

Département de la Savoie

Révision du Plan local d'Urbanisme
Commune de Domessin

Décision du Tribunal administratif de Grenoble
Du 20 décembre 2017

Rapport du Commissaire enquêteur
Hélène Bourcet

Par une décision en date du 20 décembre 2017, le Président – délégué du Tribunal administratif de Grenoble m’a désignée pour conduire l’enquête publique relative à la révision du P.L.U. de la commune de Domessin (73)

Le lancement de cette enquête a été prescrit par un arrêté du maire en date du 12 février 2018. Elle s’est déroulée pendant 30 jours du 5 mars au 6 avril 2018 inclus, dans les locaux de la mairie, spécialement réservés à cet effet. Le public nombreux y a été accueilli dans de très bonnes conditions.

Mon rapport comporte 3 chapitres.

- Le premier est consacré à la présentation générale de la commune, à la définition de l’objet de l’enquête et aux conditions dans lesquelles le PLU a été élaboré.
- Le deuxième expose le déroulement de cette enquête, et présente le dossier qui était proposé au public.
- le troisième est un relevé de toutes les observations que j’ai reçues, et l’analyse que j’en ai faite.

Mes conclusions sur cette enquête font l’objet d’un document distinct. En outre 3 pièces sont annexées à ce rapport, ainsi que les pièces déposées par le public, les observations écrites et les documents remis par Monsieur le Maire.

CHAPITRE I

1° Présentation de la commune.

La commune de Domessin est située à l'ouest du département de la Savoie dans « L'avant Pays Savoyard ». Secteur de campagne agréable et vallonnée, dont l'altitude s'étage entre 240 et 370m, elle est bordée par deux rivières : Le Thiers et le Guiers. Les paysages y sont très ouverts et offrent de belles perspectives sur la chaîne de l'Épine et la Chartreuse. L'activité de la commune est essentiellement orientée vers l'agriculture qui occupe 83% de sa surface. La commune compte 7 exploitations. Cette tradition agricole se traduit par un habitat très disséminé, où des constructions plus récentes se sont regroupées autour des fermes anciennes ainsi que le long des axes de communication. Dès lors on y compte aujourd'hui de très nombreux hameaux.

L'activité économique s'est également développée dans des zones industrielles, artisanales et commerciales, qui représentaient en 2013 environ 400 emplois.

La démographie, après une période de stagnation connaît depuis les années 1970 une croissance relativement importante, de l'ordre de 1,4% par an. Les chiffres de la population donnés par l'INSEE font état de 1834 habitants en 2017.

Plusieurs servitudes d'utilité publique affectent le territoire communal. Il s'agit tout d'abord de deux lignes électriques à haute tension (400KV), et d'une ligne de desserte de 63KV. Ensuite la voie ferrée Saint André le Gaz/Chambéry traverse d'Est en Ouest la partie Nord de la commune. Il s'agit encore du passage des engins mécaniques le long du Guiers et d'autres cours d'eau, et de la chute de la Bridoire; enfin de la fibre optique.

Concernant sa situation administrative, la commune appartient au canton de Pont de Beauvoisin, et à la communauté de communes « Val Guiers » notamment compétente pour :

- l'aménagement de l'espace (SCOT)
- les actions de développement économique
- la mise en valeur de l'environnement.

Elle adhère aussi au SIEGA, qui a notamment en charge l'assainissement et au SIAEP pour l'eau potable.

2° Elaboration du PLU et objet de l'enquête

a)Elaboration du PLU

Le Conseil municipal a approuvé le PLU par délibération du 25 septembre 2013. A la suite d'un recours engagé contre cette décision le document d'urbanisme a été annulé le 15 décembre 2015 par Tribunal administratif de Grenoble, faisant ainsi renaître l'ancien POS. Les POS étant devenus caducs à compter du 1^{er} janvier 2016, la commune est revenue au RNU jusqu'au 17 octobre 2017, date à laquelle le jugement susmentionné a été annulé par la Cour administrative d'Appel de Lyon. La commune a alors retrouvé son PLU de 2013.

L'enchaînement de ces faits a eu pour conséquence des situations juridiques compliquées qui se sont rapidement succédées, et ont, pendant de courtes périodes, créé des droits au profit de certains propriétaires. D'aucun en ont tout à fait légalement profité, ce qui n'a pas toujours été bien compris par le public.

Entre temps, le 15 février 2016 le Conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un nouveau PLU dont les objectifs visent à :

- renforcer la centralité du chef lieu, en favorisant la mixité sociale,
- conforter le développement des activités économiques, et notamment l'agriculture,
- préserver les espaces naturels,
- développer une offre de services et d'équipements.

Ce nouveau PLU doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCOT approuvé le 30 juin 2015.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil municipal du 20 novembre 2017, après avoir tiré le bilan de la concertation engagée.

C'est ce document qui est aujourd'hui soumis à enquête publique.

b)Objet de l'enquête

Pour atteindre ses objectifs, la commune a fait le choix d'un PLU :

- Offrant un nombre de logements suffisants pour faire face à l'augmentation de la population, et diversifiés pour répondre à tous les besoins. L'urbanisation sera pour l'essentiel concentrée sur le chef lieu au travers de 4 OAP : Le Buis, Lorrissol, L'usine et les Grandes Vignes. Une 5^e est prévue dans le hameau du Gallien, au centre d'un secteur déjà bâti.
- conservant et développant les secteurs d'activités dans la zone de La Sage pour l'artisanat de production ou les services connexes à l'industrie, et dans le secteur de la Baronnie pour le commerce et les services.
- renforçant l'attractivité du centre bourg par l'accueil d'activités commerciales et artisanales de petite taille, ainsi que des services de proximité.

-protégeant les espaces agricoles d'une urbanisation trop dispersée, ainsi que le milieu naturel.

CHAPITRE II

Le déroulement de l'enquête

1°) Les démarches préalables au début de l'enquête

Dès ma nomination je me suis rendue sur place le 9 janvier 2018, pour définir avec Monsieur le Maire les modalités de l'enquête. Il m'a remis le dossier correspondant, et m'a alors fait part de son souhait de voir réaliser en même temps l'enquête concernant le zonage d'assainissement. Je lui ai fait observer que je n'avais pas été missionnée pour ce dossier distinct, qu'en outre il n'avait pas la compétence requise pour demander ma désignation au Président du Tribunal administratif, puisqu'elle avait été transférée au SIEGA. C'est donc le Président du SIEGA – syndicat intercommunal en charge de l'assainissement qui a demandé ma désignation au Président du Tribunal administratif. J'ai été désignée par une décision du 19 janvier 2018, pour conduire également cette enquête. Les deux procédures ont donc été menées sensiblement simultanément, mais séparément.

Lors d'un nouveau déplacement le 9 février, nous avons examiné plus en détail le projet de PLU, Monsieur le Maire a ainsi pu répondre aux questions que la première lecture avait soulevées. J'en ai profité également pour faire une visite de la commune, et me familiariser avec son organisation géographique.

2°) La publicité et l'affichage

L'avis d'enquête a été publié :

-le jeudi 15 février 2018 et

-le jeudi 8 mars 2018

Dans deux journaux locaux : Le Dauphiné libéré et L'Essor savoyard. (Les copies de ses affichages figurent en annexe).

L'avis d'enquête a également été publié sur le site Internet.

Les dispositions de l'article R 123-9 ont bien été respectées.

L'affichage a bien été effectué, aux lieux habituels ainsi qu'à tous les accès à la mairie. L'affiche répondait aux conditions de l'arrêté du 24 avril 2012 du Ministre chargé de l'Ecologie. (Joint en annexe le certificat d'affichage).

Enfin, l'avis d'enquête figurait sur le site Internet de la commune.

3°) La composition du dossier

La composition du dossier est définie aux articles L 151-1 à L 151-3 du Code de l'Urbanisme. Il doit comprendre :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement, des annexes.
- chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques

En application des dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Environnement, il appartient au commissaire enquêteur de s'assurer que les éléments nécessaires à l'information du public figurent bien au dossier proposé à l'enquête. A ce titre il doit vérifier d'une part que le dossier comporte bien tous les éléments requis, et d'autre part qu'ils apportent des informations suffisamment complètes et lisibles pour une bonne compréhension du projet de plan.

Toutes les pièces ci-dessus énumérées ont bien été mises à la disposition du public dans le dossier soumis à l'enquête. Les annexes étaient constituées ainsi:

- 6.1)éléments relatifs au classement sonore des infrastructures terrestres, et de la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols.
- 6.2-1) note de synthèse du syndicat des eaux (SIAEP), relative à la distribution de l'eau potable.
- 6.2-2) note du syndicat mixte (SIEGA) compétent en matière de collecte et traitement des eaux usées.
- 6.2-3) document graphique produit par le SIAEP relatif à la défense incendie.
- 6.3) note sur la prise en compte des bruits, et de l'arrêté réglementant les boisements. Cette note faisait référence à l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 classant les axes bruyants. J'ai demandé la modification de cette information l'arrêté en cause ayant été remplacé par une nouvelle décision du 28 décembre 2016.
- 6.4) éléments relatifs à la chronologie d'élaboration du PLU.

Le dossier comportait également l'avis des Personnes publiques associées, ainsi que l'avis de la CDPENAF consultée sur le fondement des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'Urbanisme. Y figurait aussi les décisions de la Mission régionale d'autorité environnementale ; celle du 7 juin 2017 soumettant la révision du PLU à évaluation environnementale, annulée et remplacée par celle du 5 septembre 2017, intervenant après le recours gracieux introduit par la commune le 12 juillet.

le Rapport de présentation

Doit contenir les éléments prévus à l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme, qui exige que soient expliqués les choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, en s'appuyant sur un diagnostic.

En l'espèce, le rapport de présentation est scindé en deux tomes.

Le premier tome

Il concerne le diagnostic qui se fixe comme but de « faire émerger les enjeux d'aménagements, de développement et de protection, qui sont du ressort de l'urbanisme local...et de les faire partager au plus grand nombre. »

C'est un document très fouillé et illustré de nombreuses photographies qui donnent un bon aperçu de la physionomie de la commune et de ses atouts:

- au plan démographique, avec une croissance de 1,4%an,
- en matière environnementale : belles perspectives paysagères qui sont à préserver ; bâti ancien de caractère, témoignage de la forte présence d'une activité agricole ancestrale.
- en matière économique, avec la présence de deux zones d'activités dynamiques à développer et en parallèle une importante activité agricole qu'il convient de protéger d'une urbanisation trop diffuse.

On peut néanmoins regretter que sa lecture, comme celle de tous les éléments du dossier soit compliquée par choix d'une présentation de type « Paysage » (horizontale) qui rend leur manipulation mal aisée. Par ailleurs toutes les références datent un peu –voir les tableaux relatifs à la situation démographique p.31 à 34, de même pour l'habitat p.38 à 41. Dans la plupart des cas la date de référence remonte à 2013, mais ce peut être aussi 2010 (cf tableau p.40) 2012 (cf tableau p.41), alors que pour ce qui concerne l'analyse de la consommation du foncier l'année référence est souvent 2016. (p.55-56)

Dans le texte, j'ai également relevé quelques omissions, erreurs de frappe ou de syntaxe qui compliquent la compréhension de ce rapport. J'en ai informé la mairie, afin qu'elles soient corrigées avant l'approbation du PLU. Bien évidemment ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet.

Plus ennuyeuse est la question de l'eau potable : il est précisé p.71 que la desserte est «à priori largement suffisante après augmentation de la population » ; cette formulation est inquiétante d'autant qu'il est indiqué, en ce qui concerne la qualité de l'eau que « en quelques endroits de la commune le réseau ancien est défaillant et apporte des problèmes de pression, parfois trop faible ».

Le Préfet relève lui aussi, ce point dans son avis du 29 janvier 2018, ainsi que le SMAPS –délibération du 8 février 2018.

Les secteurs concernés par ces défaillances ne sont pas identifiés, et aucune réponse n'est apportée pour remédier à ces dysfonctionnements. J'ai relevé dans les fiches OAP que des doutes subsistent quant à la capacité de desservir certains projets (voire mes observations au chapitre 3). C'est un point qu'il faudra absolument préciser avant l'approbation du PLU d'autant que l'avis du SIAEP consulté à ce sujet est particulièrement succinct et n'apporte aucun éclairage.

Il faut en conséquence qu'un rapport précis et complet soit demandé à ce syndicat, pour lever les doutes sur ses capacités à faire face aux augmentations de la population et apports d'activités nouvelles.

Le second tome

Rappelle les grands enjeux nationaux : densification urbaine, mutation du logement, modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, et leur déclinaison au plan local.

Il s'attache à démontrer la compatibilité du PLU avec toutes les normes SDAGE – SCOT –SRCE... et la cohérence du projet avec les orientations du PADD.

Il explique clairement la traduction des objectifs de la commune dans le règlement, et dans les OAP.

Les pages 69 à 78 sont consacrées aux études très approfondies, réalisées pour dimensionner les capacités d'accueil de l'habitat en fonction des objectifs fixés. Je déplore toutefois qu'à ce chapitre encore la question de l'approvisionnement en eau potable soit éludée.

L'évaluation des incidences est faite sous forme de tableaux très accessibles et à la portée de tous. Toutefois certaines des informations qu'ils contiennent sont discutables. Il en est ainsi p.89 du tableau relatif au choix du site d'extension de la zone de La Baronnie qui compare les 3 secteurs envisagés, et retient un atout fort pour La Rubatière en matière d'accessibilité et de réseaux alors que ces deux points font problème, et un impact moyen sur l'agriculture, alors que la Chambre d'Agriculture soutient le contraire. Cet impact est d'ailleurs transformé en atout fort au tableau de la p.91.

De même je n'ai pas compris p.97 qu'il soit indiqué pour l'implantation d'une OAP logement au Buis que « le site du Gallien a été écarté » alors même qu'il constitue l'OAP N°7.

Il conviendra de revoir ces informations, et le cas échéant d'apporter les rectifications nécessaires, qui là encore n'atteignent pas à l'économie générale du PLU.

Le P.A.D.D.

C'est un document concis mais très clair qui résume le diagnostic, et expose les moyens mis en œuvre par le PLU pour atteindre les objectifs fixés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le choix de la commune de créer 7 OAP est exposé dans le rapport de présentation (p.61 et s), et s'inscrit bien dans les objectifs fixés par le PADD :

- protection des zones agricoles et naturelles,
- lutte contre l'étalement urbain et densification du chef lieu,
- offre d'un habitat de qualité répondant aux évolutions de besoins démographiques.

Ce fascicule N°3 concernant les OAP se décline en deux parties :

- une fiche de présentation synthétique de chacune des 7 OAP,
- l'énoncé des règles s'appliquant aux OAP valant règlement.

Les fiches de présentation comportent un plan sommaire permettant de bien localiser le projet, et une légende concise mais claire. Il est dommage toutefois que la police des caractères utilisée soit aussi petite, ce qui en rend la lecture un peu difficile. De plus la surface des OAP La Baronnie et La Sage n'est pas précisée. Pour ces deux OAP comme pour les autres le zonage antérieur n'est pas indiqué de sorte qu'il n'est pas possible de mesurer leur impact sur la consommation des espaces (agricoles et naturels). Il serait par ailleurs souhaitable, pour la ZACOM de La Baronnie et la ZA de La Sage, que soient mentionnées les références aux dispositions du règlement qui leur sont applicables, pour permettre au lecteur de s'y reporter aisément.

La Baronnie

Cette OAP suscite de nombreuses observations de la part des PPA, en ce qui concerne l'assainissement, l'accès routier...C'est surtout la Chambre d'agriculture qui en conteste d'intérêt, et dénonce l'utilisation de bonnes terres agricoles.

Pour ma part je souhaite que, le cas échéant, soit modifié le point relatif à la bande des 5 m, selon l'avis de la MRAe du 5 septembre 2017(cf mon avis sur le règlement).

Lorriissol

Concerne un secteur de 7576m² situé au bourg dont la vocation est d'accueillir environ 30 logements (20 en collectifs et 10 en intermédiaires ou individuels denses). Le choix de cet emplacement est très judicieux, en raison de sa proximité avec le centre-bourg et les écoles. Le projet n'appelle de ma part qu'une seule observation qui tient à la rédaction du paragraphe relatif aux réseaux. En effet il est noté, que l'alimentation en eau potable « nécessiterait peut-être le renforcement de l'alimentation du réservoir de Lorriissol ». L'avis du SIAEP déjà mentionné ne permet pas de

lever les incertitudes concernant la capacité des réseaux. Il faut donc revoir ce point avant l'approbation du PLU.

Le Buis

Le projet concerne une surface de 7408 m², située un peu plus à l'écart du centre-bourg. Il s'inscrit dans un cadre peu construit, côté Sud de la route du Stade alors que le côté opposé accueille un lotissement de maisons individuelles. Il est bordé au Sud par des terrains agricoles et la zone NI correspondant au stade. Y sont prévus 18 logements environ se répartissant en 8 logements en r+2+c et 10 logements en r+1+c.

C'est le projet le plus controversé par le public qui reproche essentiellement l'atteinte au site bâti et naturel. Voir mes observations sur ce point au chapitre III.

Je rajoute que la question de l'accès à ce secteur - sensible du fait du faible gabarit de la voie et de la présence du stade- n'est pas finalisée puisque la fiche indique seulement qu'il est « envisageable depuis la route du stade ». Il conviendra de revoir également ce point. Enfin il m'a été signalé, que contrairement à ce qui figure sur la fiche, le foncier n'appartient pas à 1, mais à 5 propriétaires.

Les Grandes Vignes

Il s'agit d'un projet plus réduit qui ne couvre que 1175 m² sur lesquels doivent être accueillis « à minima » 5 logements. Il y est question de « maisons accolées par 2 », sans que leur hauteur ne soit définie. L'accès me semble mal choisi puisqu'il se situe à un carrefour, et le traitement de la question des eaux usées n'est pas satisfaisant dès lors que la fiche se limite à indiquer que « l'aménagement nécessitera probablement une pompe de levage ».

Le Gallien

Le projet qui porte sur 3313 m² est situé au centre d'un hameau du nord de la commune déjà bien urbanisé. Il est prévu d'y réaliser 6 logements minima, sous la forme de 5 logements accolés, dont la hauteur n'est pas précisée, et d'un logement individuel r+1+c.

Il conviendra de reprendre, dans le règlement p.21 le paragraphe « Typologie » concernant cette OAP, dont la rédaction n'est pas très claire.

L'usine

Le projet qui couvre 1600m² doit accueillir 10 logements collectifs dont 50% en logement social. Il conviendra de compléter la fiche par l'indication de la hauteur des bâtiments, et la localisation des accès, point sensible du fait de l'emplacement de ce terrain à un carrefour.

Le Règlement

Présentation générale

Comme pour les autres documents, la lecture du Règlement est rendue malaisée du fait de son format « paysage ». En outre, dans le sommaire, page 2, les différentes zones ne sont pas classées par ordre alphabétique, de sorte par exemple que la zone N se trouve après la zone Nre. Il faut remédier à cet état de fait et suivre la présentation logique des zonages, comme c'est le cas pour le document graphique.

De même à la page 54, la présentation du titre 5 « Dispositions applicables aux zones naturelles N » la zone Nt a été omise. Enfin pour chaque zone j'ai relevé une erreur de numérotation des chapitres. En effet dans les chapitres II après le paragraphe II.1, puis II.2 on trouve le III.3 qui devrait être en fait le II.3. Il faut donc reprendre toute cette numérotation, l'erreur se reproduisant jusqu'aux chapitres III.

Au fond

Plusieurs articles du règlement méritent d'être complétés ou même modifiés. Il en va ainsi :

-de l'article 5 relatif au principe de réciprocité agricole. Le rappel de la règle fixée par l'article L 111-3 du Code Rural n'est pas assorti des dérogations qu'il prévoit, d'une part, et ne mentionne pas la distance en cause, d'autre part.

Les dérogations concernent essentiellement les extensions de constructions existantes auxquelles la distance d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles n'est pas applicable.

Pour ce qui est de la distance elle est fixée à 100m par les dispositions de l'article 2.1.1 de l'annexe I de l'arrêté du Ministre de l'Ecologie et du Développement durable du 7 février 2005.

Il conviendra de compléter ainsi cet article 5.

Au titre 2 zone Uc

-de l'article III.3 du chapitre II –Qualité architecturale, environnementale et paysagère qui exige de prendre contact avec l'architecte conseil en amont de l'élaboration d'un projet de construction. L'assistance d'un architecte dont la fonction de conseil a été créée par la loi du 3 janvier 1977, ne rend pas son intervention obligatoire lors de la demande de permis de construire. Dès lors l'exigence du recours à cet homme de l'art ne m'apparaît pas possible – sauf peut-être à ce que ses services soient gratuitement mis à disposition.

-de ce même article III.3 – toitures qui distingue la pente des toits selon qu'il s'agisse de bâtiments collectifs ou individuels. Dans le premier cas la pente minimale est fixée à 40%, alors que pour les autres elle est de 60%. Cet article doit être complété par les règles qui seront applicables aux bâtiments publics. Je suggère de retenir la pente de 40%. La même observation vaut pour toutes les zones.

-de l'article III.5- stationnement qui prévoit une dérogation à l'obligation de surface de stationnement « en contrepartie de la mise à disposition de

véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté, ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ». Le texte ne mentionne pas la référence au décret dont s'agit. Remarque valant pour toutes les zones.

Dans cet article III.5- stationnement il faut également que soient précisées les conditions de la « pondération » des besoins en places de stationnement pour les commerces, artisanat, activité de services et bureaux situés à moins de 50m d'un stationnement public.

-de l'article III.2-eaux usées qui rappelle que sont « intégralement applicables » les prescriptions de l'annexe sanitaire. Or ce document ne figure pas dans le dossier.

Au titre 2 Uh

-de l'article II.1- qui dispose que les éléments constructifs en façade de type balcon, galerie ou escalier ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions. Est-ce à dire que dans le cas de l'alignement continu sur la voie publique on accepte les encorbellements ? Ce point est à préciser.

Au titre 3- AU

Qui recouvre 2 zones distinctes : la zone 1AU et la zone 1AUac. Sont classées en 1AU deux OAP « logements » : Lorrissol et Le Buis. Or le règlement qui leur est applicable, et qui est annoncé page 38 n'y est pas mais figure en fait dans le fascicule n°3 OAP, avec celui des autres secteurs pour lesquels l'OAP vaut règlement. Donc il convient de modifier soit le règlement page 38, soit il faut transférer le règlement 1AU dans le règlement général, ce qui semblerait plus logique.

Pour ce qui est du 1AUac qui concerne uniquement l'extension de la zone des Baronnie le document graphique la dénomme bien 1AUac alors que le règlement écrit l'appelle 1AUc. Il faut mettre en cohérence ces deux documents.

-de l'article I.3 – occupation du sol qui autorise les constructions à usage commercial d'une superficie supérieure à 300m². Cette surface est contestée par la Chambre d'Agriculture dans son avis du 14 février 2018 faisant valoir que la Communauté de communes, compétente en matière économique, a indiqué dans une délibération du 27 juin 2017 que seuls les bâtiments de plus de 8000m² pourront s'implanter sur l'extension de la zone des Baronnie. S'agissant de l'avis d'une Personne publique associée, il ne m'appartient pas de me prononcer sur sa pertinence, je veux simplement souligner la nécessité de trancher cette question avant l'approbation du PLU afin d'éviter tout risque contentieux.

De même pour ce qui est du retrait de 5 m par rapport à la zone humide. Il est qualifié de « bande d'inconstructibilité ce qui permet un stationnement perméable ». Or dans sa décision du 5 septembre 2017, la

Mission régionale d'autorité environnementale parle d'un retrait de 5 m. « de tout aménagement ». Il faut donc impérativement s'assurer auprès de l'autorité concernée que le stationnement perméable ne constitue pas un « aménagement ».

-de l'article III.2 –eaux usées qui précise que l'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée aux prescriptions du gestionnaire. Or, il n'y a pas actuellement d'assainissement collectif dans la zone 1AUac, et le zonage d'assainissement (objet d'une enquête concomitante) n'en prévoit pas. Il est donc, là aussi nécessaire, avant l'approbation du PLU, que le SIEGA délibère sur l'extension de l'assainissement collectif à la zone en cause.

Au titre 4 –zone A

-de l'article 1.3.3 dont le titre « reconstruction d'un bâtiment sinistré » est erroné puisqu'il s'agit de l'aménagement et la transformation des bâtiments existants. Il me semble également nécessaire de préciser que les demandes d'autorisation de transformation et d'aménagement de bâtiments existants sont soumises à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette remarque vaut pour toutes les zones A et N concernées en précisant toutefois que pour les zones N la commission consultée est la Commission départementale nature, paysage et sites.

Les documents graphiques comprenaient : le plan de zonage, le zonage d'assainissement et celui des servitudes et droits de préemption.

4°Démarches postérieures à l'enquête

Le 5 avril une réunion de travail s'est tenue à la mairie en présence du Cabinet Epode qui a réalisé le projet et des représentants du SIEGA. Le procès verbal relevant toutes les observations reçues a été remis à Monsieur le Maire le vendredi 13 avril pour qu'il en prenne connaissance. A cette occasion une visite du site de la fruitière a été organisée, qui m'a permis de visualiser les lieux concernés par une zone Nre. Enfin Monsieur le Maire a fait valoir lors d'une ultime rencontre le 25 avril ces observations sur les suites à réserver aux remarques et demandes du public.

CHAPITRE III

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations sont traitées par permanences, les remarques du public sont relatées et suivies de mes réponses pour lesquelles j'utilise une encre bleu clair.

Les observations écrites ne visant seulement qu'à confirmer les échanges qui j'ai pu avoir lors des permanences, je n'y apporterai pas de réponse particulière.

Enfin j'ai regroupé dans un troisième paragraphe les questions et observations récurrentes auxquelles j'apporterai une réponse d'ensemble.

1°OBSERVATIONS ORALES

PERMANENCE DU 5 MARS 2018

1° Messieurs GUILLET Jean Claude et Jean Michel

Ils sont propriétaires de la parcelle n° 630 au lieu dit Le Cheval blanc qui a bénéficié d'un C.U. favorable le 16 juin 2016. Au projet de PLU cette parcelle est classée en zone A, et par suite inconstructible. Ils souhaitent une modification de ce classement.(p.j.)

Rappelé que la validité du CU est limitée à 18 mois. Les intéressés ne peuvent plus dès lors se prévaloir d'un droit acquis.

La situation de ce terrain en bordure d'une voie, et compris entre deux zones U, pourrait permettre son ouverture à l'urbanisation, mais il faudrait que les parcelles voisines (628,875, ...) bénéficient du même classement. Cette solution n'est pas à privilégier en l'état actuel puisqu'elle méconnaît les orientations de la commune telles que fixées par le PADD. Ce classement pourra, sans doute évoluer dans l'avenir. Les intéressés vont néanmoins déposer la demande de permis de construire qu'ils ont préparée.

2°Monsieur et Madame GENET

Sont propriétaires de plusieurs parcelles le long de la route de l'Etang (1205, 263, 264 et 756) ces terrains sont classés en zone A. Se fondant sur le fait que le secteur de la Croix de l'Etang est déjà construit ils demandent un changement de zonage.(p.j.)

Il est vrai que plusieurs parcelles de ce secteur sont déjà bâties, mais, d'une part, les constructions s'étirent le long des voies sans former réellement un hameau, et je relève d'autre part la présence sur la parcelle 672 d'un bâtiment d'élevage. Le classement en zone A m'apparaît dès lors justifié.

Ils font une semblable demande pour la parcelle 336 sise au lieu dit « Le Genin ». Selon eux cette parcelle située le long de la route du Genin est desservie par les réseaux.

Ce terrain se situe effectivement le long de la route du Genin entre deux zones déjà construites, sans qu'elles forment réellement un hameau : « le vieux Château » d'un côté, le « Genin » de l'autre, qui dans le précédent PLU, faisait partie du Hameau du Genin et classé en Ub.

Dans le projet de PLU ces deux zones sont classées en A. Ce classement semble tout à fait fondé dès lors qu'on se trouve au milieu d'une zone agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur privilégierait un développement linéaire le long de la route du Genin, solution qui n'est pas à encourager.

Je propose le maintien en l'état du classement de cette parcelle.

3°Monsieur Roger Champion

Est propriétaire de la parcelle 959 qui se situe également le long de la route du Genin. Cette parcelle supporte déjà l'habitation du requérant, qui souhaite la diviser. Il fait valoir que cette parcelle, déjà construite, est en continuité immédiate d'une zone bâtie.(p.j.)

Voir réponse ci-avant, étant précisé qu'une partie seulement de la parcelle en cause était classée en Ub au précédent PLU, et que les dispositions réglementaires concernant la zone A lui permettent une extension limitée à 30% de l'emprise au sol initiale, et/ou une annexe de 35m2 maximum.

4°Monsieur et Madame Bret-Vitoz René

Les requérants sont propriétaires de la parcelle 1792 sise au lieu-dit « Les Charmettes » le long de l'impasse des Charmettes. Ce terrain est desservi par les réseaux. Il était précédemment constructible, et avait d'ailleurs fait l'objet d'un CU favorable en date du 25 avril 2017. Par la suite, le 18 août 2017 un sursis à statuer a été opposé à la déclaration préalable, alors que le bornage du terrain aurait été effectué en présence de la municipalité. Ils demandent en conséquence un changement de classement du terrain en cause au projet de PLU.(p.j.)

Relevé que le CU du 25 avril mentionnait bien que toute demande de permis de construire était susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer du fait des études en cours du PLU.

A ma connaissance l'arrêté de SAS n'a pas fait l'objet d'un recours. Cela étant, et bien que la parcelle concernée ai été précédemment constructible et desservie par tous les réseaux, elle se situe dans un secteur agricole, en partie classé en NCo. La présence d'une seule

construction sur le côté nord de l'impasse des Charmettes sur la parcelle 1791 ne saurait justifier l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de ce secteur.

5°Monsieur et Madame Maillard Bernard

Ont obtenu un certificat d'urbanisme favorable le 30 octobre 2017 pour la construction d'une ou deux maisons sur les parcelles 1301-889 et 1364 sises au lieu dit « Les Charmettes ».(p.j.)

Ce document mentionnait l'étude en cours du nouveau PLU, susceptible d'entraîner un SAS pour toute demande de construction.

Certes les terrains étaient précédemment constructibles, d'où la délivrance du CU sus mentionné, mais à l'exception de la partie de la parcelle 1301 en direction de la zone du lavoir du bas Gillot, les autres sont éloignés des constructions existantes. En conséquence je ne suis pas favorable à ce qu'il soit donné satisfaction à la demande.

6°Monsieur Frédéric Gobert

Est venu prendre connaissance du projet de PLU, et du classement de sa parcelle.

Dont acte.

7°Madame Lozat accompagnée de Monsieur Foret (agent immobilier)

Elle est propriétaire des parcelles 1697 et 1281 au lieu dit « Le Gallien ».Elle s'étonne du tracé de la limite de la zone A qui ampute ses parcelles précédemment classées en UB.(p.j.)

Cette modification de la limite Uh/A n'est pas justifiée d'autant que le Gallien qui est le plus important hameau de la commune est bien urbanisé et doit recevoir une OAP. Je propose le rétablissement de la situation précédente.

8°Monsieur Guillet Christian

Est propriétaire de la parcelle 633 au lieu dit « le Cheval blanc », desservie par les réseaux. Il demande le changement de zonage de ce terrain.

En raison de sa situation dans un secteur agricole, il ne peut lui être donné satisfaction dans l'immédiat.

Permanence du 7 mars 2018

9° Madame Christine Rubaud

Est propriétaire lieu dit « Les Terres » de la parcelle n°1376 dont une partie seulement est classée en zone Uh, elle souhaite que la limite de la zone Uh soit repoussée pour s'aligner sur celle de la parcelle 1609, permettant ainsi la construction d'une maison d'habitation. Elle joint à l'appui de sa demande un certificat d'urbanisme favorable délivré le 28 novembre 2016. Toutefois, il résulte de notre rencontre que sa demande porte essentiellement sur le classement de tout son terrain, plus que sur la réalisation de la construction objet du CU. Elle appelle mon attention sur le statut de la parcelle 1555 dont la situation est tout à fait comparable à la sienne, et qui est constructible.(p.j.)

Son CU ne mentionne pas l'éventualité d'un sursis à statuer, l'intéressée pourrait donc se prévaloir de cette décision pour obtenir un permis de construire si elle en fait la demande avant le 28 mai prochain. Au demeurant, je constate que la surface constructible au projet de PLU, permet largement la réalisation d'une nouvelle maison sur cette parcelle

Quant à la parcelle 1555 dont une partie est classée en Uh, elle a bénéficié d'une autorisation d'urbanisme pendant la période du RNU.

10° Monsieur Eric Zémiti

Est propriétaire des parcelles 1831 et 1833 au lieu dit « Chanterel ». Il ne comprend pas pourquoi ces parcelles constructibles sur le bas sont amputées d'une large bande classée en A en leur partie sommitale. (p.j.)

Certes une partie des parcelles en cause a été déclassée au profit de la zone A, mais d'une part, on ne peut contester le caractère agricole du secteur –présence d'un bâtiment agricole au Lorrissol-, et d'autre part, la surface laissée constructible est suffisamment importante pour la construction d'une ou même deux maisons.

11° Madame Michèle Montet représente sa mère Madame Galley

Qui demande le classement en U de la parcelle 1424 qu'elle possède au lieu dit « Le Chapelu », en limite de zone Uh.

Je constate que l'accès à cette parcelle devrait se faire par la RD 36, ce qui ne constitue pas une bonne solution. Par ailleurs, tout changement de zonage devrait concerner également la parcelle voisine, pour revenir à

l'ancien classement en zone Ub. Une modification de la limite de la zone U pour corriger la « dent creuse », ne suffirait pas à rendre le terrain constructible, puisqu'il serait enclavé. Elle devrait alors octroyer, devant sa maison, une servitude de passage jusqu'au chemin du Chapelu. Elle doit y réfléchir et revenir me faire part de ses intentions concernant cette servitude.

Je constate le 6 avril qu'elle n'a pas confirmé sa demande.

12° Madame Descotes Joelle

Est propriétaire indivise des parcelles 1904 et 1908 lieu-dit « Le Fouillu », qui sont viabilisées et étaient classées au précédent PLU en zone AU. Elle demande le retour à l'ancien zonage pour la parcelle 1904, et propose en contrepartie le classement en A ou N de la portion de la parcelle 1905 laissée libre de construction.

Le classement actuel apparaît justifié, pour ce qui est de la parcelle 1905 son déclassement en A ne se justifierait pas puisqu'elle se situe au centre même du hameau classé en Uh.

13° Monsieur Eroglu Michaël

S'est rendu propriétaire, au prix du terrain à bâtir, de la parcelle 1531 au lieu dit « La Rubatière » d'une superficie de 1700m². Une partie de ce terrain était en effet classée en Ub au PLU précédent. Il demande le rétablissement de ce zonage.

Sa localisation très enserrée entre des zones construites ou à construire milite dans le sens de sa demande, la solution retenue dans le projet de PLU constituant « une dent creuse » dans un secteur déjà bâti qui n'a pas de vocation agricole. Je propose le déplacement de la limite Uh/A sur une surface qui ne saurait excéder 800 à 1000m².

14° Madame Audrey Million

Est venue m'interroger sur le classement de sa parcelle n°1694 au lieu dit « Le Revillet » et celui des terrains voisins. Elle n'a pas de demande particulière.

Permanence du 9 mars 2018

15° Madame Fabienne Pineau

Est propriétaire de plusieurs parcelles (1758 et autres) situées le long de la route de la Sage. Ces parcelles ont fait l'objet d'un CU défavorable le 18 mars 2016 se fondant sur le fait qu'elles se situaient en dehors des parties urbanisées de la commune. Il n'a pas été introduit de recours contre cette décision.

Elle entend renouveler une demande de classement de tout ce secteur, ou d'une partie seulement, en zone constructible.(p.j.)

Certes le secteur en cause se trouve à proximité du chef lieu, mais en extension. S'il est entouré sur 2 côtés par des zones Uh, sur 1 côté par la zone Uc et se situe à proximité de la zone Ue de la Sage, en revanche il est toujours exploité, et sa vocation agricole est indéniable.

A noter que les terrains en cause bénéficient d'une protection particulière puisque le secteur est classé en Ap. Dans ce contexte il ne peut être donné satisfaction à cette demande.

16°Madame Gavend,

au lieu-dit Gubin est venue (hors permanences) s'informer du zonage de ses propriétés.

PERMANENCE DU 14 MARS 2018

17° Madame Busselot et Monsieur Merme

Sont propriétaires de la parcelle n° 2171 classée en zone A. Ils ont un projet d'installation dans la commune et souhaitent dès lors un changement de zonage pour réaliser cet objectif. Ils font en outre observer que le classement en A ne correspond pas à la réalité puisque ce terrain est en fait un parc d'agrément, fiscalisé comme tel. De plus ils en ont déjà cédé une partie à la commune pour la création d'un chemin non encore réalisé. A cet égard ils se disent prêts à envisager la cession d'une autre partie de leur bien pour l'agrandissement dudit chemin.

La commune affiche sa volonté de centraliser l'urbanisation au chef lieu conformément aux directives nationales, or force est de constater que la parcelle en cause située à proximité immédiate des écoles, et du cimetière dans un contexte urbanisé, répond bien à ce critère. Aussi je ne verrai que des avantages à ce qu'il soit donné satisfaction aux requérants dont la demande de constructibilité se limite à une portion seulement de cette grande parcelle. Je propose le classement en Uc de la partie Sud de la parcelle pour une surface qui ne saurait excéder 1000m², afin de laisser sur la partie Nord une possibilité d'extension des écoles ou même du cimetière.

18°Madame Gerbelot – Barillon

Possède rue du stade un bien composé d'une maison d'habitation entourée d'un petit terrain, et une plus vaste parcelle n°629 qui est pour une large part concernée par l'OAP « Le Buis ». Elle constate que le principe d'aménagement de cette OAP, prévoit l'implantation d'un bâtiment (r+2+c) au droit de sa maison d'habitation côté sud. Elle demande qu'il soit déplacé vers l'Est, et permuté avec les constructions plus basses.

Elle souhaite également que la surface de cette OAP soit réduite, et note qu'elle porte atteinte au site et au bâti existant. Sa maison est en effet une demeure ancienne construite en pisé.

Elle me signale enfin que contrairement à ce qu'indique la fiche OAP plusieurs propriétaires se partagent ce secteur.

L'OAP « Le Buis » suscite de nombreuses observations aussi elle fait l'objet d'un examen global au 3°.

19°Monsieur Maurice Guitton

Propriétaire au lieu dit «le Guillot» expose plusieurs observations concernant la procédure d'élaboration du PLU et le dossier soumis à l'enquête:

- il estime que la concertation a été insuffisante, que le public ne disposait d'aucun document lors des réunions dont il n'a pas été fait de compte rendu.

- le plan de zonage (papier) est daté du 13 novembre 2017, sur le site internet du 27 novembre 2017 alors que le projet de PLU a été arrêté par une délibération du Conseil municipal du 20 novembre 2017.

- l'absence d'un « tableau des surfaces » permettant d'apprécier les évolutions de chaque zone du PLU.

- l'absence de représentation graphique du classement sonore de certaines infrastructures terrestres (secteur du Bas Guillot) le long de la route du Falque.

- il s'interroge sur la justification du classement en Uc du lieu dit « Le Guillot »

- il n'explique pas les deux petites zones N au Lavoir du Bas Guillot

- il conteste enfin le classement en A de la parcelle 291 qui lui appartient et qui ne présente pas un caractère agricole, puisqu'il s'agit d'un parc d'agrément.(p.j.)

Je constate que conformément aux dispositions de l'article L 103-6 du Code de l'Urbanisme la délibération du Conseil municipal du 20 novembre 2017 arrêtant le PLU dresse bien le bilan de la concertation.

Pour ce qui est de la composition du dossier force est de constater qu'effectivement la date de l'Arrêt du PLU figurant sur le document graphique est erronée. Il conviendra bien sûr de rectifier ce point, qui

toutefois ne relève que d'une erreur matérielle n'altérant ni la légalité de la procédure ni l'information du public dès lors que la délibération arrêtant le PLU figure bien au dossier.

De même et bien que cela excède la demande de l'intervenant, il faut rectifier également l'arrêté de mise à l'enquête qui comporte une erreur de date.

En revanche l'absence du tableau des surfaces, secteur par secteur dans le rapport de présentation est préjudiciable à une bonne compréhension du projet. Il faut y remédier à la fois dans le rapport de présentation et surtout dans le document n° 3 relatif aux OAP.

Pour ce qui est de la représentation graphique de la bande d'exposition au bruit je ne comprends pas vraiment l'argument de Monsieur Guitton le document graphique comporte bien tous les éléments nécessaires.

Le classement en Uc du hameau « Le Guillot » paraît en effet un peu étonnant il aurait du être en Uh. Toutefois cela ne modifiant pas la consommation d'espaces agricoles ou naturels je propose qu'il reste en l'état pour être corrigé lors d'une prochaine modification ou révision du PLU.

Le classement en N au Lavoir du Bas Guillot s'explique par la proximité immédiate de la zone Nco et de la présence d'un « élément du patrimoine architectural à conserver ».

Le classement en A de la parcelle 291 qui ne constitue qu'un parc d'agrément dépourvu de toute vocation agricole a été examiné avec les autres situations semblables au paragraphe 3 ci-après.

20°Madame Tavella Annie

Est propriétaire de la parcelle 500 au lieu dit Le Bas Magnin /La Peya, elle demande le classement en Zone constructible de cette parcelle, ou à tout le moins de la partie située au carrefour entre la route de la Peya et la route du Nugue. Elle fait observer que le secteur de la croix de la Peya est déjà largement urbanisé.

Le secteur est au cœur d'une zone A et la parcelle 500 est partiellement concernée par la zone NCo de sorte qu'il n'est pas possible de donner satisfaction, à la requérante.

Elle m'interroge également sur le classement de la parcelle 1640 qu'elle détient au lieu dit « Le Vincent ».

Ce terrain se situe en zone Nco. Je lui explique le règlement qui lui est applicable

21°Madame Bellemin Monique

Souhaite se renseigner sur la constructibilité des parcelles 1473 et 1476 qu'elle possède au lieu dit « Le Vincent ».

Ces deux terrains sont classés en zone Nco et par suite inconstructibles. Il n'est pas possible compte tenu de leur localisation et de la protection dont ils bénéficient d'envisager un changement de zonage.

22°Monsieur Bernard Billon

Vient prendre connaissance du classement de la parcelle qu'il détient au lieu-dit « Le Guillot ».

23°Monsieur Guillet (n°1)

Annule sa demande concernant la parcelle 630.

Permanence du 16 MARS 2018

24°Monsieur Guitton (voir n°19)

Dépose de nouvelles pièces dont un tableau comparé des surfaces qu'il a lui-même réalisé. Il signale également une différence dans le tracé de la zone Uc entre celui qui a été présenté aux réunions publiques –et notamment à celle de janvier 2018- et celui fixé par le projet de PLU soumis à l'enquête. Il verse aux débats les documents correspondants. Il fait valoir encore que seul le classement de la parcelle 291 en INAD au précédent PLU a permis la construction de 4 maisons au lieu-dit « Le Guillot » sur un tènement inférieur aux 5000m2 alors exigés. Aussi il ne comprend pas pourquoi cette parcelle 291 devient aujourd'hui inconstructible.

Merci pour le tableau des surfaces.

Pour ce qui concerne les modifications intervenues entre la phase de conciliation et le projet soumis à l'enquête, il résulte des documents produits par l'intéressé que la « tache » correspondant à la zone constructible recouvrait en partie sa parcelle, mais il faut rappeler que c'est l'arrêt du PLU qui cristallise la situation juridique d'une part et que d'autre part le document en cause se borne à expliquer les grandes lignes du projet de PLU.

Le changement de zonage de la parcelle 291, pour malheureux qu'il soit n'apparaît pas comme une irrégularité. C'est le sort de bien d'autres terrains que de changer de zonage.

25°Madame Chantal Petit-Jean et son fils

S'inquiètent du classement des parcelles 1465/1467 et 1468 sises chemin du Lombard. Ils tiennent au maintien d'une zone agricole au droit de leur

habitation (côté Sud) et proposent que le tracé de la zone Uh corresponde aux limites parcellaires.

Bien évidemment je suis tout à fait d'accord pour cette modification.

26° Madame Thoinet et sa fille ainsi que Monsieur Permezel

Demandent la modification du classement de la parcelle 394 sise au lieu dit « Le Buyat » pour la rendre constructible. Ils font valoir que ce terrain est limitrophe de la zone Uh, et que sa forte pente le rend impropre à l'agriculture.(p.j.)

Accéder à cette demande reviendrait à augmenter –en extension- la zone Uh, même si cette parcelle est à proximité immédiate du hameau « Le Boisset ».

En revanche, je constate que trois parcelles 388/389 et 391 de ce secteur sont incluses dans la zone Uh alors qu'elles constituent également des extensions. Je propose de les en retirer si aucune autorisation d'urbanisation n'est en cours de validité, ou réserver le même sort à la parcelle 394.

27° Madame Vernay Nathalie

Propriétaire des parcelles 191 et 192 au lieu-dit « Le Blanc » ne comprend pas le classement de ses terrains en secteur A, alors qu'elle les avait achetés comme terrains constructibles, et qu'ils sont clos, pour partie bâtis, et utilisés en tant que parc d'agrément pour le reste.

La limite de la zone Uh ampute outre celles de la requérante, 6 autres parcelles précédemment constructibles. Toute modification devrait donc concerner l'ensemble de la zone, or, dans le contexte réglementaire actuel une telle modification apparaît compliquée, mais le classement en A ne correspond pas à la vocation de ces terrains qui sont tout au plus des jardins d'agrément. Par ailleurs, compris entre une zone urbanisée et la voie ferrée le secteur ne présente pas les caractéristiques requises pour être classé en N. En conséquence, je suggère que cette étroite bande de terrain soit maintenue en Uh.

28° Il s'agit d'un courrier de la Société BCI

Réponse apportée par la mairie.

Permanence du 19 mars 2018

29° Madame Nathalie Bellemin

Est propriétaire des parcelles 1687 et 1958 route du Gazon, sa maison d'habitation est implantée sur la parcelle 1687. Tout ce terrain se situe en

zone Ap, ce qui le rend inconstructible, mais qui plus est interdit tous travaux d'extension de sa maison, et d'extension ou de réhabilitation avec changement de destination des dépendances. Elle souhaite donc que cette situation soit reconsidérée.

Le cas est unique dans le PLU d'une maison d'habitation située en Ap, secteur agricole particulièrement protégé, où elle ne pourrait apporter aucune modification de quelque nature qu'elle soit aux constructions existantes. Cette situation n'est pas acceptable, d'autant que ces deux terrains n'ont aucune vocation agricole, ce sont des parcs d'agrément, et sont situés à proximité de la zone Ue de La Sage. Un bâtiment industriel est situé à quelques mètres seulement de la limite parcellaire.

Deux pistes sont envisageables :

- modifier le règlement de la zone Ap, pour permettre des travaux sur le bâti existant (cf. zona A 1.3.2)
- créer une petite enclave « A » qui permettrait de réhabiliter le bâtiment avec une petite extension.

Je suggère la modification du règlement de la zone Ap qui ne concerne que cette maison.

Permanence du 21 mars 2018

30°Monsieur Guitton (19)

Dépose de nouveaux documents à l'appui de sa demande de changement de zonage de la parcelle 291. Il fait valoir que jusqu'en 1951 elle était occupée par une scierie dont le transformateur existe toujours, et était donc incluse dans le hameau. Que la zone INAD englobait ce terrain, et que d'ailleurs lors de la construction du lotissement du Guillot la voie d'accès avait été prévue en bordure de la parcelle 291, pour permettre sa desserte, lors d'un éventuel projet de construction. Dans ce sens il indique avoir déposé une déclaration préalable qui avait donné lieu à un sursis à statuer le 15 mars 2016, et qu'il compte réactiver prochainement. (p.j.)

La parcelle en cause se situe en extension de la zone Uh et à ce titre ne peut y être incluse. Cela dit son classement en A n'est pas satisfaisant. Le requérant verse d'ailleurs au dossier les attestations fiscales et l'extrait de la matrice cadastrale qui classent le terrain en tant que « terres non agricoles. » Voir le 3°.

31°Monsieur et Madame Rabatel

Sont propriétaires au Gubin de plusieurs petites parcelles, une ancienne ferme familiale est implantée au n° 1652. Ils demandent le rétablissement de la zone constructible jusqu'à la limite parcellaire du n° 1642.

Pour ma part j'y suis favorable compte tenu du très faible impact de cette modification.

Ils possèdent également au Buyat des parcelles 81 et 82, où se trouve leur maison d'habitation, pour lesquelles ils demandent également le rétablissement de la zone Uh sur la partie sud en direction de la route du Gubin, pour la faire coïncider avec la limite parcellaire.

Il s'agit encore là d'une modification très mineure mais elle me semble dépourvue d'intérêt puisque les dispositions applicables au bâti existant en zone A permettent une extension de 30% de la surface au sol et une annexe de 35m², et que la parcelle n'a qu'une très faible contenance. En outre la présence à moins de 100 m. d'un bâtiment d'élevage ne saurait être opposée à une demande d'extension puisque les modifications sur le bâti existant constituent une dérogation au principe posé par l'article L 111.3 du Code Rural.

Ils souhaitent enfin que la parcelle 953 qu'ils détiennent au lieu dit « La Falque » soit classée en zone constructible.

Cette parcelle est limitrophe avec une zone constructible qui se prolonge de l'autre côté de la voie. Toutefois à l'Ouest elle n'est pas dissociable de l'ensemble A. Leur demande ne peut être satisfaite actuellement.

32°Madame Rabatel – Rey Sylvie

Possède la parcelle 392 au lieu-dit « Le Boisset » sur laquelle elle a bâti sa maison. Elle constate que ce terrain a été coupé en deux et que la moitié seulement est classée en zone constructible. Elle demande le classement de toute cette parcelle, et de la 393, en Uh, et fait observer que dans ce hameau, trois autres parcelles : 391(mitoyenne avec la sienne), 388 et 389 qui ne sont pas bâties sont pourtant incluses dans la zone Uh.

Sa demande n'est pas déraisonnable, pour ce qui est de la parcelle 392 compte tenu du fait que la 391, mitoyenne est constructible. Je propose de lier le sort de ces deux parcelles. (voir n°26). En revanche la 393 est en extension du hameau, elle doit être conservée en A.

33°Monsieur Georges RAT

Est propriétaire 150 route du Gubin, lieu-dit « Le Buyat » de la parcelle n°2014 qui est divisée en deux par la limite de la zone Uh. Il souhaite réaliser une piscine à proximité de son habitation, mais la présence d'un

espace boisé, auquel il ne veut pas porter atteinte, l'amène à déplacer son projet, légèrement vers le nord. Il se trouverait alors en A.(p.j.)

Pour limitée qu'elle soit sa demande entame la zone A, ce qui ne va pas dans le sens du projet de la commune. De plus l'espace boisé auquel le pétitionnaire fait référence n'est pas classé. Dans ces conditions il est difficile de lui donner satisfaction.

Permanence du 26 mars 2018

34°Monsieur et Madame Blondeau

Constatent que leur parcelle 1458 sise au lieu dit « Le Lombard » qui était précédemment constructible a été amputée de sa plus grande partie, pour ne maintenir en U qu'une toute petite zone. Ils s'en étonnent dès lors que ce terrain est desservi par le réseau d'assainissement qui le traverse, et se trouve à proximité du chemin de Lombard, dans un hameau. Ils demandent donc le retour à la situation précédente. (p.j.)

Je ne comprends pas bien pourquoi un tout petit bout de terrain qui apparaît impropre à recevoir une construction a été conservé en U. Il me semblerait logique d'étendre la zone constructible en direction du collecteur d'eaux usées. Cette terre est louée à l'exploitant agricole qui utilise aussi la zone 1Auac, et cessera toute activité dans le secteur dès la réalisation de l'OAP(voir les plans joints). Je propose en conséquence le déplacement de la limite Uh pour permettre une construction.

35° Monsieur et Madame Cambet

Sont propriétaires au lieu-dit «Le Magnin » de plusieurs parcelles 906 et 907 ; 575 et 576, qui sont toutes classées en zone A. Ils souhaitent un changement de classement pour l'une d'entre elles au moins, au motif qu'elles se situent à proximité d'un lotissement.

Toutes ces parcelles étaient déjà inconstructibles au précédent PLU, elles se situent dans une zone dont le caractère agricole est indéniable. Pour ce qui est de la parcelle 907, son ouverture à l'urbanisation favorisant le développement linéaire du bâti n'est pas à encourager.

36°Monsieur et Madame Bernerd

Possèdent au « Guillot » les parcelles 472 et 473. Comme elle l'était déjà à l'ancien PLU cette zone est classée en A. Ils demandent qu'une partie de ces parcelles deviennent constructible, sa vente en tant que terrain à bâtir leur permettrait de réaliser les travaux nécessaires à l'entretien de la ferme familiale –repérée en n°1 au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme. Ils se disent prêts à un échange avec les terres qu'ils possèdent à la Croix de la Visite (272-273-274).(p.j.)

Cette proposition est généreuse, mais les parcelles ci-dessus sont classées en A donc leur cession ne modifie pas la situation. En l'état actuel il est difficile d'accéder à cette demande puisque les parcelles en cause sont en extension de la zone Uc dont elles sont séparées par la parcelle 1620. Leur caractère agricole est indéniable.

37°Monsieur Reynoudt

Est propriétaire de la parcelle 1678 dans le lotissement Les Perdreaux. Il s'inquiète du projet de l'OAP « Le Buis » qui portera atteinte au site bâti essentiellement composé de maisons individuelles. Il souhaite que le programme d'aménagement soit repensé pour déplacer les constructions vers le Sud et l'Est, et limiter leur hauteur à r+1+c.

Toutes les observations relatives au hameau du Buis sont examinées au 3°.

38°Monsieur et Madame Rabatel (31°)

Confirment leur demande concernant les parcelles 81 et 82 et la parcelle 1652. En revanche ils abandonnent leur observation relative à la parcelle 953 sise à « La Falque ».(p.j.)

Je maintiens mes conclusions d'une part et prends acte du retrait de leur demande d'autre part.

39°Monsieur W. Caraz

Il s'interroge sur la présence d'un tout petit secteur A sur la parcelle 430 sise au lieu-dit « Le Genin », et qui supporte sa maison d'habitation. Il demande par ailleurs que le terrain mitoyen n° 1508, qu'il avait acheté comme terrain à bâtir en 2006 soit maintenu en zone U. Il fait valoir que cette parcelle constitue une dent creuse dans la zone Uh, et que depuis 2007 elle n'est plus exploitée par un agriculteur, c'est maintenant un parc arboré et complètement clos.(p.j.)

Je n'ai pas d'explication pour le petit bout de terrain classé en A dont je demande le classement en Uh, sauf à ce qu'une vérification sur place justifie le maintien du classement actuel.

Pour la parcelle 1508, force est de constater qu'elle constitue bien une dent creuse, puisque les parcelles qui la bordent sur 3 côtés sont construites. Par ailleurs et les documents produits en attestent, elle a perdu toute vocation agricole. Le classement n'est donc pas adapté puisqu'il ne répond pas aux définitions de la zone A ou de la zone N telles qu'elles sont données par le règlement. Si le classement immédiat en zone constructible ne peut être réalisé, je ne suis pas opposée à ce qu'il soit modifié à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

40°Monsieur Moullan

Sa femme est propriétaire de la parcelle 2105 sise au lieu dit « Gatta-Pays » sur laquelle est érigée leur maison. Cette parcelle est largement amputée par la limite de la zone A. Ils demandent que la partie constructible soit étendue autant que possible. Il fait valoir que ce secteur répond bien aux objectifs de centralisation de l'urbanisme au chef lieu. Il ajoute que la vocation agricole de cette parcelle n'est pas avérée puisqu'elle est seulement mise gracieusement à la disposition d'un agriculteur qui y fait paître ses vaches.(p.j.)

Il est vrai que la parcelle est toute proche du centre mais en extension de la zone Uc. Il m'est fait observer par la municipalité que la présence à une distance inférieure à 100m d'un bâtiment agricole la rend inconstructible. Pour cette raison le déplacement de la limite A/Uc vers l'Est pour être alignée sur celle de la parcelle 1783 n'est pas possible en l'état.

Sa demande porte également sur la parcelle 2182.

La parcelle en cause est plus éloignée du centre et ne se trouve pas en continuité avec la zone Uc. Il ne peut dès lors être donné satisfaction à cette demande.

Permanence du 28 mars 2018

41°Monsieur et Madame Tirel

Ont acquis en 2005 plusieurs parcelles au centre bourg, construit leur maison sur la parcelle 1693, et conservaient la parcelle 1884 pour

l'installation de leurs deux enfants. Ils constatent que le projet de PLU réduit à 480m² la surface constructible de cette vaste parcelle de 1963m². Ils demandent que la limite de la zone Ap soit repoussée pour s'aligner sur la parcelle voisine comme indiqué au plan joint. Ils font observer que cet emplacement correspond bien aux objectifs de densification du centre bourg, et que le retrait de la limite constructible constitue une dent creuse dans la zone Uc.(p.j.)

La solution proposée permettrait de construire une deuxième maison, sans trop entamer la zone Ap. L'alignement sur la parcelle voisine -790- comblerait un peu cette dent creuse. J'y suis favorable.

42°Monsieur Jean Marc Grand

A obtenu en 2010 un permis de construire une maison d'habitation, un pool house et une piscine sur une parcelle de 2613m², située 325 route du Guillot. Il a réalisé les constructions à l'exception de celle de la piscine qu'il a différée jusqu'à ce jour. Il constate maintenant qu'il lui sera impossible de réaliser ce projet puisque 1406m² ont été classés en zone A. Il demande que la limite avec la zone A soit déplacée ainsi qu'il l'indique sur le plan joint. A l'appui de sa demande il fait observer que son terrain n'a aucune vocation agricole, n'est pas exploité, ni exploitable puisque complètement enclavé. Il note que les parcelles 489 et 1902 ne sont pas construites et malgré tout classées en Uc. (p.j.)

Je relève que le permis de construire n'est plus valable. Toutefois le moyen tiré de ce que le terrain n'a aucun caractère agricole, semble fondé. Cf photo jointe. La plupart de ses voisins ont la même demande une réponse commune est apportée au 3°.

43°Monsieur Bugnard Louis et Madame Schmitt

Habitent route du Stade, et s'inquiètent du projet d'OAP « Le Buis » sis de l'autre côté de la voie. Ils estiment que la hauteur des bâtiments r+2+c portera atteinte à la qualité du bâti :-présence de maison en pisé, et de maisons individuelles. Le projet en alignement sur la route constituera un obstacle au champ visuel vers le Sud. Ils souhaitent donc que l'aménagement soit repensé pour abaisser les hauteurs, et éloigner autant que possible les constructions de la route. Ils soulignent également que le gabarit de la voie ne permet pas un accroissement de la circulation routière.

Observation analysée au 3°.

44° Monsieur Guinet Roger

Sa femme est propriétaire route de la Peya de la parcelle 1230 qui supporte leur maison d'habitation et une grange repérée au N° 26. Il souhaite connaître les possibilités de réhabilitation de ce bâtiment et les possibilités d'extension de sa maison.

Nous relisons ensemble les dispositions de l'article I.3.2 p.47 et celles de l'article III.3 concernant les bâtiments repérés. Leur rédaction lui donne satisfaction.

L'octroi des autorisations de transformation de ces bâtiments n'est pas droit. Il faut l'expliquer en précisant que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

47°Monsieur Bardet Lionel

Souhaite s'informer du zonage de la parcelle 2064.

Elle est entièrement classée en zone constructible.

46°Monsieur Jean Claude Forest

S'étonne de ne trouver dans le règlement de la zone 1AUac, applicable au secteur d'extension de la Baronnie aucune disposition concernant l'assainissement.

Au zonage d'assainissement qui fait l'objet d'une enquête publique en parallèle, la zone des Baronnies n'apparaît pas en assainissement collectif. Il faut donc :

-soit modifier le règlement de la zone 1AUac et confier à l'aménageur la charge de créer un collecteur dans la zone qui sera relié au réseau existant sous l'impasse du Lombard, en liaison avec le SIEGA.

-soit modifier le zonage d'assainissement collectif tel qu'il est présenté à l'enquête. Cette solution est bien évidemment la meilleure. Il est vrai qu'elle conduit à une modification du zonage d'assainissement soumis à l'enquête par la SIEGA, mais à mon sens cette modification n'atteint pas l'économie ni du PLU, ni du zonage d'assainissement.

47° Madame Gerbelot-Barillon (18°)

Confirme la présence de 5 propriétaires sur l'OAP « Le Buis ». Elle redit son opposition au projet d'aménagement de la zone et à la présence devant sa maison d'un bâtiment r+2+c qui obstruera complètement la vue dégagée vers le Sud, et ne pourra s'intégrer au bâti actuel. Elle souligne aussi le caractère dangereux de la route du Stade notamment lors des entraînements et des matchs. Elle verse au dossier un courrier de son notaire.(p.j.)

Les observations concernant l'OAP Le Buis sont examinées au 3°.

48°Madame Permezel Nathalie et Monsieur Permezel Gilles

Demandent que les parcelles 1580, 1581 et 1582 demeurent constructibles, au motif qu'elles ne sont pas éloignées des zones urbanisées.

Ces parcelles sont situées en zone agricole. Il n'est pas possible de leur donner satisfaction.

Permanence du 3 avril 2018

49°Madame Hofman

Est propriétaire de la parcelle 1516 au lieu dit Planaise. Elle est classée en zone NCo au Sud, et A pour le reste. Elle souhaiterait qu'elle devienne constructible.

Je rappelle à l'intéressée le règlement de ces deux zones. Sa parcelle n'était pas constructible au précédent PLU, elle ne peut le devenir maintenant.

50°Monsieur Hofman Nicolas

Possède à Planaise deux parcelles contigües n° 1793 et 1795 pour lesquelles il a obtenu un permis de construire une habitation. La parcelle 1793 est constructible, l'autre classée en A ne l'est pas. Selon les éléments qui me sont donnés il semble :

- que le permis concerne les deux parcelles
- qu'il est en cours de validité.

Il n'est pas possible en l'état des informations dont je dispose de me faire une idée précise de la situation. L'intéressé reviendra lors de la prochaine permanence.

51°Monsieur Eroglu Michael (13°)

Renouvelle sa demande concernant la constructibilité de sa parcelle 1531.

Voir ma proposition au 13°

52°Monsieur Dunoyer

Directeur de la Fruitière expose que son projet de développement et de mise aux normes de l'entreprise se heurte à la présence sur ce terrain d'une petite zone Nre. Il souhaite connaître les raisons de ce classement et les conditions dans lesquelles pourra être réalisé son projet.(p.j.)

Je ne dispose pas d'élément sur ce classement. Cette affaire sera donc à examiner lors d'un prochain rendez-vous.

53°Monsieur Bret-Vitoz (4)

Renouvelle sa demande concernant la parcelle 1792 au lieu-dit Les Charmettes. A l'appui de sa demande il fait valoir qu'il a accepté la construction d'un poste –transformateur électrique sur son terrain qui est par ailleurs desservi par les réseaux. Il indique encore que c'est le seul terrain qu'il a reçu en héritage de ses parents et souhaite à son tour pouvoir le transmettre avec possibilité de construire.(p.j.)

Le côté Sud de l'impasse des Charmettes est classé en Uh .Côté Nord, une partie de la parcelle 1791 qui est déjà construite bénéficie du même classement, mais tout le reste est en A, et compte tenu de la physionomie du secteur ce classement est fondé.

54°Madame Colette Charrot

S'inquiète du classement des parcelles 1024 et 1374 au lieu dit « Le Guillot ».

La parcelle 1024 est totalement constructible ainsi qu'une partie de la seconde.

55°Monsieur Montfalcon

Est propriétaire de la parcelle 1059 classée en Uc et souhaite savoir dans quelles conditions il pourra y construire sa piscine.

Compte tenu de l'implantation de sa maison sur ce terrain plusieurs possibilités s'offrent à lui. Je lui conseille de prendre l'attache des services de la mairie dès que son projet aura pris forme.

56°Monsieur Albert Sébastien

Possède les parcelles 525,526 et 527 au lieu-dit « Le Magnin ». Il souhaite construire une petite maison pour accueillir son père, mais l'implantation actuelle de sa propre maison et de son champ d'épandage fait obstacle à ce projet. Il propose dès lors d'intervertir les classements des parcelles 526 et 525, la première devenant Uh et la seconde A.

Les surfaces semblent approximativement identiques je n'ai aucune objection à ce qu'il lui soit donné satisfaction.

57°Monsieur Tourancheau

Demeurant « Le Guillot »parcelle 1068 demande le déplacement de la limite de la zone constructible qui coupe sa parcelle. Il précise que la partie Sud classée en A n'est pas exploitée ni exploitable, et ne constitue qu'un jardin d'agrément.

Sa demande est étudiée au 3°

58° Monsieur Moullan (40)

Réitère sa demande concernant les deux parcelles 2105 qui supporte sa maison et 2182. Il dépose un courrier dans ce sens.

Je maintiens ma proposition.

Permanence du 6 avril 2018

59°Monsieur Tourancheau

Réitère sa demande de déplacement vers le Sud de la limite constructible sur sa parcelle 1068 sise au Guillot.

Cette demande devra faire l'objet d'un examen d'ensemble avec celles déposées par les autres habitants de la rue du Guillot.

60° Monsieur Nicolas Haufman

Produit le permis de construire qu'il a obtenu en octobre 2016. Sa validité s'étend donc jusqu'en octobre 2019 ce qui doit lui permettre de réaliser son projet.

Dont acte.

61° Madame Hofman

Dit bénéficiaire d'une autorisation de construire un chalet sur la parcelle 1516, qui se trouve aujourd'hui en zone A. Elle souhaite savoir si elle peut envisager d'agrandir ce bâtiment.

Nous relisons ensemble les dispositions de l'article 1.3.2 du règlement

Elle demande également le classement de ce terrain en zone UH, en totalité ou à tout le moins en alignement avec la limite de la parcelle 1793.

Le projet de PLU ne modifie pas le zonage de cette parcelle tel qu'il découlait du précédent document d'urbanisme. Le secteur a une vocation agricole, il n'est donc pas envisageable de le classer en zone constructible, en tout ou partie.

62° Madame Marette Ravaux

S'inquiète de l'OAP du Buis qui va se situer en face de sa maison. Elle estime que les constructions R+2+c porteront atteinte au bâti environnant composé de maisons individuelles. Elles limiteront la vue vers le Sud, particulièrement si elles sont situées parallèlement à la route. Enfin la présence d'un parking le long de la voie sera source de bruits pour les riverains.

Cette OAP est très contestée, j'ai regroupé toutes les observations qu'elle a suscitées au 3°

63° Monsieur Dunoyer

Renouvelle sa demande concernant la zone Nre qui affecte une petite partie du terrain de la fruitière et qui compromet le projet de développement de cet établissement.

Monsieur le Maire a bien voulu me faire remettre tous les éléments en sa possession concernant cette zone. Je relève dans le « porté à connaissance de l'Etat » que les zones humides sont définies comme : « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou

temporaire... ». Or le rapport d'un agent de contrôle de la DDT/SEEF, effectué en juin 2017 n'apporte pas une confirmation probante de la présence d'une zone humide puisqu'il n'y est pas fait mention de la présence d'eau, et que par ailleurs le fauchage réalisé n'a pas permis la caractérisation de la végétation.

La photo aérienne jointe à cet avis permet de constater que le secteur Nre identifié qui se limite à une toute petite superficie, est engazonné. Il est circonscrit au Nord et à l'Est par le bâtiment de la fruitière, et au Sud par la route. La source de l'Aigue Noire se situant de l'autre côté de cette route. Les conclusions du technicien confirment les doutes sur la localisation de ce secteur Nord de la zone humide.

J'en conclus qu'il existe une véritable incertitude sur la localisation de la zone humide, incertitude confirmée par une visite sur place. En effet j'ai constaté la présence sur la partie Ouest de la parcelle 1595, et au droit de la zone humide située de l'autre côté de la route, la présence d'arbres de haute futaie, qui pourrait être un signe de la présence d'eau, alors même que la petite zone en litige est seulement engazonnée. Il convient donc à mon sens de maintenir la situation actuelle pour faire effectuer un nouveau contrôle par les services de l'Etat compétents. Au vu de leurs conclusions le déclassement de cette petite zone pourra être envisagé à la faveur d'une modification du PLU.

Quelque soit le sens des conclusions de cette étude je rappelle que le « porté à connaissance » déjà mentionné indique que :

« Il est rappelé que la protection des zones humides et de leurs fonctionnalités est un objectif majeur du SDAGE. Ainsi, il conviendra avant tout que l'ouverture à l'urbanisation des zones humides soit évitée. En cas de nécessité majeure qui devra être justifiée, il sera nécessaire de réduire au maximum les impacts des aménagements sur les zones humides. »

Dès lors si des traces d'humidité étaient recensées par ce nouvel examen, les dispositions ci-dessus pourraient être mises en œuvre.

64° Madame Constantin Isabelle et Monsieur Jean Constantin

S'expriment également au nom de Madame Schenk Fabienne. Ils sont propriétaires au lieu-dit « Le Gallien » de la parcelle n°712 dont 1/3 seulement est classé en zone Uh. Ils demandent que la limite de constructibilité soit déplacée vers l'ouest, en alignement sur la parcelle voisine 1664 sur laquelle une maison vient d'être construite.

Cette parcelle était déjà classée en A au précédent PLU, classement qui correspond bien au caractère agricole de la zone. Aucun élément nouveau ne milite pour un changement de zonage qui contribuerait à amputer la zone A.

65 °Monsieur Martin Lucien

Conteste le déplacement de la limite de la zone constructible qui ampute sa parcelle 1041 de moitié. (P.J.)

La situation de ce terrain sera traitée avec toute la zone. Il est rappelé qu'elle ne résulte pas de ce projet de PLU, qui reprend le document d'urbanisme précédent.

66°Monsieur Eric Zémiti (10°)

Renouvelle sa demande concernant les parcelles 1831 et 1833. (p.j.)

Voir ma réponse au 10°

2°Les Observations écrites

1° Monsieur Monfalcon

Constata qu'il ne pourra pas réaliser la piscine qu'il avait prévue sur la partie de son terrain classée UC. Il demande donc une modification de la limite A/Uc, en faisant observer que sa parcelle n'a aucune vocation agricole.

Sa demande sera traitée avec les autres demandes du même type au paragraphe 3°.

2°Monsieur Martin

Confirme sa demande verbale de modification de la limite A/Uc sur la parcelle qu'il possède au Guillot.

Réponse au paragraphe 3°

3°Monsieur Zémiti

Confirme également sa demande verbale de déplacement de la limite A/Uh sur ses parcelles 1831 et 1833.

Je n'ai pas d'autre réponse.

4°Monsieur Grand Jean Marc

Confirme aussi ses observations orales concernant la limite A/Uc sur son terrain sis au Guillot.

Observation examinée au paragraphe 3°.

3°Les Observations récurrentes

Plusieurs observations peuvent être regroupées par thèmes, auxquels il sera apporté une réponse commune.

a)modification de la limite U/A sur des parcelles déjà bâties.

Certes la préservation des espaces agricoles qui constitue un des objectifs que s'est fixé la commune ne saurait être discutée, mais en l'espèce les terrains correspondants sont inexploitables pour l'agriculture, puisqu'il s'agit de jardins ou parcs d'agrément. Leur classement qui ne répond pas à la définition des zones A telle qu'elle figure dans le règlement n'est donc pas satisfaisant.

Pour rappel les zones A sont :

« Des terres agricoles avec un potentiel agronomique, biologique ou économique à protéger, zone destinée à permettre le développement des exploitations agricoles. »

Lors de notre réunion de travail, le 5 avril dernier, il a été envisagé de changer ce zonage en N.

J'ai un doute sur cette solution. Au règlement la zone N est qualifiée de : « Zone naturelle à protéger en raison de son caractère naturel. » Des parcs d'agrément n'entrent pas dans cette catégorie quand ils se situent à proximité de secteurs bâtis, de routes ou même de voies ferrées.

Malgré mes recherches je n'ai pu trouver de jurisprudence qui permettrait de nous éclairer sur la façon dont le juge administratif pourrait recevoir un contentieux fondé sur un tel motif. Rappelé toutefois que le juge, en matière de zonage censure l'erreur manifeste d'appréciation.

Toutefois, il apparaît que dans plusieurs cas il pourrait être donné satisfaction – au moins partielle –aux pétitionnaires, car leurs demandes apparaissent vraiment fondées. Il s'agit :

- des parcelles situées au lieu dit « Le Guillot » (propriétaires 42°M. Grand, 55° M. Montfalcon, 57° Tourancheau et 65° M. Martin) où la limite de constructibilité devrait s'aligner sur la parcelle 1667 à l'Est et 1059 à l'Ouest.

-C'est aussi le cas pour le n°27) Madame Vernay dont la parcelle 191 ne répond à aucune des deux définitions, elle n'est pas agricole et sa proximité avec la voie ferrée fait obstacle à ce qu'elle soit protégée comme zone naturelle. Je propose en conséquence, que soit classée en Uh toute la pointe entre le Chemin du Blanc et le Chemin du Bonnard jusqu'à la parcelle 191.

-De même je propose que soit rétabli en Uh le classement de la parcelle 1281 de Madame Lozat.

En revanche la parcelle 291 de Monsieur Guitton ne peut être traitée de la même façon puisqu'elle n'est pas bâtie, qu'elle est totalement classée en zone A et se situe en extension d'une zone Uc.

b)Le Buis

Le projet de l'OAP du Buis soulève de vives protestations chez les habitants du secteur. (18° Mme Gerbelot-Barillon, 37° Reynoudt, 43 M. et Mme Bugnard/Schmitt, 62° Mme Marette-Ravaux.) Il est reproché essentiellement l'impact du projet sur l'environnement naturel et bâti. Ce secteur qui présente une belle ouverture paysagère vers le Sud est actuellement construit de maisons individuelles. L'immeuble R+2+c qui y est prévu affectera cet ensemble harmonieux et obstruera l'échappée vers le Sud.

Après m'être rendue plusieurs fois sur les lieux il me semble indispensable de revoir le schéma d'aménagement, de ce secteur :

-Pourquoi ne pas y favoriser le pavillonnaire, qui constitue l'environnement bâti ? ou, à tout le moins le logement intermédiaire (r+1+c) ?

Une autre solution consisterait à déplacer l'immeuble en direction du stade et lui imposer une rotation de sorte qu'il soit implanté perpendiculairement à la route, ce qui limiterait l'atteinte au site.

-Dans tous les cas, je suggère de déplacer toutes les constructions jusqu'à la limite autorisée avec la zone A -au Sud- pour élargir le visuel par rapport à la route.

-De même, il faut prévoir un autre emplacement pour le parking afin d'atténuer les nuisances sonores et visuelles pour les habitants des lotissements existants, et veiller à sécuriser la circulation sur la route du Stade.

-Enfin, il ne semble pas que l'on ait prévu des aménagements pour cette route du Stade et surtout pour son débouché sur la rue du Chef lieu d'une part et la route de la Falque d'autre part, carrefours dangereux notamment en période de forte affluence liée à l'utilisation du stade.

CONCLUSION

Il résulte de tout ce qui précède que l'enquête publique préalable à l'approbation de la révision du PLU de Domessin s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Le public y a été bien accueilli et a pu s'exprimer librement. Les services municipaux ont été très disponibles pour fournir les documents et les copies nécessaires tant au public qu'à moi-même. Le dossier préparé à cet égard remplissait bien les conditions réglementaires. Si sa présentation n'était pas très pratique, et s'il comportait quelques erreurs maladroites ou omissions, il a permis toutefois une bonne information du public.

Au fond l'élaboration d'un projet de PLU n'était pas d'évidence puisqu'il fallait à la fois préserver le caractère rural de cette commune où l'agriculture occupe toujours une place très importante, encourager le développement des autres secteurs d'activités, et accueillir dans les meilleures conditions une nouvelle population (1,4% par an.)

Fondé sur un diagnostic pertinent, le projet apparaît bien de nature à atteindre les objectifs fixés par le PADD.

Fait à Challes les Eaux le 3 mai 2018

Le Commissaire enquêteur



Hélène Bourcet

Avis motivé du Commissaire enquêteur

Après l'annulation du PLU qu'elle avait approuvé le 25 septembre 2013, et qui a revécu à la suite de l'arrêt de la Cour administrative d'Appel de Lyon, la commune de Domessin a prescrit l'élaboration d'une révision du PLU par délibération du 15 février 2016.

Le projet de PLU présenté au public prend en compte la situation générale de cette commune rurale telle qu'elle est exposée dans le rapport de présentation. La difficulté de l'exercice réside dans le fait qu'il faut préserver une activité agricole encore très présente qui représente 83% de la superficie de la commune, tout en encourageant le développement des autres secteurs de l'économie : le commerce, l'artisanat et les activités de services, et se donnant les moyens d'accueillir une nouvelle population, et de faire face aux modifications structurelles des ménages résidents par une offre de logements adaptés notamment et au vieillissement de la population.

L'enquête publique s'est tenue du 5 mars au 6 avril 2018 inclus, dans les locaux de la mairie spécialement mis à ma disposition. Le public y a été parfaitement accueilli, les services municipaux ont mis à sa disposition tous les éléments nécessaires et ont volontiers délivré les copies de documents demandées.

Les mesures de publicité et d'affichage ont été remplies, et le dossier soumis à enquête comportait toutes les pièces réglementaires, le public y a eu librement accès.

Certes j'ai relevé, dans le Règlement notamment, un certain nombre d'omissions, erreurs de frappe ou de syntaxe dont la correction avant son approbation portera nullement atteinte à l'économie générale du PLU.

Au fond les orientations arrêtées par ce document d'urbanisme sont pertinentes et permettront d'atteindre les objectifs fixés au plan local tout en s'inscrivant dans les grands enjeux nationaux que sont la densification urbaine, la mutation du logement et la préservation des espaces agricoles

L'atteinte à la propriété très souvent dénoncée par le public est bien effective, dès lors que de nombreux secteurs précédemment classés en zone urbanisable, seront désormais inconstructibles, mais n'est pas le fait du P.L.U. qui en l'occurrence se borne à l'application des dispositions

législatives et règlementaires qui visent à la protection des espaces naturels et agricoles.

Ainsi l'intérêt général du projet est avéré.

Il n'en demeure pas moins que plusieurs points restent en suspend et j'en ai fait des réserves tant il me semble important qu'ils soient tranchés avant l'approbation de PLU.

Les réserves

Il s'agit :

*De l'approvisionnement en eau potable, dès lors que le dossier soulève des doutes sur les capacités du SIAEP. Je demande donc que le Syndicat soit invité à présenter une étude permettant d'attester de ses possibilités face à l'augmentation du nombre d'habitations et au développement économique.

*De l'OAP du Buis très controversée, à juste titre. Il convient de revoir le plan d'aménagement pour préserver au mieux la qualité du site et du bâti et sécuriser les accès.

*De la zone humide de la Baronnie. Je souhaite qu'un contact soit pris avec la MRAe pour vérifier que les parkings non imperméabilisés peuvent trouver place dans la zone de retrait des 5 m.

Les préconisations :

Je préconise –sans que cela ne constitue des réserves que soient :

* remis en page correctement et rectifiés selon mes observations : le règlement et le rapport de présentation.

*rectifiée la limite A/Uh ou Uc pour les parcelles de Mrs. Grand, Montfalcon, Tourancheau, Martin et de Mmes Vernay et Lozat.

*prises en compte les demandes de Mrs Albert Sébastien(56°), Eroglu (13°), Caraz (39°) (pour partie, et sous réserve de mise en conformité avec le SCOT), Blondeau (34°)Mr Merme et Mme Busselot (17°),Rabatel (31°) (pour la parcelle 1652), Tirel (41°).

*modifié le règlement de la zone AP pour donner des possibilités d'extension et de construction d'une annexe à la seule parcelle bâtie visée par cette réglementation : celle de Mme Bellemin (29°)

* traitées de la même façon les parcelles 394 de Mme Thoinet (26°), 391 et 392 de Mme Rey (32°) sises au Boisset et qui présentent les mêmes caractéristiques.

*demandée une nouvelle vérification de la zone humide – nord de la source de l'Aigue noire, aux services compétents de la DDT.

*harmonisé avec la communauté de communes Val Guiers les surfaces autorisées dans la zone de la Baronnie.

Pour l'extension de la zone de la Baronnie. Il convient de se rapprocher du SIEGA pour que soit rectifié le zonage de ce secteur.

Sous les réserves et observations ci-avant mentionnées je donne un avis favorable au projet de révision du PLU présenté au public.

Fait à Challes les Eaux le 3 mai 2018

Le Commissaire enquêteur

Hélène Bourcet.

