

Conclusions de l'Enquête Publique

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **PUY SAINT MARTIN**



## Chapitre I : Préalable

Alors que dans le rapport proprement dit, le Commissaire Enquêteur relate les faits et le déroulement de l'enquête. Il mentionne pour chacune des observations, les réponses apportées et sa vision personnelle.

Dans ce second rapport, le Commissaire Enquêteur doit :

- A partir d'un examen complet et détaillé du dossier, des observations reçues et des réponses de la mairie, prend parti sur le projet après en avoir étudié les avantages et les inconvénients
- Donner ses conclusions et donc émettre un avis personnel sur le dossier en indiquant sur quels éléments il s'appuie pour fonder son jugement.

Il est bien entendu que les conclusions du Commissaire Enquêteur ne constituent qu'un avis qui comme tout autre avis sert à la commune de PUY SAINT MARTIN pour prendre sa décision

## Chapitre II Objet de l'enquête

La commune de PUY SAINT MARTIN dispose d'un POS depuis 1989, il a été révisé en 1999, et modifié en 2002. La caducité des POS et l'obligation de passer en PLU a encouragé les élus à se doter d'un PLU. La première délibération communale lance le PLU date de novembre 2014 et fixe les objectifs du PLU :

- \* La maîtrise de l'urbanisme
- \* Le réaménagement du centre-ville
- \* Le soutien de la vie associative
- \* Valoriser le « vivre ensemble » et le cadre de vie
- \* Développer le tourisme

Dans une lettre du 24 février 2017, la commune de PUY SAINT MARTIN a sollicité au Tribunal Administratif de Grenoble la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour procéder à l'enquête publique du PLU.

Le 3 mars 2017 le Tribunal Administratif de Grenoble par sa décision E17000084/38, m'a désigné pour mener cette enquête. La désignation stipulait que Monsieur Olivier Richard récemment nommé sur la liste des Commissaires Enquêteurs de la Drôme devait me suppléer

Par suite, à l'ajout de l'enquête de zonage d'assainissement, Le Tribunal Administratif de Grenoble a procédé le 13 avril 2017 à une décision rectificative dans laquelle l'objet concernait le PLU et l'assainissement.

Par suite de la modification de la réglementation et du changement de compétences territoriales, la procédure du PLU a été prise en main par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE DRÔME ; cette dernière n'a pas modifié cette décision du Tribunal Administratif de Grenoble ; elle ne concerne en effet que la forme et non le fond du dossier. Toutefois un nouvel arrêté a dû être pris sans changer le fond du dossier. Le 14 avril 2017 Monsieur le maire de PUY SAINT MARTIN avait déjà publié un premier arrêté pour les deux enquêtes. Le 16 mai 2017 le président de la communauté de commune (CCVD) ordonne l'ouverture de l'enquête publique pour le PLU avec de nouvelles dates en se référant à la décision du Tribunal Administratif de Grenoble.

Les complications administratives ne sont que la suite logique d'une assistance lamentable du cabinet d'étude. Les élus ont pris en charge eux-mêmes la fin de la procédure. En outre, il est anormal de ne pas apercevoir sur les plans mis à disposition, les détails des constructions et des rues dans le centre du village. Une mauvaise manipulation des calques du logiciel informatique en est vraisemblablement à l'origine ; elle complique la lecture du dossier, même pour les habitants qui doivent deviner les parcelles et les rues. Nous avons tenté manuellement de redessiner une rue pour la bonne compréhension du public. Ceci a conduit à un dossier pléthorique, mal étudié, incomplet avec des options hasardeuses et des références juridiques dépassées.

Je félicite les diverses personnes qui ont tenté de comprendre le dossier ; ils y ont consacré beaucoup de temps. Les observations de forme et de fond de la DDT et de la Chambre d'agriculture annotées sont éclairantes vue la liste pléthorique des anomalies. **Il est navrant d'avoir un dossier aussi médiocre** malgré la bonne volonté des élus, cela oblige les PPA à proposer les corrections qui s'imposent et aux élus de les appliquer.

## Chapitre III Le contexte communal

La commune de PUY SAINT MARTIN peut se caractériser par

- un espace d'habitation très centralisé et dense qui résulte vraisemblablement de l'histoire (ancien château sur un promontoire),
- un village à l'abri des vents froids du nord
- Une plaine agricole vaste et fertile
- Une proximité de deux villes moyennes : Crest et Montélimar, avec plus d'attache avec Montélimar le long du Rhône alors qu'avec la Communauté de Commune, la CCVD (Communauté de Commune du Val de Drôme) est centrée sur la Drôme (Crest)

Le paysage de montagne est marqué par la forêt à l'Est et les coteaux à l'Ouest de la montagne qui enveloppent le cadre de la commune, lui ferme la perspective de vue vers l'Est et la protège du vent du Nord.

Le paysage de plaine est marqué par le paysage agricole plat vaste et ouvert en perspectives où l'on distingue un réseau hydraulique au Nord et au Sud de la plaine. Enfin, l'espace urbain se concentre autour d'un espace radioconcentrique avec deux paysages urbains que sont le village perché haut accroché sur la colline et le village bas qui se diffuse dans la plaine sur des terres planes

Il convient de prendre en compte deux éléments supplémentaires :

- La préparation du PLUI de la CCVD (Communauté de commune du Val de Drôme). De ce fait les éléments stratégiques pourront être redéfinis dans quelques années
- L'attractivité très forte de Montélimar. Elle surpasse de très loin celle Crest siège de la CCVD. Les élus de la commune sont, de ce fait, attirés à rejoindre la communauté de communes de cette ville.

## Chapitre IV Déroulement de l'enquête

Après un report de 2 semaines suite au transfert de responsabilité, l'enquête a pu se dérouler tout à fait normalement.

Suite à l'arrêté de la CCVD du 16 mai, l'enquête a été ouverte du lundi 12 juin 2017 jusqu'au jeudi 13 juillet à 16 h.

Les dates des permanences sont les suivantes :

- Lundi 12 juin 2017 de 8 H 30 à 12 H 30
- Mercredi 28 juin de 14 H 00 à 16 H 00
- Mercredi 28 juin de 18 H 00 à 20 H 00
- Jeudi 13 juillet de 14 H 00 à 16 H 00

L'information du public a été assurée de la façon suivante :

- \* création d'un panel de la population pour suivre le dossier et participer aux réunions
- \* réunions publiques avec des comptes rendus dans la presse locale,
- \* dossier du PLU sur le site de la mairie
- \* nombreux articles dans le bulletin municipal
- \* affichage réglementaire
- \* parution dans la presse
- \* information dans les journaux locaux.

Elle est satisfaisante :

La faible présence du public au cours des permanences est due vraisemblablement à la durée importante qui a été nécessaire pour aboutir au projet final (de novembre 2014 à juin 2017). La contrepartie fait que la population connaît le projet et y adhère.

Le mercredi 7 juin, quelques jours avant l'ouverture de l'enquête, j'ai provoqué une réunion avec Monsieur le maire de PUY SAINT MARTIN. En effet les avis des PPA et mon analyse à partir des pièces en ma possession à partir du site de la mairie, conduisaient à un refus du projet. Les élus avaient bien conscience des difficultés rencontrées et de l'impossibilité de mener le projet tel que présenté à son terme. Ils ont décidé le jour même de modifier le projet en renonçant aux points à l'origine des avis défavorables et de poursuivre le déroulement de la procédure en proposant que dès l'ouverture de l'enquête, les modifications importantes (notamment la suppression d'une zone AU) soient mises en observations. Ainsi le public aura connaissance du



projet modifié qui sera soumis au conseil municipal proche. Cette décision fait suite à un premier report d'un mois qui avait déjà été fait et aux nombreux arrêtés déjà publiés sur le même sujet ; un nouveau changement n'était pas envisageable. Le vendredi 9 juin j'ai reçu par mail un projet de la note de la commune de PUY SAINT MARTIN qui sera l'objet de la 1<sup>o</sup> observation écrite et électronique de l'enquête du PLU. Cette note fait l'objet des deux premières observations.

Le jeudi 20 juillet 2017, J'ai remis en mains propres la synthèse des observations à Monsieur Jean SERRET, président de la CCVD.

## **Chapitre V Les points forts du projet**

### **4.1 Un développement foncier équilibré**

La position géographique de la commune plutôt orientée vers Montélimar mais sans en subir encore trop la pression foncière, permet de maintenir un objectif de construction réaliste de 5 logements par an. Le projet prévoit de combler les espaces disponibles pour environ 10 logements, de réaménager le centre-ville 20 logements et de créer au sud du village une zone AUa de 30 logements. Ce développement est conforme au PLH de la communauté de commune

Le repositionnement de la commune, à la suite des avis des PPA, qui supprime la zone d'activité AUb permet de préserver les espaces agricoles particulièrement riches dans la plaine. Il laisse en plus le soin au futur PLUI d'harmoniser le développement économique de la commune avec les communes voisines.

### **4.2 Le recentrage communal, OAP1 et zone AUa**

La volonté de la commune de profiter de la déviation de la route départementale prévue prochainement pour créer un centre de village, est déjà précisée dans le PADD ; elle est bien confirmée dans le zonage AUa et surtout dans l'OAP1. C'est le point fort du dossier. Le développement de la commune passe en effet par les 50 logements liés à cette OAP. Il faut ici être attentif au fait que l'OAP concerne à la fois le centre-ville et la nouvelle zone AUa. Cette extension de la commune vers le sud était déjà programmée dans le POS. Certes cette zone de 31325 m<sup>2</sup> est actuellement agricole mais elle est cependant enclavée, son passage en zone AUa est la priorité de la commune pour son extension. Ceci permet d'y libérer des espaces (l'aire de campings cars) pour créer un véritable centre-ville.

La vision à plus long terme vers le sud n'est pas utile, elle a été retirée à juste titre.

J'imagine que les « dents creuses » ne seront pas toutes mises à la construction, même si certains propriétaires sont venus vérifier leur constructibilité. Le passage de

la hauteur de construction de 10 à 12 M en zone Ua demandée et admise permettra cette densification accrue en centre-ville sans gêner la visibilité des autres constructions et sans nuire à l'esthétique générale.

### 4.3 Un PLU connu de la population

Le faible nombre de personnes ayant souhaité me rencontrer montre bien que la population était bien informée du projet. Le nombre de réunions publiques, la multiplicité des articles, le projet de déviation, la participation de citoyens, sous forme de panel, aux réunions de travail ont permis la compréhension du dossier.

### 4.4 Une équipe communale réactive

L'équipe municipale s'est trouvée fort dépourvue devant la faiblesse du consultant. Lorsqu'elle s'est aperçue au fil du temps de son mauvais choix, elle a pris la décision de poursuivre seule la fin de la procédure, Elle a été soutenue par les services administratifs locaux et départementaux. Il n'en reste pas moins que les corrections demandées et acceptées sont nombreuses. Je ne doute pas de leur mise en œuvre.

### 4.5 Une emprise agricole limitée.

La décision de supprimer la zone AUb est judicieuse. Elle permet de garder agricole cette parcelle de 25437M<sup>2</sup>. L'espace agricole pris par la zone AUa (31325M<sup>2</sup>) est certes lui aussi important ; mais d'une part il est indispensable au développement communal et d'autre part il est déjà annoncé dans le POS de 1989.

Je suis en outre favorable à la demande de zone A demandées par Madame Knipper pour les parcelles au Nord du village. Les parcelles incriminées ne sont plus en EBC et une bonne partie est déjà herbagée ; la vue satellite le confirme. Les espaces agricoles, certes d'un intérêt moindre, seront légèrement augmentés.

## Chapitre V Les points délicats du projet

### 5.1 L'aspect agricole mal étudié

Je note dans le rapport de présentation, la faible place occupée par l'agriculture. Or la richesse du sol de la commune est à l'origine d'une agriculture abondante qui est à l'origine de sa prospérité. La législation oblige à réaliser une analyse sérieuse de la consommation d'espace agricole de ces 10 dernières années (DDT).

### 5.2 Une zone d'activité en dehors du PADD

Une lecture attentive du PADD montre, dans le « rappel des prescriptions pour l'économie » (pages 11 et 12 du PADD) : « accompagnement du développement de la zone d'activités en préservant l'espace nécessaire autour de la zone actuelle » sans évoquer son extension. Les PPA les plus impliquées sont naturellement hostiles à la création de la zone AUb. L'emprise sur les parcelles agricoles du projet est importante et rejetée par les PPA

L'observation 1 et 2 de la commune nous informe de sa volonté de renoncer à cette zone en se réservant la possibilité d'agrandir la zone actuelle vers les parcelles 8, 116 et 51. La suppression de cette zone AUb supprime la faiblesse du dossier. Mais elle restreint les possibilités d'extension de la zone d'activité.

### 5.3 Espaces boisés Classés

J'ai fait part à la commune, dès notre première rencontre, de l'importance prise par les espaces boisés classés. Toutes les zones forestières sont en EBC. Le CRPF émet un avis défavorable sur le sujet. Une observation judicieuse et argumentée ainsi que de nombreuses autres mettent également en cause ce classement.

L'observation 1 et 2 de la commune nous informe de sa volonté de supprimer cette EBC sur l'ouest de la commune. Par la suite la réponse aux observations éclaircit ce point en limitant les EBC aux ZNIEFF. Cette solution est bonne ; il faudra réécrire totalement le plan.



## 5.4 Une parcelle à préciser.

La DDT, dans son avis, a demandé que les parcelles n°51, 10 et 49 fassent l'objet d'une OAP. Il n'est pas souhaitable de laisser environ 5000 m<sup>2</sup> à la libre construction dans ce secteur à proximité du centre et de la zone d'activité ; la densification des constructions est nettement préférable. Au cours de l'enquête l'équipe communale a envisagé pour compenser l'abandon du projet AUb, d'étendre l'activité économique sur la partie ouest de ces parcelles. Ceci a finalement été abandonné. Il convient selon moi de rendre ces surfaces constructibles avec une densité relativement élevée qu'une OAP impulsera.

## Chapitre VI Conclusions

A la lecture des chapitres précédents, le Commissaire Enquêteur donne un avis

### FAVORABLE

au dossier avec cependant de **nombreuses réserves** qu'il conviendra de lever :

- Produire une analyse des espaces agricoles consommés ces 10 dernières années
- Abandonner, comme annoncé, le zonage AUb et le laisser à l'agriculture
- Augmenter à 12 M la hauteur des constructions dans la zone Ua
- Limiter les EBC aux 2 ZNIEFF
- Créer une OAP pour les parcelles 51,
- Procéder aux nombreuses corrections signalées par les PPA

Le

Jean Corduant