

# **Révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et mise à jour du zonage d'assainissement**

**Enquête publique  
du 4 novembre au 4 décembre 2019**

## **Conclusions et avis du commissaire-enquêteur**

### **Sommaire**

#### **I - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- 1 - Sur le déroulement de l'enquête
- 2 - Sur la qualité technique du dossier
- 3 - Sur la légitimité du projet
- 4 - Sur le contenu du projet
- 5 - Sur les observations et demandes
- 6 - Synthèse

#### **II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## I - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 1 – Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique a fait l'objet des publicités réglementaires : publicité dans deux journaux et affichage en mairie. Elle a également fait l'objet d'une annonce sur le site internet de la commune ainsi que de la distribution de l'avis d'enquête dans toutes les boîtes à lettres de la commune.

Un registre dématérialisé sur un site internet spécialisé a également été ouvert permettant la consultation du dossier et le dépôt d'observations.

L'enquête s'est déroulée normalement sans problèmes particuliers. Le grand nombre de personnes reçues au cours de mes permanences (33 personnes pour 28 dépositions) ainsi que le nombre de visites (303) et de dépositions (4) sur le registre dématérialisé témoignent de la bonne information du public sur la tenue de cette enquête et de la bonne accessibilité des moyens de recueil des observations du public.

### 2 – Sur la qualité technique du dossier

Le dossier comporte bien toutes les pièces prévues par les textes en vigueur (voir le détail des pièces dans mon rapport) et dont les principales sont:

- Le rapport de présentation qui comprend 163 pages est particulièrement détaillé et didactique, il présente la commune, établit le diagnostic communal et de l'environnement, justifie les choix retenus pour établir le PADD et le règlement et évalue les incidences du PLU sur l'environnement. Il est illustré de nombreux plans et photos qui aident à sa compréhension. **Le document gagne en accessibilité par un résumé général non technique de 2 pages permettant au public d'appréhender rapidement et simplement sa teneur.**
- Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) qui comprend 21 pages et qui, dans les domaines du paysage, de la biodiversité et du patrimoine bâti, de l'activité agricole, de la consommation de l'espace et de l'urbanisation, des activités économiques et touristiques, fait le constat de la situation existante, met en évidence les enjeux et énonce les objectifs retenus de préservation, de valorisation et de pérennisation. Il énonce également les mesures permettant de limiter les risques, les nuisances et les pollutions.
- Les orientations d'aménagement et de programmation de 19 pages sur les 7 OAP dont 3 en zones AU d'aménagement d'ensemble au chef-lieu, 2 en zone U au chef-lieu et aux Borrels (pour un total de 30 logements minimum) et 2 pour des hébergements touristiques. Ce document expose succinctement mais clairement les principes généraux et les partis d'aménagement des secteurs concernés ainsi que les principales règles d'urbanisme.
- Le règlement graphique (plan de zonage) en couleurs comprend un plan de zonage de l'ensemble de la commune au 1/5000 et un plan de zonage partiel au 1/2500 environ de la partie la plus urbanisée de la commune et qui comprend également la liste des 5 emplacements réservés au profit de la commune pour l'extention du groupe scolaire, l'aménagement paysager de l'entrée nord du chef-lieu et l'aménagement du carrefour de la route départementale 41 et du chemin de l'école.

**Je souligne la bonne lisibilité générale de ce plan qui pourrait encore être améliorée par l'uniformisation de la figuration des bâtiments.**

- Le règlement écrit compte 35 pages et énonce les règles applicables dans chaque zone : U, Ue, Ueq,(zones urbaines) AU,(zone à urbaniser) A, Ap, Aco,Aré,(zones agricoles)N, Nt, Nco, Nré,(zones naturelles).  
**Sa relative concision est un gage de meilleure compréhension par les habitants. Cependant, l'absence de numérotation des différents articles dans chaque zone rend le repérage et le référencement plus difficiles.**
- Les dossier de mise à jour des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées qui comprennent des notices explicatives détaillées et des plans précis des réseaux et des zones concernées.

### 3 – Sur la légitimité du projet

Le PLU actuel de la commune a été approuvé en 2005. Le syndicat mixte de l'Avant Pays Savoyard a élaboré et approuvé le SCoT en 2015 qui limite les capacités des PLU communaux en application de la législation. Le conseil municipal a donc légitimement mis le PLU en révision le 27 octobre 2016 afin de mettre le PLU en accord avec les orientations du ScoT et a consacré plus de 2 années à réaliser ces études avec l'aide d'un bureau d'études spécialisé, à procéder à la concertation avec la population, à consulter les personnes publiques associées et enfin elle a arrêté son projet par délibération le 11 juillet 2019.

### 4 – Sur le contenu du projet

Le présent projet de PLU a été élaboré à partir d'un diagnostic très complet de la situation de la commune sur les plans de la démographie, de la construction, de la consommation des espaces, de l'activité, des équipements, des déplacements et du patrimoine naturel et bâti.

Les objectifs retenus pour le projet de PLU tels qu'ils sont exposés dans le PADD sont les suivants :

1. Préserver et valoriser le paysage,
2. Préserver les espaces naturels supports des dynamiques écologiques,
3. Préserver et valoriser le patrimoine bâti,
4. Pérenniser et développer l'activité agricole,
5. Renforcer l'urbanisation au Chef-Lieu et limiter la consommation de l'espace,
6. Conforter les activités économiques et touristiques,
7. Limiter les risques, les nuisances et les pollutions.Prendre en compte de la biodiversité du territoire,

Pour atteindre l'objectif de modération de la consommation d'espace tout en maintenant un croissance démographique permettant un renouvellement et un rajeunissement de la population, la commune a retenu deux moyens principaux :

- Localiser la majorité des capacités d'urbanisation du nouveau document d'urbanisme à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée de la commune, cette localisation des superficies dédiées à la construction s'opérera principalement dans les espaces encore libres insérés dans le tissu urbain existant tout en permettant le maintien des fermes

situées dans les hameaux. Les capacités des différentes zones s'élèvent cependant encore à environ 31 logements nouveaux et 15 réhabilitations dans les zones U, ainsi que 24 logements dans les zones à urbaniser soit un total de 70 logements pour un rythme prévisionnel de 7 logements par an. **Cette capacité relativement importante du PLU me paraît être en adéquation avec les perspectives démographiques à moyen terme et en accord avec les orientations du SCoT.**

- **Concentrer la densification de l'urbanisation dans des opérations d'ensemble, ce qui me semble être une bonne orientation pour modifier la tendance de ces dernières années d'étalement de l'urbanisation et de consommation excessive de terres agricoles et d'espaces naturels.**

Je pense que ces deux éléments principaux du projet de PLU sont pertinents et répondent bien aux déficits qui se présentent à la commune pour son devenir à moyen terme. Ils auront des effets induits qui permettront d'atteindre également d'autres objectifs déterminants pour ce qui concerne la diversification de l'offre de logements et la préservation du patrimoine naturel (espaces naturels, faune et flore, paysage, milieux remarquables) et du patrimoine bâti.

En effet, le cantonnement des extensions d'urbanisation dans l'enveloppe actuelle des urbanisations existantes permet de ne pas impacter les grands enjeux de préservation du milieu naturel tel que la trame verte et bleue (TVB) de niveau régional, départemental et local, les zones humides, les enjeux de maintien de la biodiversité Natura 2000.

#### 5 – Sur les observations et demandes

- concernant la révision du PLU

**Les observations individuelles et demandes recueillies au cours de cette enquête sont pour la plus grande part des demandes de classement de parcelles en zone constructible.**

Les autres observations et demandes diverses concernent des demandes de renseignements, des demandes d'aménagement mineur du projet.

- concernant la mise à jour du zonage d'assainissement

Aucune observation ni demande ne concerne la mise à jour du zonage d'assainissement.

#### 6 – Synthèse

Toutes ces demandes et observations ont fait l'objet d'un examen et ont donné lieu à une analyse particulière de ma part dans mon rapport (*document distinct du présent avis*).

Une augmentation modérée et continue de la population est en adéquation avec les objectifs du SCoT si les contraintes de densification, de cohésion de l'urbanisation et de préservation des terres agricoles et des espaces naturels sont respectées, c'est par ailleurs un objectif tout à fait légitime pour préserver une certaine vitalité de la démographie.

L'option d'urbanisations nouvelles sur les secteurs du chef-lieu traduit une volonté de permettre l'accueil de population nouvelle en continuité et à proximité immédiate du village ancien en

permettant également de rattacher les lotissements existants; cette option me paraît préférable en terme d'urbanisme et de cohérence du tissu urbain à celle qui consiste à étendre la "tache urbaine" sur l'extérieur.

L'ensemble de ces demandes et observations ne sont, à mon sens, pas de nature à remettre en cause les grandes lignes du projet qui répond bien aux différentes problématiques du développement spatial de la commune.

**Le projet de PLU de Saint Paul sur Yenne et la mise à jour du zonage d'assainissement et l'enquête publique les concernant, dans son déroulement comme dans l'analyse des observations recueillies n'ont pas mis en évidence de points conduisant à remettre en questions le contenu du projet .**

## II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu des éléments ci-dessus ainsi que de l'examen des observations, propositions et demandes recueillies au cours de l'enquête publique et consignées et examinées dans mon rapport (*document distinct du présent avis*) et :

### 1- compte-tenu des aspects négatifs du projet que sont :

- la consommation d'espaces agricoles pour l'urbanisation; cette consommation est cependant limitée et reste globalement dans l'enveloppe urbaine existante,
- les obligations de déplacements auxquelles sera soumise la population nouvelle accueillie du fait de l'éloignement relatif des bassins d'emplois et de la relative faiblesse de l'équipement en commerces de proximité, en services et en transports en commun,
- le grand nombre de demandes de constructibilité qui ne pourront pas être satisfaites pour répondre aux obligations issues de la loi et des documents supracommunaux (ScoT, SDAGE, ZNIEFF, Trame verte et bleue,....) qui limite les possibilité d'extension des zones constructibles.

### 2- et compte-tenu des aspects positifs du projet que sont:

- l'encadrement strict du développement spatial des parties urbanisées dans des périmètres limités afin d'éviter leur étalement qui entraînerait des atteintes irrémédiables aux espaces agricoles et naturels ainsi qu'aux paysages,
- le projet de densification du centre village par une urbanisation plus dense permettant également de diversifier l'offre de logements, de favoriser la vie sociale et de renforcer l'identité communale,
- la préservation de la quasi totalité des espaces agricoles et naturels,
- la bonne prise en compte et la préservation des enjeux écologiques que constituent les espaces naturels ouverts, les zones humides, les continuités écologiques et les forêts,

- la compatibilité du projet avec les orientations du ScoT et les autres documents supra communaux,
- la bonne qualité du dossier d'enquête publique qui expose les objectifs et les caractéristiques du projet et ses implications dans tous les domaines concernés,
- les avis favorables ou favorables sous réserves des personnes publiques associées et principalement des organismes en charge de l'agriculture,

I - je conclus à un bilan avantages-inconvénients positif pour le projet de révision du PLU et **j'émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de P.L.U. de la commune de Saint Paul sur Yenne** en recommandant à la commune de procéder aux rectifications et modifications mineures proposées dans ce document ainsi que celles recommandées par les personnes publiques associées.

II - je conclus à un bilan avantages-inconvénients positif pour la mise à jour du zonage d'assainissement et **j'émet un AVIS FAVORABLE sur la mise à jour du zonage d'assainissement de la commune de Saint Paul sur Yenne.**

Le 4 janvier 2020,  
le commissaire enquêteur,



Gabriel Rey