

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I. Le déroulement de l'enquête publique.

Le projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hautecourt-Romanèche a été élaboré et conduit de façon conforme au Code de l'Urbanisme dans ses articles L.153-31 et 36 à 40.

Les principaux acteurs concernés par cette Modification (Personnes Publiques Associées, MRAE, communes limitrophes) ont été consultés en amont de l'enquête publique. Aucun avis défavorable n'a été prononcé.

L'enquête publique s'est déroulée du 3 au 17 octobre 2022 et sa durée (15 jours) a été parfaitement adaptée.

Les modalités de publicité et d'affichage ont été conformes.

Deux permanences ont été tenues et quatre personnes se sont présentées lors de ces permanences. Aucune observation n'a été recueillie en dehors des permanences, que ce soit sur le registre d'enquête publique ou par voie électronique, sur la boîte mail dédiée.

Le dossier de Modification n°1 du PLU a fait l'objet de quatre observations de la part du public, toutes formulées lors de la deuxième permanence et consignées sur le registre d'enquête.

La synthèse des observations a été transmise au maître d'ouvrage le 25 octobre 2022.

Le mémoire en réponse de la commune de Hautecourt-Romanèche m'a été communiqué le

Le mémoire en réponse a traité l'ensemble des observations dont bon nombre ont été prises en compte.

Le rapport d'enquête publique a été remis le 00 novembre 2022 en mairie de Hautecourt-Romanèche à Monsieur Rochet, Maire de la commune.

II. Les procédures de la Modification n°1 PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hautecourt-Romanèche a été approuvé le 28 novembre 2013.

 Une première Modification du PLU avait été prescrite par arrêté du 29 novembre 2017 et délibération du 30 novembre 2017.

Le dossier, transmis à la MRAE et aux PPA en juillet 2018, a été suspendu en janvier 2019, avant l'enquête publique, à cause d'évolutions dans le contenu du projet d'urbanisation de la zone 2AU visée par cette modification.

Par délibération de 25 janvier 2022, le conseil municipal de Hautecourt-Romanèche a décidé la Modification n°1 du PLU dont la prescription et les modalités ont été fixées respectivement par les arrêtés du maire des 25 janvier et 26 août 2022.

La Modification n°1 du PLU de Hautecourt-Romanèche est une modification de droit commun, soumise à enquête publique selon les modalités contenues dans les articles L.153-41 à 44.

En particulier, l'article L.153-41 dispose que les projets de modification de PLU sont soumis à enquête publique lorsque ces derniers ont pour effet :

- Soit de majorer de 20% les possibilités de construction (...),
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Soit d'appliquer l'article L.139-9 du Code de l'Environnement.

Les possibilités d'urbanisation offertes par le règlement étant nulles sur la zone 2AU, le projet de Modification n°1 du PLU augmentera de facto de plus de 20% les possibilités de construire dans cette zone.

👉 La procédure de Modification est donc pleinement justifiée et conformes dispositions du Code de l'Urbanisme.

III. Les objectifs de la Modification n°1 du PLU.

La Modification n°1 du PLU permettra à la commune de Hautecourt-Romanèche de poursuivre ses projets développement urbain empêchés par la rétention foncière dont l'ancienne zone 1AU fait l'objet. Parallèlement, le règlement écrit de la zone 1 AU du PLU sera modifié et complété pour tenir compte des évolutions des équipements du village (assainissement) et de la nouvelle codification du code de l'Urbanisme.

III-1. Le Zonage.

- 👉 Classement de la zone 2AU « Cœur de bourg », d'une superficie de 0,9 ha, en zone 1AU,
- 👉 Classement de la parcelle AD 005, actuellement classée en zone 2AU et d'une superficie de 443 m², en zone UA et y créer l'emplacement réservé n°10 pour la création d'espaces publics,
- 👉 Classement de plusieurs parcelles classées en zone UA d'une superficie totale de 0,3 ha en zone 1AU,
- 👉 Classement d'une parcelle d'une superficie de 0,10 ha actuellement classée en zone UB en zone 1AU,

III-2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- 👉 Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « La Fontaine » afin :
 - De tenir compte des évolutions de zonage, afin qu'elle couvre les secteurs Ouest et Est, désormais tous deux classés en zone 1AU,
 - De préciser le schéma d'aménagement.

III-2. La Partie Réglementaire.

↳ Modification des dispositions du règlement écrit de la zone 1AU concernant :

- L'accès et la voirie, avec la suppression d'une largeur de 5 mètres entre la voie publique et l'entrée privée, ainsi que la suppression des consignes de dimensionnement de la voirie par rapport à des véhicules spécifiques,
- Le traitement des eaux usées et pluviales, en ajoutant la référence au règlement du service d'assainissement collectif et en précisant que l'infiltration des eaux pluviales doit être favorisée,
- La suppression de la hauteur maximale de 1m pour les remblais soutenus par des murets,
- La mise à jour liée à la mise en service effectif de la nouvelle station d'épuration,
- Le toilettage des références réglementaires.

IV. L'évaluation du dossier.

Le dossier de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme est composé des pièces suivantes :

- ① Arrêté de prescription de la Modification n° du Plu en date du 25/01/2022,
- ② Additif au Rapport de Présentation (Notice de présentation de la modification),
- ③ Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées,
- ④ Extraits du plan de zonage avant/après modification,
- ⑤ Règlement modifié,
- ⑥ Liste des Emplacements Réservés modifiée,
- ⑦ Identification des éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'Urbanisme (recodification des articles L.151-19 et L.151-23).

Ce dossier, dont la qualité générale est à souligner, a été élaboré par le bureau d'études d'urbanisme Berthet/Liogier/Caulfuty, 4 Bld Voltaire 01000 Bourg en Bresse.

V. Les observations.

Le projet de Modification n°1 du PLU a fait l'objet d'observations de la part des Personnes Publiques Associées, de la MRAE et de quatre habitants de la commune.

Les observations des PPA ne portent pas sur le fond du projet mais sur des aspects règlementaires.

↳ **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale** rappelle les dispositions prévues par le SCoT BBR sur la densité et les conditions d'aménagement des zones AU. Elle demande par ailleurs une étude d'impact des nuisances sonores émises par la salle des fêtes.

↳ **Les services de l'Etat** demandent que la parcelle AD 005, objet de rétention foncière, soit classée en zone 1AU et intégrée à l'OAP, hors phasage de l'aménagement.

Des mesures concernant l'accessibilité au bassin de rétention pour son entretien doivent être prises pour lutter contre les espèces vectrices de maladies (moustique Tigre).

👉 **Les contributions des habitants de la commune** : elles portent sur des questions de composition urbaine, d'affectation des sols et sur la présence de commerces sur le secteur. Une contribution est hors sujet.

👉 **Le commissaire enquêteur** : j'ai fait quelques observations sur quelques points du Rapport de Présentation et du règlement, et relevé bon nombre d'erreurs matérielles auxquelles la mairie devrait faire suite.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les objectifs et les orientations de la Modification n°1 du PLU.

En matière de développement urbain et démographique, la commune de Hautecourt-Romanèche est soumise aux conditions définies par les orientations du SCoT BBR et du PLH de la communauté d'agglomération Grand Bourg pour les « **communes rurales accessibles** », c'est à dire inciter les constructeurs à la sobriété, foncière par la densification, et énergétique par le recours aux nouvelles technologies et aux énergies renouvelables dans la conception de l'habitat. Ces dispositions sont reprises dans le PADD du PLU.

Le projet de Modification n°1 du PLU décline les objectifs et les orientations des documents supra communaux (SCoT BBR, PLH Grand Bourg Agglomération, PCET, SRADDET) avec lesquels il est en compatibilité :

⇒ **Le volet environnemental** est parfaitement abordé et traité par des dispositions réglementaires en matière de sobriété foncière, de protection des espaces agricoles et des biotopes remarquables.

⇒ **La lutte contre les GES** n'ont pas fait l'objet de mesures particulières, excepté sur les règles d'implantation d'équipements de production d'énergie renouvelable et l'orientation des faîtages.

⇒ **L'impact sur l'environnement** des nouvelles zones urbanisées sera limité du fait de leurs superficies modérées, de la création d'un espace arboré en limite de la salle des fêtes et du contexte naturel de la commune fortement boisé.

La question des continuités écologiques ne se pose pas dans ce secteur enclavé dans le tissu urbain.

⇒ **Les liaisons douces** seront privilégiées pour rejoindre les équipements publics à proximité (salle des fêtes, stade, école, mairie).

⇒ **L'activité agricole** ne subira pas d'atteinte notable, les tènements concernés par l'OAP, enclavés dans le tissu urbain, n'étant pas consacrés à la culture.

⇒ **Les équipements publics et les réseaux d'eau potable et d'assainissement** sont suffisamment dimensionnés pour desservir les nouvelles populations attendues.

⇒ **La gestion des eaux pluviales** à la parcelle et la création d'un bassin de rétention limiteront les impacts sur l'environnement.

👉 **Les objectifs de la Modification n°1 du PLU sont compatibles avec les orientations des documents supra-communaux et le PADD du PLU. Les projets d'urbanisation auront un impact limité sur l'environnement.**

Le projet d'aménagement urbain.

Ce projet prévoit une densité de 15 logts/ha, justifiée par la centralité de l'opération et sa proximité des équipements publics structurants de la commune.

Il sera composé de 10 lots libres et 4 logements groupés.

Des commerces auront la possibilité de s'installer dans les lots libres, dans le respect du règlement de la zone 1 AU.

☞ **La réalisation de ce projet d'aménagement urbain replacera la commune de Hautecourt-Romanèche sur sa trajectoire de développement urbain et démographique. Le projet porté par la SEMCODA renforcera la centralité du bourg de Hautecourt.**

La diversité des formes urbaines et des typologies de logements souhaitée par le SCoT BBR ne sera toutefois pas respectée, le projet de la SEMCODA présentant les standards de composition des lotissements pavillonnaires, avec voie en impasse et plate-forme de retournement.

Cette option est dictée par des contraintes techniques d'aménagement, d'optimisation foncière et d'accessibilité aux futurs acquéreurs.

De fait, la diversification des parcours résidentiels sera peu favorisée par cette première opération principalement orientée vers la construction pavillonnaire. Il faudra attendre l'urbanisation du secteur Ouest pour la réalisation de logements sociaux, à une échéance très incertaine.

☞ **Des possibilités d'adaptation pourraient compléter les orientations visant la diversité des formes urbaines et des typologies de logements.**

Sur le plan environnemental, l'opération d'urbanisation sera sans impact, le site étant enclavé dans le tissu urbain, sans aucune zone de protection à proximité immédiate ni couloir écologique identifié.

L'activité agricole ne subira pas d'atteinte notable, les tènements concernés par l'OAP n'étant pas consacrés à la culture (pâturages).

L'impact sur l'environnement des nouvelles zones urbanisées sera limité du fait de leurs superficies modérées.

Les boisements prévus dans l'aménagement de l'OAP (plantation d'une haie séparative avec la salle des fêtes, mail arboré) assureront la continuité de la trame verte et des liaisons avec les espaces naturels environnants, préservant ainsi la biodiversité.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou par bassin de rétention limitera efficacement les impacts sur l'environnement et soulagera le réseau d'égouts unitaire.

☞ **Malgré une assez bonne desserte de la commune par les transports en commun (gares à proximité, service de bus), les trajets domicile/travail motorisés resteront importants et émetteurs de GES.**

Portant essentiellement sur le changement de zonage du secteur Est de l'OAP « La Fontaine », le projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hautecourt-Romanèche répond aux orientations fixées dans le PADD en matière de développement urbain et de protection de l'environnement. Il est en compatibilité avec les documents supra-communaux.

Les évolutions réglementaires contenues dans la Modification du PLU accompagnent ce nouveau zonage et les aménagements urbains associés de l'OAP.

Un nouvel Emplacement Réservé est créé sur la parcelle AD 005 enclavée dans l'OAP. Elle recevra à terme des équipements publics.

Etant donné que :

☞ *Le projet de Modification n°1 du PLU de Hautecourt-Romanèche respecte les grands équilibres entre environnement et urbanisation, permettant à la commune de renforcer son attractivité dans un cadre de vie préservé dans une logique de développement durable (économie sur le foncier, sobriété énergétique, préservation de l'environnement),*

☞ *Le développement démographique attendu favorisera les évolutions nécessaires de la commune et la pérennisation de ses équipements publics,*

☞ *Le projet de Modification n°1 du PLU de Hautecourt-Romanèche est compatible avec les documents supra-communaux,*

Je donne un avis favorable au projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Hautecourt-Romanèche

et demande au maître d'ouvrage d'apporter les modifications auxquelles il s'est engagé dans son mémoire en réponse et de corriger les erreurs matérielles signalées dans le rapport d'enquête publique, pages 30 et 31.

Saint-Maurice de Rézens le 14 novembre 2022

Gérard Blanchet
Commissaire-enquêteur