

# Avis et conclusions

## Enquête publique

du 28 septembre au 30 octobre 2018

## Commune de Chaneins

## Projet de modification n°2 du PLU

**Rapport d'enquête**

Dossier n° E18000146/69 – Projets de modification n°2 du PLU  
de la commune de Chaneins  
Roland Dassin commissaire enquêteur

# Table des matières

<b>1. Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Objet de l'enquête.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Conclusions motivées et avis personnel du commissaire enquêteur.....</b>	<b>4</b>
3.1 Conclusions sur le dossier d'enquête.....	4
3.2 Conclusions sur la composition du dossier.....	4
3.3 Conclusions sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.....	4
3.4 Conclusions sur les contributions.....	5
3.5 Bilan des contributions.....	5
3.6 Analyse, commentaires et appréciations du commissaire enquêteur sur les contributions et le mémoire en réponse.....	5
<b>4. Avis.....</b>	<b>7</b>

## **Avis et conclusions d'enquête**

Dossier n° E18000146/69 – Projets de modification n°2 du PLU  
de la commune de Chaneins  
Roland Dassin commissaire enquêteur

## 1. Préambule

La commune de Chaneins a approuvé son PLU le 21 septembre 2007

Les services de L'État ont demandé à la commune de procéder à la mise en compatibilité de son PLU avec les préconisations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du « Val de Saône Dombes », approuvé le 7 juillet 2006 et modifié le 18 février 2010. Suite à cette demande, la commune approuvait le 28 février 2014 la modification n°1 de son document d'urbanisme.

Le 31 octobre de cette même année 2014, la commune a intégré le périmètre du SCoT « Dombes » dont une procédure de révision est actuellement engagée.

Le 14 mars 2017, la commune engage par arrêté n°17/05 (cf annexe 1) la procédure de modification de son PLU dont la modification est prescrite par arrêté n°2017-15 du 24 février 2017 (cf annexe 2).

Le 6 août 2018, la Commune de Chaneins, par arrêté n°1804 (cf annexe 4) a procédé à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique de la modification n°2 du plan local d'urbanisme et du zonage des eaux pluviales de la commune. Ces deux projets font l'objet d'une seule enquête publique conformément à l'article L. 123-6 du Code de l'Environnement.

S'agissant de la modification du PLU, la commune souhaite accompagner la réalisation d'une opération de construction de logements sur Montessuy, supprimer des emplacements réservés et apporter des corrections réglementaires.

## 2. Objet de l'enquête

**Les objectifs de la modification n°2 du PLU sont les suivants**

- accompagner l'urbanisation de la zone A Urbaniser (AU1) sur le secteur de Montessuy afin de renforcer la proximité entre habitat et fonctions villageoises (école, services notamment). Le bourg dispose d'équipements, services et commerces qui contribuent au dynamisme local, mais qui nécessitent aujourd'hui d'être confortés. La collectivité souhaite réduire dans le secteur de Montessuy, la densification de 25 à 15 logements/ hectare comme le SCoT de la Dombes l'autorise
- procéder à la mise à jour de la liste d'emplacements réservés en supprimant les emplacements réservés ER5 et ER9 dont l'utilité ne se justifie plus
- intégrer le zonage des eaux pluviales
- modifier le règlement pour prendre en compte les évolutions du code de l'urbanisme (suppression du coefficient d'occupation des sols).

### **Avis et conclusions d'enquête**

Dossier n° E18000146/69 – Projets de modification n°2 du PLU  
de la commune de Chaneins  
Roland Dassin commissaire enquêteur

## **3. Conclusions motivées et avis personnel du commissaire enquêteur**

### **3.1 Conclusions sur le dossier d'enquête**

La modification n°2 du PLU ne porte pas atteinte aux orientations approuvées du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

L'objectif principal de cette modification concerne l'OAP de Montessuy, compatible avec le règlement du PLU et qui permet d'urbaniser une dent creuse. En outre, la baisse de densité prévue de 25 à 15 logements à l'hectare est compatible avec le SCoT. On peut néanmoins s'interroger sur les effets à moyen ou à long terme de cette baisse de densité sur les zones naturelles et agricoles. Toutefois à ce jour, la modification du PLU ne prévoit d'une part aucune extension de la zone urbaine par rapport au PLU actuel et n'autorise d'autre part que la construction de logements individuels dans la continuité de la zone pavillonnaire environnante.

La modification n°2 du PLU prévoit également des ajustements réglementaires : suppression du coefficient d'occupation des sols, autorisation de toits-terrasses végétalisés, prise en compte des piscines dans le calcul de l'emprise au sol et intégration du zonage des eaux pluviales (second dossier soumis à l'enquête).

De plus, cette modification supprime des emplacements réservés de voirie soit pour des élargissements déjà réalisés (ER 5') soit pour des réservations devenues inutiles (ER 5, 9 et 19). J'ai toutefois relevé une incohérence dans le dossier. En effet, le résumé non technique et le rapport de présentation ne mentionnent que la suppression des ER 5 et 9 alors que la nouvelle liste des emplacements réservés prend bien en compte la suppression des ER 5, 5', 9 et 19. De plus l'ER 5' figure toujours sur les plans.

Enfin le projet n'a pas été soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale.

### **3.2 Conclusions sur la composition du dossier**

Le dossier est complet et conforme aux dispositions réglementaires. Il comporte notamment une note non technique qui définit clairement les dispositions prises par les deux projets et le rapport de présentation qui apporte les justifications sur la conformité et la cohérence de l'OAP de Montessuy par rapport au PADD et au règlement.

### **3.3 Conclusions sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique**

L'organisation de l'enquête a été menée en concertation avec le commissaire enquêteur. L'enquête publique a bénéficié de la publicité réglementaire (affichage et annonces légales dans les délais, publication sur le site internet), complétée par une information sur le panneau d'affichage lumineux de la commune et par un article dans le journal communal « la lettre de Chaneins ».

L'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante. Les permanences ont été tenues en temps et en heures.

### **3.4 Conclusions sur les contributions**

### **3.5 Bilan des contributions**

L'enquête publique n'a donné lieu qu'à une seule contribution par voie électronique. Cette contribution est celle des propriétaires de parcelles concernées par l'OAP du Montessuy qui s'interrogent sur la faisabilité du projet, conditionnée selon eux, par un échange de leurs parcelles non effectué à ce jour.

La communauté de commune de la Dombes, l'agence régionale de santé de la région Auvergne Rhône-Alpes et la chambre d'agriculture de l'Ain ont émis un avis favorable au projet.

La préfecture de l'Ain a également donné un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre d'observations qui sont analysées et commentées dans le paragraphe suivant.

Les avis des personnes publiques associées qui n'ont pas répondu sont réputés favorables.

### **3.6 Analyse, commentaires et appréciations du commissaire enquêteur sur les contributions et le mémoire en réponse**

#### **Prise en compte des logements sociaux**

Le SCoT de la Dombes indique pour 2015 : « Au terme du SCoT, un premier objectif de 15% de logements locatifs aidés (HLM, conventionné privé, en insertion, en intermédiaire pour les actifs, ...) est retenu pour chaque EPCI (secteur). »

Pour atteindre cet objectif, le SCoT devra produire « 700 logements locatifs aidés, soit 18% de la production des nouveaux logements (avec 20% de la production des nouveaux logements dans les bourgs centres et les pôles secondaires et 15% dans les villages périphériques ».

La commune de Chaneins qui fait partie des villages périphériques, a pour objectif de 15 % pour les nouveaux logements et non pas 15 % de son parc de logements.

De plus, il est à noter que la communauté de communes de la Dombes responsable du SCoT, a donné un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU de Chaneins sans aucune réserve sur les logements locatifs sociaux

A ce jour, le taux de LLS dans les nouvelles opérations à Chaneins est supérieur aux 15 % demandé par le SCoT de la Dombes.

Il résulte des éléments précités que L'OAP de Montessuy dont la vocation n'est pas de construire des logements sociaux n'a aucune obligation en l'espèce.

#### **Faisabilité du projet d'aménagement prévu par l'OAP de Montessuy**

Par définition une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est un outil pour définir des orientations et des programmations. Elle ne nécessite pas la maîtrise du foncier. Même si l'échange de terrains n'est pas réalisé, l'OAP garde sa légitimité.

## Phasage pour la réalisation des bassins de rétention dans l'OAP de Montessuy

Aucune étude de perméabilité des sols sur le secteur de l'OAP de Montessuy ne démontre que la réalisation des bassins de rétention peut attendre la phase 2. Les bassins de rétention dimensionnés pour l'ensemble du projet doivent donc être réalisés en phase 1.

### Emplacements réservés

Le rapport de présentation doit clairement mentionner les emplacements réservés supprimés : 5, 5' 9, et 19. En conséquence, l'emplacement réservé 5' ne doit plus figurer sur le plan de zonage global et sur le plan de zonage du bourg. En revanche, la mairie n'ayant pas confirmé la réalisation de l'emplacement n°8, la suppression dudit emplacement pourra être prise en compte lors d'une prochaine modification du PLU.

### Précisions à apporter sur certaines données chiffrées

La modification de la rédaction de la page 5 du rapport de présentation proposée par la mairie : « avec un potentiel de 2 logements supplémentaires possibles de 220 m<sup>2</sup> environ (compris bassin) » lève l'ambiguïté sur la surface relevée par la préfecture.

En revanche, la formule servant au calcul des taux moyen d'évolution annuel du parc de logement et de la population entre 2006 et 2018 ne donne pas exactement le résultat escompté. En l'appliquant, je ne retrouve pas les chiffres de 2,45 et 0,94. De plus le nombre d'années entre 2006 et 2018 est de 12 et non pas de 13 ans.

Les tableaux ci-dessous recalculent par itérations successives les deux taux :

Calcul du taux moyen annuel d'évolution du parc de logement Entre 2006 et 2018				
Années	Calcul avec le taux mentionné au PLU		Calcul avec le taux réel	
	Taux moyen	Nombre de logements	Taux moyen	Nombre de logements
2006	2,45 %	275	2,66 %	275
2007	275 X 1,0245 =	282	275 X 1,0266 =	282
2008	282 X 1,0245 =	289	282 X 1,0266 =	290
2009	289 X 1,0245 =	296	290 X 1,0266 =	298
2010	296 X 1,0245 =	303	298 X 1,0266 =	305
2011	303 X 1,0245 =	310	305 X 1,0266 =	314
2012	310 X 1,0245 =	318	314 X 1,0266 =	322
2013	318 X 1,0245 =	326	322 X 1,0266 =	330
2014	326 X 1,0245 =	334	330 X 1,0266 =	339
2015	334 X 1,0245 =	342	339 X 1,0266 =	348
2016	342 X 1,0245 =	350	348 X 1,0266 =	358
2017	350 X 1,0245 =	359	358 X 1,0266 =	367
2018	359 X 1,0245 =	368	367 X 1,0266 =	377
2019	368 X 1,0245 =	377		

Calcul du taux moyens annuels d'évolution de la population Entre 2006 et 2018				
Années	Calcul avec le taux mentionné au PLU		Calcul avec le taux réel	
	Taux moyen	Nombre d'habitants	Taux moyen	Nombre d'habitants
2006	0,94 %	833	1,04 %	833
2007	833 X 1,0094 =	841	833 X 1,0104 =	842
2008	841 X 1,0094 =	849	842 X 1,0104 =	850
2009	849 X 1,0094 =	857	850 X 1,0104 =	859
2010	857 X 1,0094 =	865	859 X 1,0104 =	868
2011	865 X 1,0094 =	873	868 X 1,0104 =	877
2012	873 X 1,0094 =	881	877 X 1,0104 =	886
2013	881 X 1,0094 =	889	886 X 1,0104 =	896
2014	889 X 1,0094 =	898	896 X 1,0104 =	905
2015	898 X 1,0094 =	906	905 X 1,0104 =	914
2016	906 X 1,0094 =	915	914 X 1,0104 =	924
2017	915 X 1,0094 =	923	924 X 1,0104 =	933
2018	923 X 1,0094 =	932	933 X 1,0104 =	943
2019	932 X 1,0094 =	941		

Le taux moyen annuel d'évolution du parc de logement entre 2006 et 2018 est donc de **2,66 %** et non pas 2,45 % et le taux d'évolution la population durant la même période est de **1,04 %** au lieu des 0,94 % figurant dans le rapport de présentation.

### Précisions sur la terminologie

En complément de la phrase sur la prise en compte des piscines dans la surface d'emprise au sol, il est également important de corriger le terme « opposable au PLU » qui n'est pas approprié. En revanche, le terme de « logement » utilisé par le SCoT et repris dans le rapport de présentation de la modification n°2 du PLU me paraît plus cohérent que le terme « résidence principale » proposé par la Préfecture.

### Avis et conclusions d'enquête

Dossier n° E18000146/69 – Projets de modification n°2 du PLU  
de la commune de Chaneins  
Roland Dassin commissaire enquêteur

## **Incohérences relevées dans les documents**

Les corrections proposées (article 1.A.U.2 à la place de 1.A.U.1.2 et « zonage des eaux pluviales » en lieu et place de « schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales ») lèvent les incohérences relevées dans le dossier de modification n°2 du PLU.

De plus il convient, pour améliorer la lisibilité du plan de zonage du bourg, de mentionner sur celui-ci la date d'approbation ainsi que l'échelle.

## **4. Avis**

**En conséquence de tout ce qui précède, je recommande :**

- **que les emplacements réservés 5, 5', 9 et 19 soient clairement indiqués dans la liste des emplacements réservés supprimés à la page 2 de la notice de présentation et que l'emplacement 5' soit supprimé sur le plan de zonage global et sur le plan de zonage du bourg ;**
- **que la rédaction relative aux logements supplémentaires de la phase 2, page 5 du rapport de présentation, soit corrigé par « avec un potentiel de 2 logements supplémentaires possibles de 220 m<sup>2</sup> environ (compris bassin) ». De même, il convient de remplacer en bas de la page 9 « le zonage d'assainissement des eaux pluviales sera opposable aux PLU » par « le zonage d'assainissement des eaux pluviales sera opposable aux pétitionnaires ». Enfin, page 14 , je propose de supprimer la référence au document 6.6.4 « schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales : rapports de synthèse » qui ne fait pas partie du dossier ;**
- **que les taux moyens annuels d'évolution du parc de logement et la population entre 2006 et 2018 soient corrigés respectivement par 2,66 % et 1,04 % à la page 17 du rapport de présentation ;**
- **que l'article 1.A.U.1.2 soit remplacé par l'article 1.A.U.2 à la page 46 du règlement**
- **d'indiquer clairement dans le règlement que : « les piscines sont comptabilisées dans la surface d'emprise au sol » ;**
- **et enfin que soit mentionnées la date d'approbation de la modification n°2 et l'échelle sur le plan de zonage du Bourg .**

**et j'émetts un avis favorable sous réserve que le bassin de rétention soit réalisé en phase n°1 de l'OAP de Montessuy en étant dimensionné pour l'ensemble du projet.**

A Misérieux le 22/11/2018



Le Commissaire enquêteur  
Roland Dassin