

**Enquête publique relative à la révision du PLU de Colombier-le-vieux (Ardèche)
du lundi 7 mars 2022 au mardi 5 avril 2022**

Conclusions et Avis du commissaire enquêteur (Hubert Goetz)

Je soussigné, Hubert Goetz, commissaire enquêteur titulaire désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Lyon par arrêté n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021 en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Colombier-le-Vieux (enquête qui a ensuite fait l'objet de l'arrêté n°18/22 du 14 février 2022 de Mme le Maire de Colombier-le-vieux qui en a précisé les modalités), présente ci-après mes conclusions et mon avis.

Après avoir

- étudié et analysé les pièces du dossier d'enquête, notamment le rapport de présentation, le règlement écrit et graphique, les avis des personnes publiques associées (PPA), l'avis de la CCDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;
- pris note de la décision de l'Autorité environnementale (Ae);
- m'être assuré que le dossier papier mis à la disposition du public en mairie de Colombier-le-Vieux et le dossier dématérialisé mis en ligne sur le site internet de la commune de Colombier-le-Vieux étaient complets, conformes aux textes en vigueur, et consultables aux heures d'ouverture de la mairie et également tout au long de l'enquête publique sur le site internet de la commune de Colombier-le-Vieux;
- rencontré Mme le Maire de Colombier-le-Vieux pour convenir des modalités de l'enquête, obtenir des informations complémentaires sur le PLU, son contexte et diverses situations particulières ; puis avoir échangé régulièrement avant pendant et après l'enquête publique avec Mme le Maire, la mairie, la DDT et le bureau d'étude BEAUR ;
- visité, seul ou accompagné d'élus locaux, les lieux;
- vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique ;
- vérifié le bon fonctionnement de la boîte mail dédiée à l'enquête publique, réceptionné les courriers et les messages envoyés par le public ;
- reçu le public lors des 3 permanences tenues en Mairie ;
- pris connaissance du Plan Local d'Urbanisme actuel, du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Grand-Rovertain Drôme Ardèche, du Programme Local de l'Habitat (PLH) Arche Agglo 2018-2023;
- analysé l'ensemble des observations et propositions (émises par le public oralement ou par écrit (sur le registre d'enquête, par courrier papier ou électronique);
- reçu et clôt le registre d'enquête;
- remis et commenté mon procès-verbal de synthèse (PV) à Mme le Maire et au bureau d'études BEAUR
- pris connaissance des réponses de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux à mon PV de synthèse et les avoir analysées ;
- établi un rapport reprenant l'ensemble des éléments d'appréciation sur la révision du PLU et le déroulement de l'enquête.

Vu :

- le Code de l'urbanisme et le code de l'environnement et notamment les articles L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55 qui définissent le contenu d'un PLU, les articles L153-31 à L153-35 et R153-11 et suivants qui définissent les principes de la révision d'un PLU et précisent qu'elle est conduite selon les mêmes modalités que celles d'élaboration d'un PLU, les articles L153-11 à L153-26 et R153-1 à R153-22 qui fixent les modalités d'élaboration, d'évaluation et d'évolution des PLU et notamment le fait que le projet de PLU arrêté est soumis à enquête publique (articles L153-19 et R153-19) conduite selon le code de l'environnement ;

- le Code de l'environnement et notamment ses articles L123-2 et R123-2 à R123-27 qui définissent la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;
- l'arrêté n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021 de M. le président du tribunal administratif de Lyon me désignant commissaire enquêteur ;
- l'arrêté n°18/22 du 14 février 2022 de Mme le Maire de Colombier-le-vieux qui en a précisé les modalités prescrivant l'enquête publique et en fixant les modalités ;
- les délibérations du conseil municipal de Colombier-le-Vieux relatives à révision du PLU ;
- les pièces du dossier d'enquête dont le rapport de présentation, l'évaluation environnementale, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le règlement écrit et graphique, les avis des PPA, du bureau syndical du SCoT Rovaltain Drôme-Ardèche, l'avis de la CDPENAF, la décision du Préfet de l'Ardèche du 15 février 2022 sur la demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme;
- le PLH Arche Agglo 2018-2023;
- les observations et propositions du public.

Constatant sur la forme que :

- le dossier d'enquête publique comprend l'ensemble des pièces prescrites par le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement ;
- les documents constitutifs du projet de PLU, sont complets et cohérents entre eux et aisément consultables :
 - le rapport de présentation expose un diagnostic territorial et environnemental complet, présente l'incidence environnementale du projet, analyse la consommation d'espace et explique les choix retenus pour établir le PLU ;
 - le PADD définit un projet communal cohérent avec le cadre intercommunal et fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
 - les OAP respectent le PADD même si elles font l'objet de diverses réserves (sur leur nombre, la densité de construction à respecter, leur organisation, leur périmètre)
 - le règlement écrit et graphique est globalement cohérent avec le PADD
 - les annexes sont présentesmais comportent diverses erreurs et omissions ;
- la concertation préalable a été conduite conformément au cadre juridique ;
- l'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante dans ses différentes phases et composantes : publicité, mise à disposition du dossier en version papier en mairie et en version électronique sur le site internet de la mairie de Colombier-le-Vieux , possibilité pour le public d'émettre ses observations et propositions oralement lors des permanences, par écrit sur le registre, par courrier papier ou électronique ;
- les observations et propositions du public concernent essentiellement : le reclassement en zone constructible de divers terrains, les limites et le règlement des zones A (agricole) et N (naturelle) , les bâtiments repérés en zone A et N comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les emplacements réservés (ER) ;
- le projet de zone d'activités a été élaboré dans un cadre intercommunal ;
- le Procès-verbal de synthèse des observations que j'ai transmis par messagerie électronique à Mme le Maire et au bureau d'études le 9 avril 2022 a été présenté et discuté par visio-conférence le 15 avril et puis a fait l'objet de réponses écrites de Mme le Maire que j'ai réceptionnées le 26 avril 2022.

Constatant sur le fond que :

- le projet de PLU révisé affiche une réduction sensible de la consommation d'espace par rapport à celle qu'autorisait le PLU et traduit une volonté affirmée et assumée de limiter cette consommation d'espace et de maîtriser l'étalement urbain ; il veille également à protéger les espaces naturels et ceux à vocation agricole ;
- le projet de PLU affirme sa comptabilité avec le SCoT (ceci par anticipation car le SCoT doit être révisé pour intégrer les communes telles que Colombier-le-Vieux qui sont incluses dans son périmètre postérieurement à son adoption en 2016) et avec le PLH Arche Agglo 2018-2023 dans des conditions qui font l'objet de réserves de la part du préfet et de la chambre d'agriculture ;
- les observations et propositions du public portent essentiellement sur : le reclassement en zone constructible de divers terrains, les limites et le règlement des zones A (agricole) et N (naturelle) , les bâtiments repérés en zone A et N comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les emplacements réservés (ER) ;
- le projet présente une incidence environnementale qui apparaît limitée et maîtrisée.

Je considère que

- les observations, propositions, avis et décisions que le projet de PLU révisé a suscité doivent être pris en considération en privilégiant le respect du cadre juridique, donc de la sécurité juridique du projet, et de l'intérêt général au détriment d'intérêts particuliers sans pour autant considérer que les propositions formulées par le public sont a priori irrecevables ;
- la dimension intercommunale de l'aménagement du territoire est prise en compte dans le projet (compatibilité par anticipation avec le SCoT, avec le PLH, projet intercommunal de zone d'activités) ;
- au-delà des améliorations, corrections et compléments qu'appelle le dossier dans sa forme, les questions essentielles à traiter sont celles de l'équilibre général entre d'une part les zones constructibles et d'autre part les zones naturelles ou agricoles, de la définition des OAP au regard notamment des objectifs de mixité sociale, de la préservation de l'environnement dans toutes ses composantes (paysages, risques et nuisances, protection et valorisation des milieux naturels...) ;
- la recherche de l'équilibre général entre d'une part les zones constructibles et d'autre part les zones naturelles ou agricoles est basée sur une volonté affirmée, et assumée, de limiter la consommation d'espace et maîtriser l'étalement urbain. Ainsi le PLU limite l'extension des zones urbanisées tout en cherchant à répondre aux besoins de logements, de l'agriculture, de développement économique et d'équipements publics. Ceci se traduit par une réduction sensible de la consommation potentielle d'espace par rapport au PLU actuel. La traduction concrète de cette réduction dans le règlement et les OAP a fait l'objet de demandes des PPA et notamment du préfet de l'Ardèche (augmentation la densité de logements sociaux, réduction du potentiel de logements notamment par la réduction de la superficie de zones ouvertes à l'urbanisation et du nombre de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et en zone N) qui doivent être prises en considération, non pas de façon pointilleuse mais en s'assurant notamment de la compatibilité du PLU avec le PLH appréciée de façon globale. En effet, le PLU doit être compatible -et non pas conforme- avec le PLH, or ce rapport de compatibilité impose le respect de l'esprit de la règle de rang supérieure et non son strict respect, ce qui vaut notamment pour les objectifs chiffrés. De plus le PLH couvre la période 2018-2023 alors que le PLU révisé s'appliquera à compter de fin 2022 (une évolution du PLH est donc envisageable à moyen terme lors de sa mise à jour pour la période commençant en 2024 et qui correspondra mieux à celle de mise en œuvre du PLU). Par ailleurs les changements de destination des bâtiments repérés en zone A et en zone N restent conditionnés à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS ;

- qu'au total le projet et la présentation qui en est faite dans le dossier présentent certes des points faibles mais aussi des **points forts**, ces derniers étant **prédominants** :

-Les **points faibles** étant : une compatibilité avec le PLH 2018-2023 , une limitation de la consommation d'espace, une maîtrise de l'étalement urbain qui sont déjà recherchées et mises en œuvre mais qui peuvent être encore améliorées, des objectifs de mixité sociale dans le logement insuffisants, la présence de diverses erreurs ou omissions affectant la forme du dossier, une présentation insuffisante des justifications et caractéristiques des emplacements réservés (ER), la prise en compte dans l'analyse démographique de données devenues obsolètes (mais disponibles seulement après l'arrêt du projet de PU), un décalage entre l'orientation affichée dans le PADD sur les énergies renouvelables et le règlement

- Les **points forts** étant : une réduction sensible de la consommation d'espace, une maîtrise de l'extension des secteurs urbanisés, la préservation des espaces naturels et agricoles, un impact environnemental limité, la prise en considération -par anticipation- des orientations et prescriptions définies au niveau intercommunal dans le SCoT, la prise en compte du PLH , l'affichage d'un projet intercommunal de zone d'activités .

Ce qui me conduit à émettre en conséquence un avis favorable sur le PLU de Colombier-le-Vieux sous 4 réserves (déjà en grande part prises en considération dans les réponses de Mme le Maire à mon PV de synthèse) et à formuler divers vœux

Les réserves :

- amplifier l'effort de maîtrise de la consommation d'espace en réduisant encore les zones constructibles et en augmentant la densité de logements dans des OAP. Cet effort pourra être réalisé sur la base des observations formulées par le Préfet ; il pourra notamment conduire aux ajustements envisagés dans la réponse de Mme le Maire à mon PV de synthèse après des réflexions et analyses complémentaires associant les services de l'Etat (réduction de la zone constructible chemin du Galant et de celle du chemin de cerisiers, densification notamment en logements des OAP,...) ;
- renforcer la mixité sociale dans la production de logements.;
- développer la justification des Emplacements Réservés (ER) et en préciser les caractéristiques avec une analyse poussée des ensembles de réserves ER 12,24 et ER 4,5,6 pouvant conduire à la suppression de certaines réserves (notamment l'ER 12 qui en l'état n'apparaît pas cohérente avec le classement des terrains concernés en zone agricole) ;
- compléter ou corriger divers points du PLU relevant d'une exigence réglementaire (loi montagne, description des OAP, ...).

Les vœux :

- procéder à quelques ajustements sur les STECAL (suite à l'avis de la CDPENAF) ;
- compléter le rapport de présentation par un historique du droit des sols sur la commune et des références juridiques complémentaires ;
- veiller à une meilleure prise en compte dans le règlement du potentiel en énergies renouvelables (notamment en s'interrogeant sur l'interdiction a priori de toute centrale solaire alors que le rapport de présentation indique « sur la commune de Colombier-le-Vieux les énergies renouvelables semblent être particulièrement mobilisables notamment le solaire et l'éolien au niveau du plateau agricole ») ;

- procéder à une relecture de l'interface N/A (zone naturelle zone agricole) sans pour autant remettre en cause la nécessité d'un compromis équilibré entre les préoccupations exprimées et en tenant compte du fait que l'activité agricole n'est pas interdite en zone N ;
- préciser les conditions de réalisation des OAP (singulièrement celle portant sur création d'une zone d'activités en précisant les modalités du phasage, les activités autorisées ou interdites, la réalisation d'une trame paysagère dans l'emprise de la zone,) ;
- compléter, rectifier ou préciser sur la forme les pièces du dossier sur les divers points signalés dans mon rapport (approbation du PLH, carrières, plan assainissement...);
- assurer un suivi de la mise en œuvre du PLU, avec notamment l'élaboration en continu d'un historique des demandes d'occupation des sols, des suites qui y seront données et des motivations correspondantes.

le commissaire enquêteur

le 5 mai 2022



Hubert Goetz