

<b>Robert BOUGEREL</b> Commissaire enquêteur	<b>Dossier n°E23000057 / 69</b>
<b>ENQUETE PUBLIQUE</b> <b>du 18/09/2023 au 20/10/2023</b>	
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	
<b>Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vourles</b>	
<b>Avis du commissaire enquêteur</b>	

Dans le cadre de l'enquête relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Vourles, j'ai :

- Etudié et analysé le dossier mis à l'enquête ;
- Echangé avec le maître d'ouvrage pour organiser au mieux l'enquête et prendre connaissance du dossier
- Pris connaissance de la décision de la MRAE,
- Pris connaissance des avis des PPA
- Vérifié que la publicité légale et l'information du public ont été respectées,
- Vérifié la complétude du dossier,
- Eté à la disposition du public durant les permanences prévues dans l'arrêté municipal,
- Clôturé les registres,
- Transmis et remis en mains propres au maître d'ouvrage un procès-verbal des observations et analysé ses réponses.

### **Considérations sur le déroulement de l'enquête.**

A l'occasion de mes déplacements en mairie, j'ai pu vérifier l'affichage. Celui-ci ainsi que l'information préalable du public étaient conformes à la réglementation en vigueur.

Le dossier a été disponible à la mairie de Vourles, lieu de permanence et accessible sur le site internet de la Commune, pendant toute la durée de l'enquête.

Le nombre de permanences a été suffisant et les horaires de celles-ci ont été strictement respectés.

*Je considère que les dispositions prises pour l'organisation de cette enquête ont été suffisantes et conformes à la réglementation, que le public a été correctement informé et a pu accéder au dossier d'enquête.*

### **Considérations relatives à la complétude du dossier**

Le dossier était bien organisé et complet. Les avis de la MRAe et des PPA étaient joints au dossier.

*Je considère que le dossier permettait au public de prendre connaissance des diverses modifications proposées dans le projet.*

## **Considérations relatives à la participation du public à l'enquête.**

Bien que nous n'ayons aucune statistique sur le nombre de visites sur le site de la mairie, 12 personnes se sont déplacées et 9 contributions ont été déposées.

*C'est généralement la modification du zonage qui mobilise le public. Cette modification n'a aucun impact sur celui-ci et porte essentiellement sur des mesures techniques.*

## **Considérations relatives à la modification du zonage autour de l'entreprise Tafani Auto**

Cette entreprise est concernée par une mise en demeure de la DREAL qui demande l'imperméabilisation des surfaces accueillant les véhicules non dépollués dans une partie ciblée de la surface agricole de l'entreprise. Le changement de zonage - passage de zone A en Uii - a pour unique but de répondre à cette demande. L'activité existante ne devra pas porter atteinte à la qualité de la ressource en eau.

Une note du Syseg stipule que les travaux d'imperméabilisation vont permettre la collecte des eaux pluviales potentiellement polluées afin de les rejeter au réseau public d'assainissement, après pré-traitement via les séparateurs d'hydrocarbures et avec possibilité de confinement d'une pollution accidentelle via le bassin de rétention.

Par décision du 21/08/2023, et suite au recours gracieux de la commune, la MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de procéder à une évaluation environnementale.

Pour donner suite à cet avis conforme, le conseil municipal a délibéré pour confirmer de façon motivée la décision de la commune de Vourles de ne pas réaliser une évaluation environnementale.

*J'ai visité l'entreprise. Habitué à me rendre dans des installations classées au titre de la protection de l'environnement, j'ai constaté que le stockage des voitures est réalisé dans de très bonnes conditions. Je considère que les responsables sont conscients des risques présentés par l'activité de l'entreprise et prêt à réaliser les travaux d'imperméabilisation pour éviter tout écoulement de polluant dans la nappe phréatique.*

## **Considérations relatives aux modifications consistant à supprimer la règle de l'emprise au sol minimum pour permettre des aménagements et extensions en centre-bourg**

L'ancien règlement permettait pour les bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :

- L'aménagement\* dans le volume existant des constructions pour un usage d'habitation
- L'extension contiguë des constructions existantes pour un usage d'habitation
- L'aménagement et l'extension contiguë des constructions existantes pour un usage de commerces ou de bureau.

Le nouveau règlement supprime l'emprise au sol minimum de 60 m<sup>2</sup>. Cette modification qui offre des droits à construire, a pour conséquence de permettre l'aménagement de petites surfaces et pose le problème des besoins en stationnement dans le centre bourg.

En réponse, le maître d'ouvrage propose de modifier les règles relatives à la réalisation d'aire de stationnement.

Je partage tout à fait l'objectif développé dans la réponse du maître d'ouvrage. Néanmoins, la proposition impose de modifier l'article UA 12.

Cet article dispose que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Pour les constructions à usages d'habitation, une place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher est à créer.

Les modifications apportées à un projet de plan local d'urbanisme après enquête publique doivent procéder de l'enquête publique elle-même, c'est-à-dire résulter des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, en application de l'article [L. 153-21 du code de l'urbanisme](#).

Ainsi la proposition du maître d'ouvrage vient modifier l'article UA 12, alors qu'aucune observation n'a portée sur cet article et que le public n'a pas été consulté sur cette modification.

Je propose simplement une nouvelle rédaction de l'article UA2 :

« Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions pour les bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol est au moins égale à 40 m<sup>2</sup> :

..suite sans changement »

***Ainsi un logement de 40 m<sup>2</sup> sera pourvu d'une place, un logement de 79 m<sup>2</sup> sera pourvu d'une place et un logement de 81 m<sup>2</sup> sera pourvu du 2 places. Je considère que cette rédaction est juridique plus sûre et très proche de l'objectif fixé par le maître d'ouvrage.***

## **Considérations relatives aux modifications consistant à préciser la règle du logement social**

Le PLU en cours dispose que dans les zones U la construction à usage d'habitation est autorisée à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots), au moins 35% de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat.

Madame le Maire a refusé de délivrer un certificat d'urbanisme en application de cette servitude de mixité sociale.

La décision a été contestée devant le tribunal administratif au motif qu'au moment de l'opération de division en vue de construire, les constructions existantes dataient de plus de trente ans. Dans ces conditions, alors que la construction projetée consistait à l'édification d'une seule maison individuelle comprenant un seul logement, le tribunal administratif a considéré

que l'opération ne pouvait s'entendre comme un programme ayant pour objet la création de plus de deux logements.

L'arrêt du tribunal administratif nécessite donc de préciser la notion de « programme ».

La modification prévoit de s'exonérer de la règle existante, dès lors que les logements (ou lots) existants sur le tènement d'assiette du programme susvisé sont antérieurs de plus de 10 ans à compter de la date d'approbation du permis de construire initial (ou de la première division du tènement).

***Je considère que la modification proposée permet à la commune de maintenir une règle permettant d'imposer un minimum de logements sociaux, tout en tenant compte de l'arrêt du tribunal administratif. Sans définition officielle de la notion de programme, il me paraît difficile de faire mieux.***

### **Considérations relatives à la création de deux STECAL**

L'entreprise « Les compagnons de Saint Joseph » est une entreprise d'espaces verts située chemin d'Espeisses. Elle propose des prestations d'aménagement, de création et maçonnerie paysagère et d'entretien d'espaces verts. Cette activité étant en pleine croissance, des besoins concernant l'extension de la zone bureau située au sud-ouest de la parcelle ont été formulés auprès de la commune de Vourles. Le STECAL tel que défini est très contenu pour répondre à ces nouveaux besoins. La surface supplémentaire du terrain par rapport à l'ancien secteur Ah est de 310m<sup>2</sup>.

***Je considère que la demande est limitée et va permettre de construire un bâtiment administratif nécessaire au fonctionnement de l'entreprise. Cette opération permettra de supprimer les préfabriqués installés sans autorisation.***

En ce qui concerne le projet qui pourrait être développé sur l'Hôtel Saint Vincent, l'avenir semble plus incertain. Dans tous les cas, le projet devra respecter l'arrêté préfectoral 99-963 du 15 avril 1999, portant DUP sur les captages d'eau destinés à la consommation.

***Je considère que l'application de l'arrêté apporte des garanties suffisantes et que pour l'instant je n'ai pas de réserve sur ce point particulier.***

### **Considérations relatives à la modification de la définition de l'emprise au sol**

La modification modifie la définition de l'emprise au sol : La définition prévue exclue désormais les terrasses surélevées, pergolas et carports inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

Sur la forme, cette modification est acceptable puisque le PLU peut préciser les éléments à prendre en compte dans l'emprise au sol.

Compte tenu des problèmes liés au réchauffement climatique, la construction de pergolas permet de maîtriser l'ensoleillement des façades et de limiter la chaleur dans certaines pièces. Planter des arbres à feuilles caduques est une autre méthode qui présentent plus d'avantages que la pergolas. Néanmoins, je considère que dans certains cas la pergola est une solution adaptée.

*En conséquence, je considère qu'exclure les pergolas de moins de 20 m<sup>2</sup> du coefficient d'emprise au sol est une modification mesurée et tout à fait acceptable.*

*En ce qui concerne les carports, je suis plus réservé et je ne retiendrais que les carports photovoltaïques. De nombreux modèles sont disponibles sur le marché et présentent l'avantage de produire de l'énergie renouvelable, ce qui compense au moins en partie l'impact de leur construction, y compris sur l'imperméabilisation des sols.*

### **Considérations relatives à la construction des piscines**

Dans la réponse à l'observation n°41, le maître d'ouvrage a confirmé que la construction de piscines et d'annexes en zones A et N n'était pas possible dès lors que la construction principale à usage d'habitation est en zone U.

*En ce qui concerne le règlement, je considère que les piscines sont des surfaces bâties et participent à l'imperméabilisation des sols. Sur ce point le projet doit être modifié.*

## **Formulation de l'Avis.**

*Selon les considérations précitées, j'émet un avis favorable assorti d'une réserve et de deux préconisations*

**Réserve** : Les piscines sont des surfaces bâties et participent à l'imperméabilisation des sols. Sur ce point le projet doit être modifié.

### **Préconisation n°1** :

Je propose une nouvelle rédaction de l'article UA2 : « Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions pour les bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol est au moins égale à 40 m<sup>2</sup> :

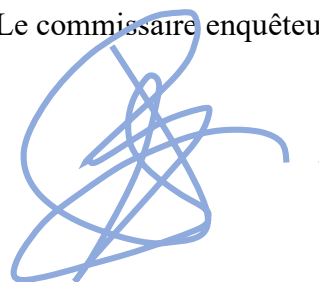
..suite sans changement »

Ainsi un logement de 40 m<sup>2</sup> sera pourvu d'une place, un logement de 79 m<sup>2</sup> sera pourvu d'une place et un logement de 80 m<sup>2</sup> sera pourvu de 2 places. Je considère que cette rédaction est juridiquement plus sûre et très proche de l'objectif fixé par le maître d'ouvrage.

### **Préconisation n°2** :

En ce qui concerne l'exclusion des carports du calcul de l'emprise au sol, je suis plus réservé. Je ne retiendrais que les carports photovoltaïques. De nombreux modèles sont disponibles sur le marché et présentent l'avantage de produire de l'énergie renouvelable, ce qui compense au moins en partie l'impact de leur construction, y compris sur l'imperméabilisation des sols.

Cellieu le 18 novembre 2023  
Le commissaire enquêteur



Robert BOUGEREL