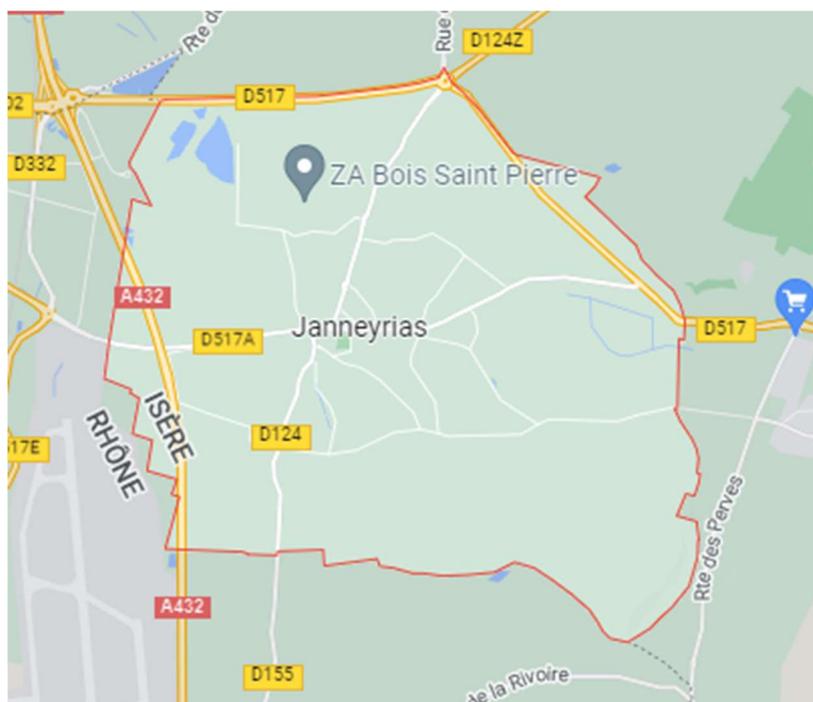


COMMUNE DE JANNEYRIAS

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Enquête publique du 19 avril 2022 au 20 mai 2022 inclus

CONCLUSIONS

AVIS MOTIVE

Ghislaine SEIGLE-VATTE

Les conclusions sont indissociables du rapport d'enquête et de ses annexes

Table des matières

1. PREAMBULE	3
1.1. Objet de l'enquête publique :	3
1.2. Initialisation et cohérence du projet.....	3
2. Justification de la révision Plan Local d'Urbanisme	3
2.1 Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
2.1.1 Le projet d'Aménagement et de Développement Durables :	3
L'orientation 1 « POURSUIVRE LE DYNAMISME ECONOMIQUE :	4
L'orientation 2 « RECENTRER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION POUR LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE :	4
L'orientation 3 « AMELIORER LES DEPLACEMENTS EN LIEN AVEC L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE :	5
L'orientation 4 : PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE RURAL ET LES ESPACES NATURELS	5
L'orientation 5 : LIMITER L'EXPOSITION AU BRUIT ET AUX NUISANCES	6
3. La concertation préalable	6
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7
4.1. L'information du public.....	7
4.2. Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur.....	7
4.3. Le public	8
4.4. Le dossier d'enquête et la procédure.....	8
4.5. Prorogation de délais	8
4.6. Examen des observations.....	8
4.7. Avis du Commissaire Enquêteur sur la révision du PLU	8
L'Urbanisme	9
L'habitat raisonné	9
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	10
Les déplacements	10
L'activité agricole	10
Les corrections à apporter aux documents	10
La consultation des personnes publiques associées	10
5. Conclusion	12
5.1. EN DEPIT DES FAIBLESSES DU PROJET	12
5.2. MAIS EN RAISON DES POINTS FORTS DU PROJET	13

1. PREAMBULE

1.1. Objet de l'enquête publique :

La présente enquête concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme initié par La Mairie de Janneyrias. Elle assure la compétence et l'élaboration du document d'urbanisme. La mairie de Janneyrias dont le siège principal est situé 30 route de Crémieu à JANNEYRIAS (38280) est le porteur de la révision du PLU et l'organisateur de l'enquête publique.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 01 décembre 2021, une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols a été engagée par la Commune de Janneyrias.

En date du 21 mars 2022, un arrêté de mise à enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme, de la mise à jour du schéma d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est élaboré par Monsieur le Maire.

Ainsi la présente enquête est une enquête unique qui comprend deux enquêtes présentées par un dossier global, telle que prévue et définie par l'article L 123-6 du Code de l'Environnement. La mise à jour du schéma d'assainissement des eaux usées et de zonage des eaux pluviales est également soumise à enquête publique.

1.2 Initialisation et cohérence du projet

Le projet répond à l'évolution du contexte législatif qui, par les lois SRU, Grenelle2 et ALUR, a considérablement renouvelé le cadre réglementaire.

2. Justification de la révision Plan Local d'Urbanisme

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ». Elle justifie du point de vue de l'intérêt général, les limitations apportées à l'utilisation des sols (constructibilité, desserte des terrains, d'espaces libres, emplacements réservés, etc...) mais aussi les objectifs chiffrés compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espaces fixés, le cas échéant, par le schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

2.1 Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1.1 Le projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit un cadre concernant l'évolution du territoire pour les dix prochaines années sur la base des enjeux dégagés par le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement, mais aussi des orientations législatives et réglementaires en vigueur et celles fixées dans les documents de niveau supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible ou en articulation.

Ainsi, le PADD met l'accent sur le positionnement de la commune de Janneyrias située à l'Est lyonnais au paysage rural mais directement liée à la métropole lyonnaise par les grandes infrastructures existantes et en projet : l'aéroport et son extension, ainsi que le contournement ferroviaire de l'est lyonnais.

Les orientations générales fixées par la Municipalité s'articulent autour de quatre grandes thématiques, déclinées en objectifs :

L'orientation 1 « POURSUIVRE LE DYNAMISME ECONOMIQUE :

Pérenniser l'activité agricole :

- Conserver les grands tènements pour l'agriculture :

Ne pas étendre l'urbanisation du bourg afin de ne pas consommer les grands tènements agricoles au pourtour

Ne pas contraindre l'implantation du bâti agricole dans les grands tènements au pourtour de l'ensemble constitué par le bâti du bourg et du hameau de Saint Ours.

- Contenir le développement de l'urbanisation éloigné des sièges d'exploitation, afin de favoriser les bonnes conditions de travail pour l'activité agricole :

Positionner les limites des zones urbaines au plus près des constructions existantes lorsque celles-ci sont à proximité des sièges d'exploitation afin de respecter les distances sanitaires de réciprocité.

- Veiller à ce que l'urbanisation ne supprime pas les accès aux terres agricoles.
- Veiller à ce que les projets de chemins ne fractionnent pas les terres agricoles.

Pérenniser les activités artisanales, industrielles et commerciales :

- En continuité de la ZA de Bois St-Pierre, réinvestir la friche industrielle de Galliacolor pour accueillir une nouvelle activité, sans consommer de terre agricole.
- Proposer un hébergement léger de loisirs en continuité du bourg, qui participera à la requalification de l'entrée ouest.
- Pérenniser les commerces existants du centre-bourg
- Permettre le développement des communications numériques, notamment l'aménagement de la fibre optique, en lien avec le positionnement de la commune à proximité de l'agglomération lyonnaise et des grandes infrastructures.

L'orientation 2 « RECENTER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION POUR LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE :

- Maîtriser la croissance démographique de la commune afin de ne pas dépasser une population d'environ 2050 habitants d'ici 2031, ce qui reviendra à créer environ 130 logements supplémentaires sur cette période de 10 ans.
- Lutter contre la consommation de l'espace :

Privilégier le renouvellement urbain en densifiant les gisements fonciers principaux

Ne pas étendre les hameaux

Dans le bourg, restructurer certaines franges urbaines

Par rapport au PLU précédent, réduire les zones à urbaniser :

Pour l'habitat : passer d'environ 4,5 ha à moins de 2 ha, sachant que les terrains consommés pendant la durée du PLU sont de 2,1 ha. De plus, la zone constructible pour l'habitat et les équipements sera réduite de plus de 10 ha, soit une réduction supérieure à 10%.

Pour les activités : passer d'environ 13,3 ha à aucune nouvelle surface, sachant que ces 13,3 ha ont été consommés pendant la durée du PLU.

Augmenter la densité bâtie de manière à multiplier par 2 la densité moyenne par rapport au PLU actuel, ce qui permettra de favoriser une diversification des typologies de logements.

➤ Accompagner le phénomène de densification du bourg dû à la pression foncière
Cibler les secteurs d'accueil d'habitat collectif et d'habitat groupé dans les grands gisements fonciers du bourg à proximité des équipements, services et commerces existants
Ailleurs, encadrer la densification, à l'aide d'un règlement adapté.

- Définir la centralité du bourg pour y privilégier le développement de l'urbanisation, elle relie les 2 pôles d'équipements (mairie-commerce et groupe scolaire-gymnase) et les secteurs d'OAP pour les projets d'habitat.
- Pour diversifier l'offre, proposer des logements aidés de manière plutôt dispersée dans le bourg, dans les zones U et dans les zones AU : des logements aidés (dont une majorité en locatifs) correspondant à 10% des futurs logements.
- Phaser l'urbanisation nouvelle afin de ne pas saturer le groupe scolaire :

Les zones AU devront être phasées par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les OAP seront mises en place également pour optimiser l'organisation de l'urbanisation et préciser et cadrer la qualité d'aménagement attendue.

L'orientation 3 « AMELIORER LES DEPLACEMENTS EN LIEN AVEC L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE :

- Préserver l'ancienne voie ferrée pour un aménagement futur de transport en commun accompagné d'un cheminement doux, et prévoir une réserve foncière pour une éventuelle future gare.
- Développer les modes doux

Entre communes : situées entre 4 et 6 km, les communes au pourtour de Janneyrias pourraient être accessibles à vélo. L'aménagement de l'ancienne voie ferrée permettrait une liaison est/ouest

Entre le centre-bourg et sa périphérie notamment vers St-Ours

Dans le centre bourg, jusqu'au groupe scolaire : poursuivre également certaines impasses jusqu'aux voies existantes

Dans le centre bourg vers la future voie de transport en commun en développant un nouveau quartier d'habitat

Dans le bourg, pour liasonner les futurs quartiers au centre-bourg et au groupe scolaire
Prévoir l'implantation de parkings à vélo dans le bourg

- Améliorer les entrées de ville est et ouest

Prévoir des aménagements routiers pour ralentir le trafic

Les accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres) : le projet d'hébergement touristique participera à la requalification de l'entrée ouest.

- Inscrire le Projet d'intérêt général pour le contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise (CFAL), tel qu'il avait déjà été inscrit dans le PLU précédent le long de l'A432.

L'orientation 4 : PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE RURAL ET LES ESPACES NATURELS

- Préserver le paysage rural et les ressources naturelles :

Protéger et valoriser la trame verte et bleue : le bocage et les boisements existants (réservoirs de biodiversité), les zones humides, les arbres têtards, les plans d'eau de Salonique...

Favoriser la fonctionnalité des continuités écologiques

Maintenir les coupures d'urbanisation entre le bourg et le groupe de bâti au sud, et entre ce groupe et St-Ours.

Soigner la qualité des franges urbaines, zones de transition avec les espaces agricoles et naturels.

Veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions (qualité architecturale et cohérence avec le bâti existant).

Affirmer l'identité agricole de la commune en limitant la consommation de terres agricoles pour l'urbanisation et en préconisant une végétation bucolique : haies champêtres plurispécifiques.

Favoriser les constructions économes d'un point de vue des ressources et de la consommation d'énergie.

L'orientation 5 : LIMITER L'EXPOSITION AU BRUIT ET AUX NUISANCES

- Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances :

Prendre en compte le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Saint Exupéry dans les constructions futures

Prendre en compte les zones concernées par le bruit des infrastructures terrestres

Prendre en compte les risques technologiques et naturels

Limiter le ruissellement des eaux pluviales dans les secteurs à urbaniser.

- Limiter les pollutions :

Dans l'objectif de favoriser les économies d'énergie et de limiter les sources de pollutions de l'air, il s'agit de privilégier :

- L'implantation des zones d'urbanisation à proximité des services
- L'aménagement de cheminements piétons et le développement d'alternatives aux déplacements motorisés
- Les apports solaires passifs et le développement de systèmes de production d'énergies renouvelables intégrés.

3. La concertation préalable

Le code de l'urbanisme prévoit et organise la concertation. Il laisse une grande liberté à la personne publique dans les modalités, mais souligne qu'un bilan doit être établi et joint au dossier d'enquête publique.

Les modalités de concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2016 prescrivant la révision du projet de PLU de Janneyrias.

Des concertations ont été menées pendant 5 ans ; 4 réunions publiques se sont tenues le 26 septembre 2017, le 10 avril 2018, le 7 mars 2019 et le 17 novembre 2021. Des informations au public ont été effectuées, des groupes de travail constitués.

Le 01 décembre 2021, une délibération est prise concernant l'arrêt du bilan de concertation et l'arrêt de révision du plan local d'urbanisme. La révision du PLU s'est déroulée pendant une période de 5 ans.

Durant toute la procédure, la Municipalité a été à l'écoute de ses administrés. Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ses outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer.

Globalement il ressort une participation correcte de l'ensemble de la population, plus particulièrement au niveau des quatre réunions publiques qui ont été organisées.

Sa lecture permet au commissaire enquêteur de constater que les exigences minimums fixées par la loi sont largement satisfaites. Les modalités de la concertation figurant dans la délibération du 28 septembre 2016 ont été respectées. Les moyens développés pour informer le public des réunions sont jugés suffisants, la participation du public tout au long de la procédure en atteste.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1.L'information du public

L'information du public pour la présente enquête a été faite conformément à la réglementation en vigueur (voie de presse, affichages règlementaires, dématérialisation).

Compte tenu de ces mesures, je considère que l'information du public a été réalisée dans des conditions satisfaisantes.

4.2.Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur

Cette enquête s'est déroulée du 19 avril 2022 au 20 mai 2022.

Les conditions d'installation du commissaire enquêteur et celles prévues pour l'accueil du public ont été très correctes. Le local réservé à cet effet était une grande salle où l'on pouvait faire entrer les personnes par une porte et les faire sortir directement à l'extérieur, ce qui était très bénéfique, étant donné les conditions sanitaires actuelles dues à la COVID 19. Ainsi, les personnes ne se croisaient pas.

Le caractère de confidentialité nécessaire aux échanges entre le public et le commissaire enquêteur, l'examen du dossier par le public ne posaient aucun problème.

J'ai effectué, dans ce lieu, 4 permanences de 3 heures qui ont été, pour certaines légèrement dépassées.

J'ai pu, en ce qui me concerne, obtenir les réponses à toutes les questions posées à Monsieur le Maire de JANNEYRIAS, Madame l'Adjointe à l'Urbanisme ainsi que Madame la Secrétaire à l'urbanisme, je les en remercie. Il m'a été fourni toutes les explications au cours de l'enquête et ultérieurement. Afin de mieux appréhender le contexte du projet, le commissaire enquêteur a effectué deux visites de la commune et des lieux à enjeux, au cours de l'enquête.

4.3. Le public

Le public a pu consulter le dossier d'enquête durant 31 jours, soit la période du 19 avril 2022 au 20 mai 2022 inclus.

Afin de faciliter l'information du public, les permanences ont eu lieu à des jours et horaires différents pour permettre, notamment aux personnes qui travaillent, de disposer d'au moins une permanence compatible avec une vie professionnelle habituelle, avec en particulier une permanence le samedi matin, deux en fin d'après-midi.

4.4. Le dossier d'enquête et la procédure

Le dossier initialement préparé avant le début de l'enquête publique, bien étayé, illustré et argumenté, comportant des informations et plans m'est apparu de bonne qualité, et globalement de nature à fournir une bonne information au public.

Les documents graphiques sont de qualité satisfaisante.

Les opérations d'aménagement programmées sont bien repérées et cohérentes. Après avoir analysé le contenu du projet, la partie réglementaire traduit fidèlement pour chacune des zones du PLU les objectifs définis dans le projet.

4.5. Prorogation de délais

Le code de l'environnement, en son article R.123-18, prévoit que le responsable du projet mis à l'enquête publique dispose d'un délai de 15 jours à compter de la réception du procès-verbal de synthèse pour produire son éventuel mémoire en réponse.

Aucune prorogation n'a été demandée. Les documents ont été rendus dans les temps impartis pour le Maître d'Ouvrage, comme pour le commissaire enquêteur.

4.6. Examen des observations

22 observations ont été consignées sur le registre et 7 par courrier. 7 observations ont été effectuées par voie dématérialisée. Elles ont toutes été prises en compte.

Lors des permanences, j'ai reçu 30 personnes.

4.7. Avis du Commissaire Enquêteur sur la révision du PLU

Considérant que :

Les présentes conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur portent uniquement sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Janneyrias.

Après avoir rappelé le contexte du projet :

Monsieur le Maire de Janneyrias, par délibération du 01 décembre 2021 arrête le bilan de concertation et acte le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de rappeler que ce projet de révision du Plan local d'Urbanisme diminue la surface des zones U et AU de 11 %, elles passeront de 121 ha en 2012 à 107,7 ha en 2022. Ces surfaces sont donc « restituées » à l'agriculture avec cette révision du Plan Local d'urbanisme.

D'autre part, les zones urbaines en extension sont limitées aux OAP qui reviennent à « des dents creuses » en imposant le nombre de constructions comprenant des logements collectifs, individuels et des logements intermédiaires.

La réduction des secteurs constructibles résulte des obligations légales et de la nécessité de se mettre en conformité avec le SCoT.

Janneyrias compte environ 1845 habitants depuis 2021. La croissance est dynamique et la population de Janneyrias devrait atteindre environ 2035 habitants d'ici 10 ans

A l'horizon 2030, la révision du PLU prévoit pour la commune de Janneyrias :

- Un objectif maximal de construction de 122 logements d'ici 10 ans, correspondant au potentiel des zones AUa et AU : 50 logements (dont 4 logements réhabilités) en considérant 30 logements pour la zone AU
 - Zones U avec OAP : 20 logements
 - Zone U avec attente de projet : 20 logements
 - Autres gisements fonciers : 32 logements

Soit un rythme constructif moyen de 12,2 logements / an, contre 20,5 logements / an pour les 10 ans à venir.

Au niveau économique Janneyrias ne prévoit pas de nouvelle zone.

L'Urbanisme

La commune de Janneyrias bénéficie d'un PLU depuis 2012.

Il convient de rappeler que ce projet de révision du Plan local d'Urbanisme diminue la surface des zones U et AU de 11%. Ces surfaces sont donc « restituées » à l'agriculture avec ce projet de révision du Plan Local d'urbanisme.

Le projet de territoire prévoit une consommation d'espace de moins de 2 hectares par an (en comparaison des 4,5 hectares par an), sachant que les terrains consommés pendant la durée du PLU sont de 2,1 ha.

Le dossier « urbanisme » au sein du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a récolté toutes les observations. Les administrés se sont rendus assez nombreux à certaines permanences et peu à d'autres, soucieux des changements de destination de leurs biens. Ce sujet est l'une des préoccupations principales de Monsieur le Maire quant à ses administrés. Le projet de PLU est contraint par rapport aux objectifs du SCoT.

Le procès-verbal de synthèse reprenant toutes les observations personnelles avec les réponses de Monsieur le Maire est en annexe du rapport.

L'habitat raisonné

La commune de Janneyrias, dans le cadre de son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, a fait le choix de favoriser son habitat à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La priorité a été donnée à l'urbanisation des « dents creuses » ou « terrains résiduels ».

Ce souhait de la Municipalité, dans le cadre de son projet est d'assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant, qui prenne en compte l'enjeu de la préservation d'un cadre de vie de qualité. Le projet vise également à favoriser une diversité de l'offre de logements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Janneyrias a opté pour 7 OAP sectorielles dans son projet de révision du PLU dont 2 sont à vocation économique et 1 à vocation touristique.

Cette volonté de la Municipalité se porte sur les OAP qui précise les attentes en matière d'aménagement. Cette orientation vise à encadrer les opérations privées de densification, en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Les déplacements

Les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation quand ceux-ci seront possible en fonction de la faisabilité.

En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, la voiture particulière reste le mode de déplacement dominant. La densité de population n'est pas suffisante pour la création de lignes de bus à haut niveau de service pouvant concurrencer la voiture particulière. La commune est desservie principalement par des lignes de transport scolaire.

L'activité agricole

Toutes les dispositions de développement raisonné de l'urbanisation et des zones d'activités sur le territoire de Janneyrias concourent à la préservation des étendues agricoles de la commune en accord avec l'objectif mentionné au PADD.

L'activité agricole est facilitée par un territoire de plaine permettant les grandes surfaces de cultures, mais concurrencée par l'implantation d'infrastructures et d'activités économiques à moyen et long terme.

L'agriculture s'est intensifiée par la taille des fermes mais l'inquiétude demeure par rapport à l'avenir.

Les corrections à apporter aux documents

Le commissaire-enquêteur relève que la collectivité a pris note des demandes de corrections à apporter et qu'elle répond favorablement, dans la mesure du possible, à toutes les observations pour régulariser au mieux le document avant de le soumettre à l'approbation.

La consultation des personnes publiques associées

Dans ce projet de PLU, 6 réserves ont été émises par les services de l'Etat et 4 par le SCoT.

Les réserves de l'Etat portent sur :

1) La cohérence des pièces du dossier et la clarification de l'objectif de modération de la consommation d'espace fixé dans le PADD :

Le PADD indique les zones en extension alors que le rapport de présentation indique le potentiel en zones AU et en zones U, ce qui explique les différences. Ces éléments seront expliqués davantage.

2) L'introduction dans le projet des dispositions permettant d'obtenir une densité minimale des logements

Ces OAP seront complétées en interdisant le logement individuel et en précisant que les permis de construire devront respecter les schémas.

3) L'introduction des orientations et dispositions dans les différentes pièces du dossier en vue d'optimiser la consommation d'espace dans les ZA

Les OAP 5 et 7 et le règlement de la zone Ui seront renforcés sur ces aspects.

4) La rectification du règlement des zones A et N pour proscrire les gîtes et chambre d'hôtes séparés

Le règlement sera modifié : les gîtes seront interdits en zone A mais autorisés en zone N.

5) La prise en compte des risques dans le règlement graphique et écrit et les OAP

Le RP, l'OAP 7 seront complétés en ce sens. Le nommage des étiquettes sera corrigé. La carte des risques sera complétée avec le zonage. Le secteur v2 sera classé en zone rouge inconstructible. Le règlement sera précisé et corrigé en ce sens.

6) La mise à jour des servitudes d'utilité publique et la prise en compte des contraintes afférentes

Ces informations seront apportées au RP et au zonage. Les EBC seront supprimés dans les bandes de servitude.

Les réserves du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné portent sur :

7) L'affichage clair, dans le PADD, de l'objectif de réduction de la consommation d'espace (distinction ENAF/artificialisation) pour tous les types d'occupation du sol :

Le PADD indique les zones en extension alors que le rapport de présentation indique le potentiel en zones AU et en zones U, ce qui explique les différences. Ces éléments seront expliqués davantage.

8) La reprise des dispositions réglementaires et des OAP pour permettre d'obtenir les densités et les typologies de logements annoncées dans le PLU et la réalisation effective d'un urbanisme de qualité :

Les OAP 2, 3 et 4 en zone Ua et Ub seront précisées pour garantir les densités indiquées sans opérations d'aménagement d'ensemble.

Le règlement des zones U n'impose pas une densité minimum. Ce n'est pas le choix des élus de densifier l'ensemble du bourg, mais seulement des secteurs ciblés (par OAP).

OAP 2 : densité minimum de 19 logements/ha (12 logements intermédiaires et collectifs sur 0,63 ha) ce qui est élevé en cœur d'îlot dans un environnement pavillonnaire

OAP 3 : densité minimum de 8,5 logements/ha (5 logements sur 0,59 ha) ce qui est faible : il est décidé d'augmenter à 7 logements (pour passer à 12 logements/ha), il est impossible d'imposer davantage en raison d'un PA accepté (coup parti).

OAP 4 : densité minimum de 19 logements/ha (3 logements sur 0,16 ha) ce qui est élevé en frange du bourg dans un environnement pavillonnaire.

La répartition des typologies annoncées au PLU sera atteinte grâce aux zones de forte densité :

zone AU et zone Ua servitude d'attente de projet.

9) La prise en compte des logements vacants et le potentiel de remobilisation de la vacance dans l'objectif de production de logements :

Le taux de vacance est faible : 5,1% en 2018, soit 39 logements. Ils seront pris en compte dans la capacité du PLU, après ajustement du nombre par les élus.

10) La prise en compte du paysage (entrée de ville) : Elaborer les OAP définissant les modalités de qualification des entres de ville (Est et Ouest) afin d'améliorer leur lisibilité :

Rappel du PADD :

-aménagement routiers pour ralentir le trafic (hors PLU), cela a été réalisé à l'entrée Ouest (inutile en entrée Est en raison d'un dénivelé qui fait ralentissement naturel)

-plantation d'arbres : ajouter des EBC entrées Est et Ouest pour imposer de nouvelles plantations

-projet d'hébergement touristique.

Le RP sera corrigé car ces entrées ne sont pas dégradées : paysage agricole puis pavillonnaire.

Les réserves ont été prises en compte par la Municipalité de Janneyrias. Les réponses ont été données et font part de ces conclusions. Les réponses à donner seront finalisées et explicitées avant la validation de la révision du PLU. La Municipalité effectue les formalités afin de lever ces réserves.

La Municipalité a également pris en compte les observations ainsi que les remarques afin de faire de sa révision de PLU un document prenant en compte toutes les obligations et informations données par les Personnes Publiques Associées.

5. Conclusion

Selon le code de l'urbanisme réformé par les évolutions successives du cadre législatif national, dont ces dernières années, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014, le projet du Plan Local d'Urbanisme vise à atteindre les objectifs visés par le PADD.

Le commissaire enquêteur considère que les objectifs déclinés dans le PADD et les prescriptions affichées au règlement écrit et graphique répondent clairement à la recherche de cet équilibre. Le projet contrôle l'étalement urbain et la consommation d'espace. Il entretient et valorise son identité rurale.

5.1. EN DEPIT DES FAIBLESSES DU PROJET

Dans le cadre des obligations du PLU, les réserves émises par le Préfet sont à lever avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Les remarques effectuées par le Préfet et les autres Personnes Publiques Associées sont à reconsidérer.

5.2. MAIS EN RAISON DES POINTS FORTS DU PROJET

- Un bilan de la concertation transparent et complet
- Une bonne compatibilité avec les objectifs du SCoT
- Un PADD qui donne des orientations pour une évolution raisonnée et maîtrisée du territoire
- Une bonne diversification de l'offre de logements dans les OAP sectorielles
- Une volonté de protéger la commune de Janneyrias dans ses extensions et la conserver comme espace rural en préservant les espaces naturels
- Une prise en compte des observations du public quant aux demandes des particuliers.

Pour toutes ces raisons et pour l'investissement mis par la commune de Janneyrias dans la prise en compte des observations du public, des réponses apportées et de la reconsidération de leur projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, entre autres, sur ses Opérations d'Aménagement et de Programmation,

Le commissaire enquêteur constate la volonté de la Municipalité de Janneyrias de lever les réserves avancées par l'Etat. Ces réserves doivent être levées avant l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur, émet **UN AVIS FAVORABLE** à la révision du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de JANNEYRIAS

Fait le 02 Juillet 2022

Le commissaire enquêteur

Ghislaine SEIGLE-VATTE

