

**Département du Rhône
Commune de Chamelet**



ENQUETE PUBLIQUE

**ayant pour objet le projet de Carte
Communale de la commune**

**Conclusions motivées du
commissaire-enquêteur**

Enquête du 18/09 au 19/10/2018

1 DESCRIPTION DU PROJET

1.1 Contexte

La commune de Chamelet est située dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, au sein du département du Rhône. Cette commune de plus de 640 habitants est intégrée dans la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées qui comporte 32 communes et plus de 50 000 habitants.

La commune dépend du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Beaujolais. Elle est limitrophe avec les 4 communes suivantes : Létra, Dième, Chambost-Allières et Saint-Just-d'Avray.

1.2 Justification du projet

La commune de Chamelet est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis 09/07/2007. Elle a décidé de réviser son document d'urbanisme afin de le transformer en Carte Communale (CC), plus simple d'utilisation.

La révision implique la prise en compte de nouvelles contraintes mises en place par les évolutions réglementaires récentes et notamment par les lois Grenelle.

Il s'agit également de rendre le document compatible avec le SCOT Beaujolais, document supra-communal.

1.3 Objectifs du projet

L'objectif général de la révision consiste à mener une réflexion prenant en compte les évolutions du territoire et le développement futur souhaité pour la commune. Il est décliné en 6 objectifs particuliers dans le Rapport de Présentation (RP), comme suit :

- Enrayer la légère baisse démographique enregistrée ces dernières années et relancer l'attractivité communale
- Renforcer et dynamiser la vie du Bourg, en concentrant les efforts autour de cette centralité
- Prévoir un développement économique adapté à la commune de Chamelet
- Maîtriser et densifier raisonnablement l'urbanisation du Bourg, contrainte par une importante topographie
- Envisager le développement économique au niveau intercommunal
- Préserver les éléments naturels, éléments d'intérêt paysager ou architectural

2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

2.1 Concertation au sein de la commune

Pour l'élaboration d'une Carte Communale, la réglementation ne prévoit pas de phase de concertation. Le projet a été élaboré par l'équipe communale sans concertation formelle avec la population.

2.2 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n° E18000141/69 en date du 25/06/2018, Monsieur le Président du TA de Lyon me désigne en tant que commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de Carte Communale de Chamelet.

2.3 Préparation et organisation de l'enquête

Avec pour objectif de fixer l'organisation de l'enquête, une première réunion s'est tenue le 19/07/2018 avec Mme Ariane AUBONNET, Maire, deux de ses adjoints, le Secrétaire de Mairie et le bureau d'études OXYRIA. Au cours de cette rencontre, nous avons échangé sur l'historique du projet, fixé les modalités de l'enquête dont la partie dématérialisée et j'ai pris possession d'un exemplaire du dossier de projet de Carte Communale.

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête est publié le 16/08/2018. Je visite les lieux le 07/09/2018 en compagnie de Mme le Maire et du deuxième adjoint. Je paraphé et cote le registre et les pièces du dossier le 14/09/2018.

2.4 Information du public

L'avis d'enquête relatif à la révision du PLU est publié dans le quotidien Le Progrès et l'hebdomadaire Le Patriote Beaujolais dans les délais prévus par la réglementation.

Le 14/09/2018, je constate que l'avis d'enquête est affiché sur le panneau de la Mairie.

En page d'accueil du site Chamelet, sous l'onglet « Carte Communale », on trouve trois rubriques qui donnent l'accès aux pages présentant les différents éléments de l'enquête.

2.5 Déroulement pendant et après l'enquête

Le 18/09/2018, j'ouvre l'enquête. Le 19/10/2018, à la clôture, je collecte le dossier, le registre et les courriers reçus.

Le 26/10/2018, je transmets par mail le procès-verbal de synthèse des observations à Mme Ariane AUBONNET, Maire et le 29/10/2018, j'en effectue une présentation à plusieurs membres du Conseil Municipal accompagnés du bureau d'études Oxyria. Le 12/11/2018, je reçois le mémoire en réponse aux observations, daté du 30/10/2018.

2.6 Relation comptable des observations

Au cours des permanences en Mairie, 15 personnes ont consulté le dossier papier et 5 observations ont été notées au Registre. Un total de 9 courriers comportant 11 observations, a été transmis en Mairie (5 sous forme papier et 4 par mail).

En y incluant les remarques et avis des Personnes Publiques Associées (PPA), l'enquête concernant le projet de Carte Communale a recueilli 27 observations.

3 CONCLUSIONS MOTIVEES

Dans un premier temps, sur la base du contenu du dossier, des observations du public, des avis des PPA et du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage (MOA), le présent chapitre se propose d'effectuer un bilan des dispositions arrêtées en regard des objectifs du projet.

Dans un deuxième temps, j'effectue une synthèse pour dégager mon avis personnel.

3.1 Bilan des dispositions arrêtées en regard des objectifs du projet

Pour effectuer le présent bilan, j'ai retenu 3 objectifs principaux ci-dessous, sur la base des objectifs particuliers énoncés au §1.3.

- Maîtriser et densifier raisonnablement l'urbanisation du Bourg afin de renforcer et dynamiser la vie de cet élément central, tout en préservant la sécurité¹
- Prévoir un développement économique adapté à la commune de Chamelet dans un cadre de développement intercommunal
- Préserver les éléments environnementaux (espaces naturels et agricoles, éléments d'intérêt paysager ou architectural).

Pour chacun de ces objectifs, le bilan s'appuie sur :

- les dispositions marquantes arrêtées par le MOA dans son RP et,
- les principales réponses apportées par le MOA aux avis des PPA et observations du Public.

¹ L'objectif de sécurité n'a pas été repris explicitement par le MOA. Je l'ai ajouté car il fait partie des objectifs généraux énoncés à l'article L101-2 du code l'urbanisme.

3.1.1 Maitriser et densifier raisonnablement le Bourg tout en préservant la sécurité

3.1.1.1 Rappel des dispositions prises par le MOA dans son RP

Les dispositions prises par le MOA sont explicitées au RP principalement dans la Partie 4 - Justification des choix. On y relève les principaux éléments qui suivent.

- Pour enrayer la baisse démographique, la commune envisage l'accueil d'environ 40 habitants au cours des 10 ans à venir et, pour ceci, la construction de 17 logements répartis sur plus de 1,6 ha, afin de respecter la densité d'au minimum 10 logements par ha (prescription SCOT).
- Le développement urbain est centré sur le Bourg en excluant les hameaux.
- Les hameaux excentrés sont déclarés inconstructibles pour les raisons qui ont pour objectif essentiel de préserver l'environnement naturel, en évitant le grignotage des terres agricoles et viticoles, de préserver le caractère patrimonial du bâti et de protéger le paysage.

Concernant la sécurité, le MOA a mis l'accent sur les risques géologiques en y consacrant une étude qui a conduit à des préconisations de constructibilité des parcelles (cf. page 16/36 de l'annexe 1 au RP).

3.1.1.2 Observations par thème, réponses du MOA et analyse

3.1.1.2.1 Cohérence consommation foncière/densité

3.1.1.2.1.1 Observations

La CDPENAF² et les services de l'État demandent de reprendre les calculs de consommation foncière et de densité pour justifier le respect de la prescription de 10 logements/ha. En particulier, leur demande porte sur les divisions parcellaires possibles du secteur situé au nord-ouest du Bourg.

En complément, j'ai ajouté une observation personnelle qui souligne les incohérences relevées en page 93 du RP dans les tableaux fournissant les surfaces des parcelles disponibles et constructibles.

3.1.1.2.1.2 Réponses

Le MOA a répondu aux PPA en incluant les divisions parcellaires dans ses calculs de disponibilité foncière.

Concernant mon observation, il s'est contenté de rappeler des éléments déjà inclus au RP sans apporter de précisions supplémentaires permettant de répondre aux incohérences constatées.

3.1.1.2.1.3 Analyse

Il ressort des deux réponses ci-dessus que les calculs de densité sont insuffisamment précis. Pour justifier que la préconisation du SCOT de 10 logements/ha est respectée, il est nécessaire que le MOA complète le tableau de la page 93 du RP en fournissant pour chaque parcelle permettant l'accueil de nouvelles constructions :

- la surface totale de la parcelle,
- la surface classée en zone constructible,
- la surface réellement constructible compte tenu de la topographie,
- le nombre de constructions potentielles sur la parcelle.

3.1.1.2.2 Demandes du public de modification de zonage hors Bourg

3.1.1.2.2.1 Observations

Quatre demandes de propriétaires ont été effectuées sur ce thème. Le projet de CC classe toutes les parcelles concernées en zone non constructible. Au titre du PLU, elles se situent dans différentes zones (AU, AUa, A, NH). Concernant le Zonage d'Assainissement (ZA), elles peuvent se situer en ou hors zone d'assainissement collectif.

² Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

3.1.1.2.2.2 Réponses

Pour ces quatre demandes, le MOA s'est déclaré non favorable en considérant :

- que les parcelles se situent hors du Bourg,
- que la volonté de l'État, respectée par la commune, et retranscrite dans le SCOT Beaujolais, n'est plus d'autoriser des constructions dans les hameaux éloignés du Bourg,
- qu'il n'y a pas de réseaux, ni d'assainissement collectif ou que le projet de zonage porté par le SAVA ne garantit pas la réalisation de l'assainissement collectif.

Cependant, pour une de ces demandes, la Commune a indiqué qu'un Certificat d'Urbanisme est déposé dans le cadre du PLU actuel et qu'à ce titre, les droits à construire sont maintenus pendant 18 mois.

3.1.1.2.2.3 Analyse

La réponse apportée par le MOA est cohérente avec son objectif de centrer son développement sur le Bourg en excluant les hameaux pour les raisons justifiées exprimées dans ses objectifs.

Comme le rappelle la Commune, cette position est en conformité avec les prescriptions de l'État et du SCOT.

Compte tenu des deux éléments ci-dessus, la position du MOA est jugée satisfaisante sur ce thème.

3.1.1.2.3 Demandes du public de modifications de zonage dans le Bourg

3.1.1.2.3.1 Observations

Deux observations ont été formulées sur ce thème.

La première très développée demande de maintenir en zone constructible une parcelle située en limite nord du Bourg que le PLU situait partiellement en zone AU. La demande s'appuie sur plusieurs justifications : situation en dent creuse, pas de vocation agricole, accord avec les objectifs du SCOT, assainissement commun avec des parcelles limitrophes.

La seconde observation demande de retirer de la zone constructible deux parcelles situées en limite est du Bourg. Le justificatif principal avancé est que cette parcelle ne constitue pas une dent creuse.

3.1.1.2.3.2 Réponses

A la première observation, la Commune a répondu qu'elle n'était pas favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- La parcelle était majoritairement en zone A au titre du PLU.
- La partie minoritaire en zone 1AU était associée à une exigence d'aménagement au travers d'une opération d'ensemble intégrant toutes les autres parcelles de la zone appartenant à plusieurs propriétaires.
- En 11 ans de PLU, il n'y a jamais eu de projet d'ensemble sur ce secteur.

Par ailleurs, la Commune a retiré de la zone constructible deux parcelles adjacentes déjà construites éliminant le caractère de dent creuse de la parcelle objet de la demande.

Pour la seconde demande le MOA s'est déclaré favorable et a aussi, en parallèle, retracé la zone constructible en retirant des parcelles adjacentes déjà construites.

3.1.1.2.3.3 Analyse

Pour les deux demandes, le MOA a adopté une position qui améliore la cohérence de sa Carte Communale en retraçant un contour de la zone constructible qui atténue fortement les dents creuses.

Par ailleurs, pour la parcelle située en limite nord du Bourg, le retour à la zone AU du PLU aurait aussi permis un tracé cohérent de la zone constructible. Cependant, l'aménagement de ce secteur très pentu ne peut se concevoir que globalement et les conditions liées aux différents propriétaires n'étant pas réunies, il est justifié, à ce stade, de laisser cette parcelle et les parcelles adjacentes hors de la zone constructible de la Carte Communale.

Sur ce thème, la position du MOA est jugée satisfaisante.

3.1.1.2.4 *Changement de destination de bâtiment*

Deux observations ont été notées sur ce sujet. Une seule est analysée ci-dessous car la seconde émanant d'un particulier entre dans le cadre général soulevé par les Services de l'État.

3.1.1.2.4.1 *Observation*

La CDPENAF remarque que, s'agissant d'une Carte Communale, les changements de destination des bâtiments aujourd'hui agricoles et situés en dehors des enveloppes constructibles seront autorisés sous réserves de ne pas impacter les activités agricoles et sylvicoles et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et paysagers. Chacun de ces changements de destination devra faire l'objet d'un permis de construire avec passage en CDPENAF.

La commission demande de préciser les bâtiments susceptibles de changer de destination de manière à déterminer la volumétrie.

3.1.1.2.4.2 *Réponse et analyse*

La Commune estime qu'il y a potentiellement une volumétrie de quatre ou cinq changements de destination sur les 10 ans qui arrivent.

Le MOA répond de façon satisfaisante à la demande.

3.1.1.2.5 *Préservation de la sécurité*

3.1.1.2.5.1 *Observation*

La DDT note qu'il n'est pas possible de reprendre les prescriptions spéciales issues de l'étude géotechnique dans une Carte Communale et que la prise en compte dans les zones constructibles en aléa moyen pourra se faire, lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

3.1.1.2.5.2 *Réponse et analyse*

La Commune indique que les prescriptions issues de l'étude géotechnique sont indicatives et serviront de « guide » au moment de la demande d'urbanisme.

Cette réponse satisfait la demande compte tenu du code de l'urbanisme qui permettra de prendre en compte les données issues de l'étude géotechnique au titre de la sécurité publique lors de l'instruction des demandes.

3.1.1.3 . **Bilan concernant le premier objectif**

A la suite de l'analyse ci-dessus des réponses du MOA, je juge que celles-ci sont :

- satisfaisantes pour les demandes de modification hors et dans le Bourg, le changement de destination de bâtiment, la préservation de la sécurité,
- insatisfaisantes pour la cohérence « consommation foncière/densité ».

Au bilan, par rapport à l'objectif « Maitriser et densifier raisonnablement le Bourg », les dispositions arrêtées sont globalement acceptables sous réserve que le MOA complète le tableau de la page 73 du RP avec les précisions demandées au §3.1.1.2.1.3.

3.1.2 **Prévoir un développement économique adapté**

3.1.2.1 **Rappel des dispositions prises par le MOA dans son RP**

Dans la partie 4 du RP, la Commune a explicité les dispositions prises concernant cet objectif. Les principales mesures sont résumées ci-dessous.

- Même si le développement économique des activités demandant de l'espace se fait en périphérie du Bourg, la Commune a la volonté de proposer des commerces et des services de proximité dans le centre-bourg.
- Dans le schéma de développement de l'intercommunalité, une zone économique de 1 ha est validée dans le quartier de la gare. Ce secteur a accueilli récemment quelques modifications dans l'organisation, la structuration et l'occupation du site.

3.1.2.2 Observations par thème, réponses du MOA et analyse

Sur les quatre observations recueillies qui sont à rattacher à cet objectif, deux d'entre elles ayant trait à l'activité forestière et agricole sont mineures et ont reçu une réponse favorable de la Commune. Elles ne sont pas analysées ci-dessous.

3.1.2.2.1 Réserve de la CDPENAF concernant une zone d'activité

3.1.2.2.1.1 Observation

La CDPENAF constate que la zone d'activité située au nord de la commune n'est pas identifiée dans le schéma de développement économique intercommunal, et qu'elle inclut des parcelles où aucune construction n'est envisagée. Elle ajoute que, pour ces parcelles situées en ZNIEFF de type I, le SCOT impose une étude d'incidence qui manque au dossier et, qu'une de ces parcelles est située en zone rouge du PPRI.

Pour ces deux raisons, la commission demande d'exclure les deux parcelles de l'enveloppe constructible Ca.

3.1.2.2.1.2 Réponse et analyse

La commune accède à la demande de la CDPENAF, retire les parcelles de la zone Ca, et classe ces parcelles en zone non constructible. La réponse du MOA satisfait la demande et annule la réserve de la CDPENAF.

3.1.2.2.2 Demande d'une administrée de création d'un STECAL

3.1.2.2.2.1 Observation

Sur deux parcelles non constructibles, une administrée exerce une activité d'éducation de chiens-guides d'aveugles. Elle demande d'identifier un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) pour pouvoir réaliser d'éventuelles constructions nécessaires à son activité.

3.1.2.2.2.2 Réponse

La commune indique qu'il n'est pas possible d'identifier un STECAL dans une Carte Communale. Elle ajoute que l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme permet « la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements ... » sous certaines conditions.

3.1.2.2.2.3 Analyse

Comme l'indique le MOA, il n'est pas possible d'identifier un STECAL dans une CC, ces secteurs étant réservés au PLU. Pour la CC, c'est le RNU qui s'applique et l'article précité permet des adaptations qui devraient être de nature à satisfaire les éventuelles demandes de construction liées à l'activité professionnelle du demandeur.

3.1.2.3 Bilan concernant le deuxième objectif

A la suite de l'analyse ci-dessus des réponses du MOA, je juge que celles-ci sont satisfaisantes pour les deux observations recueillies.

Par rapport à l'objectif de développement économique, le bilan des dispositions arrêtées et des réponses aux observations est totalement positif.

3.1.3 Préserver les éléments environnementaux

3.1.3.1 Rappel des dispositions prises par le MOA dans son RP

Dans la partie 4 du RP, l'objectif est décliné comme suit :

La commune de Chamelet contient de nombreuses richesses naturelles. Elle souhaite se préoccuper des thématiques environnementales en :

- préservant les milieux naturels, forestiers, agricoles et viticoles,
- préservant les zones humides,
- protégeant les sites et paysages naturels et urbains.

3.1.3.2 Observations par thème, réponses du MOA et analyse

3.1.3.2.1 Préserver les milieux agricoles

La Chambre d'Agriculture a énoncé deux remarques. La première étant mineure ne sera pas analysée ci-dessous.

3.1.3.2.1.1 Observation

En ayant pour objectif d'identifier les secteurs à fort enjeu pour l'activité agricole, la Chambre demande de joindre une carte des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles sur la commune.

3.1.3.2.1.2 Réponse et analyse

La commune rajoute une carte des 6 sièges d'exploitations situés sur le territoire communal dans le RP. Cette réponse améliore la préservation des secteurs agricoles et satisfait la demande de la Chambre.

3.1.3.2.2 Préserver les espaces naturels

3.1.3.2.2.1 Observation

La CDPENAF rappelle que le SRCE identifie deux corridors aquatiques au nord-est de la commune. La commission demande de compléter le RP en les mentionnant bien que les corridors soient situés en dehors des enveloppes constructibles.

3.1.3.2.2.2 Réponse et analyse

La commune est favorable à cette remarque. Toutefois, elle indique qu'un des ruisseaux est sur une commune voisine. Elle repère la trame bleue de l'autre ruisseau.

Le premier ruisseau est effectivement sur une commune limitrophe. Le repérage de l'autre ruisseau sur la CC apporte une garantie de protection de ce corridor aquatique et ainsi, satisfait les demandes de la CDPENAF.

3.1.3.2.3 Préservation du patrimoine architectural

Ce thème a recueilli trois observations, une que j'ai formulée et deux du Public. Concernant ma remarque et la première des administrés, elles ont trait à la documentation contenue au RP et ont reçu une réponse favorable du MOA. Elles ne sont pas examinées ci-dessous.

3.1.3.2.3.1 Observation de deux administrés

Les deux inexactitudes ci-dessous ont été relevées au RP.

- Les vitraux ne sont pas **inscrits** mais **classés** aux monuments historiques et, en revanche, plusieurs autres éléments de l'église sont inscrits.
- L'arrêté d'inscription à l'inventaire des sites du vieux village de Chamelet en date du 01/02/1954 constitue une SUP, non mentionnée au RP, qui implique des obligations préalables à des travaux sur la zone concernée.

3.1.3.2.3.2 Réponse et analyse

La commune corrige les éléments du RP en mentionnant qu'il y a deux vitraux classés dans l'église, et des éléments inscrits aux monuments historiques.

La réponse à l'observation est incomplète car, si elle traite de façon satisfaisante la remarque concernant les éléments classés et inscrits de l'église, elle ne répond pas à la remarque concernant la SUP non mentionnée.

L'arrêté du 01/02/1954 inscrit le vieux village de Chamelet à l'inventaire des sites pittoresques du département du Rhône. Rien n'indiquant à ce jour que cette inscription n'est plus applicable, il est vraisemblable que ceci implique des obligations pour la Commune. Il sera donc nécessaire de vérifier auprès des Services de l'État quelle est la nature de ces obligations et, en quoi elles se recoupent avec celles liées au classement et inscription d'éléments de l'église.

3.1.3.3 Bilan concernant le troisième objectif

A la suite de l'analyse ci-dessus des réponses du MOA, je juge que celles-ci sont :

- satisfaisantes pour la préservation des espaces agricoles et naturels,
- insatisfaisantes pour la préservation du patrimoine architectural.

Au bilan, par rapport à l'objectif de préservation des éléments environnementaux, les dispositions arrêtées sont globalement acceptables. Il sera cependant nécessaire d'effectuer les vérifications mentionnées au §3.1.3.2.3.2.

3.2 Synthèse dégageant l'avis personnel

Après :

- avoir déroulé la procédure comme décrit au § 2,
- avoir étudié le dossier d'enquête qui m'a été remis,
- avoir pris connaissance des avis des PPA,
- avoir rédigé et présenté le procès-verbal de synthèse des observations à Mme Ariane AUBONNET, Maire de Chamelet,
- avoir pris connaissance et tenu compte du mémoire en réponse,

J'ai constaté :

- que l'enquête publique s'est déroulée dans le respect de la réglementation,
- qu'aucun incident susceptible de remettre en cause la légalité ne s'est produit dans la préparation et le déroulement de l'enquête,
- que le dossier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête sous forme papier et électronique,
- que les mesures réglementaires et une publicité complémentaire ont été mises en œuvre pour informer le public sur le contenu du projet et la possibilité de formuler des observations,
- qu'un nombre significatif de personnes a consulté le dossier en Mairie et sous sa forme dématérialisée, et formulé des observations.

Étant rappelés au paragraphe 1 ci-dessus, les caractéristiques, la justification et les objectifs du projet,

Ayant effectué au paragraphe 3.1 ci-dessus, un bilan des dispositions arrêtées sur chaque thème par rapport aux objectifs du projet,

J'estime personnellement que le projet est :

- positif pour le développement économique
- et
- neutre pour l'objectif « Maitriser et densifier raisonnablement le Bourg » et pour la préservation des éléments environnementaux.

Ce qui me conduit à donner un **avis favorable au projet de révision du PLU de Chamelet en Carte Communale sous réserve** que la Commune complète le tableau de la page 73 du RP avec les éléments qui suivent, pour chaque parcelle permettant l'accueil de nouvelles constructions :

- la surface totale de la parcelle,
- la surface classée en zone constructible,
- la surface réellement constructible compte tenu de la topographie,
- le nombre de constructions potentielles sur la parcelle.

et assorti de la recommandation suivante :

- Vérifier auprès des Services de l'État quelle est la nature des obligations découlant de l'arrêté d'inscription du vieux village de Chamelet, daté du 01/02/1954 et, en quoi elles se recoupent avec celles liées au classement et inscriptions d'éléments de l'église.

Fait à Cublize le 19/11/2018
Maurice GIROUDON,
commissaire-enquêteur

