

COMMUNE DE SAINT JEAN LE VIEUX

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

14 MAI - 12 JUIN 2018

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Note liminaire

L'élaboration du nouveau plan local d'urbanisme (PLU) de Saint Jean Le Vieux a été prescrite par délibération du 3 octobre 2013. Un premier PLU avait été approuvé le 8 novembre 2010, puis annulé par décision du tribunal administratif de Lyon le 18 juin 2013. A compter de cette date, la commune était régie par les dispositions de l'ancien plan d'occupation des sols et cela jusqu'au 27 mars 2017, date à laquelle ce dernier document d'urbanisme est devenu caduc.

Désormais, en l'absence de PLU et de POS la commune se trouve régie par le règlement national d'urbanisme (RNU), d'où la nécessité et l'urgence d'élaborer un nouveau document d'urbanisme afin d'asseoir une stratégie de développement du territoire communal en adéquation avec les problématiques urbanistiques et environnementales locales actuelles, cela d'une part, dans le respect des orientations du schéma de Cohérence Territoriale Bugey Côtière Plaine de l'Ain (SCOT BUCOPA) dont la révision générale a été approuvée le 26 janvier 2017 et d'autre part, s'inscrivant dans le cadre des grands principes du développement durable dont notamment ceux relatifs à la « gestion économe de l'espace » et à la « préservation et à la valorisation de l'environnement », principes relevant de l'intérêt général que le public a bien du mal à accepter en raison d'intérêt personnels que d'aucuns comprendront.

Aussi, par délibération du 26 septembre 2017, le Conseil Municipal de Saint Jean Le Vieux a -t-il arrêté un nouveau projet de PLU et décidé de le soumettre à l'enquête publique.

Ordonnée par M. le Maire de Saint Jean Le Vieux , l'enquête proprement dite s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier, dans les locaux de la mairie pendant 30 jours consécutifs, du lundi 14 mai au 12 juin 2018 inclus. Elle a été marquée par une participation que l'on peut qualifier de forte compte tenu de la taille de la commune. Au total cinquante et une observations ont été exprimées : 23 consignées au registre d'enquête, 23 courriers et dossiers adressés au Commissaire Enquêteur, 1 pétition ayant recueilli 32 signatures et 4 observations orales.

C'est dans ces conditions que je suis aujourd'hui amené à présenter mes conclusions sur ce dossier.

**

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain (SCOT BUCOPA) dont la révision a été approuvée le 26 janvier 2017 ;

Vu le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Ain signé le 19 octobre 2010 ;

Vu le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) du Département de l'Ain adopté par le Conseil Général en octobre 2013 ;

Vu le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhône – Méditerranée approuvé le 7 décembre 2015 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 février 2015 déclarant d'utilité publique au profit de la Communauté de Commune Rives de l'Ain-Pays du Cerdon, le projet de création d'une ZAC à vocation d'activités sur le site de Pont Rompu et emportant mise en compatibilité du PLU de Pont d'Ain et du POS de Saint Jean Le Vieux ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2016 par laquelle les élus de la commune de Saint Jean Le Vieux ont débattu et arrêté le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

Vu la délibération du 26 septembre 2017 du Conseil Municipal de Saint Jean Le Vieux arrêtant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme ;

Vu l'ensemble des dispositions contenues dans mon rapport de même date et notamment mes analyses et avis portant sur chacune des observations formulées au cours de l'enquête publique ;

**

Considérant les bonnes conditions dans lesquelles s'est déroulée la phase de concertation préalable avec le public ;

Considérant qu'aucune critique sérieuse n'est à formuler sur le dossier mis à l'enquête, tant sur le plan réglementaire que sur le plan administratif ; que les quelques erreurs et insuffisances relevées dans le dossier par les personnes publiques associées et qui sont nécessairement à corriger, ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de plan local d'urbanisme présenté à l'enquête ;

Considérant qu'eu égard aux annonces parues dans la presse spécialisée, à l'affichage en mairie et en de nombreux lieux fréquentés par les habitants de la commune, ainsi que sur les panneaux d'animations des quatre entrées du village, la publicité réservée à l'enquête a été effectuée dans des conditions satisfaisantes ;

Considérant les avis des personnes publiques associées et notamment :

- l'avis favorable de la société RTE (réseau de transport d'électricité) par lettre du 8 novembre 2017
- l'avis favorable de la société anonyme d'habitations à loyer modéré LOGIDIA par courriel du 10 novembre 2017
- l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain par lettre du 13 novembre 2017
- l'avis avec remarques de l'Etablissement public foncier de l'Ain (EPF) par lettre du 21 novembre 2017

- l'avis avec observations de l'Agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes (ARS) par lettre du 30 novembre 2017
- l'avis positif de la SNCF par courriel du 1^{er} décembre 2017
- l'avis avec observation de la commune de JUJURIEUX par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2017
- l'avis avec remarques de la société ENEDIS par lettre du 20 décembre 2017
- l'avis favorable sous réserve de M. le Préfet de l'Ain (Direction Départementale des Territoires par lettre du 19 janvier 2018
- l'avis défavorable de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) par lettre du 22 janvier 2018
- l'avis favorable de la société DYNACITE OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'AIN par lettre du 22 janvier 2018
- l'avis favorable sous conditions du Syndicat Mixte Bugey-Côtière Plaine de l'AIN (BUCOPA) par délibération du bureau du 25 janvier 2018
- l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de l'Ain par lettre du 26 janvier 2018
- l'avis favorable du Département de l'Ain par lettre du 29 janvier 2018
- l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne Rhône Alpes (MRAE) du 30 janvier 2018

Considérant les orientations définies par le SCOT BUCOPA et notamment celles relatives à la maîtrise de l'étalement urbain, à la gestion économe des espaces agricoles et à la préservation du patrimoine naturel ;

Sur la zone de Pont Rompu

Considérant que la mise en œuvre sur le long terme du projet de ZAC est prévue par le SCOT BUCOPA dans sa version en vigueur, afin de renforcer Pont d'Ain comme entrée Nord de territoire, vecteur de coopération économique avec Oyonnax, Nantua et Bourg en Bresse.

Considérant l'affichage de ce projet communautaire dans le PADD du PLU

Considérant l'étude pilotée par la DDT associant la commune et la Communauté de communes, en vue de définir un nouvel aléa de référence « inondation de l'Ain et de ses affluents », ledit aléa ayant été porté à la connaissance desdites collectivités le 31 mai 2018 ;

Considérant qu'il importe de prendre en compte ces nouvelles informations dans les décisions d'urbanisme et d'appliquer les principes tels que stipulés à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant que pour les communes couvertes par un PPR approuvé intégrant le risque d'inondation, le plan de prévention sera révisé afin de prendre en compte ce nouvel aléa de référence et le règlement adapté en conséquence ; qu'en attendant l'approbation de cette révision le plan actuellement en vigueur reste applicable comme le sont aujourd'hui les principes ci-dessus visés et qu'en cas de dispositions non concordantes entre le règlement du PPR et les principes découlant de l'article R.111-2, la règle la plus contraignante se doit d'être appliquée ;

Considérant que le document « Principes d'application de l'article R.111-2 sus visé » désormais applicable précise que les zones non urbanisées sont des champs d'expansion des crues qui doivent être préservés sur l'ensemble des cours d'eau ; que la zone du Pont Rompu est concernée par une zone bleue du PPRI n'interdisant pas la construction (constructible sous conditions) ; que le nouveau porter à connaissance s'avère plus contraignant que le PPRI en vigueur ;

Considérant toutefois que la révision des PPR ne peut être réalisée à bref délai ; qu'elle requiert un certain nombre d'opérations à effectuer sur le terrain, notamment pour l'établissement de la carte des enjeux, ainsi que des démarches de concertation avec les personnes morales et la population (enquête publique notamment) et in fine des décisions administratives ou politiques, la commune de Saint Jean Le Vieux propose un maintien de l'affichage de la zone d'activités du Pont Rompu au PLU, avec un basculement du zonage 1AUXa en 2AUXa, ainsi que de la zone UE (station d'épuration de la ZAC) en zone 2AUE, cela dans l'attente d'une révision du PPR nécessitant lui aussi une enquête publique ;

Considérant que cette proposition, laquelle, après approbation par le Conseil Municipal, nécessitera une nouvelle enquête publique préalable à l'ouverture de la ZAC à l'urbanisation, s'analyse en fait en une solution d'attente permettant aux services de l'Etat, le moment venu de confirmer ou d'infirmer leur position, ultime décision à laquelle la commune ne saurait se soustraire ;

Sur les surfaces à urbaniser et l'urbanisation en extension

Considérant que les remarques de la DDT ont été prises en compte par la Commune ; que le potentiel probable de création de logements en renouvellement urbain est finalement plus important que celui identifié dans le PADD ; que le besoin en extension de l'enveloppe urbaine est donc réduit ; que des zones d'extension seront supprimées (zones 1AU de Sécheron et zone 2AU « chez Pillet ») ; que le zonage affichera après corrections environ 175 logements probables, ce qui permet d'atteindre les objectifs en terme de besoin de logements ; que dans ces conditions, les orientations du PADD en matière de besoin en logements aidés et de densité (16 logements par ha) sont respectées ;

Sur la zone 1AUE- Secteur les Fins-Pré Gerbot

Considérant l'intérêt pour la commune de maintenir l'affichage d'un besoin d'une zone d'équipement au sud du village pour l'accueil éventuel d'un collège et d'une future salle des fêtes avec basculement de la totalité de la zone sur le long terme (2AU au lieu de 1AU) ; que cette proposition soutenue par le Département de l'Ain, relève d'une bonne politique anticipatrice de gestion des affaires communales ; que cette décision de classement en zone 2AU s'analyse en fait en une mesure provisoire qui sera mise à profit pour reconsidérer le choix du site pour l'accueil de ces équipements ;

Considérant par ailleurs les mesures prises par la Commune portant suppression des emplacements réservés ER10 (éventuel collège/gymnase) et ER13 (aménagement et sécurisation des accès sur la RD36) et maintien des ER11 (parking covoiturage) et ER12 (élargissement du chemin communal) ;

Sur la pétition contre le projet d'aménagement des zones « chez Pillet » et « route de Bourg Nord » signée par 32 habitants du quartier et remise le 26 mai 2018 au Commissaire enquêteur

Considérant que tous les motifs invoqués par les requérants ont été repris et analysés dans le détail dans le rapport réglementaire précédant mes conclusions ; que ces motifs portaient essentiellement sur la concertation préalable soi-disant insuffisante, l'atteinte à la propriété privée par le biais des modifications de zonage et surtout l'atteinte à la qualité de vie des habitants (atteinte à la tranquillité, non prise en compte de l'environnement et perspectives de tensions du fait de l'implantation d'immeubles bâtis au cœur de l'espace rural) ;

Considérant les très bonnes conditions d'information et de concertation dans lesquelles la procédure d'élaboration du PLU a été conduite ; les atteintes à la propriété privée qui résultent essentiellement du zonage du PLU, lequel est certes plus restrictif que ne l'était l'ancien POS puisque devant répondre à de nouveaux enjeux, notamment environnementaux, repris par le schéma de cohérence territoriale BUCOPA auquel la Commune ne saurait se soustraire ; la qualité de vie des habitants du quartier sur laquelle la Commune a porté une attention toute particulière, le SCOT BUCOPA exigeant de prendre en compte les enjeux de qualité du cadre de vie d'aujourd'hui et de demain (formes urbaines, gestion paysagère cohérente avec l'environnement immédiat, préservation des maisons, espaces verts et jardins) ;

Considérant l'observation de M.Bouguet, lequel envisage de réaliser un projet biotouristique sur les bâtiments dont il est propriétaire à l'Est de la zone IAU « route de Bourg Nord » ; que ce projet salué par la commune entraîne nécessairement une réduction de la zone IAU « route de Bourg Nord » qui n'accueillera désormais que trois logements minima en R+1 au lieu de 5 logements minima en R+2 ; que dès lors, les dispositions modificatives envisagées par la commune s'avèrent opportunes ;

Considérant que dans ces conditions, les atteintes à la propriété privée et à la qualité de vie des habitants du quartier de la « route de Bourg Nord » ne sont pas excessives eu égard à l'intérêt général que présente le projet de PLU soumis à l'enquête.

Considérant que toutes les autres observations auxquelles des réponses précises ont été apportées dans mon rapport de fin d'enquête ne sauraient remettre fondamentalement en cause le projet de PLU dans son ensemble ;

Considérant que le rapport de présentation justifie par des mesures concrètes les conditions dans lesquelles seront préservés les enjeux environnementaux sur le territoire communal ; que toutefois les observations émises par l'Etat relatives au renforcement de la protection des zones humides devront être prises en compte et faire l'objet d'une traduction réglementaire ;

Considérant somme toute que le projet présenté dans le cadre de l'enquête publique traduit sur un plan global, la volonté manifeste d'un équilibre réfléchi entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles, en cohérence avec les contraintes du territoire ;

Considérant enfin que le projet de PLU présenté par la commune de Saint Jean Le Vieux répond dans son ensemble et moyennant quelques reprises et apports complémentaires, aux critères de l'intérêt général.

PAR CES MOTIFS

J'émet un **avis favorable** assorti des quatre réserves ci-après formulées, au projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal de Saint Jean le Vieux le 26 septembre 2017 et modifié par les propositions contenues dans mon rapport.

Réserve n°1

Basculer les zones 1AUXa (ZAC) et UE (station d'épuration de la ZAC) respectivement en zones 2AUXa et 2AUE dans l'attente de la décision définitive de l'Etat à laquelle, le moment venu, la commune devra strictement se conformer ;

Réserve n°2

Supprimer les zones 1AU de Sécheron et 2AU du Four à Chaux ;

Réserve n°3

Reclasser la zone 1AUE dédiée à l'implantation du collège, en zone 2AUE et poursuivre la réflexion dans la perspective de confirmer ou d'infirmer le choix du site aujourd'hui retenu ;

Réserve n°4

Opérer une réduction de la zone 1AU « route de Bourg Nord » et de la zone Ouest « Chez Pillet » ;

A Mézériat, le vendredi 27 juillet 2018
Le Commissaire Enquêteur



Roger Farjot