

Commune de BESSENAY

CONCLUSIONS MOTIVEES

ENQUÊTE PUBLIQUE CONCERNANT LA ZONE « AU » DU « CLOS DU CENTRE 2 » DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU



**Ces conclusions ont été établies
par M. Hervé FIQUET
Commissaire Enquêteur**

Chazay d'Azergues, le 3 juin 2024

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet de l'enquête

La commune de BESSENAY a engagé une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité de son PLU. Le projet d'aménagement dite du « Clos du Centre 2 » est situé en zone AU du PLU qui comprend un secteur déjà bâti et une parcelle privée qui sera aménagée sous la forme d'une opération mixte de 22 logements environ avec un taux de 30% minimum en locatif aidé complété par de l'accession en propriété.

A cet effet, et compte tenu de la création de cette zone depuis plus de 9 ans, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune a été choisie.

Une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) encadrera le secteur à bâtir.

Le PLU est modifié pour prendre en compte les évolutions apportées au règlement et au document graphique.

Avis sur le dossier de déclaration de projet

Le dossier comportait des documents répondant aux exigences réglementaires. Compte tenu de l'absence d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, la Mission régionale de l'Autorité environnementale n'a pas requis d'évaluation environnementale.

J'estime que les documents présentés permettent une bonne compréhension de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU.

Avis sur le déroulement de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 35 jours du mardi 9 avril à 10 heures au lundi 13 mai 2024 à 17 heures avec la tenue de 4 permanences.

Après avoir conduit et clôturé l'enquête publique, j'estime que celle-ci l'a été dans des conditions normales, car :

- Aucun problème lié à la réglementation n'a été noté.
- Une bonne information de la population a été faite, non seulement en mairie et dans 2 journaux d'annonces légales, mais également par la pose de panneaux d'affichage dans 8 endroits de la commune. Le site internet de la commune annonçait cette enquête publique et mettait en ligne le dossier.
- Une réunion d'information de la population a été organisée avant le début de l'enquête et a rassemblé 35 personnes environ.

- La plupart des riverains a fait part de ses observations : 10 observations recueillies et 13 personnes rencontrées. Les contributions ont été faites oralement (7), sur le registre d'enquête (1), par courrier (1), ou par courriel (3).
- N'ayant eu aucun retour contraire, j'estime que tous ceux qui ont souhaité prendre contact avec moi ont pu le faire. J'ai en effet reçu toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences. Toutes les personnes qui ont souhaité déposer une observation sur le registre d'enquête papier, un courrier ou un courriel à mon intention ont pu le faire pendant la période d'enquête.

Avis sur l'intérêt général du projet

Située près du centre du village, l'urbanisation de la parcelle 1541 était prévue avec un classement en zone AU du PLU depuis plus de 10 ans. La construction de ce lotissement était donc attendue et n'a pas suscité d'avis défavorable.

Plusieurs éléments justifient de l'intérêt général de ce projet :

- Le besoin de logements dans la commune pour répondre à la demande la population. La construction de 129 logements nouveaux sur la période 2006-2020 n'a pas permis d'atteindre les objectifs inscrits dans le SCot. La construction de 8,5 logements par an est inférieure de près de moitié aux préconisations maxima du SCot. Avec la création de 22 logements environ, le projet permet de combler une partie du déficit.
- La nécessité de créer des logements pour maintenir une dynamique dans la commune et assurer la pérennité des commerces, des services et des écoles.
- La demande de logements est plurielle, allant de l'habitat pour jeunes ménages à celle des personnes retraitées. Le projet comprend une diversification de l'offre de logements en locatif aidé, petit collectif et groupé permettant une mixité sociale.
- Une implantation du lotissement dans le centre bourg qui offre la possibilité de déplacements en mode doux.
- Un impact nul sur l'artificialisation des sols, la parcelle n'ayant pas un intérêt agricole ou écologique majeur.

Les aspects positifs de ce projet l'emportent largement sur les atteintes environnementales, les atteintes aux intérêts privés, les atteintes aux intérêts publics et justifient l'affirmation de l'intérêt général du projet.

Avis sur la mise en compatibilité du PLU

La déclaration de projet entraîne la suppression de la zone AU « du Clos du Centre 2 » et sa transformation en zone Ua et Ub. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée sur le secteur des rues Marcel Roux, du Nord et du Commerce avec notamment un retrait d'alignement rue du Commerce/rue du Nord permettant à l'avenir une meilleure visibilité sur le carrefour et un prolongement du cheminement piéton.

La disposition de maintien des activités économiques en rez-de-chaussée en zone Ua est étendue rue du Nord sur la parcelle 1235.

Le règlement du PLU est adapté en conséquence et certaines références au code de l'urbanisme sont mises à jour pour tenir compte de la nouvelle codification du code. Il

serait souhaitable sur ce point que l'ensemble des anciennes références au code de l'urbanisme figurant dans le règlement du PLU soit mis à jour de façon à éviter des incompréhensions à la lecture de celui-ci.

Avis sur les observations recueillies

La majorité des observations recueillies porte essentiellement sur l'impact du projet sur la circulation des véhicules, le stationnement dans le centre bourg et les problèmes de voisinage et de vues des constructions sur les habitations en place.

En l'absence d'un projet plus affiné, les réponses faites par la commune aux observations ne permettent pas de répondre aux inquiétudes des riverains.

J'estime pour ma part que la question des vues sur les parcelles voisines (pignons aveugles côté ouest ?) devra faire l'objet d'un examen attentif lors du dépôt du projet finalisé et que les problèmes de stationnement et de circulation des véhicules dans la commune ne doivent pas être aggravés par la construction du nouveau lotissement. Sur ce dernier point, l'éventualité d'un barriérage au milieu du lotissement doit être envisagée dès l'aménagement du lotissement.

Après avoir pris connaissance de la position de la commune sur les autres observations recueillies et transmises le 13 mai 2024, mon avis sur chacune d'elles est explicité dans le paragraphe 4.3.2 de mon rapport.

En conséquence,

J'émet un avis favorable à la déclaration de projet du Clos du Centre 2 valant mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BESSENAY assorti de 2 observations.

Observations :

► Intégrer la nouvelle codification du code de l'urbanisme dans l'ensemble du règlement du PLU

► Pour l'élaboration du projet final, prendre en compte dans la limite des contraintes techniques les propositions formulées par les riverains lors de l'enquête publique

Fait à Chazay d'Azergues, le 3 juin 2024

Signé Hervé FIQUET,
Commissaire Enquêteur