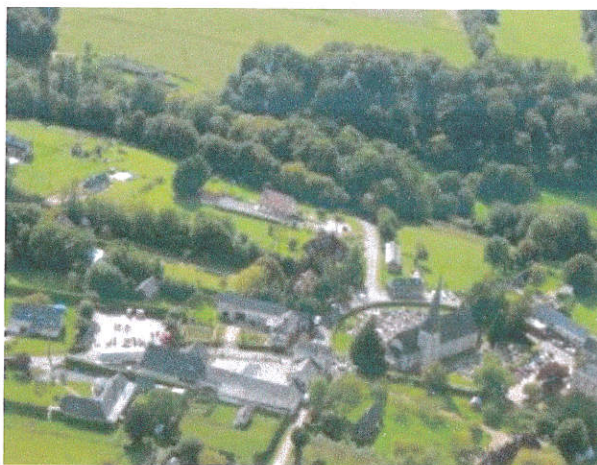


Commune de St Etienne l'Allier

Projet de la modification simplifiée 1
du Plan local d'urbanisme

Enquête publique
18 septembre 2018 au 20 octobre 2018



Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur : 19 novembre 2018

Commissaire – enquêteur : Bulot Jean-Jacques

Diffusion : Mairie de St Etienne l'Allier
Mr Le Préfet de l'Eure
Tribunal administratif de Rouen

Objet de l'enquête publique

La Commune de Saint Etienne l'Allier dispose depuis le 5 juillet 2012 d'un Plan Local d'Urbanisme.

La commune souhaite mener des améliorations :

Conformément aux dispositions de l'article L153-45 du code de l'Urbanisme, la commune lance une procédure de modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de Saint Etienne l'Allier par délibération 2017/29 en date du 7 juillet 2017.

En effet la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 25/03/2014 n'autorise plus aucune évolution de bâti existant en zones A et N des PLU en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueils limités (STECAL).

La loi pour l'Agriculture du 13/10/2014 a apporté un assouplissement en intégrant la possibilité d'extensions des habitations existantes.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6/08/2015 a élargi les possibilités d'évolution à la construction des annexes des habitations existantes.

L'article L151-12 du Code de l'Urbanisme stipule que le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et des annexes afin de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Or le règlement actuel de la zone A du PLU de St Etienne l'Allier autorise la construction, restauration, extension ou changement de destination à usage d'habitation s'ils sont directement liés à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone. Quant à la zone N, le règlement du PLU limite très fortement l'évolution du secteur bâti.

Il convient d'y remédier en modifiant le règlement et en y intégrant ces précisions.

Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique a été réalisée du 18 septembre 2018 (9h00) au 20 octobre 2018 (12h00) soit 33 jours consécutifs.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des permanences suivantes :

- Le mardi 18/09/2018 de 9H00 à 12H00
- Le mardi 02/10/2018 de 16h00 à 19h00
- Le samedi 20/10/2018 de 9h00 à 12h00

Afin de favoriser l'accueil du public, une salle indépendante sera mise à la disposition du commissaire-enquêteur par la Mairie

Le public a eu la possibilité de consulter le dossier en mairie aux heures habituelles d'ouverture mais également la possibilité de consulter les informations concernant le projet de modification n°1 de PLU sur le site internet de la commune à l'adresse : www.saintetiennelallier.fr, de formuler ses observations , propositions et contre-propositions en les adressant au commissaire-enquêteur par voie électronique à l'adresse suivante: plu-enquete.mairie-stetiennelallier@orange.fr

Le 20 octobre 2018 à 12h00, le registre comprenant trois observations (dont une accompagnée de 3 dossiers illustrant la requête), aucun courrier postal , aucun message électronique et aucune observation verbale, a été clos par le commissaire-enquêteur.

Hors permanence, deux personnes sont venues en mairie pour obtenir des informations sur le dossier.

A l'issue de l'enquête publique, le 23 octobre 2018, un procès-verbal de fin d'enquête publique a été remis à Mr Le Maire de la commune.

Le 6 novembre 2018, un mémoire en réponse a été adressé au commissaire-enquêteur.

Conclusions :

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions légales en vigueur .

Le dossier est conforme aux dispositions de l'article L 153-31 du code de l'Urbanisme, a été présenté et soumis aux personnes publiques associées, aucun avis défavorable n'a été formulé. La MRae (Mission Régionale d'autorité environnementale de Normandie) a déclaré que le projet n'était pas soumis à une évaluation environnementale.

Avis motivé

Vu les documents constituant le dossier,
Vu le déroulement de l'enquête publique,
Vu les observations du public, des PPA, du commissaire-enquêteur et des réponses obtenues dans le mémoire en réponse,

Considérant que l'objet de la modification du PLU est d'adapter le règlement aux dernières évolutions législatives relatives à la construction en zones A et N des PLU, d'identifier les bâtiments pouvant changer de destinations dans ces mêmes zones et d'apporter quelques modifications diverses au règlement ;

Considérant que la modification du PLU consiste à :

- Modifier le règlement écrit des zones A et N pour encadrer la réalisation des extensions et des annexes des bâtiments existants, actuellement autorisées par le PLU en vigueur, par l'ajout de règles relatives aux conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité ;
- Modifier le règlement écrit et identifier sur le règlement graphique les bâtiments de plus de 50m² pouvant changer de destination afin de permettre la valorisation du bâti existant au sein des espaces naturels et agricoles ;
- Apporter des modifications relatives aux accès et voiries, aux implantations des constructions, à l'aspect des constructions et au stationnement, afin de mieux gérer les autorisations d'urbanisme et éviter les difficultés d'instruction,

Considérant que les évolutions apportées par la présente modification du PLU de la commune de St Etienne l'Allier n'apparaissent pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'Environnement au sens de l'annexe II de la Directive N° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 ;

Le commissaire-enquêteur émet un **avis favorable** au projet de modification N°1 du PLU de Saint Etienne l'Allier.

Fait le 19 novembre 2018

Le commissaire - enquêteur

Bulot Jean-Jacques

