SAINT PERAY le 25 octobre 2017

Le Commissaire Enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. RUSSIER', with a large, sweeping initial 'G'.

G. RUSSIER