

Enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune d'Avezieux

Du lundi 27 mai 2024 au lundi 1^{er} juillet 2024

Conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur

Je soussigné, Pierre Bruyas, Commissaire enquêteur, désigné par ordonnance du Tribunal Administratif REF E24000028, en date du 11 avril 2024 déclare sur l'honneur :

- que les activités exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la réalisation de cette enquête publique ;
- ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête.

Après

Avoir rencontré Monsieur Dardouiller, maire d'Avezieux, en compagnie de Monsieur Chomat, premier adjoint et de Madame Laurent, en charge du dossier au sein de la mairie, le 30/04/2024.

Avoir effectué une visite de terrain le 13 mai 2024.

Avoir participé à l'élaboration de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique qui a eu lieu du 27 mai 2024 au 1^{er} Juillet 2024.

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 vérifié le fonctionnement du site <https://www.registre-dematerialise.fr/5406> ;

Avoir pris connaissance des avis des Personnes Publiques Associées ;

Avoir assuré au total quatre permanences et reçu au total 37 contributions.

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 la préparation de l'enquête comme dans son déroulement.

- Que les mesures adéquates, allant au-delà des prescriptions prévues par la loi 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 la commune avait apporté des réponses aux réserves émises par les PPA.

- Que la commune avait apporté des réponses aux remarques émises par le public sur le registre papier ou dématérialisé.

Rappel du projet.

Le PLU est l'expression du projet de développement de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement.

Les orientations et objectifs du PLU sont synthétisés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Pièce obligatoire du dossier de PLU, il est la clé de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir sur le moyen terme (une dizaine d'années environ), soit à horizon 2035. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et de l'état initial de l'environnement, permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager. Le PADD recherchera, dans le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur des milieux naturels, des paysages et du patrimoine bâti et naturel ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

La commune a ainsi décidé de privilégier quatre axes de développement.

- Axe 1 – Mettre en valeur le Bourg d'Avezieux ;
- Axe 2 – Envisager un développement de l'habitat maîtrisé et équilibré ;
- Axe 3 – Maintenir une dynamique économique de territoire ;
- Axe 4 – Préserver et valoriser le cadre de vie.

Ces différents éléments se traduisent à l'échelle de la commune par une volonté de porter un projet de développement durable et cohérent du territoire.

Les outils utilisés pour l'atteinte de ces objectifs sont les suivants :

- Le règlement du PLU définissant la destination de chaque parcelle du territoire ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151- 6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme concernent les secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 12 prochaines années ;
- Les emplacements réservés font partie des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux

continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire.

La définition des zones :

La répartition du territoire entre zones naturelles, agricoles et urbaines traduit une volonté de développer un habitat maîtrisé et équilibré. Cette volonté est fondée sur une prévision d'évolution démographique moins forte que dans le passé (0,4%) par an. L'objectif est de maîtriser davantage l'évolution de la production de logements.

Il s'agit toutefois d'offrir un nombre de logements suffisants à la fois pour maintenir la population en place, en donnant une réponse au desserrement des ménages et de pouvoir accueillir de nouveaux habitants.

L'objectif pour la commune est de proposer un développement de l'habitat inférieur à celui constaté ces dernières années. Il s'agit ainsi de prévoir la réalisation d'une moyenne d'environ 4 logements par an.

Cette tendance représente environ des 88 logements sur 2017-2035 (19 ans). Le bilan des divers mouvements entre les zones fait apparaître un recul des zones urbaines et agricoles respectivement de 31 ha et 22 ha et un gain de la zone naturelle de 53 ha.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les opérations de construction ou d'aménagement qui seront mises en œuvre dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP : elles devront les respecter dans leurs principes.

Le PLU d'Avezieux prévoit deux zones dans lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation seront appliquées.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- Secteur 1 : zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'habitat 1AUa au Nord-Ouest du Bourg
- Secteur 2 : zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'habitat 1AUb au Sud-Est du Bourg.

Secteurs	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Zone 1AUa au Nord-Ouest du Bourg	Zone ouverte à l'urbanisation immédiatement Ouverture à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
Zone 1AUb au Sud-Est du Bourg	Zone ouverte à l'urbanisation à compter de 2030 et après l'urbanisation de la zone 1AUa Ouverture à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou plusieurs tranches

Les emplacements réservés

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme stipule que « le règlement des plans locaux d'urbanisme peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1 ° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

La commune d'Avezieux a défini 15 emplacements réservés, consacrés, pour l'essentiel, à la voirie et l'assainissement.

Pertinence des moyens au regard des objectifs.

Au regard des objectifs affichés dans le PADD, le contenu du PLU semble cohérent avec ceux-ci . En effet, la forte réduction des superficies en zone constructible (U et AU) constitue une réponse nette à l'objectif de développer un habitat maîtrisé et équilibré. La concentration des projets d'aménagements par l'intermédiaire de deux OAP sur centre bourg répond à l'objectif de mise en valeur du bourg. Ces réductions de zones constructibles constituent également un atout pour le maintien de la principale activité de la commune : l'agriculture.

Bilan de la consultation avec le public.

Au total 37 contributions ont été reçues. Elles se répartissent ainsi suivant leur forme :

- deux par le site ;
- 13 par courriers ;
- 19 par registre papier et trois par email.

Le site a reçu 952 visiteurs et 525 documents ont été téléchargés.

Pour la plupart, elles portent sur une demande de constructibilité. Dans la majorité des cas, il est impossible de donner satisfaction car cela se heurterait à un élément central du PLU, qui est le recentrage sur le bourg des constructions à venir. Une extension des hameaux serait contradictoire avec l'objectif poursuivi. Cette forte demande était prévisible, en raison de la réduction des surfaces à construire.

Les autres observations portent sur des changements de destination. Il apparaît souhaitable au commissaire enquêteur d'y donner une suite favorable, cela peut entraîner la construction de logement sans entamer l'espace agricole ou naturel. Une remarque importante concerne la zone 1AUB. Le tracé de l'actuelle desserte provoque des interrogations de la part des propriétaires, il conviendrait d'y apporter une réponse.

Bilan des réponses aux PPA.

Les Réponses apportées aux PPA sont satisfaisantes. Elles permettent de lever la plupart des réserves exprimées par certaines d'entre-elles.

Globalement le commissaire enquêteur constate que le PLU est cohérent avec les objectifs du PADD et considère satisfaisantes les réponses apportées aux contributions du public et des PPA. Toutefois, il émet les recommandations suivantes :

- Etudier avec soin, en concertation avec les propriétaires concernés, les voies d'accès à la zone 1AUB ;

Et il fait siennes les recommandations des services de l'État dont certaines ont été d'ailleurs, dorénavant et déjà, prises en compte:

- Conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la mise en fonctionnement de la station d'épuration du bourg de manière efficiente ;

- Revoir le classement de la zone de loisirs NL de 2,05 ha en zone N, compte tenu de l'absence de projet et de Justifications, de la taille déjà importante des deux secteurs de loisirs zonés en UL, et de l'implantation sur un secteur concerné par une zone humide ;

- Expliciter la nécessité de maintenir l'extension de la zone UL de 0,69 ha ;

- Revoir au plus juste la délimitation des emplacements réservés ;

CONSIDERANT que le projet de PLU de la commune d'Avezieux avait, préalablement à l'enquête publique, fait suffisamment l'objet d'une concertation.

CONSIDERANT que l'enquête publique a fait l'objet d'une publicité suffisante auprès du public.

CONSIDERANT que la CDPENAF a rendu un avis favorable à la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUB le 12 mars 2004, avis officiellement entériné par l'arrêté n°DT-24-0198 du préfet de la Loire.

CONSIDERANT que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale par décision en date du 26/10/2022 a indiqué que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas.

CONSIDERANT que les réponses apportées aux PPA, sont de nature à lever les réserves émises par certaines d'entre-elles.

CONSIDERANT que ni les modifications demandées par un certain nombre de requérants, répertoriées dans mon rapport, dont plusieurs m'ont paru recevables, ni celles réclamées par les personnes publiques associées, ne fondent d'obstacle à l'approbation du projet, en raison des réponses apportées par la mairie d'Avezieux.

CONSIDERANT que les choix d'urbanisme, faisant du bourg le lieu central du développement de l'habitat résidentiel, limitant ainsi la consommation d'espace agricole, tout en offrant la possibilité d'accroître la diversification du parc de logements sont conformes aux objectifs du PADD.

CONSIDERANT que le projet de PLU, dans sa version actuelle, comporte des choix paraissant de nature à prendre en compte :

- La préservation de l'espace agricole ;
- Le développement de l'activité économique ;
- La préservation des richesses naturelles et patrimoniales de la commune.

Le commissaire-enquêteur donne un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune d'Avezieux.

Fait à Saint-Etienne, le 30 juillet 2024

Pierre Bruyas