

*Révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Montluel
du 8 Novembre au 9 Décembre 2019
arrêté n° 2019-10-333 du 17/10/2019*

**CONCLUSIONS MOTIVEES
du Commissaire enquêteur
PLU de la Commune de MONTLUEL**

(sept pages)

DOSSIER n° E19000257/69

En application de l'article R.123-19 du Code de l'environnement qui stipule: " Le commissaire enquêteur consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées.", le présent document consacré aux conclusions motivées de l'enquête publique conduite se trouve clairement distinct du rapport auquel les conclusions se rapportent.

Après

- avoir étudié attentivement le dossier initial d'enquête reçu le 4/10/2019 par voie électronique, puis quelques jours plus tard, sous sa forme papier.
- avoir rencontré Madame COUPPE de K'LOURY et Madame BRAZI, respectivement chargées du Service des Affaires Générales et Juridiques et de la Direction Générale des Services de la ville de Montluel pour m'entretenir du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme dès le 17 Octobre 2019.
- m'être déplacé sur les lieux et les avoir visités à plusieurs reprises.
- avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées.
- avoir participé à l'organisation de l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 Novembre à 9 heures au 9 Décembre 2019 à 12h30.
- avoir vérifié l'affichage public dans les lieux où il avait été implanté.
- avoir consulté les journaux d'annonces légales afin de vérifier les parutions.
- avoir vérifié la mise en place et le fonctionnement d'une adresse électronique dédiée à cette enquête (enquete-publique-plupda@ville-montluel.fr) où l'ensemble des pièces du dossier pouvait être consulté et téléchargé et les éventuelles observations enregistrées et transmises.
- avoir assuré au total quatre permanences et reçu les observations et parfois les courriers des personnes qui se sont déplacées.
- avoir pris connaissance des courriers parvenus en Mairie.
- avoir pris connaissance du seul message transmis par voie électronique sur la boîte dédiée
- avoir rédigé et présenté le 18/12/2019 à Monsieur le Maire de Montluel le Procès Verbal de Synthèse,
- avoir pris connaissance et tenu compte du mémoire en réponse en date du 23/12/2019,

J'ai constaté:

- que le déroulement de l'enquête publique s'était opéré sans encombre, dans le respect des règles légalement fixées.
- qu'aucun incident susceptible de remettre en cause la légalité de l'enquête ne s'était produit dans sa préparation comme dans son déroulement.
- que le dossier d'enquête dans son intégralité était consultable sur le site de la Commune, et que les mesures adéquates avaient été prises pour informer le public sur le contenu du projet et sur la possibilité offerte à chacun de faire part de son avis.
- que l'organisation d'une réunion publique à mon initiative ou de prolonger la durée de l'enquête n'étaient pas apparues nécessaires.

Etant :

- 🕒 rappelés les objectifs généraux du projet:

- Constituer un cadre pour les objectifs et les opérations d'aménagement à venir par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à forts enjeux, une réflexion sur les modes doux de déplacement et les liaisons inter-quartiers.
- Maîtriser les formes de développement, en essayant de redonner une "centralité" à la commune et en maîtrisant les vides et pleins urbains dans une logique d'urbanisation qualitative.
- Encadrer l'urbanisation des hameaux et réaffirmer leur identité;
- Eviter le mitage des espaces naturels et réfléchir au maintien de l'activité agricole
- Lutter contre l'habitat indigne
- Définir les conditions pour améliorer le cadre de vie des habitants par la maîtrise de la volumétrie, des bâtiments, des hauteurs, de la thématique des stationnements notamment
- Réfléchir aux emplacements des futurs équipements publics.
- Respecter l'environnement et prendre en compte toutes les réglementations environnementales
- Mettre en conformité ce document d'urbanisme avec les enjeux des lois Grenelle I et II et la loi ALLUR et le mettre en compatibilité avec le SCoT

🗣️ tenu compte des avis que j'ai exprimés dans l'analyse de chacune des observations autour du projet y compris dans celles du mémoire de réponse fourni par le responsable du projet.

🗣️ pris en considération les nombreux avis des personnes publiques associées et analysé les arguments qu'elles avaient éventuellement exprimés.

J'estime personnellement:

comme positifs, les points suivants:

- la volonté de contrôler l'extension urbaine en privilégiant la densification du secteur de la Plaine et en limitant les constructions aux dents creuses dans les hameaux.
- le choix de ne pas concentrer davantage l'habitat social dans les quartiers déjà fortement marqués par cet aspect et veiller à une répartition plus équilibrée de ce type de logements sur le territoire communal
- le développement d'un second pôle de "centralité" avec le réaménagement urbain du quartier de la gare et le projet de sa liaison avec le centre bourg ancien
- les mesures visant à rompre l'isolement du quartier de la Maladière et permettant son rattachement aux autres lieux d'activité de la cité
- la politique urbaine visant à renforcer le confort de vie et la qualité de l'environnement au sein de la commune
- le soutien visant la création de nouveaux commerces et le maintien de ceux déjà existants par la mise en place de linéaires de protection pour s'opposer aux changements de destination en cas de fermeture comme celle du projet recherchant la dynamisation de l'avenue de la gare.
- l'intérêt manifesté, dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, dans la mise en place de mesures visant à encourager la production d'énergies renouvelables sur les constructions nouvelles
- la protection des vastes espaces naturels de la commune et des zones nécessitant une vigilance particulière comme la zone Natura 2000, les ZNIEFF ou encore les zones humides.

- la prise en compte de la plupart des demandes de la société APRR vis à vis des contraintes liées au Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) qui nécessitent des modifications du règlement écrit et graphique
- la prise en compte de plusieurs remarques faites par la Communauté de Communes (3CM), en particulier, l'abandon de la zone 2AU et son reclassement au profit de la zone UX, et la modération acceptée sur les contraintes énergétiques concernant l'installation des nouvelles entreprises en zone UX.
- la prise en compte de nombreuses remarques exprimées par l'Etat, la Chambre de Commerce et d'Industrie ou encore l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), le Centre régional de la Propriété Forestière ou la Chambre d'Agriculture.

comme perfectibles les points suivants:

- les prévisions démographiques sur la durée du PLU qui s'appuient principalement sur la décroissance observée sur ces dernières années sans prendre suffisamment en compte le classement de la commune en tant que pôle secondaire retenu par le SCoT BUCOPA qui oblige ainsi la commune à s'inscrire dans un rapport de compatibilité moins distant que celui observé. En outre, les prévisions en matière de logements à l'échéance du PLU qui reposent sur le prolongement du même raisonnement que le précédent attribuent à Montluel un objectif trop en retrait des chiffres prévisionnels avancés par le SCoT.
- l'extension prévue sur Jailleux qui propose une surface d'environ 4000m² dédiée à l'agrandissement du cimetière et à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif.
- Le refus de la destination restaurant en zone UX alors qu'un règlement commun serait plus cohérent sur les trois zones artisanales, relevant de trois communes différentes qui se côtoient sur un même territoire.

comme négatifs les points suivants:

- les obligations retenues en matière de logements sociaux puisque la commune n'a pas encore tout à fait atteint le quota de 25% de logements sociaux fixé par la loi SRU et se contente de prescriptions insuffisantes vis à vis des secteurs en construction.
- La densification de l'habitat sur le quartier de la gare où le nombre de 60 logements prévus semble trop peu ambitieux compte tenu des objectifs énoncés dans le PADD et des atouts stratégiques du secteur alors qu'il est l'un des derniers territoires de la commune à pouvoir offrir une possibilité d'urbanisation.
- l'intégration en zone UD, sur le hameau du Casard, de la parcelle A118, partiellement recouverte par la zone Natura 2000 qui en restreint clairement le caractère constructible.
- le maintien du hameau de Romanèche en zone UD alors qu'il s'agit d'un groupement de quelques résidences, enclavé au milieu d'un large territoire à vocation agricole.

Comme point particulier à traiter séparément car il échappe au pouvoir de la Commune

- le chevauchement de l'emplacement réservé ER n°1 dédié au contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise avec le Domaine Public Autoroutier Concédé existant.

Considérant cependant:

- que l'ensemble des Personnes Publiques Associées qui ont répondu après consultation du projet ont émis un avis favorable, bien que parfois soumis à d'importantes réserves (DDT, 3CM, SCoT BUCOPA, en particulier)

- que DYNACITE a donné un avis non favorable, sur lequel j'ai déjà exposé ma position en page 30 de mon rapport, (§3C31).
- qu'un certain nombre d'observations et de requêtes ont été formulées par le public qui s'est manifesté par ses visites ou ses courriers lors de cette enquête concernant principalement les questions à propos du zonage de quelques parcelles.

j'ai pu apporter une réponse ou un commentaire à toutes les observations qui ont été exprimées par les citoyens durant l'enquête publique.

L'ensemble de ces considérations ayant été développées dans mon rapport, j'émet donc un **avis favorable**, au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montluel assorti **des quatre réserves et des trois recommandations** énoncées ci-après.

Je réserve mon avis favorable au respect des quatre observations suivantes:

1 L'article 55 de la loi SRU fait obligation aux communes de plus de 3500 habitants de compter une proportion de 25% d'habitat social. Selon les chiffres communiqués par la commune, ce taux était de 23,7% pour Montluel en 2017. Il convient donc que la commune se rapproche encore de ce quota et l'atteigne. On ne peut se satisfaire du résultat acquis à ce jour sous prétexte qu'il serait relativement proche de l'objectif imposé et qu'on attendrait les efforts d'une commune voisine, Dagneux, actuellement très déficitaire dans ce domaine et placée sous la tutelle du préfet de l'Ain, pour juger la différence de taux acceptable. Certes la commune mise sur la réhabilitation de logements anciens en centre ville qu'elle se propose d'encourager par des prêts à l'habitat pour compléter son stock de logements locatifs à caractère social, mais je juge personnellement cet effort insuffisant à la fois pour combler le retard et donc atteindre le taux légal et le conserver.

En conséquence, j'estime que les mesures adéquates doivent être prises par la commune de Montluel pour hisser son taux au niveau des 25% requis. Dans cette perspective, **j'estime qu'il convient de renforcer les servitudes de mixité sociale sur l'ensemble des constructions nouvelles sur la commune, en particulier en zone UB.**

2 Je considère indispensable ensuite de revoir le schéma de réaménagement du quartier de la gare pour identifier des espaces qui pourront servir à la réalisation de projets d'habitat. En effet, la planification proposée du secteur n'offre pas un équilibre satisfaisant entre la réalisation de logements limitée à un seul projet de 60 appartements d'une part et la création de parkings, voiries, espaces verts.. d'autre part. En outre, je note une certaine incohérence affichée en page 124 du rapport de présentation où il est indiqué tour à tour "la réalisation d'une opération de logements collectifs sur le tènement occupé aujourd'hui par les services techniques municipaux et communautaires" alors qu'en page suivante on affirme l'inverse c'est à dire " le maintien de services municipaux ou communautaires sur le tènement occupé aujourd'hui par les services techniques". J'en déduis une certaine précipitation dans l'élaboration du projet d'OAP et **j'estime personnellement nécessaire de réfléchir à nouveau à l'organisation urbaine de ce quartier qui présente pour la commune un intérêt stratégique primordial afin d'accorder une place plus significative aux projets d'habitat.**

3 Je juge d'autre part que, sur le hameau du Casard, le classement de la parcelle A118 en zone UD ne peut être conservé. En effet, ce terrain se trouve en partie recouvert par la zone Natura 2000 dont il convient de respecter les attendus. En outre, je réfute totalement l'idée selon laquelle ce classement trouverait sa confirmation dans l'antériorité de sa désignation en tant que parcelle constructible dans l'ancien PLU, au risque de ne plus pouvoir désormais modifier aucune erreur.

En conséquence je demande le reclassement en zone N de la parcelle A118.

4 Je considère également que le hameau de Romanèche ne peut être conservé en zone UD. En effet, contrairement au hameau du Montet pour lequel la question avait été également posée, la taille de ce groupement de quelques résidences, comme son isolement au sein d'une vaste zone agricole, justifient une appréciation différente et donc son reclassement en zone A. En outre, cette classification ne sera pas préjudiciable aux résidences existantes puisque le règlement en vigueur de cette zone permettra leur évolution.

En conclusion, je juge que le hameau de Romanèche doit être logiquement intégré à la zone agricole.

Je recommande à la Commune:

1 de réviser ses prévisions démographiques sur la décennie à venir. J'estime en effet que les calculs réalisés à ce jour s'appuient essentiellement sur le léger fléchissement observé de la croissance sur ces dernières années, sans suffisamment prendre en compte les incidences du classement de la commune, opéré par le SCoT BUCOPA, en tant que pôle secondaire sur son territoire.

De ce fait, il existe une différence d'appréciation qui conduit la commune de Montluel à limiter l'installation de nouveaux habitants à 80 par an.

Parallèlement, le nombre prévisionnel de nouveaux logements suit le même raisonnement et réparti en outre par tiers le nombre de logements attendus sur le pôle constitué par les trois communes de La Boisse, Dagneux et Montluel alors qu'il aurait été plus équitable d'en attribuer une part calculée au prorata des populations respectives, soit environ 75% pour Montluel au lieu de 33%...

D'autre part, l'interprétation de la notion de compatibilité s'appuyant sur la jurisprudence dans ce domaine ne me convainc pas du bienfondé de la démarche. **En conséquence, je demande à la commune de revoir ses prévisions, en matière de nouveaux logements, à la hausse, pour les rapprocher plus significativement des objectifs du SCoT BUCOPA dans ce domaine.**

2 de renoncer à l'ajout d'une surface de 4064m² sur le hameau de Jailleux, à l'est de la chapelle, en continuité de parcelles faisant déjà l'objet d'un permis de construire qui ne se justifie pas. Si cette extension est prévue dans le cadre de l'agrandissement du cimetière de Jailleux, sans toutefois figurer dans la liste des emplacements réservés, sa surface semble totalement disproportionnée. Si au contraire, ce terrain vise, comme le suggère le Maître d'Ouvrage, dans son mémoire de réponse, à une question posée par l'Etat, l'installation "*d'un équipement d'intérêt public*", aucun argument n'a été exposé pour étayer cette proposition qui ne manque pas de surprendre tant elle apparaît subitement.

En outre, l'espace concerné est traversé par un continuum écologique de milieu ouvert à préserver, figurant au PADD et à ce titre toute urbanisation semble à éviter.

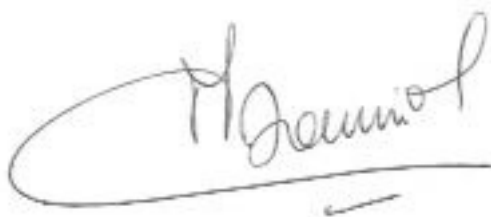
En conclusion, j'estime que cette extension nécessite d'être revue pour ne se limiter qu'à la seule extension prévue du cimetière de Jailleux.

3 d'autoriser la destination restauration en zone UX en dehors des seuls types d'établissements pour lesquels l'accord est déjà intégré au règlement. En effet, la présence de trois zones artisanales contiguës dépendant de trois communes distinctes mais gérées par la Communauté de Communes, 3CM, gagnerait en cohérence si un même règlement les concernait. La volonté de ne pas concurrencer les restaurants du centre bourg aurait bien du mal à s'appliquer si des établissements offrant des services similaires ont la possibilité de s'ouvrir à proximité...

En conclusion, j'estime qu'il serait plus pertinent d'uniformiser les règles dans ce domaine et demande à la commune d'accepter cette destination.

Fait en deux exemplaires , l'un transmis à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon et l'autre remis au Maître d'Ouvrage du projet le 9 Janvier 2020.

A Lyon le 9 janvier 2020
Le Commissaire enquêteur :
Michel BOUNIOL

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Bouniol', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.