

*arrêté n°17-23 du 09/10/2017
Mise en place du Plan local d'urbanisme de la commune d'ALIX
du 26 Octobre au 27 Novembre 2017*

CONCLUSIONS MOTIVEES
du Commissaire enquêteur
Mise en place du PLU de la Commune d'ALIX
(huit pages)

DOSSIER n° E17000222/69

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 20/09/2017, sous sa forme numérisée puis le 4/10/2017, sous sa forme papier,
- avoir rencontré Monsieur le Maire d'ALIX et son Adjoint en charge de l'urbanisme pour m'entretenir du projet de mise en place du PLU,
- m'être déplacé sur les lieux à plusieurs reprises et les avoir visités,
- avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées et consultées.
- avoir participé à l'organisation de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26 Octobre 2017 à partir de 10 heures, au 27 Novembre 2017 à 12h,
- 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 la mise à disposition auprès du public d'une version numérisée du dossier d'enquête et son contenu,
- avoir vérifié le fonctionnement de la messagerie électronique spécialement dédiée à l'enquête durant toute sa durée,
- avoir assuré au total quatre 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 4/12/2017 à Monsieur le Maire d'Alix et à ses conseillers et adjoints présents, le Procès Verbal de Synthèse,
- avoir pris connaissance et tenu compte du mémoire en réponse en date du 4/12/2017, mais seulement reçu le 18/12/2017 sous sa forme numérisée,

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.
- que toutes les mesures adéquates et inscrites dans 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 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, puisque la Commune d'Alix est actuellement soumise au règlement national d'urbanisme (RNU), depuis le 27 mars 2017, en raison de la caducité de son POS, non transformé en PLU à cette même date,
- se mettre en compatibilité ou en conformité selon les prescriptions des documents supra communaux,
- limiter la consommation foncière et l'étalement urbain en renforçant la structuration et le développement du centre village par la réalisation de logements dans les dents creuses et dans deux secteurs, en extension immédiate de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2027,
- répondre aux besoins de la commune en termes de logements en s'adaptant à l'évolution démographique prévisible, et aux objectifs notamment fixés par le SCOT Beaujolais,
- diversifier la typologie de ces logements en permettant ainsi l'accueil de jeunes ménages et le maintien des personnes âgées en particulier,
- éviter le mitage au détriment des zones agricoles et naturelles qu'il convient de protéger,
- préserver le caractère architectural et paysager du village en protégeant le bâti ancien et en permettant une bonne insertion des nouvelles constructions,
- maîtriser l'évolution probable de l'important secteur de l'hôpital gériatrique situé au coeur du bourg en prononçant une décision de sursis à statuer à toute demande d'autorisation d'installation de construction ou de travaux dans ce secteur,
- renforcer la situation des établissements publics en réservant un espace foncier pour l'extension de l'école,
- valoriser les déplacements doux au sein du bourg et avec le reste du territoire dans le cadre d'une politique urbaine sensible aux questions d'environnement,
- préserver le caractère naturel et agricole du territoire en identifiant précisément les zones sensibles notamment celles supports de corridors écologiques et en réglementant leur urbanisation,
- 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 le responsable du projet.

🗣️ pris en considération les avis des personnes publiques associées et consultées 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 et 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 16,9ha pour passer de 49,5ha dans le POS à 32,6ha dans le PLU,
- l'équilibre recherché entre la densification de l'enveloppe urbaine en cherchant à combler les "dents creuses" au plus près du centre bourg, et le maintien d'espaces en zone N pour éviter un effet trop important de massification de l'habitat.
- la volonté de maîtriser l'évolution urbaine par le gel temporaire de l'importante surface actuellement occupée par l'hôpital gériatrique dont l'avenir est très incertain et par la mise en place d'une opération d'aménagement programmée en deux phases au sein de l'enveloppe urbaine.
- le prolongement de la zone AU, dans le secteur 2, car elle occupe un espace cohérent dans l'enveloppe urbaine et est soumise à des conditions de réalisation pertinentes.
- l'orientation donnée pour protéger le patrimoine bâti et les mesures prises pour insérer les nouvelles constructions sans dénaturer le caractère propre du village.
- la prise en compte de l'évolution démographique prévisible à l'échéance 2027.
- la protection des espaces boisés classés par leur identification sur le document graphique pour sauvegarder l'aspect paysager de la commune et conserver la qualité de l'environnement.
- l'accroissement du total des zones agricoles et naturelles au détriment de la zone urbanisée pour favoriser l'activité agricole mais aussi dans un souci de protection de l'environnement.

- la prise en compte des risques naturels, notamment ceux liés à l'inondation et aux glissements de terrain par un zonage défini par un cabinet expert et un règlement interdisant toute construction dans les secteurs concernés.

comme négatifs les points suivants:

- l'absence de réelle prise en compte de la situation du secteur du Vieux Moulin lié à des risques d'inondation non négligeables comme semble le confirmer la décision de caractériser cette zone par un risque d'aléa fort d'inondation.
- le manque d'engagement dans la réalisation des travaux visant à une meilleure gestion des eaux pluviales
- l'incohérence ou l'ambiguïté de certains zonages: emplacement réservé R2 destiné à l'extension du groupe scolaire et classé en zone N; l'appartenance ou non au secteur 1 de l'OAP d'un polygone de vue à l'ouest de la rue Aymé Chalus devant accueillir 4 logements.
- certaines erreurs contenues dans le dossier de présentation à propos par exemple de l'absence de zones humides ou de la composition actualisée du SCOT Beaujolais.
- le respect strict du caractère de mixité sociale conformément à l'esprit de la loi SRU.
- certaines imprécisions contenues dans le règlement écrit vis à vis des limitations applicables aux extensions et annexes d'habitations en zone agricole et naturelle, à l'encadrement des travaux en zone humide ou encore à la définition d'obstacle en zone Nco.-
- le dépassement sensible du quota de logements à construire à l'échéance 2027 fixé par le SCOT Beaujolais et confirmé dans le PADD comme devant "légèrement rester inférieur" à 40 alors qu'il atteint 47 dans le projet.

comme neutre le point suivant:

- le choix de limiter les constructions en bordure de la RD76, dite rue Aymé Chalus, dans la traversée du village alors qu'une proposition de continuité de l'habitat pour renforcer son appartenance au centre bourg semble tout aussi pertinente, dans un secteur fortement urbanisé.

Considérant cependant:

- que quatre Personnes Publiques Associées: Syndicat mixte du Beaujolais (SCoT), Chambre d'Agriculture, CDPENAF et DDT, ont émis un avis favorable sur ce projet dont deux avec plusieurs réserves,

- 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
- la modification du zonage relatif aux risques d'inondation
- l'identification de certains emplacements réservés
- l'OAP en bordure de la rue Aymé Chalus

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 d'Alix assorti **des trois réserves et des deux recommandations** énoncées ci-après .

Je réserve mon avis favorable au respect des observations suivantes:

1 Concernant l'emplacement réservé R2, situation abordée dans mon rapport, page 26, §341, d'une surface de 1261m² destinée à un éventuel agrandissement du groupe scolaire de la commune d'Alix, il convient de modifier le zonage initialement attribué, N, pour le mettre en conformité avec l'objet de sa destination, afin de renforcer la cohérence du choix. **Cette modification du zonage me semble évidente. C'est la première réserve que j'exprime.**

2 A propos de l'opération d'aménagement programmée, situation développée dans mon rapport page 19, § 322, et page 24, §33, il est indispensable de clarifier la situation sur le secteur ouest de la rue Aymé Chalus et de savoir si le polygone ainsi créé est intégré à l'OAP ou non, puisque les documents mis à disposition (OAP, et règlement graphique) ne portant pas les mêmes indications, sont contradictoires. Cette décision est lourde de conséquences puisqu'elle pourrait, en cas de maintien, modifier à la fois:

- le potentiel de constructions sur la commune qui se verrait ainsi augmenté de 4 unités pour atteindre le nombre de 51 logements , soit 11 logements de plus que le quota visé par le SCOT, c'est à dire un dépassement de plus de 25%, ce qui semble très éloigné des objectifs.
- la volonté de conserver un cône de vue au détriment d'une proposition d'alignement du bâti le long de la RD 76 qui semble tout aussi cohérent d'un point de vue urbanistique.

J'émet donc ici une seconde réserve afin que cette correction soit absolument réalisée afin de lever l'incohérence actuelle.

3 A propos du tracé de la zone inondable, question abordée page 14 et suivantes, §31 de mon rapport, il se fonde sur une décision communale prenant appui sur une étude

conduite par la société "Alp'géorisques reconnue pour son expertise générale dans le domaine des aléas et à ce titre il s'impose à moi puisque je ne dispose pas des compétences suffisantes pour le remettre en question de manière suffisamment établie.

La conséquence immédiate de ce nouveau repérage de la zone présentant un risque d'inondation est le refus de changement de destination pour le bâtiment de l'ancien restaurant du "Vieux Moulin" afin d'y accueillir des logements puisque ce projet conduirait à un accroissement du risque, ce qui le placerait en totale contradiction avec la loi.

Donc, j'émet un avis défavorable sur le maintien du changement de destination envisagé, il s'agit de ma troisième et dernière réserve.

Pour autant, la situation du bâtiment du Vieux Moulin se trouve toujours aussi délicate, voire dangereuse en cas de montée des eaux, c'est pourquoi:

Je recommande à la Commune:

1

d'agir dans deux directions conformément aux aspects soulevés dans mon rapport, page 17 , § 312, afin de réduire au mieux le risque et d'écartier si possible tout danger pour les habitants sur ce secteur:

- La proximité d'étangs voisins de nature privée dont la digue manque d'entretien et fait courir un risque significatif à la propriété immédiatement située en aval me conduit à penser **qu'une démarche auprès des services de la Police de l'eau afin qu'ils prennent en compte la situation actuelle et interviennent pour la faire corriger m'apparaît indispensable et urgent.**
- La gestion du cours d'eau en amont du pont du Vieux Moulin convient d'être entreprise. Dans ce domaine, outre le devoir d'entretien qu'il convient de rappeler aux propriétaires, **un rapprochement de la commune avec le syndicat de rivière Azergues me semble nécessaire** pour éviter notamment les risques d'embâcles et améliorer la gestion des eaux en amont du Vieux Moulin. Des travaux (constitution de bassins de rétention, régulation automatisée des étangs dans le centre d'Alix) ont d'ailleurs été envisagés dans le rapport de schéma directeur des eaux pluviales, daté du 8 novembre 2016, et concernant la gestion des eaux pluviales. **A mon sens**, la commune ne peut aujourd'hui prétexter le futur transfert de la gestion des milieux humides et la prévention des inondations (GEMAPI) au SMRPCA à compter du 1er janvier 2018 pour s'en exonérer et repousser ses engagements. En effet, la réactivité de cette structure risque d'être retardée en raison de difficultés administratives liées à la mise en place de cette nouvelle compétence.

Je **recommande** donc instamment aux autorités communales, conformément aux propositions que je viens d'exprimer plus haut la saisine de cette question qui reste préoccupante, en particulier, pour l'habitation du Vieux Moulin et de ses propriétaires.

2 A propos de la prise en compte de l'objectif de mixité sociale décrété par la loi SRU , il semble que l'opération d'aménagement et de programmation ne prévoie exclusivement son application que pour le secteur, "Au Perroux", dont la réalisation est soumise à une modification future du PLU, si la demande en logements se confirme. Elle se trouve donc rendue aléatoire.

Cette situation ne me paraît pas conforme avec les objectifs fixés dans le PADD et donc **je recommande à la commune de mettre en place une servitude de mixité sociale qui s'attache à l'intégralité des constructions nouvelles et donc également au secteur 1 de l'OAP " Côté Est de la rue Aymé Chalus".**

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 27 Décembre 2017.

A Lyon le 27 Décembre 2017
Le Commissaire enquêteur :
Michel BOUNIOL