

arrêté du 30 Juillet 2018
Mise en place du Plan local d'urbanisme de la commune de Chasselay
du 27 Août au 29 Septembre 2018

CONCLUSIONS MOTIVEES
du Commissaire enquêteur
Mise en place du PLU de la Commune de Chasselay
(Sept pages)

DOSSIER n° E18000145/69

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 d'enquête initial reçu le 19/07/2018.
- avoir rencontré Monsieur le Maire de Chasselay pour m'entretenir du projet de modification du PLU et de zonage des eaux pluviales.
- m'être déplacé sur les lieux et les avoir visités à plusieurs reprises.
- avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées.
- avoir participé à l'organisation de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 août, à 9 heures, au 29 Septembre 2018, à midi.
- 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 assuré au total quatre permanences et reçu les observations, dossiers des personnes qui se sont déplacées ainsi que les courriers parvenus en Mairie.
- avoir pris connaissance des contributions enregistrées sur le registre dématérialisé ouvert à cette intention à l'adresse: <https://www.registre-dematerialise.fr/894>
- avoir rédigé et présenté le 6/10/2018 à Monsieur le Maire de Chasselay le Procès Verbal de Synthèse,
- avoir pris connaissance et tenu compte du mémoire en réponse en date du 20/10/2018,

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 les mesures adéquates 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:

- élaborer un document d'urbanisme en conformité avec les nouvelles législations en vigueur lois Alur , Grenelle ...
- se mettre en compatibilité ou en conformité selon les prescriptions des documents supra communaux.
- redéfinir les zonages, alignements et Espaces Boisés Classés
- maintenir un rythme de croissance raisonné
- poursuivre la diversification de l'offre de logements pour attirer les jeunes ménages et proposer des logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle.
- préserver le patrimoine architectural de la commune et la qualité du cadre de vie, avec la protection des parcs
- éviter l'étalement urbain pour préserver les espaces agricoles et naturels de la commune.

 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 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, par l'organisation d'une consultation ouverte à tous.
- l'engagement des nombreux contributeurs à cette enquête pour faire entendre leurs observations et témoigner ainsi de l'intérêt qu'ils portaient à la vie publique, dans un cadre démocratique.
- la relative homogénéité des avis exprimés par les personnes publiques associées bien que subsistent un certain nombre de remarques et réserves.
- la volonté de réduire la consommation foncière:

- en améliorant sensiblement la densification des constructions qui se trouve multipliée par 1,2 sur la durée du PLU (2018-2030) par rapport à la période précédente
- en favorisant un renouvellement urbain pertinent
- en évitant l'expansion démesurée de l'enveloppe urbaine
- en protégeant les espaces agricoles stratégiques
- la mise en place d'un développement urbain durable, cohérent et respectueux des richesses écologiques, paysagères et agricoles du territoire par le maintien des espaces naturels en assurant la protection des parcs à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- la diversification de l'offre de logements afin de favoriser une certaine mixité sociale et générationnelle.
- le renforcement de la vocation commerciale du centre bourg
- le regroupement des activités de loisir en favorisant la rénovation de certaines structures communales
- la création de cheminements piétons de nature à encourager les déplacements doux au sein du bourg.
- la mise en valeur et la protection des biens patrimoniaux

comme neutres, les points suivants:

- le transfert de la zone artisanale de Champortier au Crouloup puisqu'il ne s'agit, à cet instant que d'une réflexion en cours qui devrait déboucher sur une concertation plus large à venir. Dans ce contexte, le PLU pour lequel l'enquête publique a été ouverte n'est pas directement concerné par ce point qui, s'il doit être appliqué, fera appel à une modification ultérieure dans le respect des procédures légales en usage.
- l'adaptation de l'alignement figurant dans l'intitulé de l'enquête inscrit dans l'arrêté d'ouverture, puisqu'il s'est avéré finalement que la démarche préconisée ne pouvait pas intégrer le cadre de cette enquête.

comme négatifs, les points suivants:

- l'opération d'aménagement et de programmation n°5 "Le Plantin" pour laquelle un grand nombre d'incertitudes subsiste et qui se trouve en contradiction avec l'une des orientations majeure énoncée dans le PADD.
- l'opération d'aménagement et de programmation n°6 "Equipements" pour laquelle la surface d'emprise de 2,7ha apparaît surdimensionnée par rapport aux besoins décrits à ce jour .

Considérant cependant:

- que trois Personnes Publiques Associées (DDT, CDPENAF, Chambre d'Agriculture), ont émis un avis favorable sur ce projet sous plusieurs réserves,
- que la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Chambre du Commerce et de l'Industrie, le Conseil Départemental et le Syndicat Mixte du Beaujolais Pierres Dorées (SCoT) ont donné un avis favorable assorti de plusieurs remarques et observations,
- que la Direction Départementale du Territoire du Rhône s'est fait le relais des sociétés GRT Gaz et RTE auprès de la Commune pour signaler des rectifications indispensables,
- 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 volonté de voir leurs terrains appartenir à des zones constructibles
 - la modification des tracés de certaines zones de manière à englober l'intégrité de leur parcelle ou voir corriger des inexactitudes
 - la contestation de certains zonages EBC limitant leurs droits
 - la modification de l'OAP n°1 "Montpiollier"
 - l'opposition à la réalisation de l'OAP n°5: "Le Plantin"
 - la limitation de l'emprise foncière de l'OAP n° 6 "Equipements"
 - la contestation du transfert de la zone UI de Champortier au Crouloup
 - le déplacement du corridor écologique initialement situé au nord de la commune

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 révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chasselay assorti **d'une réserve et des trois recommandations** énoncées ci-après .

Je réserve mon avis favorable au respect de l' observation suivante:

J'estime personnellement que l'Opération d'Aménagement et de Programmation n°5 "Le Plantin", objet de nombreuses contestations au sein du public, s'oppose à l'orientation contenue dans le PADD et réaffirmée à de nombreuses reprises par le Maître d'ouvrage, notamment dans sa réponse au procès verbal transmis en fin d'enquête:

"Protéger les parcs remarquables situés dans le village dans le cadre de la protection de la trame verte urbaine et permettre ainsi de maintenir des espaces de respiration dans le village, des espaces paysagers, des îlots de fraîcheur ainsi que des espaces bénéfiques à la biodiversité."

Il est difficilement compréhensible que le parc du Plantin puisse faire abstraction à la règle admise pour les autres parcs au sein de l'enveloppe urbaine, alors qu'à mon sens, aucun argument sérieux n'a été avancé pour expliquer cette exception.

En outre, les caractéristiques de ce secteur, en forte pente, font planer un certain nombre de doutes, non levés par les études préalables en raison de l'impossibilité d'investiguer sur le terrain concerné, sur les conséquences que pourrait engendrer la construction de 4 ou 5 maisons et l'imperméabilisation d'une surface prévue de 1230m², en matière de ruissellement et d'instabilité des sols.

Compte-tenu de ces éléments qui me paraissent essentiels, **j'émet un avis défavorable sur la finalisation de cette OAP et en fais une réserve forte.** Je demande que cette bande foncière réintègre le classement en EBC, comme c'était déjà le cas pour le reste de la parcelle d'ailleurs.

Je recommande à la Commune:

1 de limiter l'emprise foncière envisagée par son projet d'équipement collectif au sein de l'OAP n°6 "Equipements". En effet, la consommation foncière de 2,7 ha, au détriment de terres agricoles, apparaît surdimensionnée par rapport aux besoins décrits: construction d'une salle des fêtes en remplacement de celle existante devenue vétuste et inadaptée; réalisation d'un stade alors que la commune n'a que 2800 habitants en compte déjà trois et d'un plateau sportif; création d'une aire de stationnement destinée à accueillir une prévision d'environ 1000 à 1500 véhicules lors des manifestations sportives et autres organisées par la commune, à intervalles réguliers.

En outre, l'espace réservé retiré du capital des terres agricoles de la commune conduit à enclaver une entreprise tournée vers la transformation de produits agricoles, sans qu'il n'ait été pris soin préalablement de s'entretenir avec ses dirigeants des conséquences sur son fonctionnement, ses projets, donc sa pérennité.

En conséquence, **je recommande qu'après concertation avec cette entreprise, une délimitation convenue puisse déboucher sur la définition d'un espace dont la surface sera mieux adaptée aux besoins réels de la commune en matière d'équipements collectifs.**

2 **de redonner à l'espace boisé classé identifié dans le précédent PLU, en zone N,** pour une surface d'environ 4ha, dans le secteur du Crouloup, **un zonage plus adapté à la réalité de la situation** afin qu'il ne soit pas vulgarisé sous la simple appellation de zone agricole qui ne prend pas suffisamment en compte la présence d'un large espace naturel comprenant des arbres remarquables.

3 de modifier les règlements graphique et écrit ainsi que la liste des servitudes conformément aux demandes exprimées par les différentes Personnes Publiques Associées:

- en zones A et N **pour prendre en compte les attentes de l'article L151-12 du code de l'urbanisme** au sujet des critères qu'il convient de préciser (hauteur, emprise et densité) des extensions ou annexes et de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier.
- **pour intégrer les interdictions et règles d'implantation** qu'il convient de respecter en raison de la présence de la conduite de gaz dans le secteur qu'elle impacte, en limite de la Commune de Quincieux où elle est installée.
- **pour lever toute incohérence** dans les indications portées **sur le linéaire chargé de favoriser l'installation d'activités commerciales ou de service** au sein du centre bourg.
- pour associer le règlement de voirie arrêté par le SCoT à la date du 9 Décembre 2015
- **pour intégrer**, dans le secteur du Crouloup, **les parcelles 854 et 856 actuellement à l'usage de stationnement à la zone UI** déjà en place.

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 29 Octobre 2018.

A Lyon le 29 Octobre 2018
Le Commissaire enquêteur :
Michel BOUNIOL

