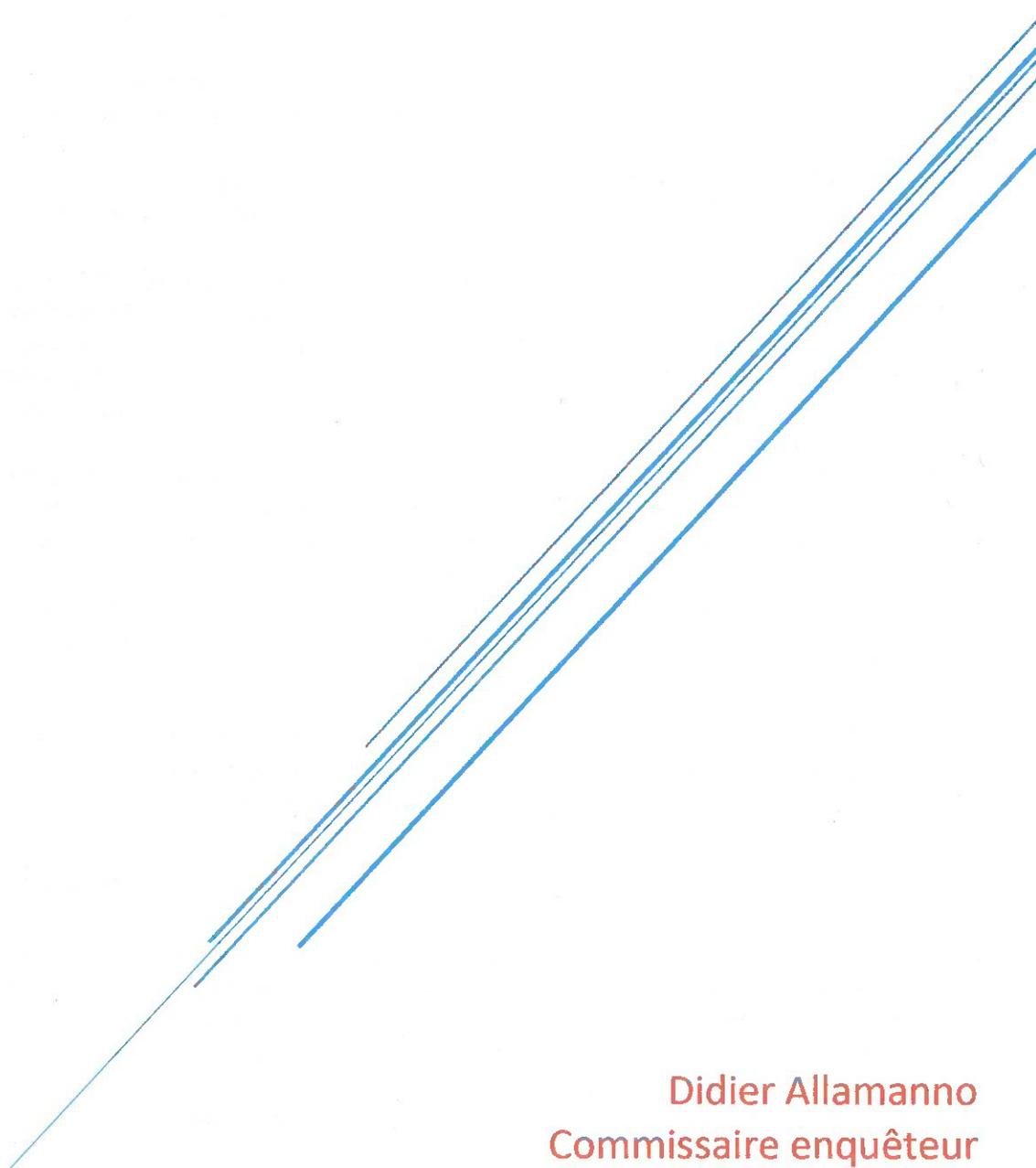


Annexe n°4 :

Conclusions de l'enquête publique

PROJET DE PLUIH DU PAYS BELLEGARDIEN

Conclusions et avis du commissaire enquêteur



Didier Allamanno
Commissaire enquêteur
14 septembre 2021

OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUiH) pour le territoire de la communauté de communes du Pays Bellegardien.

La communauté de communes du Pays Bellegardien (CCPB) créée en 2003 à l'est du département de l'Ain regroupe 12 communes Billiat, Champfromier, Chanay, Confort, Giron, Injoux-Génissiat, Montanges, Plagne, Saint-Germain-de-Joux, Surjoux-Lhopital, Valserhône (fusion de Bellegarde-sur-valserine Châtillon-en-Michaille, Lancrans) et Villes.

Elle s'étend sur 225 km² dans un relief de moyenne montagne jurassien structuré par son réseau hydrographique notamment le Rhône et coupé par la cluse de Nantua qui contient de grands axes de communication (A40 et voie ferrée TGV).

Elle présente une grande variété de paysage, la moitié nord de son territoire est couvert par le parc naturel du Haut-Jura dominé par la forêt.

Elle comptait 21850 habitants en 2017 avec une croissance démographique portée par un solde naturel de 0,9 %par an.

A la porte ouest du Grand Genève dont l'attractivité est prégnante créant une forte pression foncière et une concurrence salariale. La proximité de la Suisse a aussi aidé la reconversion d'un territoire marqué durablement par la fin d'une ère industrielle qui a longuement caractérisée la ville centre de Bellegarde Sur Valserine. 52 % des actifs travaillent en Suisse.

Les équipements et services sont d'un niveau satisfaisant. Le territoire est bien connecté avec l'extérieur en matière de transport mais les transports en commun internes à la CCPB sont insuffisants. L'eau est un enjeu majeur pour le territoire. L'alimentation en eau potable dans un milieu karstique vulnérable pose problème notamment de distribution de qualité la CCPB s'oriente vers la recherche de nouveaux captages et l'interconnexion. L'assainissement des eaux usées est insuffisant.

Si les logements sociaux, concentrés sur Valserhône qui en compte 76 %, sont en augmentation le parc de logement est stable avec un taux de vacance élevé et un nombre de résidences secondaires peu élevé en baisse.

Les Objectifs

Les objectifs poursuivis par la CCPB exprimés dès 2015 ont été débattus puis définis dans le PADD et déjà affirmés dans le SCoT récemment approuvé : être la porte d'entrée du Grand Genève et identifié comme un acteur régional autour de trois thèmes : le dynamisme, la solidarité et l'exemplarité, que le PADD articule autour des axes :

- Affermir et diversifier les services et équipements en lien avec les mobilités pour garantir la proximité

- Mettre en œuvre les conditions d'un développement au service du vivre ensemble
- Structurer et diversifier l'offre économique pour renforcer la lisibilité du pays bellegardien dans le Grand Genève
- Valoriser l'authenticité et la qualité de vie du territoire par une gestion environnementale des ressources et des risques exemplaire.
-

Le PLUIH tenant lieu de programme local d'habitat le POA présente orientations et actions avec un bilan tous les 3 ans.

1. Conforter l'ambition résidentielle par une offre de logements diversifiés :
2. Renforcer les actions de valorisation et requalification du parc existant
3. Assurer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques
4. Organiser la mise en œuvre, le pilotage et le suivi de la politique de l'habitat.

QUELQUES ELEMENTS CLES DE L'ENQUETE

Délibération de la CCPB du 17 décembre 2015 **prescrivant la révision du PLUIH** tenant lieu de programme local de l'habitat en définissant les objectifs et les modalités de la concertation.

PADD débattu en conseil communautaire le 31 mai 2018.

Bilan de la concertation et arrêt du projet du PLUIH tenant lieu de programme local de l'habitat en conseil communautaire du 11 mars 2021.

Organisation et ouverture d'une enquête publique sur le projet de **PLUIH** tenant lieu de programme local de l'habitat arrêté du président de la CCP du 5 juin 2021.

Enquête publique **ouverte pendant 38 jours consécutifs du vendredi 25 juin 2021** 9 heures au **samedi 31 juillet 2021** 12 heures.

3 lieux d'enquête (mairies de Champfromier et d'Injoux-Génissiat et maison de l'urbanisme à Valserhône, choisi siège de l'enquête.

18 permanences généralement d'une durée de 3 heures échelonnées du premier au dernier jour d'enquête se sont tenues, à raison d'une par commune 6 à Valserhône réparties entre les anciennes communes fusionnées de Bellegarde Sur Valserine, Châtillon En Michaille et Lancrans.

3 observations ont été consignées sur les registres « papier » tenus à disposition du public dans chaque lieu d'enquête (2 sur le registre de Champfromier, 1 sur le registre du siège et aucune à Injoux-Génissiat). 45 observations ont été portées sur le registre dématérialisé et 29 courriels reçus dans la boîte mail dédiée ouverte pendant toute la durée de l'enquête. 68 lettres ont été adressées au commissaire enquêteur, et une observation orale recueillie lors de la permanence tenue à Confort, soit un total de **146 contributions**.

Procès-verbal de synthèse remis et réceptionné le 16 août 2021.

Mémoire en réponse reçu par mail le 30 août 2021.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'INFORMATION DU PUBLIC

LA CONCERTATION

Les modalités prévues sont restées classiques (expositions au siège, 3 réunions publiques prévues la dernière à cause de la pandémie du Covid 19 s'est tenue en visioconférence et 3 forums de 3 heures en 3 lieux répartis sur le territoire de la CCPB, quelques encarts dans les magazines communautaires, les journaux locaux et la presse locale, documents à disposition au fur et à mesure de l'avancement, sites internet, registres et des courriers adressés au service pour des demandes de zonage à 87%).

Les conditions sanitaires qui sont advenues en fin d'élaboration du PLUiH ont modifié les modalités de concertation prévues mais sans préjudice.

Il ressort des documents du dossier que la participation du public a été modeste et limitée aux premières réunions de diagnostic et du PADD. Les mesures adoptées n'ont pas permis au public de s'intéresser réellement au projet et de se l'approprier (en dehors des élus municipaux et communautaires).

La durée de l'élaboration n'y est probablement pas étrangère.

Les 110 courriers parvenus tout au long de l'élaboration ont essentiellement pour but de préserver des intérêts patrimoniaux.

On ne peut pas estimer que la concertation a été un succès, malgré l'emploi de moyens suffisants.

LA PUBLICITE DE L'ENQUETE

Les dispositions réglementaires et annoncées dans l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique concernant la publicité de l'enquête ont été respectées dans le contenu de l'avis d'enquête publique, dans la taille et les couleurs des affiches qui ont été maintenues en place pendant toute la durée de l'enquête. Le commissaire enquêteur a pu le constater notamment en se rendant aux permanences.

Les deux fois deux annonces légales ont été faites dans les délais dans deux journaux diffusés dans le département.

Quelques mesures complémentaires ont été prises (journaux lumineux et 4 sites internet communaux)

Le commissaire enquêteur estime que l'information concernant l'enquête publique a été correcte.

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée comme prévu par l'arrêté d'ouverture et d'organisation du président de la CCPB, aucun incident n'a été constaté ni été signalé.

Les 18 permanences réparties tout au long de l'enquête publique et choisies en variant les jours et les horaires, y compris samedi matin et soirées, ont permis d'accueillir dans des conditions satisfaisantes 143 personnes. L'affluence variait de 3 personnes le dernier jour de l'enquête à la maison de l'urbanisme de Valsenhône à 16 personnes à Injoux-Génissiat en soirée, obligeant un prolongement d'une heure et demie.

Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la participation du public à l'enquête.

Les contributions n'ont pas été très importantes (146 pour 12 communes), ce qui peut s'expliquer par des documents d'urbanisme récemment révisés ou élaborés dans la plupart des communes.

Les nombreux entretiens (y compris téléphoniques et courriels) entre le commissaire enquêteur et la CCPB auteur du projet et autorité organisatrice, tant entre les élus qu'avec le service urbanisme à la maison de l'urbanisme (M. Naby SAIDI et Mme Solène GAMBIER), ont permis au public d'être renseigné et d'apporter des observations. Ils ont permis également des échanges et des éclairages sur le projet notamment qui auront probablement permis de relever quelques erreurs et de les corriger, d'enrichir et d'améliorer le projet par quelques modifications à débattre avant l'approbation.

LE DOSSIER D'ENQUETE

Le **rapport de présentation** contient les éléments requis par la réglementation mais il souffre d'une présentation qui rend la lecture malaisée et demande des manipulations fastidieuses et des allers-retours nombreux pour obtenir une information complète ; par exemple les actualisations chiffrées au lieu d'être intégrées au texte du rapport et à en modifier éventuellement les conclusions sont placées en tête de chapitre, au lecteur d'en tirer les conclusions.

Le commissaire enquêteur estime que deux thèmes mériteraient d'être plus complets : le tourisme en particulier concernant les UTN et le patrimoine bâti qui est un peu insuffisamment décrit.

Les cartes ou schémas, notamment la trame verte et bleue, sont trop souvent à une échelle trop petite les rendant illisibles. Il est impossible de les croiser avec plans de zonage.

Le commissaire enquêteur regrette que les analyses de l'enveloppe urbaine n'aient pas été annexées au dossier d'enquête publique.

Le **PADD** est ambitieux et parfaitement cohérent avec le SCoT. Il est orienté pour chercher à développer l'attractivité de son territoire à la porte d'entrée du Grand Genève. Pour cela son ambition est d'offrir davantage de services et de qualité de vie aux futurs habitants en renforçant la centralité de Valsenhône associant urbain et rural pour un cadre de vie de qualité. Fort de

ses atouts la CCPB met résolument l'accent sur l'objectif d'augmenter l'indépendance économique de son territoire en offrant des conditions d'installations attractives (zones d'activités Ecopôle notamment). Il veut renforcer la visibilité et la notoriété du territoire pour développer le tourisme tout en préservant l'agriculture et les espaces naturels.

A partir d'une bonne analyse des besoins en logements y compris pour les publics spécifiques et en particulier des jeunes, le **POA** présente des orientations et des actions répondant aux besoins de logements en favorisant la mixité sociale sur le territoire notamment par le moyen d'OAP. L'objectif de récupération de 13 logements vacants en moyenne par année reste faible considérant le taux de vacance de l'ordre de 10% contre 8% pour le département de l'Ain. Si l'objectif de 27 à 29% de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) reste inférieur aux objectifs départementaux la CCPB le justifie par l'existence sur son territoire, notamment à Valserhône, de nombreux logements sociaux. Le commissaire enquêteur trouve parfaitement cohérent l'objectif retenu.

Les **OAP** :

L'OAP thématique trame verte et bleue combinée avec le règlement des zones agricoles et naturelles permet la protection des corridors écologiques par la gestion des abords des réservoirs de biodiversité et des boisements de montagne.

7 OAP dans le secteur nord dont une UTN, 16 OAP dans la centralité dont une UTN, 10 OAP dans le secteur sud permettent de mettre en œuvre le PADD en précisant la programmation et différents objectifs notamment environnementaux et paysagers destinés à en assurer l'insertion.

Le commissaire enquêteur a émis des avis à la suite des contributions commune par commune pour V3 Arlod, V11-V12 Place de la Michaille et Le Village, V14 Route d'Ardon, UTN2 Le Catray, N6 Pré Martin, N1 La Scierie, S5 Injoux Sud, et S1 Centre Bourg.

Le **plan de zonage** est à une échelle bien adaptée. Il est présenté à la fois à l'échelle du territoire et avec un plan par commune ce qui rend son examen plus aisé. Il aurait pu être mis à jour avec le bâti récent. Quelques « loupes » pour certains secteurs n'auraient pas été superflues, en cas de difficultés d'interprétation le document papier du dossier d'enquête publique fait foi. L'extrait du tableau des emplacements réservés pourrait avantageusement être intégré au plan plutôt qu'agrafé. Modifier certaines légendes pour qu'elles soient identiques au plan de zonage sur les plans papier.

Le règlement graphique ou plan de zonage traduit en partie ces objectifs. A cet égard, le commissaire enquêteur a remarqué une incohérence entre le plan de zonage et le PADD qu'il doit traduire. Il concerne le classement en zone URp d'un grand espace naturel boisé (situé en zone bleue au PPRN et en zone N sur le PLU actuel de Bellegarde-Sur-Valserine) qu'il convient de préserver. (parcelles ZA228-244-251-233-276-278-22-193 et AN 109-113-114-115-118-119 et AM 270-318-319-557-559-561 à Bellegarde-Sur-Valserine).



Autre remarque portant sur le plan de zonage, elle concerne la commune de Villes.

Le commissaire enquêteur a constaté qu'il règne un climat délétère qui empoisonne la vie des habitants de Villes depuis de nombreuses années et que cette situation ne peut se poursuivre. Le bourg de Villes est entouré par plusieurs habitations de construction plus ou moins récente et autorisées à une période où le mitage n'était pas identifié comme un problème. Depuis quelques années et dans une volonté louable de rattraper la situation de mitage, les documents d'urbanisme qui se sont succédés ont partagé le bourg et son environnement proche en 2 zones, la zone « constructible » et la zone « non constructible » créant un sentiment de frustration pour de nombreux propriétaires qui se sentent exclus de la communauté. La présence d'une exploitation agricole au sud du bourg ajoute à la complexité.

Le commissaire enquêteur estime que l'enveloppe urbaine retenue n'est pas pertinente et qu'il convient de la reprendre. S'il est bien évident que toutes les propriétés bâties ne pourront être incluses dans la zone UCb certaines pourront, et devront l'être, au moins partiellement notamment en partie sud où de nombreuses constructions anciennes non agricoles constituent le bourg historique. Le règlement qui permet des constructions annexes en zone A sous certaines conditions devraient faciliter l'acceptation du zonage et mettre un point final à ce sentiment d'exclusion ressenti par trop d'habitants de la commune.

Le règlement écrit :

Le public, habitué à un urbanisme réglementaire s'est trouvé dérouté par la nouvelle architecture du règlement écrit. Au regroupement inaccoutumé en 9 articles s'est ajouté le regroupement inhabituel des différentes zones (urbaines et à urbaniser – d'activités et d'équipements - agricoles et naturelles). Il est difficile de s'y retrouver. La présence peu fréquente de schémas et croquis

souvent trop petits et peu clairs, dont on ne comprend pas toujours s'il s'agit de règles ou de conseils ont ajouté de la confusion.

Le commissaire enquêteur suggère quelques modifications pour permettre l'appropriation de ce règlement par le public professionnel ou non.

Sur la forme :

- Abandonner le format « paysage » permettra la recherche papier plus aisée.
- Faire davantage ressortir les 4 principaux chapitres (onglets ? couleurs ? ...) en simplifiant les titres : dispositions générales – zones urbaines et à urbaniser – zones d'activités et d'équipements – zones naturelles et agricoles).
- Structurer différemment le chapitre des dispositions générales en distinguant le rappel des textes juridiques des définitions qui gagneraient à être classées par ordre alphabétique en faisant ressortir les expressions ou les mots définis.
- Mieux utiliser les « puces » pour organiser les paragraphes (page 21 article 2-2)

Sur le fond :

- Supprimer les textes inutiles (page 8 1-41 ; page 1-4-5 ; page 28 troisième alinéa de 2-6-2 sur les éléments naturels identifiés ; page 54 fin de l'article 4-2 concernant le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage.
- Eviter les références à des articles du code de l'urbanisme (susceptibles de modifications, voire d'abrogation) et a fortiori au code de la construction et de l'habitation qui ajoute de la confusion.
- Le commissaire enquêteur propose également les modifications suivantes :
 - ✓ Page 8 art 1-4-4 : Reformuler « le tramé suivant » ? où est le titre VII ?
 - ✓ Page 11 art 1-11 : Rédaction tendancieuse, si et seulement si le conseil communautaire le décide la DP est exigée !
 - ✓ Page 12 : il serait utile d'ajouter aux exemples d'annexes la piscine plus fréquente que les abris de piscine ou les bûchers.
 - ✓ Page 15 : définition d'espace non bâti : supprimer « (exemple de calcul)
 - ✓ Page 15 : supprimer la définition sur les limites elle est inutile puisque le règlement ne précise aucune règle concernant les « limites de fond de parcelle », le terme « limite séparative » suffit. Supprimer les croquis illisibles qui n'apportent rien.
 - ✓ Page 16 : là encore les croquis ne permettent pas de comprendre et ajoutent de la confusion le premier concernant l'acrotère est peu clair, quant au second il est incomplet (absence de gouttières très présentes sur le territoire, la mention du faitage serait utile si une flèche le montrait sur la coupe, absence de légende sur ce qui semble être la hauteur au faitage encore que l'extrémité de la flèche reste sous la toiture, absence de légende pour la hauteur à l'égout du toit, au lieu de « terrain » on aurait pu préciser « terrain naturel avant travaux »)
 - ✓ Page 17 : en fin de première demi-page rajouter aux règles existantes « et aux règles du PLUiH »

- ✓ Préciser sur le croquis concernant le mur de soutènement en palier comment doit être mesuré l'espacement (c'est-à-dire faut-il inclure l'épaisseur du mur ?)
- ✓ Page 21 : revoir la subdivision des paragraphes en utilisant des puces différentes, reformuler plus clairement la 3^{ème} occupation soumise à conditions particulières. A 3 endroits dans les 4 derniers paragraphes remplacer « elles » par « ils ».
- ✓ Page 22 : art 2-3 supprimer « Joux » superflu et ajouter le linéaire de Bellegarde Sur Valserine qui n'est pas cité (modifier les légendes du plan de zonage pour qu'elle corresponde à la trame des plans de zonage).
- ✓ Art 2-4-1 : ajouter « et » dans le titre de l'article avant « aux emprises publiques »
- ✓ Page 23 : le recul de 5,00 m paraît important dans les zones UCb, UR et UH.
- ✓ Art 2-4-2 : Il eût été plus facile dans les généralités d'utiliser la même formulation pour l'application des règles de distance et intéressant d'y inclure le mot balcon dans les exemples.
- ✓ Dans les modalités d'application : reformuler « configuration du terrain... urbaine qualitative ». supprimer « au faitage » dans le deuxième alinéa. La différence entre construction et installation n'est pas précisée dans les définitions.
- ✓ Page 24 : Revoir les formulations des différents cas permettant la construction en limite (2^{ème}, 4^{ème}, 6^{ème} alinéas) clarifier par un schéma le dernier alinéa.
- ✓ Page 25 art 2-5 généralités, utiliser « sont à proscrire » à la place de « doivent être évités »
- ✓ Page 26 : Les croquis sont trop petits et à interprétation difficile Avec l'emploi de « interdit » et « autorisé » qui suit la phrase « la répartition des niveaux... pente naturelle du terrain » on pourrait penser qu'il ne s'agit plus d'un conseil ou d'un exemple mais une règle impérative, donc les maisons ne peuvent être en contrebas d'une route dans un terrain pentu.
- ✓ Pages 30-31-32 : Il n'appartient pas au PLUiH de s'opposer aux cessions des places de stationnement « visiteurs ».
- ✓ Page 33 art 2-8-1 : reformuler le deuxième alinéa (concerne le droit privé)
- ✓ Il paraît difficile d'exiger un accès sur un emplacement réservé inexistant et aléatoire.
- ✓ Page 35 : préciser de quels débits il s'agit (décennal, centennal,...)
- ✓ Page 39 dernier alinéa « inférieur à 150m² » au lieu de « inférieur de 150m² ».
- ✓ Page 52 avant dernier alinéa « Dans toute la zone N, hors les zones Nc, Nj, Nzh, Npc, les constructions, ... » ajouter la zone A hors zone Azh (voir réponse Chambre d'Agriculture de l'Ain page 35 du rapport)
- ✓ Page 53 : Préciser si les annexes doivent être en totalité construites dans les 30m du bâti d'habitation ou si un point seulement de l'annexe doit se trouver à moins de 30m
- ✓ Remplacer « sur le même terrain » par « sur la même unité foncière ».
- ✓ Page 56 : il y a deux articles 4-4-4

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant les différentes observations et remarques exprimées ci-dessus,
Considérant que les objectifs du PADD sont compatibles avec le SCoT récemment approuvé,

Considérant que le rapport de présentation a exposé une étude environnementale ayant traité tous les attendus réglementaires et établi un diagnostic du territoire ayant permis de définir les besoins notamment en matière de logements,

Considérant les objectifs réalistes et ambitieux exprimés par le PADD traduits dans les règlements graphique et écrit, les OAP et le PAO, en respectant les espaces naturels et l'agriculture avec une consommation d'espace vertueuse,

Le commissaire enquêteur émet un avis **FAVORABLE** au projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat du Pays Bellegardien tel qu'il a été présenté à l'enquête publique avec **DEUX RESERVES** :

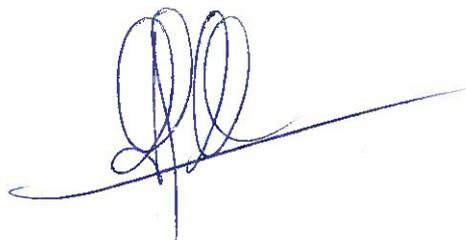
- Classer en zone N l'espace naturel boisé classé en zone URp sur le plan de zonage et situé à Bellegarde Sur Valserine et selon le tracé retenu par le plan de zonage actuel du PLU,
- Reprendre l'étude de l'enveloppe urbaine de Villes en intégrant a minima la partie sud du hameau,

On voudra bien considérer l'avis du commissaire enquêteur comme défavorable si l'une ou l'autre de ces deux réserves n'était pas levée.

Le commissaire enquêteur **RECOMMANDE** de prendre en considération les remarques portant sur le règlement et exposées ci-dessus en apportant des modifications au règlement pour en faciliter la compréhension et limiter les risques contentieux.

Fait à Culoz, le 14 septembre 2021

Didier ALLAMANNO
Commissaire enquêteur



Le document conclusions et avis du commissaire enquêteur bien que séparé fait partie intégrante du rapport remis ce 15 septembre 2021 à Monsieur Naby SAIDI à la maison de l'urbanisme à VALSERHONE avec le rapport correspondant.

Sont restitués simultanément le dossier d'enquête, les trois registres d'enquête et les documents annexés.