

E23000088/38

COMMUNE DE PEYRUS

**ÉLABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

ENQUÊTE PUBLIQUE

DU 31 JUILLET AU 8 SEPTEMBRE 2023

**DOCUMENT N°2 : CONCLUSIONS MOTIVÉES
et
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Remis à M. le Maire le 9 octobre 2023

Transmis à M. le Président du Tribunal Administratif le 6 octobre 2023

Les conclusions et avis exprimés trouvent leur fondement dans le dossier d'enquête et dans le rapport (document n°1) que j'ai rédigé à l'issue de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PEYRUS.

Cette enquête est présentée par M. le Maire.

J'ai affirmé mon entière indépendance.

La justification et l'intérêt de la demande de la commune et le cas échéant, les problèmes soulevés, sont évalués à partir des informations fournies, des observations recueillies et de mes propres questionnements.

PRÉAMBULE.

Les principales caractéristiques ont été présentées dans le rapport d'enquête (DOCUMENT N°1). Ainsi, dans les pages suivantes, je m'attacherai à fonder mes conclusions sur l'élaboration PLU décidée par la commune.

PROCÉDURE ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE.

Par ordonnance n°E23000088/38 de M. Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble du 21 juin 2023, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur. L'arrêté municipal n°2023_AR_15, du 11 juillet 2023, a prévu le déroulement de l'enquête publique du 31 juillet à 9h00 au 7 septembre à 12h00, soit une durée de 40 jours consécutifs, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

J'ai reçu toutes les informations utiles à l'enquête. J'ai été informé en amont de l'ouverture de l'enquête et j'ai obtenu du Maire et de l'Adjoint à l'urbanisme toutes les précisions et informations complémentaires souhaitées.

Les modalités de l'enquête (rédaction de l'arrêté) ont été décidées en parfaite concertation avec les 2 élus.

Les textes régissant l'enquête publique et les dispositions de l'arrêté prescrivant cette enquête qui définissent les modalités d'organisation, en particulier celles destinées au public, ont été respectées.

Comme indiqué dans le rapport, les prescriptions relatives à la publicité légale ont été respectées, à savoir :

- l'affichage en mairie visible de l'extérieur
- l'avis d'enquête au moins 15 jours avant son ouverture et rappel dans les 8 premiers jours dans deux journaux (Dauphiné Libéré et Impartial) lus sur le département
- la création d'une adresse internet spécifique à l'enquête (plu.peyrus@orange.fr) destinée à recueillir les observations dématérialisées.
- La mise à disposition du public d'un poste informatique

Pendant toute la durée de l'enquête et conformément aux textes en vigueur, les observations et propositions écrites du public ont pu être soit :

- transcrites sur le registre ouvert en mairie
- adressées par voie postale à mon attention en mairie, siège de l'enquête.
- transmises par courriel à mon attention sur le site dédié à l'enquête de la commune.

Compte tenu de tous ces éléments, les modalités légales d'information du public ont été respectées

SUR L'OPPORTUNITÉ DE LA COMMUNE DE SOLLICITER CETTE ENQUÊTE.

Comme indiqué au chapitre 2.1. de mon rapport (document n°1), Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU sont :

- protéger les zones naturelles et agricoles
- contrôler la consommation foncière,
- autoriser une évolution démographique régulière et mesurée,
- veiller à la qualité et à la diversité de l'habitat (principal, locatif, résidentiel),
- assurer la sécurité et le confort des voies de circulation, privilégier les déplacements doux et redistribuer les espaces de stationnement,
- réunir les conditions d'accès à la culture et favoriser la vie associative,
- répondre à l'enjeu des économies d'énergie,
- veiller à la sensibilisation de la population et la protéger des risques naturels, notamment d'inondation,
- préserver l'environnement des sites classés.

SUR LE DOSSIER SUPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Le dossier comporte bien les éléments requis pour ce type d'enquête.

SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le projet arrêté a fait l'objet d'un très grand nombre d'observations de la part des PPA et j'ai été relativement surpris d'une telle abondance eu égard, d'une part à la qualité du dossier (et plus particulièrement du rapport de présentation) et d'autre part aux différentes réunions organisées avec les PPA qui, selon la rédaction du bilan de la concertation figurant dans les annexes qui précise « ... qu'à travers ces réunions, les PPA ont pu suivre l'avancée du PLU et transmettre leurs remarques et requêtes qui ont pu être intégrées dans le dossier finalisé ».

J'ai également noté que :

- certaines réponses aux interrogations des PPA figuraient déjà dans le dossier
- qu'à l'exception de la DDT (sur un point), et de la Chambre d'Agriculture (changements de destination des bâtiments en zone agricole) l'ensemble des services ont émis un avis favorable au projet de PLU.
- La plupart des avis des rédacteurs se terminaient par : «... sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus, j'émet un avis favorable... ».

Or, en matière d'enquête publique, l'avis favorable peut être assorti de « recommandations » que la commune peut ou ne pas suivre et de « réserves » qui, si elles ne peuvent être levées ou si elles sont trop nombreuses, conduisent le commissaire enquêteur à émettre un avis défavorable sur le dossier. Cette absence de précision a rendu l'analyse des avis des PPA plus difficile. C'est pourquoi, comme mentionné dans mon rapport (P10) j'ai procédé à la distinction entre les observations que j'ai estimé appartenir à la catégorie « réserves » et celles relevant de simples demandes et/ou remarques.

Enfin, la commune envisage de **répondre favorablement** à un très grand nombre de ces observations et/ou demandes.

SUR LA CONCERTATION PRÉALABLE ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC.

En participant aux réunions publiques programmées, le public a pu se tenir informé de l'avancement du dossier et faire connaître ses préoccupations. De plus, en prenant rendez-vous (et/ou en écrivant) avec soit le Maire, soit l'Adjoint à l'urbanisme, tout particulier a eu la possibilité de prendre connaissance des documents en cours d'études et de formuler ses 1ères remarques.

Le public que j'estime relativement nombreux (eu égard le nombre d'administrés de la commune), qui s'est manifesté au cours de cette enquête, atteste de la bonne information organisée sur ce dossier.

11 observations ont été consignées sur le registre déposé en mairie, 19 lettres m'ont été adressées et 2 mails ont été envoyés sur le site dédié à l'enquête.

Les remarques du public peuvent être classées dans plusieurs catégories, à savoir, celles :

- concernant les secteurs « des Bellons » (les plus nombreuses)
- relatives aux demandes de classement en zone constructible
- demandant le changement de destination de certaines constructions situées en zone Agricole ou Naturelle
- d'ordre général.

2 d'entre elles n'avaient pas de lien direct avec le PLU.

Il me paraît important de noter que :

- la majorité des pétitionnaires se sont présentés lors de mes 3 permanences (certains d'entre eux étant venus 3 fois)
- comme mentionné dans mon rapport (P.8), j'ai proposé à chaque personne rencontrée, de prendre rendez-vous pour un examen conjoint des lieux concernés. Un planning géré par le secrétariat de mairie a ainsi été établi et le 14 septembre, j'ai rencontré sur place, 13 personnes.

AU TERME DE CETTE ENQUETE ET APRÈS AVOIR :

- conduit la procédure conformément aux dispositions de L'arrêté municipal n°2023_AR_15, du 11 juillet 2023
- constaté que les mesures de publicité ont été bien réalisées
- étudié l'ensemble des documents soumis à l'enquête pour en appréhender les implications pratiques
- analysé les avis des personnes publiques associées
- réalisé 3 permanences (dont une un samedi matin) pendant les 40 jours d'enquête
- examiné les observations et courriers reçus
- pris connaissance des réponses apportées par M. le Maire au procès verbal de synthèse,

ETANT DONNÉ QUE le projet de plu soumis à l'enquête ainsi que le mémoire en réponse du maire apporté au procès verbal de synthèse,

confirment la volonté des élus de doter la commune d'un document d'urbanisme compatible avec les contraintes supra communales qui permet :

- le remplacement des prescriptions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) par des dispositions adaptées au contexte local
- une évolution raisonnée de la démographie
- la protection des zones naturelles et agricoles,
- la préservation des sites classés
- le contrôle de la consommation foncière

J'émet un AVIS FAVORABLE sur le PLU assorti de 3 réserves et de 3 recommandations.

1. Réserves (pour mémoire, ces différents points devront obligatoirement être levés par la commune) :

1.1. Suppression de la zone AUc des Bellons.

Compte tenu : des contraintes techniques (topographie, accès difficile), de l'occupation du sol (parcelle de bonne valeur agricole), des incidences financières (eaux usées : nécessité de réaliser une station de relevage pour le raccordement au réseau collectif d'assainissement) et pour le respect de la qualité de vie des habitants et de l'environnement du quartier, j'estime **ce secteur inapte à recevoir de nouvelles constructions.**

1.2.. Changements de destination des constructions en zone A et N.

Afin de lever les doutes émis sur les possibilités de changement de destination de certains bâtiments situés en zone Agricole et/ou Naturelle, il me paraît indispensable, pour la bonne égalité du PLU, que la commune organise une rencontre avec les services de la Chambre d'Agriculture, qui devrait également permettre d'apporter une réponse aux demandes faites au cours de l'enquête.

1.3. Prescriptions élaborées par Valence-Romans-Agglo en matière d'eaux pluviales.

Ces prescriptions reprises par l'ensemble des communes incluses dans VRA qui vont dans le sens de l'atténuation des effets souvent désastreux d'événements naturels, doivent être reprises dans le PLU.

2. Recommandations :

2.1. Règlement écrit de la zone agricole.

Je recommande à la commune de modifier le règlement écrit de la zone A, afin de le rendre plus en compatibilité avec la rédaction couramment retenue dans chaque PLU.

2.2. OAP « le Pré des Cours »

Il me paraît intéressant que toute personne intéressée soit associée aux réflexions qui auront lieu préalablement à l'aménagement de ce secteur qui devrait par ailleurs prévoir le désenclavement des parcelles agricoles voisines.

2.3. Mention de l'arrêté préfectoral de lutte contre l'ambrosie .

Bien que sans incidence sur le règlement (graphique et écrit), je recommande de l'insérer dans le dossier (rapport de présentation) afin de sensibiliser les particuliers dans la lutte contre ce fléau de santé publique.

Le commissaire enquêteur

Signé

Gérard THÉVENET

