

Conclusions argumentées et avis motivé du commissaire-enquêteur

Plan

A - Présentation succincte des composantes du projet.

B - Généralités concernant l'enquête publique - prescription, organisation, déroulement.

B1 - Le cadre de l'enquête publique.

B2 - Le contenu du rapport relatant le déroulement de l'enquête publique.

C - Conclusions argumentées du commissaire-enquêteur relatives au projet soumis à enquête publique sur le territoire de la commune de Chorges.

C1 - Sous-paragraphe conclusif spécifique à la forme et à la procédure de l'enquête publique.

C2 - Sous-paragraphe conclusif relatif au fond de l'enquête publique.

D - Avis motivé du commissaire-enquêteur.

A - Présentation succincte des composantes du projet.

L'enquête publique porte sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Chorges.

Ce projet comporte trois objectifs :

- **l'adaptation du règlement de la zone Uc concernant le secteur Uc3 de la Baie Saint-Michel** en lien avec la reconversion de l'ancienne usine ALP ;
- **la définition de certains ajustements du règlement** inhérents à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions - principalement en zones Ub et AUb ;
- **l'évolution et l'actualisation des emplacements réservés.**

B - Généralités concernant l'enquête publique - prescription, organisation, déroulement.

B1 - Le cadre de l'enquête.

Je constate que :

▮ **par délibération n° 2022-137**, en date du 1^{er} août 2023, **le conseil municipal de Chorges approuve la prescription de la modification n°3 du PLU ainsi que les modalités spécifiques à cette procédure ;**

▮ **par décision n° E23000086/13**, en date du 27 octobre 2023, **Madame la première vice-présidente du tribunal administratif de Marseille me désigne comme commissaire-enquêteur ;**

▮ **par arrêté n° 2023-217**, en date du 15 novembre 2023, **Monsieur le maire de la commune de Chorges prescrit l'enquête publique portant sur le projet de la modification n° 3 du PLU ;**

▮ **le dossier d'enquête publique a été transmis à la Mission régionale d'Autorité environnementale PACA. Ce même dossier a été adressé aux services de l'État - concernés par ledit projet -, aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux autres Autorités Spécifiques devant être consultées ;**

► les documents, dans leur globalité, constituent un outil d'information accessible à tous les publics. Leur lisibilité aisée a permis au public d'appréhender les enjeux des différentes composantes dudit projet ;

► les documents, composant le dossier soumis à enquête publique, conformément à la législation en vigueur, ont été mis à la disposition du public qui a pu les consulter librement en mairie de Chorges du lundi 11 décembre 2023 - à partir de 9h00 - au lundi 15 janvier 2024 inclus - 17h00.

B2 - Le contenu du rapport relatant le déroulement de l'enquête publique.

Première partie : définition de l'enquête publique.

A - Cadre général de l'enquête publique.

B - Présentation de l'entité communale de Chorges et des composantes du projet soumis à enquête publique.

C - Avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale - MRAe PACA.

D - Avis des Personnes Publiques Associées et autres Autorités Spécifiques consultées. Mémoire de réponse de la commune aux avis des Personnes Publiques Associées et autres Autorités Spécifiques consultées.

Deuxième partie : organisation et déroulement de l'enquête publique.

A - Diligences accomplies par le commissaire-enquêteur.

B - Attestations établies, au terme de l'enquête publique, par Monsieur le maire de la commune de Chorges.

C - Transcription des observations recueillies lors de l'enquête publique *et avis du commissaire-enquêteur.*

D - Résultats de l'enquête dans sa globalité.

E - Synthèses thématiques des observations enregistrées lors de l'enquête publique.

Troisième partie : procès-verbal de synthèse et réponses - éventuelles - du maître d'ouvrage.

Clôture du rapport d'enquête publique.

C - Conclusions argumentées du commissaire-enquêteur relatives au projet soumis à enquête publique sur le territoire de la commune de Chorges.

C1 - Sous-paragraphe conclusif spécifique à la forme et à la procédure de l'enquête publique.

Remarques préliminaires.

L'enquête publique s'est déroulée durant 36 jours consécutifs, du lundi 11 décembre 2023 - 9h00 - au lundi 15 janvier 2024 - 17h00.

Lors de mes quatre permanences, j'ai eu pour mission initiale de recevoir les observations du public, de les analyser et d'intégrer à ma réflexion leurs questionnements oraux.

a - Observations conclusives spécifiques à la forme et à la procédure de l'enquête publique.

J'atteste que :

▮ les formalités de publicité, conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal n° 2023-217 en date du 15 novembre 2023, ont été respectées - vérifications multiples du commissaire-enquêteur, voir rapport ;

▮ la présente enquête a été prescrite en application des textes législatifs et réglementaires, elle s'est donc déroulée dans le strict respect des procédures inhérentes à une enquête de ce type ;

▮ l'accomplissement des diverses formalités incombant à la commune de Chorges a été certifié par Monsieur le maire de ladite commune - au terme de l'enquête publique . Ces documents, annexés au rapport, sont inclus dans le volet III. Ils sont composés de l'attestation de dépôt du dossier d'enquête publique en mairie, des certificats d'affichage de l'arrêté fixant les modalités de l'enquête et de l'avis d'enquête publique ;

▮ durant le déroulement de l'enquête, aucune annotation défavorable ou critique n'a été émise concernant, d'une part, l'organisation de l'enquête, et, d'autre

part, l'information du public. **J'ai vérifié l'affichage en amont de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci ;**

▮ l'enquête n'a donné lieu à aucun incident ;

▮ le dossier, soumis à enquête publique, était conforme aux textes en vigueur - articles 3, 4, 5 et 6 de l'arrêté municipal du 15 novembre 2023 prescrivant l'enquête publique.

b - Synthèse.

Toutes les formes réglementaires spécifiques à cette enquête publique ont été scrupuleusement respectées.

C2 - Sous-paragraphe conclusif relatif au fond de l'enquête publique.

J'estime qu'après :

▮ une lecture intégrale et une analyse minutieuse du dossier soumis à enquête publique ;

▮ l'entretien avec les représentants de l'Autorité organisatrice de l'enquête publique - en date du 7 novembre 2023 -, en mairie de Chorges, en présence de Monsieur le maire de la commune et de Madame la responsable du service urbanisme de ladite commune ; **entretien au cours duquel nous avons défini toutes les composantes du projet spécifique à la modification n° 3 du PLU ;**

▮ les quatre visites approfondies que j'ai effectuées - en amont de l'enquête - sur les différents secteurs impactés par l'opération projetée, visites in situ accomplies le 7 novembre 2023, le 13 novembre 2023, le 21 novembre 2023 et le 1^{er} décembre 2023 ;

▮ l'étude exhaustive des photographies que j'ai réalisées sur l'ensemble du site concerné par la réhabilitation de l'ancienne usine « ALP » - Baie Saint-Michel ;

▮ l'analyse détaillée, d'une part, des avis émis par les Personnes Publiques Associées - ou autres Autorités Spécifiques consultées -, et, d'autre part, du mémoire de réponse rédigé par la commune suite aux prescriptions et aux recommandations formulées par les PPA ;

▮ l'échange informel de synthèse que j'ai eu avec Monsieur le maire de la commune, après la clôture de l'enquête publique, le 15 janvier 2024 ;

▮ l'entretien circonstancié que j'ai eu avec Monsieur le maire de la commune durant la remise du procès-verbal de synthèse en mairie de Chorges, le 23 janvier 2024 : entretien qui s'est déroulé en présence des représentants du bureau d'études qui a instruit le dossier spécifique au projet et de la responsable du service urbanisme de la commune ;

▮ les réponses rédigées - précises et détaillées - émanant du maître d'ouvrage - Monsieur le maire de la commune - et se rapportant aux interrogations, voire aux problématiques que j'avais répertoriées par écrit dans le procès-verbal de synthèse, ont notoirement étayé mon raisonnement car elles m'ont permis d'élargir mon champ de connaissance.

Je pense qu'après :

▮ avoir analysé la totalité des documents mis à ma disposition ;

▮ de nécessaires études in situ afin d'intégrer rationnellement toutes les composantes de l'opération projetée ;

▮ une étude approfondie, d'une part, des observations émanant du public, et, d'autre part des avis formulés par les Personnes Publiques Associées et autres Autorités Spécifiques consultées ;

▮ les compléments d'information procurés par le maître d'ouvrage dans son mémoire de réponse aux avis émis par les Personnes Publiques Associées et autres Autorités Spécifiques consultées ;

▮ les réponses exhaustives de la commune à mes interrogations contenues dans le procès-verbal de synthèse remis en mains propres à Monsieur le maire ;

▮ il m'est à présent possible de cerner avec objectivité les multiples enjeux du projet.

De facto, je peux formuler, à ce stade de ma réflexion, MON AVIS motivé

relatif au projet de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Chorges.

D - Avis motivé du commissaire-enquêteur.

Argumentaire et considérants.

En lien avec les motifs qui précèdent.

J'apprécie tout particulièrement :

- ▮ ***que pour les zones urbaines « U » et pour les zones à urbaniser « AU », l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives soit assujettie à une modification majeure du règlement du PLU. En conséquence, « les constructions devront être implantées avec un recul compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égal au tiers de la hauteur de la construction - $D \geq H/3$ -, sans jamais être inférieur à un mètre ».*** Cette modification du règlement n'aura qu'une incidence mineure sur la densification de l'habitat mais permettra d'éviter certains conflits de voisinage récurrents ;
- ▮ ***que pour les annexes, la façade sur limite n'excède pas huit mètres de long et deux mètres cinquante de haut ;***
- ▮ ***que pour le secteur Ub1 - habitat dense - la présence de volets roulants engendre l'obligation d'intégrer le caisson d'enroulement de chacun d'entre eux à la façade ;***
- ▮ ***que la hauteur de chaque soutènement soit limitée à un mètre cinquante et que les talus non soutenus bénéficient d'un traitement paysager ;***
- ▮ ***que la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis puisse être réalisée sur leur emplacement initial ;***
- ▮ ***que l'adaptation du règlement de la zone Uc - secteur Uc3 de la Baie Saint-Michel en vue de la reconversion de l'ancienne usine ALP - ne permette qu'une extension mesurée des constructions existantes ; à savoir, une extension de l'urbanisation ne pouvant augmenter de plus de 30 % la surface de plancher existante à l'approbation du PLU et un accroissement de la hauteur des bâtiments existants limité à un mètre afin de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.***

▮ *que l'actualisation des emplacements réservés - modification, suppression, création - soit portée à la connaissance du public, via l'enquête précitée, afin de lever diverses interrogations émanant de propriétaires dont certaines parcelles étaient impactées ou seront concernées par ces aménagements communaux ;*

Je considère que - considérants complémentaires à ceux énoncés dans le sous-paragraphe précédent - :

▮ **l'enquête publique s'est déroulée dans le respect intégral de la procédure ;**

▮ le dossier administratif qui m'a été transmis ne suscite, de ma part, aucune remarque ;

▮ le dossier technique, soumis à enquête publique, m'a permis d'appréhender les objectifs du projet ;

▮ **les nouvelles dispositions applicables aux zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » peuvent engendrer une perceptible amélioration du règlement afférent au PLU en vigueur en apportant un concept plus cohérent aux conditions d'occupation du sol ;**

▮ la simplification du calcul de la hauteur maximale des constructions permet une meilleure lisibilité de ladite règle ;

▮ les nouvelles normes spécifiques aux toitures, aux ouvertures, aux clôtures peuvent faciliter les démarches administratives sans porter atteinte à l'unité architecturale des différents sites concernés par le bâti ;

▮ la nouvelle planification des emplacements réservés, englobant les réalisations - partielles ou totales - et incluant les créations projetées, met en relief l'adaptation de l'espace communal, d'une part, aux exigences imposées par les déplacements - doux ou motorisés -, et, d'autre part, aux espaces de vie communautaires nécessaires à une population de plus en plus citadine ;

▮ pour le secteur Uc3 de la Baie Saint-Michel - où seules les extensions mesurées sont admises -, les nouvelles toitures doivent rester horizontales, de même type que les toitures des constructions existantes ;

▮ pour le site susnommé, les teintes des matériaux, y compris en toiture, ne peuvent être que sombres et neutres - proches de celles des boisements environnants - ;

▮ pour ledit secteur, la surface de plancher dédiée à l'hébergement ne pouvant excéder 700 m², cette contrainte favorisera une fréquentation en adéquation avec la préservation du cadre originel - actuel - ;

▮ pour la zone précitée, les nouvelles aires de stationnement doivent faire l'objet d'une intégration paysagère afin de ne pas impacter la perception actuelle du site ;

▮ la réhabilitation de l'ancienne usine ALP devrait permettre la sauvegarde du patrimoine écologique de l'ensemble du site concerné par l'opération projetée dans ce secteur : zone vouée à terme aux activités événementielles polyvalentes de type centre de congrès, lieu d'exposition et proposant également l'essor de pratiques touristiques, sportives et de loisirs ;

▮ les dispositions contenues dans le projet ne portent pas atteinte à l'économie du plan. Certaines d'entre elles - modification du règlement du PLU et actualisation des emplacements réservés - doivent favoriser une organisation plus rationnelle de l'espace urbanisé ;

▮ les recommandations émanant des Personnes Publiques Associées et autres Autorités Spécifiques consultées ont été intégrées avec objectivité à la réflexion des décideurs ;

▮ les réponses argumentées formulées par le maître d'ouvrage aux prescriptions énoncées par les Personnes Publiques Associées ont apporté un complément technique notoire à certaines thématiques spécifiques à l'urbanisation, à l'attractivité touristique et à l'intégration de l'environnement dans les projets d'aménagement ;

▮ les compléments d'information, contenus dans les réponses - formulées par écrit - du maître d'ouvrage aux problématiques et aux suggestions que j'avais énoncées dans le procès-verbal de synthèse, ont étayé certaines descriptions du dossier spécifique au projet ;

▮ les observations, requêtes et doléances émanant du public ne remettent pas en cause la portée globale du projet ;

▮ de facto, la concrétisation du projet, soumis à la présente enquête publique, modifiera d'une façon très limitée l'actuel document d'urbanisme, car, d'une part, les modifications du règlement se réaliseront selon des critères « raisonnés », et,

d'autres part, la réhabilitation de l'ancienne usine ALP devrait avoir un impact a minima sur les forts enjeux paysagers spécifiques à la Baie Saint-Michel. Ainsi, l'harmonisation de la réglementation urbanistique à l'échelle communale et la valorisation de certaines activités de loisirs, culturelles et sportives, telles qu'elles sont définies dans le dossier soumis à enquête publique, pourraient permettre à la commune, en filigrane, de bénéficier d'une ostensible plus-value en confortant certaines orientations contenues dans le PADD.

En conséquence de ce qui précède et des éléments exposés précisément dans le rapport d'enquête, suite à une analyse circonstanciée de l'intégralité des composantes du projet, j'émet un **AVIS FAVORABLE au projet afférent à la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Chorges, selon les modalités définies dans le dossier d'enquête publique après l'intégration des prescriptions formulées par les Personnes Publiques Associées, l'insertion des observations émanant du public et la prise en compte des réponses formulées par le maître d'ouvrage suite, d'une part, aux recommandations des PPA, et, d'autre part, au questionnement que j'avais énoncé et que j'avais porté à la connaissance de l'Autorité organisatrice de ladite enquête publique par l'intermédiaire du procès-verbal de synthèse.**

Cet avis favorable n'est assorti d'aucune réserve - suspensive - et il ne suggère aucune recommandation de ma part. Il est accompagné cependant de préconisations que je formule ci-après.

Mes suggestions :

*** Concernant le projet d'adaptation du règlement de la zone Uc, secteur Uc3 de la Baie Saint-Michel :**

▮ si, seules les extensions sont possibles - dans la limite de 30 % de la surface de plancher des constructions existantes -, il m'apparaît opportun que lesdites extensions qui se trouveraient en covisibilité avec le lac soient édifiées a minima, c'est-à-dire d'une façon raisonnée quant à leur superficie et à leur hauteur ;

▮ si, les extensions autorisées dans ledit secteur doivent avoir une hauteur en rapport direct avec des bâtiments existants dont elles constituent l'extension, la tolérance d'un mètre - mentionnée dans le projet - doit cependant proscrire tout appendice qui pourrait impacter le visuel de l'ensemble du site « en cassant » la géométrie générale du bâti ;

▮ si, dans le projet soumis à la délibération prochaine du conseil municipal de la commune de Chorges, l'insertion paysagère de l'ensemble du secteur Uc3 a été rationnellement appréhendée, avec notamment l'interdiction des terrassements en partie est nord-est de cette zone, je préconise cependant que l'instauration de talus paysagers, avec un modelé doux se raccordant au terrain naturel, soit programmée en façonnant une totale homogénéité pour l'ensemble de cette partie. Ces talus végétalisés devront bénéficier, d'une part, d'un tapis herbacé qui limitera grandement le ruissellement et par voie de conséquence le ravinement, et, d'autre part, d'une couverture arborée qui favorisera l'intégration environnementale de la zone Uc3 au sein d'un versant possédant un boisement dense. Il conviendra de sauvegarder également le massif naturel arboré qui caractérise certains espaces du site avant sa réhabilitation ;

▮ si, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ne sont pas interdites, il sera impératif de vérifier que celles-ci sont totalement localisées à l'intérieur des bâtiments : condition sine qua non pour valider, par la collectivité territoriale, le permis de construire afférent à la réhabilitation de l'ancienne usine ALP ;

▮ si, à l'horizon de la fin de l'année 2028, la mise en conformité de la station d'épuration « des Risouls », par la communauté de communes de Serre-Ponçon, permettra d'absorber le rejet des eaux usées émanant du nouveau « pôle » d'activités suite à la réhabilitation de l'ancienne usine ALP, il conviendra d'ajuster dans le temps la mise en service effective du « pôle » précité et les capacités de collecte et de traitement des eaux usées afin d'éviter tout risque de pollution environnementale et sanitaire.

*** Concernant le projet de modification du règlement du PLU :**

▮ en zones Ub et AUb, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives intégrera la règle « $D \geq H/3$ » sans jamais que cette distance soit inférieure à un mètre. De plus, si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité - celle-ci se substituant aux limites séparatives - l'espace minimal peut s'en trouver minoré. Sachant que dans ce type de situation, les saillies - dépassées de toiture, balcon... - de moins d'un mètre ne sont pas prises en compte dans la définition de l'implantation des édifices, il m'apparaît nécessaire, voire indispensable, que ladite distance soit légèrement majorée : ce recul supplémentaire ne porterait atteinte que d'une façon infinitésimale à la densité de l'habitat - donc à la densité du peuplement - y compris sur des parcelles exigües ;

▮ pour l'ensemble du versant regardant vers le sud et dominant le chef-lieu - des Lagiers aux Chaix -, où se localisent d'importants hameaux comportant un nombre

notable de zones Ub et AUb, les soutènements en enrochements cyclopéens doivent être réservés à quelques cas spécifiques - forte déclivité du terrain - : ces ouvrages constituant une rupture dans l'harmonie paysagère. Je suggère que pour des hauteurs limitées, des murets de pierres de type local et de petits modules soient valorisés.

*** Concernant l'évolution des emplacements réservés :**

▮ l'essor des mobilités alternatives doit devenir l'un des critères fondateurs pour ces aménagements ;

▮ l'intérêt communautaire doit toujours prévaloir sur tout avantage personnel lors de leur délimitation.

***In fine*, le projet relatif à la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Chorges, dont la procédure a été lancée par la délibération du conseil municipal n° 2022-137, en date du 1^{er} août 2022, doit, d'une part, engendrer une plus-value sur le plan de l'attractivité liée à la culture, aux sports, aux loisirs, et, d'autre part, améliorer l'utilisation spatiale du territoire communal grâce à une perceptible harmonisation - voire une simplification - du complexe règlement du document d'urbanisme susdit.**

Fait à Saint-Crépin, le 10 février 2024.

Le commissaire-enquêteur,

André PASQUALI