République française Département de l'Isère

Tribunal administratif de Grenoble
2, place de Verdun – BP 1135
38022 Grenoble cedex

dossier n° : E19000249 / 38

Plan Local d'Urbanisme de La Terrasse
révision du PLU

procédure de mise à l'enquête publique
23 novembre 2019 - 23 décembre 2019

procès verbal de synthèse

Références :

code général des collectivités territoriales,
code de l'environnement : article R123-1 et suivants ; R123.1 et suivants
code de l'urbanisme L153-19 et R153-8 et suivants,
décision du 30/07/2019 n°E19000242/38 du TA de Grenoble, portant désignation du commissaire enquêteur
arrêté n°2019-144 du 4 novembre 2019 du Maire de la commune de La TERRASSE relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU).

Objet :

Le PV de synthèse a pour objet de communiquer à Madame le Maire de La Terrasse, la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête, quel qu'en soit le support (registre, entretien, mail) afin de lui permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public, ayant participé à l'enquête. Il reprend également les avis des personnes publiques associées (PPA) recueillis avant l'enquête publique et jusqu'à sa clôture.

Ce procès verbal a été réalisé, après la remise de l'ensemble des observations, du registre de l'enquête et des courriers et courriels reçus, portant sur cet objet, remise effectuée le jeudi 26 décembre 2019, à la clôture de l'enquête à 12h. Le P.V. de synthèse est remis en main propre à Madame le Maire le vendredi 3 janvier 2020 à 10 h 30. Madame le Maire dispose d'un délai maximum de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

La rédaction du PV de synthèse a demandé beaucoup plus de temps qu'à l'habitude pour un tel document et ce type d'enquête, ceci pour quatre raisons :

1. le nombre de requérants et d'observations très fournis,
2. la complexité du projet soumis à l'enquête,
3. l'importance et la diversité des avis des personnes publiques associées,
4. accessoirement la période de fin d'année, peu propice à un travail d'analyse continu et rapide.

Table des matières

introduction générale :	**1**
références	1
objet	1
PARTIE 1 : résumé statistique et déroulement de l'enquête	**3**
11 – objectif de la révisions du PLU	3
12 – élaboration des mesures d'information	3
13 – complétude formelle du dossier et lancement de l'EP	4
14 – recueil des avis de certaines PPA (CEDEPENAF, SCoT, État, ...)	5
15 – processus de production des autres avis des PPA (intercommunalité, Chambre agriculture, Département, PNRC	6 à 8
16 – calendrier et dates clés	9
17 – réunions préparatoires, visites et rendez-vous tenus	9
18 – statistiques de l'enquête publique et conclusions	10
Partie 2 - observations et suggestions formulées	**12**
21 – sous partie 1 : entretiens à l'occasion des permanences en mairie	12
• entretiens du 28 novembre	12 à 14
• entretiens du 6 décembre	14 à 17
• entretiens du 10 décembre	17 à 19
• entretiens du 23 décembre	20 à 22
22 – sous partie 2 : état des observations sur registres d'enquête	22
23 – sous partie 3 : état des courriers et courriels reçus	22 à 27
Partie 3 - observations complémentaires du Commissaire enquêteur	**28**
31 – les mesures d'informations	28
32 – le PADD	28
33 – l'avis du SCoT	28
34 – l'avis de l'État	28
35 - l'OAP et la zone 1AU de Chonas	29
36 – l'OAP déplacements	29
annexe 1	30
annexe 2	32

Partie 1 - Résumé statistique et déroulement de l'enquête

11 – Objectifs de la révision soumise à l'enquête publique

Cette procédure de révision du PLU conduite par la commune autorité organisatrice , poursuit trois objectifs :

Objectif 1 : favoriser un développement urbain raisonné permettant un renouvellement de la population :

Objectif 2 : permettre d'accompagner le développement démographique d'une offre en emplois et équipements adaptée :

Objectif 3 : préserver le site naturel, le cadre paysager et architectural.

Ces objectifs doivent être conduits dans le respect de la cohérence avec le ScoT, selon un principe de compatibilité des dispositions réglementaires du PLU avec celles définies par le SCoT. Ils sont en outre contraints, voir véritablement « cernés » par les classements relatifs aux risques naturels (PPRn et PPRi) qui limitent fortement la constructibilité de la commune, cumulant un risque inondation et un risque éboulement. S'y ajoute une configuration de « village-rue » de La Terrasse, une forte présence de terres agricoles de valeurs inégales, la présence significative des routes départementales. On notera une surface importante déjà ouverte à la construction, comportant encore un potentiel significatif de densification du bâti. Tout ceci oriente et conditionne la révision. On rappellera que l'actuel PLU date de septembre 2005 et a été modifié en juillet 2013.

12 – Rappel de l'élaboration et des mesures d'information

Ce projet de révision du PLU est une « affaire ancienne » à La Terrasse, puisqu'on en trouve l'origine dans une délibération du 25 août 2016, prise par l'ancienne équipe municipale. A l'époque il y a eu débat et partage des votes sur les objectifs assignés à cette révision. Une première réunion publique s'est tenue le 2 décembre 2016.

Au fil du temps, c'est à une nouvelle équipe municipale qu'échoit la responsabilité de mettre en œuvre ce projet de révision. Cette dernière a cependant conservé les objectifs assignés en 2016, en ajustant et actualisant les traductions concrètes en matière de réglementation écrite et de zone. Pendant la période de réflexion sur les modifications de zonages, 15 courriers de particuliers semblent avoir été « *exploités* », je cite : « *afin de faire évoluer la situation de chacun* ». Ces manifestations d'intérêt sont à rapprocher des 57 démarches entreprises par des habitants ou délégations pendant la présente enquête.

Au cours de l'année 2018 et du premier semestre 2019, la commune a procédé à des actions d'information et de partage des objectifs de la révision du PLU avec la population :

Une réunion publique a eu lieu le 22 septembre 2018, pour présenter le projet de PLU et les orientations du PADD. Les habitants ont par la suite pu participer à différents ateliers complémentaires, tenus :

1. le 28 octobre 2018 et relatif au logement : où construire à la Terrasse ?
2. le 8 décembre 2018 relatif aux espaces publics : quelle organisation urbaine ?
3. le 8 décembre 2018 également à propos des déplacements et des mobilités : identification des axes à enjeux. Comment se déplacer autrement à La Terrasse ?

Les comptes rendus figurent au dossier d'enquête.

Le contenu du PADD a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 18 janvier 2019, adopté à l'unanimité des présents. Le compte rendu de ce débat, trop succinct (trois lignes page 5 haut du CR), ne permet pas de se faire une idée précise des enjeux et des avis des membres du conseil municipal à ce propos ; je cite « *des réflexions s'engagent sur la croissance démographique de la commune et sur les transports mal adaptés pour le déplacement de la population* ». L'introduction du PADD et la carte de dernière page définissent le cadre stratégique de développement à l'horizon du PLU. Il conviendra d'en suivre les traductions concrètes dans les options de classement et les règlements écrits du PLU.

Une réunion de l'équipe municipale s'est tenue le 9 Avril 2019, conformément aux dispositions réglementaires, afin d'examiner le contenu des révisions proposées et d'en débattre. Le compte rendu figure au dossier d'enquête.

J'ai également pris connaissance du compte rendu du débat en municipalité tenu le 05 juillet 2019 à propos de l'arrêté de mise à l'enquête du projet de révision du PLU. Un peu plus détaillé que les précédents, il laisse penser que le projet, notamment la traduction concrète du PLU en OAP (règlements et rapport de présentation) faisait débat.

A l'écoute de plusieurs requérants, il apparaît que, si les mesures d'information et de participation ont bien été prises, l'information spécifique sur les projets de zones 1AU et leurs OAP rattachées a été tardive (été 2019). Les habitants de Chonas, notamment mais pas seulement, n'avaient semble-t-il pas mesuré les conséquences de cette classification ou disent ne pas en avoir été informés. Aussi bien dans le périmètre du hameau de Chonas, que dans celui du quartier du Bouchet.

13 – <u>Complétude formelle du dossier et lancement de l'enquête publique</u>

La nomination du Commissaire enquêteur a eu lieu le *30 juillet 2019.* Un premier contact téléphonique et par courriel le 3 août, avec Madame le Maire, avait pour objectif de prendre la mesure du dossier et de fixer un pré-calendrier. Il a paru alors souhaitable de conduire une enquête dès la mi-septembre, si et seulement si, l'ensemble des avis des PPA et l'avis de la CEDEPENAF, avait été recueillis à ce moment là. Tel n'a pas été le cas :

1. avis CEDEPENAF le 17 octobre, notifié le 4 novembre,
2. avis SCOT le 7 novembre,
3. avis de l'État différé au 9 octobre
4. avis du Département différé au 8 novembre

Un second rendez-vous le 22 août, avec l'équipe municipale en charge du dossier, puis un troisième rendez-vous le 28 août avec le cabinet conseil (EPODE), ont permis de faire l'inventaire des points d'attention formels relatifs au projet de révision. Notamment ont été abordés, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et l'objectif d'établir un périmètre STECAL. Pour autant, la question de la compatibilité entre SCOT et PLU, les partis pris de classement en 1AU ou de maintien des ER n'ont pas évoqués à ce moment là.

Compte tenu du retard pris dans la production des avis des PPA, j'ai donc demandé à ce que l'enquête soit reportée à fin novembre (du 23 novembre au 23 décembre), soit quasiment six mois après la première demande de l'autorité organisatrice d'une désignation d'un commissaire enquêteur.

Au jour de l'ouverture de l'enquête publique, on notera que le dossier de révision était complet, le registre ouvert, les mesures de communication et d'information, réalisées.

Il faut cependant relever le caractère non normé de l'affichage dans les panneaux d'information : la commune a recouru à un affichage sur papier blanc de format A4, en lieu et place du support jaune, format A2 habituellement utilisé. Compte tenu de la nature

de l'enquête, d'une circulation satisfaisante de l'information et de la bonne publication des avis de presse, ce choix n'a pas nuit à l'information du public.

La notice explicative, vulgarisant les grandes lignes et les enjeux de cette révision, dans des termes non techniques permettant à chacun de forger son opinion, aurait pu être plus concise, notamment l'évocation des dispositions réglementaires. Pour autant, à la fin de la notice, la comparaison de l'ancien PLU et du nouveau au regard des classements et déclassements (zone AU, dents creuses, etc.), ainsi que l'approche matricielle permettant de vérifier la cohérence entre le PLU et le PADD, sont utiles la compréhension des évolutions réglementaires et des objectifs que se fixe la municipalité, même si une lecture approfondie des règlements du PLU démontre des écarts significatifs entre ces documents, ainsi qu'avec les orientations du SCoT. Nous y reviendrons, plus loin.

14 – Recueil des avis des personnes publiques associées

Au stade de l'élaboration, préalable à l'enquête, la commune, son cabinet d'étude et les PPA doivent se livrer à une négociation afin que chaque point de vue soit abordé et puisse se rejoindre au moment de l'enquête. Cette approche « pré-enquête » est d'autant plus nécessaire dans un projet concernant une commune rurale, marquée par un mitage de son territoire, située dans l'emprise d'un SCoT de métropole complexe, dont les orientations s'imposent au PLU, soumise également aux contraintes de son relief et à une tension réelle sur le foncier disponible à la vente.

La concertation préalable avec les PPA n'a peut être pas été suffisante au regard des nombreuses réserves ou recommandations formulées. Certaines PPA, il est vrai, ont tardé à donner leur avis. Ces circonstances ont également conduit à différer le déroulement de l'enquête et les permanences ouvertes au public.

Les avis ont été requis entre le 10 juillet et le 13 août 2019, avec une saisine plus tardive: fin septembre 2019, pour la CEDEPENAF.

Pour une approche comparative détaillée, on renverra au tableau matriciel dit ***« REMARQUES ÉMISES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES - PLU DE LA TERRASSE »*** et figurant dans le dossier d'enquête. On ne reprendra ici, que les points saillants justifiant une réponse argumentée ou des ajustements du projet de révision.

Ainsi :

14.1 :L'avis de la CEDEPENAF, notifié le 4 novembre 2019 est favorable avec de nombreuses réserves pour les dispositions réglementaires encadrant les possibilités de construction des extensions et annexes relatives au bâti existant dans les zones A et N. Il est par contre défavorable à la création d'un STECAL dans le hameau de Montabon. Lequel n'est pas totalement desservi par les réseaux AU et AEP.

14.2 : L'avis de la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) n'a pas été sollicité, ce projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale, *l'avis de RTE* par une lettre du 24 juillet informe qu'aucun réseau géré par cet opérateur ne traverse la commune.

14.3 L'avis de l'établissement public du SCoT émis le 7 novembre est défavorable. Longuement argumenté, dans ses pages 3 à 7. Il conduira à une reprise assez significative du projet de révision, pour approcher le plus possible une compatibilité entre les deux instruments d'organisation de l'espace, actuellement non garantie.

On rappellera à cet égard la jurisprudence du conseil d'État (Conseil d'État, 1ère - 6ème chambres réunies, 02/10/2017, n°398322) reprise en annexe 1 du présent PV et qui précise ce que la loi a laissé un peu dans le flou : un PLU ne doit pas être seulement plus ou moins compatible, il doit être cohérent avec le SCoT. Ce qui nécessite la mise en parallèle des

dispositions proposées, à la fois qualitatives et quantitatives. Cette cohérence n'est actuellement pas garantie.

Je ne reprendrai pas le détail de cet avis bien connu de la commune. Indiquons seulement les points importants : les questions d'indicateurs de mesure de la réduction des surfaces ouvertes à la construction, la justification de certains reclassements pour des parcelles situées notamment dans le secteur élargi de Chonas, la contestation des ER, les questions essentielles du potentiel foncier urbanisable ou des espaces préférentiels de développement, la suppression du STECAL.

14.4 : *L'avis favorable avec réserves formulé par l'État* en date du 9 octobre

C'est un second avis très détaillé et argumenté qui s'organise autour de quatre réserves :

- ✗ une consommation d'espaces agricoles et naturels à clarifier,
- ✗ une compatibilité avec le SCoT à préciser,
- ✗ une traduction des réseaux à compléter,
- ✗ une prise en compte des risques naturels à améliorer.

Leur levée est une nécessité. Sans répéter les termes de ce document, il convient de souligner que :

- ➢ le potentiel foncier final doit devenir cohérent avec la réalité du terrain, on précisera le calcul des parcelles en « dent creuse », les calcul de consommation d'espace sur les périodes de référence. Le nouveau PLU doit mieux fixer et encadrer la consommation d'espaces et l'étalement urbain.
- ➢ La moitié des logements à construire doit se concentrer dans des espaces préférentiels de développement. En terme d'habitat social, l'objectif de production doit permettre d'atteindre 13 % de LLS sur la commune. Quitte à définir des ER à cet effet et à mettre en œuvre de servitudes de mixité sociale.
- ➢ Le règlement graphique doit comporter tous les périmètres de captage d'EP,
- ➢ La bande de précaution le long des torrents doit figurer, à l'instar des corridors écologiques. Bande attendue de l'ordre de 20 à 50 m. Par contre l'imposition systématique d'une étude géotechnique et/ou d'une étude de risque pour tout PdC n'est pas légale. L'État se concentre sur un respect strict des prescriptions de risques.

C'est un avis favorable, certes, mais conditionné par des réserves très conséquentes.

15 : <u>Processus de production des autres avis</u>

15.1 : L'avis favorable de l'intercommunalité en date du 27 septembre,

- ✔ *Il mérite tout d'abord une remise en perspective* :

La commune est confrontée à des enjeux certains en matière d'habitat et de services. Également partie prenante à une communauté de communes couvrant une grande partie de la vallée du Grésivaudan, qui pour sa part n'a pas lancé de projet de PLUi. Elle s'est concentrée sur un « projet de territoire », dont l'objectif est d'organiser la transition du territoire vers un modèle de développement plus équilibré, plus durable et plus résilient. La communauté reconnaît que pour répondre aux enjeux du territoire, des politiques spécifiques doivent être repensées ou mises en place. Citons notamment :

La mobilité
Les déplacements sur le territoire du Grésivaudan et entre les territoires voisins sont un enjeu important pour les habitants et les salariés. Sur ce volet, une coopération avec Grenoble Alpes Métropole et d'autres collectivités partenaires se dessine pour mettre en place une Autorité Organisatrice de la Mobilité unique.

L'habitat

Une réflexion stratégique doit être lancée pour permettre de produire un logement à coût abordable permettant aux jeunes et aux jeunes ménages avec enfants de s'installer dans la vallée. Il s'agit de maintenir un équilibre social et générationnel, en réfléchissant aux formes urbaines qui permettent tout à la fois l'économie du foncier et la production de logements abordables respectueux du cadre de vie.

Le foncier

La politique de l'habitat, tout comme d'ailleurs celle de l'économie ou de l'agriculture, passe par une réflexion stratégique sur les questions foncières et les outils à mobiliser pour parvenir à une réelle maîtrise de cette question.

L'économie présentielle

A côté de l'économie productive, l'économie présentielle doit faire l'objet d'une attention particulière. Elle est impactée par les questions d'habitat et d'équilibre générationnel du territoire, bien sûr, mais sera favorisée par la mise en œuvre du schéma de développement touristique et l'élaboration d'un schéma de développement commercial.

L'agriculture et la forêt

Cette politique relève tout à la fois d'une articulation entre communes et intercommunalité, et d'une stratégie qui doit aussi se penser à une échelle supérieure au Grésivaudan. La recherche d'une agriculture nourricière et à haute valeur ajoutée tout comme le développement de la filière bois passeront par un travail spécifique de remise à plat de nos politiques, pour répondre aux objectifs en termes d'emplois, d'aménagement du territoire et de transition écologique.

Cette pétition de principe est importante. On comprend donc que la commune doit aussi inscrire sa démarche de révision du PLU et mettre en ordre les instruments de planification et d'urbanisme de son territoire, en tenant compte de ces objectifs communautaires.

- ✔ *Cet avis émet les réserves suivantes* :

Économie et tourisme : la zone d'activités de Pré Millon et le lac de La Terrasse, de statut communautaire, doivent être qualifiés comme tels. Les décisions relatives au foncier seront menées de concert.

Propriété foncière : l'intercommunalité conteste la largeur de la zone non aedificandi établie à la demande du Département le long de la RD 1090 et grévant son patrimoine, au motif que cette zone est plus étroite en amont. Il convient de rendre homogène ce type de servitude sur le tracé. Ce que le Département est prêt à faire, selon son avis émis le 8 novembre. Tout en prenant bien compte la demande justifiée du Département de n'autoriser aucun nouvel accès sur cette voie.

Eau et assainissement : la question de la desserte en réseaux AEP, EU, électricité et télécoms de la zone 1AU prévue aux abords du hameau de Chonas, vient s'ajouter aux nombreuses observations relatives à ce zonage et à l'OAP associée. Il faudra donc faire masse de l'ensemble des observations à ce propos.

Transport : cette compétence majeure de l'intercommunalité (qui est une AO2), nécessite donc que la commune travaille en étroite liaison avec elle pour définir à l'avenir les meilleures options de desserte rendues nécessaires par le parti pris d'aménagement de l'espace et les OAP. L'OAP déplacement devrait être plus précise sur la dimension « transport »

Planification : sans incidence dans le cadre de l'enquête.

15.2 : L'avis favorable avec une réserve et une proposition du Département

Le point déjà évoqué de l'interdiction de création d'accès nouveaux sur le tracé du RD1090, que le Département souhaite voir explicitement écrite dans le règlement du PLU, est l'objet de la réserve ; elle doit être retenue. La proposition : l'avis n'exclut pas une harmonisation de la largeur de 35 m à l'axe de la zone non aedificandi le long de la RD1090, ce qui rejoint l'avis émis par la communauté de communes (voir ci-dessus 15.1) à propos des parcelles dont elle a la maîtrise foncière. Ce point est par ailleurs évoqué par cinq autres observations de la population dans le même esprit.
Cet avis traite par ailleurs des circulations douces, des dispositions de préservation des corridors biologiques et de l'identification dans l'état initial de l'environnement, des haies dans les zones A. Autant de prescriptions à respecter.

L'avis rappelle les enjeux de protection des parties inondables et de confinement de l'Isère dont le SYMBHI a la charge.

Enfin le Département évoque l'hypothèse à terme que La terrasse rejoigne les communes voisines dans une démarche de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN), qu'il promeut.

➔ *Analyse : Le contexte de La Terrasse est à cet égard très significatif : deux grandes zones d'agriculture de coteau ancienne et naturelle (massif de Chartreuse) et de plaine (cultures spécialisées) occupent à l'ouest et à l'est une grande partie du territoire communal. La zone en piémont, classée zone de risque éboulement, offre des espaces peu valorisables, sauf pour des productions agricoles très qualitatives ; L'ensemble pentu en centre-village, classé Ap au lieu dit « le Bouchet » mériterait une réflexion avec les propriétaires en matière de parcours de circulation douce et d'interprétation, comme de mise en valeur des habitats naturels (flore et faune). Certes un PLU n'a pas vocation à témoigner de telles politiques mixtes (publique et privée), pour autant il doit à minima rendre possible cette convergence des enjeux agricoles, naturels et de découverte. Cette contrainte d'un classement interdisant toute construction en cœur de village, peut devenir une opportunité.*

15.3 : L'avis favorable avec réserves de la chambre d'agriculture :

Très circonstancié, il analyse la consommation d'espaces et l'effort de modération proposé par le projet *(dont on soulignera qu'ils trouvent majoritairement leur origine dans les classements PPR qui sont d'ordre public)*. Comme pour l'avis du SCoT, une actualisation des données statistiques est demandée, pour mieux évaluer le rapport entre espace agricole disponible ou préservé et capacité de développement de ce secteur d'activité sur la commune.
La chambre consulaire aurait souhaité également un document qui, au-delà du terme de « préservation » des zones agricoles, s'attache à les promouvoir et les développer. Concrètement, il s'agit de permettre l'établissement d'activités nouvelles et de points de ventes de produits agricoles.
Suivent diverses recommandations pour compléter les indications du zonage et du règlement, qu'il convient de retenir.
Enfin, comme cela a été constaté à plusieurs reprises et malgré le contenu de l'OAP du hameau de Chonas, des critiques sont formulées sur le maintien ou l'agrandissement des ER1 et ER3, consommateurs d'espaces agricoles ou situés en zone N, comme le morcellement de la zone N par l'extension de la zone 1AU.

Pour les autorisations de constructions en zone A, la chambre consulaire souhaite qu'on se limite aux constructions « nécessaires » à l'activité agricole ou forestière répondant à des spécificités techniques, en retirant le terme « liées ». Il appartient à la commune d'en décider.

En outre la chambre d'agriculture ne retiendrait pas un classement du type Ap pour les parcelles situées dans le secteur «du Bouchet » au motif que les spéculations ne seraient que peu qualitatives et non identifiées à la PAC.

On ne s'attardera pas sur l'avis défavorable relatif à la délimitation d'un STECAL, dans un hameau très contraint en terme d'accès et de réseau.

15.4 : L'avis favorable du Parc naturel régional de Chartreuse

Cet avis est logique dans la mesure où le projet est compatible avec la charte du Parc, où la commune a demandé une extension du territoire du Parc, permettant un classement pérenne des zone Ap et où les enjeux de protection du patrimoine bâti et des paysages sont bien affirmés.

Sur ce point, c'est une position presque inverse de celle développée par la Chambre d'agriculture (ci-dessus 15.3). On pense notamment au reclassement en zone A de l'ensemble du périmètre autour du château du Carre et notamment au sud, auparavant classé UB et à la mise en cause du classement Ap de parcelles agricoles peu valorisables. Un classement de l'ensemble du village dans le périmètre du PNRC aura des conséquences en matière de constructibilité dans les parties vouées à une densification. Il faudra alors trouver un compromis entre cette orientation « parc » et celles formulées par le SCoT et par l'État.

16 - Calendrier et dates clés, de l'enquête publique

Ouverture de l'Enquête Publique : **le samedi 23 novembre 2019 à 9 h**
quatre permanences ont été tenues dans la salle communale, sise à la mairie :

semaine 1 : **jeudi 28 novembre** de **9 h à 11 h 30**
semaine 2 : **vendredi 6 décembre** de **14 h 30 à 17 h,** prolongée jusqu'à 17h45
semaine 3 : **mardi 10 décembre** de **9 h à 11 h 30 ,**
semaine 4 : **lundi 23 décembre** de **14 h à 16 h 15,** cette permanence a dû être écourtée de trois quart d'heure pour raison de santé. Les cinq personnes s'étant rendues à la permanence dans les délais de l'enquête après cette interruption, ont été recontactées par la suite, leurs contributions ont été validées.

Il a été procédé à la clôture de l'enquête publique le **jeudi 26 décembre à 11 h,** après inventaire des contributions. Les deux registres ont été signés par la directrice générale des services et moi même.

17 – Sept réunions, rendez-vous ou visites de terrain ont été tenus

Avant l'E.P. : **les 3 et 22 août :** échanges de vues sur l'organisation formelle d'une enquête publique, avec la mairie de La Terrasse et première approche de calendrier de réalisation entre le 23 septembre et le 7 octobre.

Avant l'E.P. : **mercredi 28 août** : réunion de travail au siège du cabinet EPODE (AMO du projet), afin de procéder à un balayage général du dossier et des lignes de force du projet de révision. Constat est alors fait de la nécessité de requérir rapidement les avis des PPA restés sans réponse. Par téléphone le mercredi 18 décembre un premier retour est effectué alertant sur le travail conséquent d'ajustement qui devra être entrepris avant la remise de l'avis et avant la délibération du Conseil municipal.

Avant l'E.P. : **vendredi 4 octobre de 9h à 11h**, réunion de concertation avec le responsable du projet d'aménagement sis sur les terrains de l'ITEP, porté par la société SINFIMMO et relatif à la création d'un lotissement de 37 lots de maisons individuelles. Cet opérateur est détenteur d'une promesse de vente. Il convenait de vérifier les conditions de création des circulations automobiles dans le secteur aval du Prayer et la « transparence » du lotissement en matière de circulation douce.
Se reporter également aux deux observations formulées par ailleurs n°E9 et E14. Un permis d'aménagement déposé le 17 janvier a été obtenu le 24 juillet 2019, il est donc purgé des recours et s'inscrit dans le cadre de l'actuel PLU. Il en sera fait analyse à l'examen courrier de confirmation reçu le 23 décembre de la part de l'opérateur et coté ci-dessous C6, point 23.6.

semaine 1 : **jeudi 28 novembre** : vérification de l'implantation des avis publics et de la disposition du dossier.

Semaine 3 : **mardi 17 décembre de 14h à 17h30** première évaluation de la conduite de l'enquête publique avec Madame le Maire, Monsieur l'adjoint délégué à l'urbanisme et la directrice générale des services. A cette occasion sont évoqués différents points émergeant des premières permanences :

- ✗ la problématique des ER1 (très ancien espace réservé, dont l'utilité est discutée, à présent que le stade et le cimetière sont réalisés) et ER3 (taille jugée excessive et contour à revoir),
- ✗ l'importance des avis émis par le SCoT, l'État, la chambre d'agriculture et la CEDEPENAF, sans que soient négligés les autres avis.
- ✗ La nécessité de mettre à jour les documents : actualisation de certaines données, ajouts d'annexes obligatoires,
- ✗ Le contenu des OAP et la concordance nécessaire entre les options stratégiques du PADD et leur concrétisation dans le projet de PLU
- ✗ La qualité de la participation du public, avant et pendant l'enquête,
- ✗ L'intérêt de compléter l'approche « circulations et flux » dans une commune contrainte par la nature de son territoire,
- ✗ les inquiétudes normales et attendues lors d'une révision de PLU qui par nature redistribue fortement les options d'urbanisation.

Semaine 3 : **jeudi 19 décembre de 14 h à 16 h**, visite de terrain sur les secteurs Prayer, Chonas, le Carre, le Bouchet, suite aux premières contributions.

Semaine 4 : **jeudi 26 décembre de 9h à 12 h** : mise en ordre du dossier et des contributions, clôture des registres, puis seconde évaluation de l'enquête avec la Directrice générale des services, confirmant les points évoqués le mardi 14 décembre.

17 – Statistiques de l'enquête :

Durant l'enquête, plus de cinquante personnes ou délégations ont été entendues, avec dépôt de documents. Treize contributions écrites supplémentaires ont été remises. L'ensemble des courriers et documents déposés sont recensés dans l'annexe 2 ci-jointe. Ces contributions se sont réparties selon les distributions suivantes :

éléments statistiques - EP révision PLU – La Terrasse
expression des avis

cotations	C	C	E	C		
évaluation des observations	obs écrites	lettres	entretiens	mails	total	Proportions
favorable	0	0	5	0	5	**9%**
défavorable	3	4	29	2	38	**67%**
information -question	0	2	10	2	14	**25%**
total	3	6	44	4	**57**	
poids par support	5%	11%	77%	7%		

note de méthodologie :	Le décompte est celui des personnes reçues, sans double compte. Tout entretien, complété par un envoi ou un courriel est classé E, une seule fois. Il n'y a pas eu d'observations écrites manuscrites dans les registres, cependant des courriers déposés et insérés dans un registre sont considérés comme telle. La cote C regroupe : observations écrites, courriels et lettres.

éléments statistiques - EP révision PLU – La Terrasse – distribution des avis
grille de préoccupations retenue par le Commissaire enquêteur

évaluation des observations	avis général dossier	secteur Chonas OAP et 1AU	secteurs Le Carre et Montabon	secteurs Prayer et vieux château	Centre-Village – La Cave	1AU et OAP le Bouchet	questions diverses foncière vente, date , etc.	total	Proportions
favorables	0	4	0	0	1	0	0	5	**9%**
défavorables	7	20	4	3	1	2	1	38	**67%**
questions posées ou propositions	1	1	4	2	2	1	3	14	**25%**
total	8	25	8	5	4	3	4	**57**	
poids par thème	14%	44%	14%	9%	7%	5%	7%		

note de méthodologie :	Le tableau intègre toutes les observations ayant évoqué ces questions de façon principale ou incidente. Sans double compte. N.B. : la catégorie « *général dossier* » recueille des avis longs et détaillés, dont l'importance est plus élevée qualitativement. A l'inverse, la catégorie « *questions diverses* » n'apporte pas de contributions essentielles et sont les moins utiles.
N.B. :	cinq observations et un avis PPA ont porté en tout ou partie sur la question de la zone non aedificandi demandée par le Département le long de la RD 1090. Visiblement ce zonage très large 35 m, pas toujours homogène ou cohérent, fait débat. Le Département ayant manifesté son intention de revoir la copie, nous considérons que le sujet sera traité et les observations examinées.

Conclusions :

Après ces auditions et après lecture faite des compte-rendus et du registre d'enquête, j'ai constaté que tous les éléments requis pour permettre l'information du public et des PPA, ainsi que les conditions d'expression et de participation des habitants et organisations locales, ont été réunis et satisfont à la tenue des objectifs d'une enquête publique.

Partie 2 - Observations et suggestions formulées pendant l'enquête :

Sous partie 2.1 - entretiens à l'occasion des permanences :

Préambule : l'ensemble des entretiens fera l'objet d'une courte synthèse et d'une première analyse de ma part précédée d'une ➡ . La commune pourra faire part de son avis à ces propos de façon séparée ou groupée par thème. En outre les documents repris par les pétitionnaires seront joints et classés dans une annexe 2, partie intégrante de mon rapport final.

Entretiens tenus le 28 novembre :

21.1 : Mmes Pison, mère et fille : entretien coté E1
Propriétaires de la parcelle 48, classée N et grevée par l'emprise de l'emplacement réservé n°1. Elles maintiennent leur contestation formulée en 2005 du classement en N et demandent que soit mis un terme à l'emplacement réservé, très ancien , ayant rempli son office avec la réalisation du stade. Elles ont imaginé un possible classement en UB d'une bande longitudinale au droit de la rue du port saint Gervais, pour permettre une constructibilité dans la continuité des habitats situés sur le côté sud de cette rue.

➔ *Comme déjà indiqué dans deux avis de PPA (SCoT et Chambre d'agriculture) et dans de nombreuses autres observations, la permanence de cet ER1, sans projet précis et nouveau de la part de la commune depuis plusieurs décennies est contestable, au regard de l'existence d'un autre ER d'importance en immédiate proximité. Les propriétaires, à raison, demandent sa réduction, voir sa résolution. La proposition de création d'une bande constructible ou à tout le moins d'une bande 1AU le long de cette rue du port saint Gervais, déjà urbanisée sur le côté sud, mérite d'être examinée dans le contexte plus large des liaisons entre le hameau du Chonas et le village, dont la commune marque son intention de développement : classement de zone 1AU, élargissement de la zone UB, écriture d'une OAP à vocation de logements et édification de l'ER3.*

21.2 :Emmanuelle Jay, commerçante, entretien coté E2, héritière des parcelles 646, 617 et autres, classées en zone A ou N à proximité du lieu dit « l'évêché », et dans un environnement de vignes patrimoniales et du château du Carre, demande si ce classement peut être revu.

➔ *Même si la proximité du hameau de l'évêché, pourrait laisser penser à une possible extension, avec de nombreuses prescriptions, il n'est pas envisageable de changer un classement N ou A dans ce secteur à protéger et sensible en matière de risque.*

21.3 : Julien Moine, entretien coté E3, propriétaire d'une maison sise sur la parcelle 24 et parent des propriétaires des parcelles voisines et bâties également : 25 à 28 (en cours de rénovation). Monsieur, habitant permanent, se trouve dans une situation délicate, en ayant un projet de rénovation extension de sa maison (actuellement 100m², dont le projet porterait la surface de plancher à 190m²). Il demande que soit conservée de l'ancien PLU, « *une bande de constructibilité autour de sa maison* », sans aller au-delà de la parcelle. Sa parcelle, classée jusque là en zone UA serait reclassée dans le projet en zone A, avec des prescriptions patrimoniales liées au voisinage du château. Monsieur est passé une seconde fois à la permanence du 23 décembre sans pouvoir être reçu. Par téléphone Monsieur a complété sa contribution sur le point suivant : la classement en zone A, s'il autorise une extension de sa maison, ne peut lui permettre de conduire son projet à son terme. Il s'agit pour cet habitant permanent de mieux loger sa famille et de s'adapter à son évolution. En aucun cas de conduire un projet immobilier de rapport.

➔ *Le changement de classement représente bien entendu un bouleversement dans ce secteur sensible. Cette parcelle se trouve exclue de la zone de risque inconstructible et satisfait aux exigences de reculement. Elle reste soumise à des prescriptions en proximité d'un monument inscrit aux M.H., ce qui ne pose pas de problème au requérant. Son projet s'intègre au bâti actuel dans l'alignement et la pente du toit existant. Après visite sur place dans ce secteur, il ne serait possible de faire droit à cette demande de constructibilité que dans la limite du règlement de zone A (page 129), soit +30 % de la surface de plancher actuelle et pour un usage d'habitation selon diverses conditions (destination, surface, architecture, réseau etc.). Le maintien en zone UA est sollicité, il remettrait en cause le principe proposé pour ce secteur autour du château, où pourtant des constructions anciennes préexistent. Il s'agirait d'une sorte « d'entorse ou d'exception » justifiée par le bon sens. Tel n'est pas le cas dans le cadre strict d'un règlement. De fait la seule issue serait de classer cette parcelle en zone UB, ce qui, sans continuité avec le hameau du Carre classé UA, est peu envisageable. Observation et analyse à rapprocher de l'observation 21.15 ci-dessous, qui traite de la parcelle 38 voisine, laquelle assurerait cette continuité zonale.*

➔ *Malgré cette analyse, je pense que la situation de cette famille installée depuis longtemps dans ce lieu et dont l'évolution justifie un agrandissement de la maison, faute de pouvoir bénéficier d'opportunités sur place dans le cadre d'un parcours résidentiel, doit être revue et le zonage de la parcelle figuré en UA ou UB.*

21.4 : M Coucke, entretien coté E4, propriétaire au lieu dit « l'étang » parcelle 143-144 demande le déclassement de zone A en zone UB. Il exploitait un commerce de vente et entretien de matériels agricoles (motoculteurs) , il a un projet de cession de cette activité et du local au profit d'un acheteur voulant exercer une activité commerciale un peu plus éloignée des métiers de l'agriculture. Il souhaite que la parcelle d'assise puisse accueillir des activités commerciales, pour en faciliter la cession.

➔ *Le déclassement de la parcelle en UB n'est pas envisageable, sans lien avec un périmètre de ce type à proximité. Le maintien d'un classement en zone A interdira malheureusement tout activité de commerce ou transformation autre que ceux liés à une exploitation agricole ou forestière au sens strict (règlement pages 129 et 130).*

21.5 : Robert Béchet, entretien coté E5, propriétaire de la parcelle 1336 dans le hameau de Chonas, nouvellement 159 en zone A, desservie par les réseaux AEP et EU et voisin de MM Damiani, Chabert et Marron. Il a laissé un droit de passage pour les réseaux et un cheminement sur son terrain, sans en être le bénéficiaire. Sa parcelle, au voisinage de zones classées UB et 1AU mériterait d'être incluse dans ces zonages, au motif de lier en un ensemble homogène cette partie sud-est du hameau de Chonas.

➔ *c'est toujours la question des alentours du hameau de Chonas. Lespace de liaison entre deux zones UB et la zone 1AU, doit-il être maintenu en zone agricole ? La réponse est oui selon les PPA et compte tenu des débats que suscite déjà l'espace ouest de liaison entre le village et le hameau, il ne peut être question de rajouter ici des zones constructibles. Un droit de passage crée des obligations réciproques entre propriétaires voisins, indépendamment du classement des parcelles au PLU.*

21.6 : Michèle Sorrel et Jeanine Baquetton, ainsi que Sébastien Sorrel leur neveu entretien coté E6, propriétaires de la parcelle 189, à la pointe « est » du hameau de Chonas. Cette parcelle très grande : plus de 3,97 ha, faisait l'objet de deux classements anciens logiques : en zone A pour 3,2 ha et en zone UA, pour la petite partie de quelques centaines de m², située dans le hameau ancien. Le présent projet fait masse de la parcelle

et bascule son classement en A. Il s'agit selon les pétitionnaires d'une erreur d'appréciation à corriger.

➔ *Cette parcelle dans son angle nord-est s'introduit dans le cœur du hameau historique. Elle fait effectivement partie intégrante du hameau . Il s'agit bien d'une erreur matérielle d'appréciaition, sans que soit en rien remis en cause l'esprit et les orientations de développement du hameau. Cette correction n'est pas contradictoire avec les avis des PPA. Il y a lieu de rétablir la constructibilité en zone UA de ce petit espace, à l'identique de l'actuel PLU.*

Entretiens tenus le 6 décembre :

21.7 : M Grimaldi, propriétaire de la parcelle 1684 ou 458 et 459 (ancienne 205, indication sous réserve) et M et Mme D'Andréa Gratien, propriétaire de la parcelle 1336 ou 457, (ancienne 205), entretien coté E7, demandent un droit à construire pour clôturer leur parcelle. Ils constatent que leurs parcelles sont coupées en deux : en amont, zone A et en aval, sur l'assise de leur maison, en zone UB.

➔ *Cette configuration, à cheval sur deux zonages est de plus soumise à prescription au titre du PPRn. La topographie permettrait effectivement un sortie par le haut de la parcelle 458, sur un chemin rural carrossable, elle jouxte en aval la zone 1UA du secteur du Bouchet. La partie haute du terrain pourrait se concevoir comme constructible selon le principe de densification du bâti existant. Pour autant, nous sommes sur des terrains en pente, exposés et la densification du potentiel de construction doit se faire plutôt en aval sur la zone 1UA de façon stricte et limitée. Le règlement n'empêche pas l'édification d'une clôture à condition de respecter les prescriptions. (voir page 141 du règlement de zone) même s'il est dit qu'il est préférable sur le principe, de ne pas clore. La division parcellaire dans le but d'ouvrir une constructibilité future du terrain en partie amont n'est pas envisageable.*

21.8 : Carlos Serra, habitant le quartier du Prayer, parcelle 59, entretien coté E8, soulève deux problèmes :
> L'instabilité des terrains dans le secteur est du vieux château, soumis à interdiction de construction dans un linéaire faisant frontière entre les parcelles 105 et 104 par exemple. Il y a là une forte pente dont on sait qu'elle est instable, sachant qu'au dessus, au droit du chemin communal de Montabon (ou des combes?) un effondrement a du être stabilisé par la commune.
> La constructibilité de cette parcelle 105 et de celle la jouxtant 106. Elles seraient maintenues en zone UB, sans respect du principe de précaution.

Monsieur remet le jugement de la cour administrative d'appel de Lyon à propos de l'octroi du permis de construire accordé à son voisin, qui infirme le PdC en ce qu'il n'est pas conforme aux dispositions prescrites par le PPRn en matière de gestion des eaux pluviales. Jugement dont l'autorité de la chose jugée ne semble pas à ce jour pas respectée.

➔ *Monsieur signale avec justesse cette situation particulièrement étonnante. On reste surpris du classement actuel en UB de ces parcelles et surtout du périmètre trop limité d'interdiction de construction au titre du PPRn, sachant la nature du terrain, les pentes et l'instabilité des langues de surfaces argilo-marneuses. A l'évidence la construction sur la parcelle 105, n'a pas respecté les obligations de gestion des eaux pluviales, Elle semble ne pas être conforme aux normes d'enfouissement et de fondation requises dans un périmètre PPRn soumis à prescription. La construction réalisée comme les permis de construire complémentaires sur la parcelle voisine,*

paraissent contestables en droit et inappropriés au regard du principe de précaution. Une expertise sérieuse doit être conduite par un tiers indépendant.

Toute extension ou construction sur la parcelle voisine 106, tout autant soumise à instabilité, comme sur les parcelles 104, 107 et 108 (en zone A) sont à proscrire. Il convient dans le projet de PLU de revoir les choix : déclassement des parcelles 105 et 106 en zone A et inscription en zone rouge d'interdiction PPRn, car on ne peut pas avoir une limite « flottante » à l'intérieur des parcelles sur une question aussi sensible. Le principe de précaution s'impose sur toute autre considération de droit.

21.9 : Alain Paul, propriétaire de la parcelle 14, classée UB, au sud du quartier du vieux château, entretien coté E9. Monsieur évoque deux points :

> La gestion des flux de circulation sur les rues de l'Orme et des Thermes : la commune envisage un sens unique de montée vers les quartiers du Prayer et du vieux château, avec un retour en descente par la rue à créer le long du projet de lotissement SINFIMMO, construit sur un démembrement du parc de « l' ITEP ». Il propose différentes hypothèses de gestion de ce flux avec des îlots centraux afin de limiter les excès de vitesse. Il préconise le maintien à double sens à partir du carrefour « Burlet-Orme ».

> Sa parcelle est de grande surface et pourrait faire l'objet d'une division parcellaire, lui permettant de construire une maison plus petite de plein pied, en bas, avec une accessibilité PMR plus aisée. Il aurait l'accord de son voisin pour ce type de découpage.

- ➔ *Sur le premier point, on ne peut que prêter attention à cette observation. La densification de l'habitat dans ce secteur du coteau nord-est de la commune et la création d'un sens unique assez contraignant pose un problème d'accès et d'aménagement du linéaire fréquenté par les voitures, il interroge également sur la capacité à promouvoir des circulations douces. Certes, l'OAP « déplacements » évoque le sujet, mais sans apporter une réponse précise sur les circulations internes au secteur. On recommandera de poursuivre la concertation et peut être d'effectuer une étude technique des flux (type, vitesse, intensité) pour fixer les bons choix.*
- ➔ *Pour la division parcellaire, cette éventualité est possible dans le respect du règlement de zone UB (pages 45 et suivantes, notamment page 66, pour les accès à la voirie).*

21.10 : M et Mme Garcin propriétaires dans le quartier de La Mure, parcelle 203 entretien coté E10, s'interrogent sur les capacités constructibles des parcelles situées en face de chez eux dans le cadre du nouveau PLU.

- ➔ *Ces parcelles classées en zone UB, le restent. Elles peuvent donc recevoir une construction, ce qui concourt à l'objectif de résolution des dents creuses affiché par le nouveau PLU. Par contre, elles devront respecter le règlement de zone et les obligations de reculement ou d'alignement. Elle se situent en limite externe du périmètre de protection du château du Carre, sans y être soumises. (observations à rapprocher de celle de Mme Raffaele, cotée C7, point 23.7 ci-dessous et relative à la définition du périmètre de protection des bâtiments de France). Leur inclusion dans ce périmètre de protection, n'empêchera nullement la constructibilité, mais garantira un style de construction respectueux d'un patrimoine bâti environnant et des co-visibilités.*

21.11 : Robert et Marc Damiani, propriétaires de diverses parcelles situées dans le secteur de Chonas, entretien coté E11. Ces propriétaires venus se renseigner sur la constructibilité nouvelle de leurs parcelles : certaines nouvellement en zone UB, d'autres nouvellement en

zone 1AU, d'autres enfin, traversées par la limite UB/A, semblent bien être les seuls à se féliciter de l'orientation d'aménagement et de programmation du hameau de Chonas et des nouveaux classements proposés. Une partie de leurs terrains devient en effet constructible.

➔ *Peu de commentaire sur cet entretien. On note au passage, qu'à proximité de leurs parcelles 184 et 185, classées auparavant Au et devenant UB, figure sur le plan de zonage un ER5, dont on ne trouve pas trace dans le dossier. Doit aussi être soulignée la forte opposition d'autres habitants du hameau et les intérrogations de l'EP SCoT sur le reclassement en UB de la parcelle 74.*

21.12 : Mme Girard, propriétaire de la parcelle 16 (quartier de La Mure) en proximité de la zone 1AU du Bouchet, entretien coté E12, demande quel statut est donné à sa propriété.

➔ *La parcelle ne change pas de statut et reste classée en UA, constructible selon les prescriptions du règlement de zone. La présence à proximité de la zone proposée 1AU n'a pas d'incidence directe.*

21.13 : M. Beckrich, est propriétaire de terres agricoles exploitées et classées en N et A , entretien coté E13, dans le secteur situé entre les hameaux des Celliers et de la Gorge. Il a hérité de son père de parcelles en zone naturelles ou agricoles, dont il souhaite poursuivre l'exploitation, notamment une truffière. Ces parcelles s'étendent sur ce versant de Chartreuse et sont cadastrées : 349,328,348,358,321 à 327, etc. Trois questions sont posées :
> une demande de classement intégral en zone A, à la place du zonage mixte A et N,
> une demande d'autorisation d'exploitation avec la mise en place d'un étang ou petit lac collinaire,
> une demande de rénovation de la ruine sise sur la parcelle 350 (sous réserve), pour en faire un petit bâtiment de stockage de matériel agricole ou de séchage de plantes aromatiques, jugé nécessaire à l'exploitation agricole.

➔ *L'unification du classement pour répondre à une homogénéité de ses propriétés n'est pas envisageable, sur le principe. Le classement N se justifie à plusieurs égards : préserver les espaces de biodiversité sur le coteau Chartrousin / respecter les prescriptions du parc naturel régional de Chartreuse. Le classement N n'empêche nullement l'exploitation agricole ou forestière, ni la construction ou la rénovation-extension de bâtiment nécessaire à l'exercice de ces activités.(voir page 166 et suivantes du règlement)*

➔ *Pour les mêmes raisons et par principe, l'exploitation agricole, y compris le développement de spéculations agricoles anciennes ou nouvelles, est autorisée. Il convient de se rapprocher de la Chambre d'agriculture et du PNRC, pour vérifier si l'édification d'une retenue collinaire entre dans les équipements possibles dans ce secteur, à ma connaissance, rien n'est dit à ce propos dans le règlement écrit.*

➔ *Sur la question relative à la reconstruction d'un bâtiment à usage de stockage/séchage sur les ruines du patrimoine - parcelle 150, il semble que le père de Monsieur ait eu un premier refus de permis du fait d'un projet qui ne reprenait pas le style des constructions vernaculaires. Rien n'indique une interdiction dans le règlement, cependant il faut définir le statut exact de cette ruine sans toit complet : peut-on encore la considérer comme un local accessoire, une construction agricole, qu'on peut rénover ou étendre et à quelle condition architecturale ? (voir page 168 du règlement). L'intéressé devra prendre conseil et bien formaliser son nouveau projet, pour avoir une réponse précise.*

21.14, M. Bescher, ancien maire et ancien vice-Président du Conseil départemental, habitant le quartier du Prayer, entretien coté E14, remet à cette occasion un document circonstancié et détaillé de sept pages portant sur l'historique d'élaboration de cette

révision, sur le contenu du PADD, sur le diagnostic de territoire et les justifications des choix opérés, enfin sur le règlement du PLU. On retiendra de ce document trois angles d'analyse :

- ✔ des rappels historiques et une observation politique : les actuels promoteurs de la révision du PLU étaient ceux qui s'opposaient à la procédure entamée, ils ont cependant repris l'intégralité des objectifs du PADD, sans une traduction sérieuse et conforme dans le projet de PLU. Le PADD ne serait donc plus l'axe support du PLU. On évoque aujourd'hui beaucoup l'identité communale, l'harmonie du développement les cœurs historiques et identitaires, l'esprit village ...
- ✔ un inventaire des erreurs de formes, contenues dans le diagnostic de territoire : eau potable, PLH, propriété de la communauté de communes, périmètre du PNRV qui descend jusqu'au bas des coteaux, une OAP de Chonas divisée par deux, c'est en fait l'ancienne zone AU d'avant 2005, etc.
- ✔ des appréciations sur la présentation et les propositions de règlement du projet :
  1. *sur le rapport de présentation* : la RD1090 n'est plus une voie de contournement et doit donc trouver une harmonie avec les circulations intra-communales ; le diagnostic sur les formes urbaines et sur la nécessité de maintenir les populations jeunes sur le territoire est pertinent, mais sans reprise dans le PLU ; une densification sur Montabon malvenue compte tenu des accès et de la desserte réseau ; si la commune a réduit fortement les zones à urbaniser, c'est en fait sous contrainte des PPR ; la zone AU au carrefour route de Tencin et RD1090 a été supprimée, alors qu'elle offrait un potentiel de logements mixtes adapté ; les règles de hauteurs revues à la baisse sont contraires à ce qui s'est toujours fait dans le centre-village ou dans certains hameaux (le Carre, la Mure) et jusqu'au jardin de l'Orme, ceci dans le seul but de moins densifier ;
  2. *sur le règlement écrit du PLU* : pas d'outil pour le maintien des activités commerciales ; aucune servitude de mixité sociale ; pas de concrétisation de l'objectif de déplacements doux ; suppression d'une coupure verte par la zone 1AU de Chonas ; la réduction de la consommation foncière est bien inscrite, elle reste une conséquence des prescriptions PPR ; les perspectives paysagères, bien évoquées dans le PLU peuvent être remises en cause par l'OAP Chonas et la zone 1AU ;

➔ *L'observation politique s'inscrit dans le cadre du débat démocratique interne à la commune et ne peut être retenue dans cette analyse,*

➔ *L'inventaire des erreurs de formes rejoint celui effectué dans différents avis de PPA : SCoT, Communauté de communes, État, Chambre d'agriculture. La commune en fera masse pour mettre à jour les règlements cartographiques et écrits, sans qu'il soit besoin d'y revenir ici.*

➔ *L'appréciation des dispositions réglementaires du projet témoigne des quelques marges d'évolution possible du document soumis à l'enquête (règlement et rapport de présentation), dont il faudra tenir compte.*

Entretiens tenus le 10 décembre :

21.15 – Mme Marie Thérèse Drillat-Boutaz (0670356926 babylone.73@life.fr) et sa fille, de saint Jean de Maurienne, (entretien coté E15) propriétaire des parcelles 36, 37 et 38 à proximité du patrimoine classé : le château du Carre. Elles étaient accompagnées de leur conseil immobilier EDIFIM. Un projet d'immeuble intermédiaire R+2 limité et destiné à des propriétaires occupants (sous réserve), a été imaginé et soumis pour avis, à un architecte conseil du CAUE, suivi d'un rendez-vous en mairie en mars 2018 afin de cadrer

une étude de faisabilité. L'ensemble est clos d'un mur ancien cerclant la propriété notamment le long de la rue du château.

La parcelle est actuellement pour partie constructible (zonage Uac2). La circulation interne à la commune devait être revue, nécessitant une cession d'une partie du terrain. Dans le projet de PLU, les trois parcelles seraient classées en zone A, ce à quoi s'oppose Madame. Ce classement dans un secteur qui n'accueille pas d'exploitation agricole et au faible potentiel agronomique, n'est pas recommandé par la Chambre d'agriculture dans son avis. La zone est située en amont-ouest d'un tissu de constructions existantes et constitue une sorte de « dent creuse » dans le linéaire au sud du château. Pourquoi déclasser ce terrain de 2754 m² sur les 10 000 m² de cette propriété ? C'est la question que se posent les requérantes. Cette observation est à rapprocher de celle cotée E3 ci-dessus de Monsieur Moine.

➔ *La famille Drillat-Boutaz a eu depuis 2005 la possibilité de conduire son projet immobilier, mais sans donner de suite concrète lui ayant permis d'obtenir un permis d'aménagement ou de construire dans le cade de l'actuel PLU, c'est dommage. Certes une réflexion a été engagée pour étudier les options de constructions. Elle était connue de la commune. Le projet offre un potentiel de logements sur un espace restreint en conservant le caractère de prairie de la majeure partie du tènement. On se trouve assez en résonance avec l'objectif du SCoT de densifier le bâti et de lutter contre l'étalement urbain. La démarche de Madame ne témoigne pas d'une urgence de se loger du même degré que celle de la famille Moine (voir ci-dessus point 21.3), mais elle pourrait apporter sa contribution à l'amélioration de l'offre de logements, si on y incluait une proportion de LLS ou d'accession sociale.*

On rappellera qu'un ancien avis de l'ABF autorisant la constructibilité, avait été désavoué par son successeur, imposant un zonage A strict au début des années 2000, pour finalement admettre que, dans le hameau, le long de la rue du château figurait un continuum de constructions anciennes et ce mur d'enceinte qui pouvaient justifier un classement en zone UA. Il appartient à la commune de confirmer ou d'ajuster sa position, selon le principe de libre administration.

21.16 – M Damiani, (entretien coté E16) renouvelle sa visite lors de la permanence et confirme que sa parcelle 76 est classée en zone 1AU, il demande ce qu'il peut en faire. La parcelle 74 appartenant à son père et classée en zone UB permettrait une constructibilité .

➔ *La parcelle 76 n'offrira pas de constructibilité immédiate, une zone AU ne peut être aménagée avant que l'ensemble des zones ouvertes à la construction ne soit mobilisé. Le projet de classement de la parcelle 74 fait l'objet d'opposition de la part du SCoT et de riverains.*

21.17 – M et Mme Rosseto, propriétaires de la parcelle 198, classée UB en proximité du château du Carre, rue de la cascade, s'inquiètent du niveau autorisé des hauteurs de constructions sur les parcelles n'ayant pas encore de projet de construction.

➔ *Le règlement de zone UB limite assez fortement la hauteur des constructions qui ne pourront pas dépasser un R+1 et qui doivent respecter les angles de vue.*

21.18 : Première délégation du quartier ouest du hameau de Chonas (entretien coté E18) desservi par le chemin du stade et la rue du port saint Gervais.
Daniel Calviniac, habitant au hameau du Chonas, chemin du stade,
Mme Choulier, chemin du stade
Lombardi Gilles, rue du port saint Gervais,
Rinaldi Nathalie, chemin du stade

Cialdella Nicolas,chemin du stade
De David Sédric, rue du port saint Gervais, habitant en face de la parcelle 74 rendue constructible (UB), actuellement en zone Ai
Méneghel Eric, chemin du stade, parcelle 24.

Ces riverains de la zone 1Au et de parcelles qu'on souhaite ouvrir à la construction (74) sont opposés à la création de ces zonages de long terme ou immédiats. Il demandent à ce que ce secteur dédié à l'agriculture, le reste et soit préservé.
Le zonage 1Au actuel leur paraît suffire et ne peut être étendu. De même l'OAP dans ces orientations et la densité des constructions est contestée par la délégation. Ces riverains se sont installés dans ce secteur pour le cadre de vie qu'il offre et pour conserver au hameau de Chonas sa qualité initiale et architecturale.
Ils demandent en outre quelles options seront retenues pour promouvoir les liaisons douces avec le village, garantir un stationnement résidentiel, préserver les cônes de vue et limiter les hauteurs de construction. L'OAP ne comporte, selon eux, que des déclarations d'intention.
La taille de l'ER3 inquiète tout autant, sa définition restant très vague.

➔ *Les questions soulevées une nouvelle fois montrent un déficit de concertation amont et de partage des enjeux, elles sont à prendre en compte pour revoir l'ensemble des dispositions sur Chonas, sans qu'il soit besoin ici de les détailler à nouveau (voir ci-dessus les avis du SCoT et de la Chambre d'agriculture, les points 21.6, 1et 14 et ci dessous points 21 20 et 27)*

21.19 Mme Hugue Fabienne, (entretien coté E19) propriétaire de deux parcelles donnant sur l'avenue du Grésivaudan, dans le secteur du Bouchet. Elle formule deux observations :

> Sa maison est construite et donne sur l'avenue. A l'arrière figure la parcelle 67, prévue en zone Ap : espace agricole protégé. Une terrasse à l'arrière de la maison qui doit être rénovée, se trouve à cheval sur la limite entre zone UA et la zone agricole Ap. Elle souhaite donc que ce qui a été considéré par le passé comme une erreur de cartographie dans le PLU initial, soit corrigé. La limite de zone devrait se situer en bordure extérieure de cette terrasse qui doit être comprise comme une annexe indissociable du bien construit et ancien. L'édifice doit faire l'objet d'une rénovation, dont la terrasse est un élément de structure.

> En outre Mme Hugue signale qu'en matière de nuisances sonores et de vitesse, il subsiste, malgré la limitation à 30 km/h, des nuisances et des risques liés à la circulation en centre-bourg. La commune devrait, dans l'esprit du PLU, revoir les dispositifs de signalisation, de ralentissement ou de contrôle de la vitesse (bus et voitures), de façon à ce que cette exigence de circulation apaisée en centre bourg soit respectée.

Seconde nuisance évoquée : l'intensité lumineuse de l'éclairage public ne respecte pas le rythme circadien des habitants, comme de la faune. Il y avait dans un passé récent une réduction du flux lumineux et même une extinction de ce flux en cours de nuit. Cela a été supprimé depuis le changement du système d'éclairage en LED. Il convient de revenir à ce mode de fonctionnement respectueux de l'environnement et du rythme de sommeil des riverains.

➔ *Sur le premier point, s'il s'agit bien d'une erreur matérielle, il conviendra de la corriger en faisant tangenter la limite entre zone Ap et UA au bon endroit et donc sans exclure cette terrasse qui fait partie de la structure de la maison, afin de garantir la faisabilité des travaux de confortement et rénovation nécessaires à cette maison.*
A propos de la seconde observation, on renverra aux préconisations de l'association nationale pour la protection du ciel et de l'environnement nocturne qui a reçu l'agrément national des associations de protection de l'environnement. Elle est

garante du label « village étoilé ». Les pollutions lumineuses et sonores sont des causes reconnues d'altération de la santé publique et environnementale.

Entretiens tenus le 23 décembre :

21.20 : Deuxième délégation des habitants du hameau de Chonas (entretiens coté E20)
M et Mme Moussi, Joël Veyret, Aurélie Gascon, Serges Gascon, Mme Guillon, M et Mme Denis Barberot.
A l'appui de leurs observations, Madame Guillon remet une contribution écrite de trois pages. Il ressort de ces entretiens, en résumé et sans être exhaustif que :

> L'orientation 4 du PADD n'est pas respectée par l'OAP de Chonas. Les études n'ont pas été faites suffisamment en matière de démographie, pour calibrer les ouvertures de droit à construire, définir les équipements publics nécessaires. Cette densification n'a pas lieu d'être.
> Les personnes s'étonnent de voir devenir constructible la parcelle 74. Le périmètre de la zone 1AU est contesté dans sa totalité et il n'a pas été évoqué lors des concertations en 2018, sauf l'été dernier. L'actuel zonage 1AU, déjà conséquent parait suffisant.
> Les études de sol sont rendues obligatoires à tort.
> Les réseaux (électriques et télécoms) ne sont pas en capacité d'absorber de nouvelles habitations sur Chonas, dès à présent.
> Les voiries d'accès sont encore des chemins ruraux peu adaptés à la circulation de zones d'habitation densifiées, les accès routiers et cheminements en croisant la RD1090 et la route de Tencin doivent être sécurisés et rien n'est favorisé dans le projet de PLU.
> Comme dans l'avis du SCoT, il est demandé le reclassement du tènement GammVert en zone UB.
> L'existence de l'ER1 et la taille de l'ER3 sont contestées.

➔ *On retrouve ici, avec une forte opposition, l'ensemble des observations formulées dans le secteur, sans qu'il soit besoin de commenter plus longuement. On notera simplement que quantitativement les observations défavorables à propos des intentions de développement sur le hameau de Chonas et ses environs, représentent plus de la moitié des contributions recueillies(y c les avis généraux sur le projet). Elles sont également évoquées par 6 des 9 avis reçus des PPA.*

21.21 : Mme Turgeman née Carvin, entretien coté E21) propriétaire de parcelles situées dans la zone 1AU du Bouchet (1630 Net 477 478 zone Ap.) Madame n'est pas favorable à ce classement, dans la mesure où elle n'envisage aucunement de les céder pour construire et où le secteur est parcouru de sources identifiées sur lesquelles il y a des droits d'eau des riverains qui y sont attachés. Madame est très réservée sur tout aménagement qui ne serait pas respectueux des circulations d'eau et des sources. Elle souligne que le périmètre classable 1AU voisine une large zone classée rouge non constructible au titre du PPRn. Ce qui n'est pas anodin.

➔ *Il lui est précisé que ce classement est qualifié de secteur à urbaniser à moyen ou long terme, sans certitude. Par contre il ne devient pas constructible à l'occasion de cette révision. En outre tout projet d'aménagement sera soumis à consultation et devra être conduit dans le respect des droits des propriétaires riverains et le respect strict des prescriptions PPRn.*

21.22 : Mme et M De Palma entretien coté E22)parcelles 885 et 286, hameau de Montabon. Une petite maison préexiste sans doute d'après-guerre, dont ils ont hérité, est desservie par les réseaux. Ces personnes demandent si le classement en zone A les empêchent de rénover leur bien ?

➔ *Le règlement de zone (page 129) du PLU n'interdit pas la rénovation ou l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher et si les accès aux réseaux sont possibles. Leur propriété foncière se trouve en dehors du périmètre envisagé pour un STECAL, par ailleurs mis en cause par les avis de plusieurs PPA.*

21.23 : M Brosse-Maron Pierre (entretien coté E23). Monsieur est propriétaire de la parcelle 22 dans le secteur du Bouchet, limitrophe au classement 1AU et au périmètre de l'OAP. L'agrandissement du chemin rural goudronné est prévu pour desservir à terme la zone 1AU, lorsque celle ci deviendrait constructible. Monsieur a rénové sur sa limite de propriété le mur en pierre historique. Il lui parait normal que le jour où l'extension du chemin sera envisagée, elle soit faite sur l'emprise de la parcelle 45 (bois de bambous) située en face. En outre les réunions publiques n'ont pas été suffisamment explicites pour se faire une idée précise, la consultation sur place en mairie a été difficile.

➔ *Position de bon sens. Cette rénovation à caractère patrimonial doit être préservée, rien ne s'oppose au recalibrage du chemin rural par emprise sur le linéaire de la parcelle 45.*

21.24 : Monsieur Comaudone, entretien par téléphone le 30 décembre, suite à sa visite dans le temps de l'enquête le 23 décembre et à son message électronique coté C1.

➔ *Non pris en compte dans cette partie, voir ci-dessous point 23.1*

21.25 : Monsieur Descombes Jean Michel, entretien par téléphone le 31 décembre, suite à sa visite dans le temps de l'enquête le 23 décembre, coté E25, résidant rue de la belle étoile au clos du château. Pour Monsieur, le PADD exprime des ambitions générales qui semblent ne pas avoir été reprises dans le PLU.
Il lui parait nécessaire qu'on évoque plus précisément les enjeux environnementaux, qu'il résume de la façon suivante :
> prendre des mesures réduisant l'impact écologique des choix de construction (matériaux et process innovants)
> promouvoir en zone A et Ap des usages agricoles moins consommateurs d'eau et réduisant les intrants chimiques,
> définir des espaces ou réserves foncières qu'on pourrait qualifier de biodiversité et ouvertes à du remembrement foncier offrant des perspectives d'installation ou de développement d'exploitations certifiées « bio ».

En plus de cette préoccupation, le requérant regrette l'absence d'engagement de mixité sociale et de promotion d'un parcours résidentiel, permettant à chacun de conduire sa vie ici : jeunes, personne en changement de situation, personne âgée isolée, etc.

Monsieur considère enfin que la RD1090 ne peut plus être considérée comme une déviation ou un axe étanche par rapport au village, surtout avec le projet de développement du hameau de Chonas qui ne peut se concevoir dans l'isolement du village. Il y a une contradiction à lever par le PLU.

➔ *Une nouvelle fois, le parcours résidentiel peu présent, les écarts entre PADD et PLU sont évoqués. On notera l'apport nouveau que constitue le raisonnement sur les réserves foncières, la biodiversité et la promotion d'une agriculture raisonnée. Ce qui doit être rapproché de la position du Département à propos d'une démarche PAEN (voir ci-dessus point 15.2). On retiendra l'approche particulière sur le statut de la RD1090 et son insertion dans un tissu villageois qui change.*

21.26 : Monsieur André Lombardi, entretien par téléphone le 26 décembre, suite à sa visite dans le temps de l'enquête le 23 décembre, coté E26. Monsieur évoque la situation des parcelles 218, 217 et 216, longeant la rue de la cave, à propos d'un droit de passage et de servitudes sur l'ancien chemin communal. Il est souhaité que ce chemin reste en

circulation piétonne et ouvert au public. Si des usages privatifs se sont mis en place, il convient dans le cadre du PLU de rappeler, soit le maintien du droit de passage, soit la servitude de circulation piétonne que la commune veut promouvoir. La continuité de circulation douce sur tout le linéaire de la rue de la cave (de la rue des quatre fontaines à celle du la gare) doit être préservée.

➔ *C'est à raison que Monsieur rappelle l'intérêt d'organiser la rue de la cave en circulation douce. Le droit de passage (ou cette servitude) ancien remis au goût du jour, sera une contribution bienvenue à l'aménagement global en cours dans la partie centrale du village. L'OAP « espaces publics » va dans le même sens, sans être aussi précise. Cette contribution est à rapprocher de celle de Monsieur Denis Combe (point 23.11).*

21.27 : Mme Carole Moussi, propriétaire de la parcelle 70 hameau de Chonas, coté E 27. Madame note que le projet de PLU maintient en zone UB l'ensemble de la parcelle, sur laquelle est édifiée sa maison. Le fond, classé en EBC serait déclassé, le tènement en EBC étant remodelé autour de l'espace accueillant Gammvert. En outre un CU demandé pour ce fond de parcelle indiquait à tort une desserte trop lointaine du réseau ERDF, tel n'est pas le cas si l'on passe par la parcelle 70, elle aussi en projet de classement UB. Elle note cependant que, dans l'avis du SCoT défavorable, le fond de parcelle de l'ordre de 1000 m² est cité comme devant être reclassé en zone A non constructible. Cette observation, si elle devait avoir une suite, rendrait impossible une division parcellaire permettant de densifier l'habitat, dans un secteur en tension. Elle souligne que son projet correspond pourtant bien à une orientation du PADD retenue également par le SCoT : *concentrer l'urbanisation future au sein des enveloppes bâties existantes par l'urbanisation des dents creuses et la division parcellaire*. Elle considère respecter cette orientation. Le déclassement du fond de sa parcelle serait donc malvenu.

➔ *Il appartient à la commune et à l'EP du SCoT d'examiner cette question dans le cadre général des observations formulées à propos de Chonas. Il faut conjuguer le double objectif de respect des orientations définies dans le PADD et de celles de l'instrument supérieur de programmation que constitue le SCoT.*

Sous partie 2.2 – état des observations recueillies sur les registres d'enquête :

Les personnes reçues en entretien ont pour la plupart remis des documents factuels ou lettres, qui seront recensés en annexes du procès verbal, puis du rapport final sous les cotations « E » . De même certains courriers et courriels ont été agrafés dans les registres et cotés « C » ci-dessous.

Il n'y a pas lieu à redite de ces observations.

Sous partie 2.3 – état des messages électroniques et des courriers reçus :

23.1. courriel de Monsieur Comaudone coté C1, du 8 décembre : Monsieur évoque le servitude non aedificandi dont est frappée sa parcelle 1676 riveraine de l'axe de la RD1090, en notant qu'une parcelle située à proximité, mais dont la construction a été faite dans la zone des 35 m, n'est pas concernée par cette servitude. Il en demande la révision, voir la suppression.

➔ *Contribution à rapprocher des autres formulées sur le même sujet. C'est à raison que cette personne demande de reprendre ce linéaire non aedificandi, pour le rendre cohérent et acceptable. Sur une commune aussi contrainte par de multiples dispositions de protection ou de prévention, le Département ne peut ajouter à son*

profit une zone non aedificandi aussi importante qu'on pourrait qualifier « de confort ». Sur son projet « pivot », il dispose en plus d'un ER conséquent.
Pour autant, il ne peut être question d'exonérer les riverains, dont Monsieur, de toute servitude en la matière, elle doit simplement être contenue.

23.2 courriel de Monsieur Gilbert Zanchin, ancien élu de la commune et coté C2 : Monsieur évoque l'avis du SCoT qu'il reprend à son compte en notant que le projet de révision : n'évoque pas les procédés constructifs écologiques, le permis d'aménager accorder sur une partie des terrains de l'ITEP (voir point 23.6), les zonages proposés sur Chonas, l'absence de prévisions sur les modes doux de transport sur l'axe La Terrasse – Tencin, la mixité sociale.

➔ *Dont acte sur le partage des observations formulées par le SCoT et sur Chonas ; les procédés constructifs auraient mérité effectivement plus de développement, notamment sur les innovations éco-compatibles ; concernant le projet SINFIMMO (ITEP), il relève de l'actuel PLU ; La mixité sociale doit être non pas forcément plus affirmée, mais mieux démontrée et justifiée, ce qui n'est pas le cas (cf avis de l'État) ; Dans l'OAP « déplacements » figure une allusion (page 5 bas) sur la possibilité de créer un mode doux de circulation sur l'axe rectiligne joignant La Terrasse à Tencin. Il est écrit au conditionnel et comme une hypothèse faisable, il mériterait d'être affirmé comme une nécessité et devrait faire l'objet de la discussion globale avec le Département sur les enjeux de traversée et de desserte de la commune. La création de ces voies de circulation vélo-piéton en site propre devient de toute façon indispensable dans le contexte de fort développement urbain du hameau de Chonas, déjà à l'oeuvre.*

23.3 Courrier de Madame Catherine Venturini reçu le 19 décembre et coté C3. Madame passe en revue le projet et souligne ce qu'elle considère comme des contradictions, on résumera son courrier de 4 pages :
le PADD dit que la maison n'est plus le mode d'habitat à privilégier, le PLU ne prévoit pas d'habitat collectif et ne promeut que la maison individuelle et baisse les hauteurs possibles de construction
le PADD indique le caractère intimiste des modes d'habiter et la préservation des hameaux, le PLU propose d'urbaniser à terme plus de 8 ha entre Chonas et le village, réduisant fortement l'identité de ce hameau,
le PADD suggère une mixité sociale et générationnelle, le PLU ne le garantit pas avec une absence de prise en compte du parcours résidentiel et sans habitat participatif, sans obligation de mixité sociale,
le PADD précise que la mobilité doit se construire dans une logique de développement durable, le PLU ne prévoit pas de linéaire, de servitude ou d'emplacement réservé pour les modes doux de déplacement,
même si les équipements publics peuvent manquer (dits « en carence »), le choix d'ER très important, avec une affectation vague ne permet pas de connaître l'orientation prise par la commune dans le cadre du PLU,
sur les formes urbaines et les aspects architecturaux, la cohérence n'est pas évidente entre l'expression d'une architecture contemporaine autorisée et l'aspect des constructions parfaitement compatible avec les bâtiments traditionnels, les thématiques énergétiques et climatiques seraient absentes.

➔ *Il semble certes nécessaire d'avoir une meilleure articulation entre le PADD et les règlements du PLU selon les zones. Sans quoi les contradictions potentielles rendent problématiques la sécurité juridique de l'instrument de planification et hypothétique la tenue des objectifs du PADD dans le cadre des orientions du SCoT.*

23.4 Courrier de Madame Annick Guichard remis le 23 décembre et coté C4, relatif à trois observations : l'impact sur l'agriculture et la biodiversité de l'urbanisation autour de Chonas, la fragilité et le peu de desserte en réseau du hameau de Montabon, qui interdit toute ouverture à la constructibilité par le biais du STECAL, l'atteinte au panorama par le projet d'immeubles aux abords de la rue des vignobles et de la RD1090 et la densification de circulation liée à l'urbanisation du secteur « cascade- l'Enversin ».

➔ *Sur les deux premières questions, il n'est pas contestable que toute démarche de densification dans des secteurs agricoles ou à proximité d'espaces naturels est préjudiciable et doit être bien évaluée, bien encadrée. On rappellera les avis défavorables des PPA relatifs au projet de STECAL.*

➔ *Sur le dernier point , secteur du château du Carre, la densification en dent creuse n'apporte pas un nouveau flux tel qu'il ne soit pas absorbable dans un secteur ayant déjà un linéaire bâti conséquent et ancien. Par contre, comme dans d'autres hameaux de la commune en notamment Chonas, l'ancienneté du réseau communal de desserte est à noter. L'urbanisation actuelle, renforcée ou non, justifiera assez rapidement un plan de mise à niveau des voiries, ne serait-ce dans certains lieux, que pour supporter les flux mixtes : VL et transport en commun, ou VL et circulation douce.*

23.5 Courrier de Madame Jolly remis le 23 décembre et coté C5, Madame développe de façon argumentée, un certain nombre de griefs à propos de la procédure de révision, on synthétisera les 5 pages de cette contribution comme suit :

- ✗ une concertation « sur le papier » peu efficiente concrètement et n'ayant pas permis une co-construction du projet avec les habitants,
- ✗ une ouverture à l'urbanisation excessive et non cohérente avec les orientations du SCoT, même si une modération de l'urbanisation est affichée, elle ne semble pas traduite dans les orientations du PLU, l'absence de précision sur les conditions de mise en place d'un parcours résidentiel et de la mixité de l'habitat est évoquée,
- ✗ un manque d'intérêt pour les hameaux, une absence de clarification sur les constructions transformées en habitations, sans tenir compte des dessertes et réseaux,
- ✗ un défaut de concertation préalable suffisante avec les autorités publiques gestionnaires de voirie ou organisatrices de transport, pour définir les bonnes connections entre politique d'urbanisme et politique de desserte,
- ✗ une carence en matière environnementale, plus particulièrement la non déclinaison des risques PPRn et PPRi, avec plusieurs exemples cités,
- ✗ l'invocation forte de la coupure verte et des couloirs de biodiversité à promouvoir conformément aux orientations du SCoT,

➔ *Sur les trois premiers volets, il n'est pas contestable, au regard des avis concordants des PPA et des nombreuses observations recueillies en entretien, que des marges de progrès existent, pour finaliser cette révision du PLU.*

➔ *Sur les deux observations suivantes : l'avis du Département ajouté à quelques observations autres, montrent que la question des zones non aedificandi, le maintien légitime de l'ER4, l'organisation des flux et dessertes dans la commune, sont des sujets connus et doivent donc rapidement faire l'objet de décisions sur les structures du territoire communal. A l'issue de cette révision, les positions du Département, de la commune et de l'intercommunalité devront se traduire par une programmation de travaux dans les domaines de compétence des différents échelons territoriaux, concrétisant les objectifs du PLU.*

➔ *Sur les deux dernières affirmations, même si le contenu du PLU (c'est un outil réglementaire et cartographique) ne permet pas toujours de garantir ou de gérer ces espaces classés en risque ou de valeur écologique, il peut y contribuer. Mais il est d'ordre public que le PLU doive respecter à la lettre et dans l'esprit les PPRn et*

PPRi. L'État dans son avis le rappelle clairement. Pour les prescriptions du SCoT en matière de corridor écologique, la jurisprudence du CE rappelée à la commune au cours de l'enquête (annexe 1 et ci-dessus point 14.3) confirme que le PLU doit avoir une véritable cohérence dans la traduction locale des orientations du SCoT, au-delà d'un simple rapport de compatibilité « élastique » avec lui.

23.6 courrier de Monsieur Damas, société SINFIMMO, coté C6 (accusé ed réception par courriel de ma part) le vendredi 23 décembre et relatif au projet d'aménagement sis sur la parcelle AD 129, sur le tènement de l'ITEP. Le projet a été déposé et purgé sous le régime de l'actuel PLU. Monsieur Damas demande que deux ajustements soient apportés à l'actuel projet de règlement de zone UD, afin de garantir deux dispositions envisagées sous le régime de l'actuel PLU : servitude de reculement pour des piscines de 2 m et non de 3 m, surface végétalisée et en terre de 40 % au lieu de 50 %

➔ *Dans le cadre du permis d'aménagement d'un lotissement en 37 villas, on peut comprendre que l'économie générale du programme nécessite un tel ajustement. Cependant une situation particulière ne peut être traitée en modifiant de façon générale les équilibres proposés pour l'ensemble des zones classées UB. De fait, c'est dans le cadre du parti pris d'aménagement qui doit être trouvé la solution. Rappelons qu'au début de la réflexion sur ce projet, deux options d'aménagement avaient été imaginées : des villas ou de petits ensembles en R+3 ou 4 de plusieurs logements, moins impactant au sol, laissant perdurer l'atmosphère « parc végétalisé », à l'instar de ce qui a été fait au jardin de l'Orme, permettant de plus une mixité sociale et un nombre plus important d'offres résidentielles.*

23.7 courrier de Mme Anne Laure Raffaele du 6 décembre, coté C7, relatif à la modification plus ancienne du périmètre de protection du château du Carre au titre des M.H.Madame souhaite l'extension de ce périmètre à l'angle de covisibilité, constitué d'une part des parcelles 190, 191,195 à 197 et d'autre part la perspective de vue sur le château. Cet ensemble, protégé lors de la révision du PLU en 2005 a été réduit, ouvrant un droit à construire sur ces parcelles sans le respect des prescriptions de protection du patrimoine bâti. Elle demande l'agrandissement (le rétablissement) de ce périmètre.

➔ *Le respect du principe de co-visibilité, tel que proposé au vu des photos remises, paraît effectivement s'imposer et il paraît légitime d'étendre le périmètre à cette partie de la zone UB située dans les 500 m de distance du château, sans quecela bride le potentiel productif des parcelles.*

23.8 courrier de Monsieur Debarnot, coté C8, dans lequel il note que, s'il est normal de ne pas permettre l'urbanisation dans les zones de type PPRn ou PPRi, il s'insurge contre la définition excessive de zones non aedificandi le long des voiries départementales et demande que La Terrasse soit traitée comme les communes voisines.

➔ *Il appartient à la commune et au Département, lequel se dit ouvert dans son avis (point « routes départementales », 3°§), à revoir la largeur et surtout la cohérence sur le linéaire, des zones non aedificandi. Si elles sont justifiées (comme celle d'interdiction d'accès) dans les secteurs les plus dangereux (liaisons avec Chonas, accès au lac, carrefours tels que définis dans le PADD), elles doivent être mieux interprétées pour les propriétés et réserves foncières des acteurs publics ou privés. Cette « opinion » est à rapprocher de l'avis formulé par la communauté de communes (page 2, point 3 : foncier) à propos de son tènement grevé de façon excessive par le périmètre non aedificandi et de l'observation relatée au point 23.1. Sans outrance, on peut donc considérer qu'une meilleure cohérence et une approche raisonnée du linéaire non aedificandi, doivent être recherchées.*

23.9 courriel de Monsieur Cédric De Davide, coté C9, à propos du classement en zone UB de la parcelle 74 dans le hameau de Chonas. Monsieur y est totalement opposé, cette parcelle est classée A actuellement.

➔ *Cette opinion est à rapprocher de l'avis du SCoT et des observations formulées aux points 21.1, 11 et 20, concordantes et 21 discordante. Cela renvoit au choix proposé pour l'OAP de Chonas et à la stratégie d'urbanisation du hameau, qui sont au mieux non comprises, plus généralement très contestées. Il appartient à la Commune, dans le cadre du principe de libre administration des collectivités locales, de tirer les conséquences de ce débat.*

23.10 courrier de Madame Vial Caffon, coté C10, Elle évoque le devenir de la friche industrielle sise dans le secteur du Carre. Dans l'objectif d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation et d'une densification raisonnée de l'habitat, cet ensemble mériterait un traitement spécifique au titre du PLU : OAP, sous-secteur ou périmètre réglementé, afin d'y conduire une micro opération de renouvellement urbain bien inscrite dans le contexte géographique et permettant peut être de satisfaire aux besoins de logements.

➔ *Cette observation-contribution est permet d'aller au-delà du débat qui existe sur ce secteur sud, même si le tènement se situe à l'extérieur du périmètre de protection du château. Il est un élément de l'entrée urbaine. Contribution à rapprocher des points 21.3, 21.15 et 23.7.*

23.11 courriel de Monsieur Denis Combe, résidant rue de la cave, à propos de l'aménagement du futur parking créé sur l'emplacement des anciens ateliers municipaux. Monsieur évoque la nuisance sonore de ce lieu et espère que la création du parking permettra de la réduire. Il évoque l'aménagement des abords du parking et notamment le traitement de la limite de propriété, afin que soit pris en compte le vis à vis avec les maisons situées en contre-bas du parking, qu'il souhaite également semi-couvert afin de réduire l'effet des intempéries.

➔ *Le voisinage en contact direct entrè un espace public fréquenté (ici un parking de centre-bourg) et des propriétés riveraines est un enjeu du vivre-ensemble évoqué dans le PADD. Il est incidemment évoqué dans l'OAP « espaces publics ». Il y a donc dans cette OAP des réponses qui sont apportées, notamment les limites végétalisées, l'identification des espaces par le traitement des sols et pavements, les circulations piétonnes entourant le parking. Une attention particulière (mais non mentionnée dans l'OAP à ce stade) devra être portée au choix des matériaux et aux limitations de circulation (douce ou automobile) de façon à ce que les nuisances sonores soient réduites, par rapport à l'existant. Au vu des photos remises par le requérant, il semble y avoir aussi un problème de stockage des conteneurs d'ordures ménagères. Cette question doit également être évoquée et traitée avec la communauté de communes.*

23.12 courrier de Monsieur Emmanuel Delêtre, reçu le 4 juillet dernier et semble-t-il réintroduit dans le registre le 23 décembre. Sur la forme, Monsieur conteste la réalité de la concertation, tout au moins son efficacité, regrette que malgré sa demande, le dossier assez lourd n'ait pas été communiqué plus en amont de la délibération de juillet. Sur le fond, Monsieur regrette que le secteur ITEP ne soit pas concerné par une OAP, que des zones réservées au stationnement ne soient pas mieux identifiées, que la zone N sur le haut de Chonas soit convertie en partie en UB, que la zone 1UA dans ce secteur aille à l'encontre du PADD (protection de l'identité des hameaux), etc. Concernant certains points des règlements des zones UA et UB : hauteur des annexes de bâti, transparence des haies séparatives, agencement des stationnements privatifs, couleur des façades, choix des matériaux, etc.., Monsieur les conteste également.

➔ *Ces observations semblent essentiellement avoir été formulées à l'occasion du dialogue entre l'équipe municipale et les représentants de l'opposition municipale au moment du conseil municipal de juillet 2019. Elles s'inscrivent dans le cadre du débat démocratique. Dans le temps d'une enquête publique, on retiendra simplement deux commentaires :*
> la proposition d'une OAP dans le secteur de l'ITEP, à propos du projet d'aménagement conçu sous l'empire de l'actuel PLU, n'est pas recevable, car une OAP a pour vocation de définir principalement des orientations pour le futur.
> L'observation sur le secteur de Chonas (zones N et UB) est en partie inexacte. L'actuel zonage AU (PLU de 2005) comporte différents espaces :

- ✔ *l'un longitudinal à la RD1090, qui n'est donc pas classé N, lequel devient dans le projet pour partie une zone N,*
- ✔ *le plus important au nord de la rue du port saint Gervais, en zone A à l'origine et qui fait l'objet d'une modification, à la fois par extension au sud et par retour à un zonage A ou par reclassement en zone UB dans sa partie nord.*
- ✔ *Deux autres plus réduits à l'est du hameau qui sont basculés en zone UB pour l'un, en zone A pour l'autre.*

Observation à rapprocher des nombreuses autres formulées par ailleurs, pour en faire masse.

Sur ces observations, et échanges, je souhaite recueillir l'avis de la commune et ses intentions de réponses. Les ajustements du projet de révision pourraient faire l'objet à ce stade d'une liste précise, le travail de reformulation étant à prévoir par la suite, avant toute délibération.

Partie 3 - Observations complémentaires du commissaire enquêteur

3.1 - A propos des mesures d'information :

Si des mesures ont été prises pour informer la population du projet de révision, les conditions de participation et de contribution des habitants les plus concernés n'ont pas été optimum. Des ateliers de réflexion dans les quartiers les plus impactés auraient sans doute réduit certaines incompréhensions et permis aux points de vues divergents de rechercher, non pas un accord, mais au moins de mieux consentir à la déclinaison réglementaire dans le PLU des objectifs du PADD.

3.2 - A propos du PADD

Les écarts constatés entre ce document de cadrage général et les dispositions réglementaires du PLU sont significatifs. On rappellera que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document politique exprimant le projet de la collectivité locale à moyen, long terme, sans lequel il ne peut y avoir de définition de stratégie pour un PLU. Élaboré à partir du diagnostic du territoire et du rapport de présentation, le PADD est la clef de voûte du PLU ; Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlements) doivent être cohérentes avec lui. Comme l'ensemble doit être en compatibilité forte avec le SCoT. Certes cette articulation définie par la loi peut paraître un peu mécaniste en bridant l'interprétation et réduisant les marges de manœuvre « chemin faisant ».

3.3 – A propos de l'avis de l'EP du SCOT

Nous avons dit qu'il devra faire l'objet d'une réponse circonstanciée.

Une réunion de concertation avec l'E.P. du SCoT et les services de la Préfecture, est programmée le lundi 6 janvier prochain. Elle devra permettre de faire un point précis des ajustements à opérer au dossier pour permettre une bonne cohérence entre le SCoT, les dispositions légales et réglementaires en vigueur et les propositions réglementaires formulées dans le projet de PLU. Le temps de l'enquête publique a été précieux pour avancer sur ces points fondamentaux, mais il reste du chemin à parcourir.

3.4 – A propos de l'avis de la Préfecture

Les demandes de l'État détaillées dans l'avis sous la forme de quatre réserves conséquentes, confinent à un avis défavorable, tant elles concernent des aspects réglementaires essentiels qui ne trouvent pas une pleine traduction dans les propositions formulées. Elles donnent elles aussi les pistes pour tirer un meilleur parti du projet de révision.

Le PLU révisé deviendra alors un outil complet, stable, à jour et efficace de planification des usages du sol et des servitudes, pour les dix ans à venir.

Plus généralement, pour les personnes publiques associées, le chapitre 5 du document de présentation, justifiant les rapports de compatibilité sera convaincant, lorsque les dispositions réglementaires auront été amendées. La commune a toute faculté pour cela et pour démontrer ces compatibilités.

3.5 – A propos de l'OAP et du classement 1AU de Chonas

Il y a une opposition quasi unanime sur le parti pris d'aménagement de Chonas, qu'il s'agisse des emplacements réservés, de l'OAP, de la définition de la zone 1AU (par modification de son emprise, notamment l'ancienne zone AU située au nord de la rue du port saint Gervais, qui évolue donc vers le sud de cette rue) ou des choix de classement-déclassement à la parcelle.

Pour autant on notera que tous les acteurs conçoivent bien que le développement du hameau de Chonas est une nécessité qu'il faut accompagner. Il est même déjà à l'œuvre... Ici la notion de « consentement » au développement et donc à l'aménagement prend tout son sens : personne n'est d'accord sur rien, mais tous savent devoir consentir aux changements.

Des interrogations subsistent : quels équipements publics et pour quel public ? Quand et selon quel schéma la problématique « déplacement-circulation » sera traitée entre le hameau et le village, avec l'obstacle que constitue la RD1090 ? Pour traiter ce sujet important, aucun des acteurs ne peut juste se prévaloir de ses compétences ou de ses droits acquis.

Si les axes « *chemin du stade et rue du port saint Gervais* » deviennent l'armature de liaison interne à Chonas, alors quel parti pris de classement sur leur linéaire et quelle reconfiguration de leur calibre ? Comment préserver l'environnement général (l'ambiance) du hameau qui est souhaité agricole et naturel ?

Par rapport au PLU actuel, le fait de recentrer le périmètre AU en une seule zone homogène est recevable et peut se justifier. De même le fait de rebasculer en zonage A ou UB des espaces anciennement AU pour tenir compte des évolutions urbaines et agricoles est aussi acceptable. Mais il faut asseoir ces ajustements conséquents sur une véritable stratégie de développement et de maîtrise de l'urbanisation de ce hameau, les définir aussi en étroite relation avec la population concernée. Ce qui semble avoir fait défaut.

3.6 – A propos de l'OAP déplacements et des options de circulation

Cette OAP définit des principes de traitement des circulations. Elle est en résonance avec le PADD. Au delà des principes définis qu'il faut saluer, peut-on être plus précis sur les conditions d'édification des circulations douces et de la circulation automobile ? De la même façon qu'un PLU donne des indications ou réserve des espaces pour la desserte de services publics (collecte sélective, voirie structurante) il faudrait des indications ou classements favorisant la desserte en transport collectif.

La position de la commune sur ces observations (qui ne font que reformuler ce qui a pu être dit au cours de l'enquête)**, est sollicitée.**

Procès verbal établi à La Terrasse et remis à Madame le Maire de la commune.

A La Terrasse le vendredi 03 janvier 2020 à 10h30,

Marc BESSIERE
Commissaire enquêteur

annexe 1

Analyse de jurisprudence *: entre compatibilité et conformité comment exercer un nouveau contrôle de cohérence entre les normes d'urbanisme ?*

Par un arrêt Montpellier Méditerranée Métropole et Commune de Lattes du 2 octobre 2017 (№ 398322), le Conseil d'État est venu préciser, sans pour autant le définir, le sens de la notion de « cohérence » qui doit caractériser le lien entre les plans locaux d'urbanisme (PLU), les projets d'aménagement et de développement durable (PADD) et la norme supérieure du SCOT.

En l'espèce, il s'agissait de contester des classement initialement en zone A, devenus Au, puis, au moment de l'expropriation, retenus en A….

Faut-il encore s'entendre sur la chose. Le droit de l'urbanisme est organisé selon une pyramide normative : les règles nationales au sommet (principes fondamentaux, lois spéciales Littoral et Montagne), les documents territoriaux au centre (Schéma de cohérence territoriale) et les réglementations communales à la base (plans locaux d'urbanisme et cartes communales).

Quel est le lien hiérarchique qui unit chacun de ces corps de règles ? En la matière, en existe principalement de deux types :

Un rapport de conformité, qui impose le strict respect de la règle supérieure ;
Un rapport de compatibilité, qui impose le respect de l'esprit de la règle supérieure : il s'agit alors d'une mise en œuvre de la norme supérieure qui ne doit pas la remettre en cause.

Au centre de ces rapports se trouve le schéma de cohérence territoriale, ou SCoT. Il a pour objet de délimiter, sur un territoire donné (généralement assez vaste), les grandes orientations d'aménagement sur le moyen/long terme. Il se compose, concrètement, d'un dossier composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable (le PADD) et d'un document d'orientations et d'objectifs (le DOO). En l'occurrence, c'est le PADD qui en constitue le document fondamental, puisque c'est là que vont être définies les orientations du projet d'urbanisme sur l'ensemble du territoire concerné.

Le SCoT doit alors être conforme aux textes d'envergure nationale ; en revanche, les documents qui lui sont inférieurs (PLU, cartes communales) doivent être compatibles avec ses dispositions : ils doivent, en d'autres termes, « traduire les objectifs du SCoT » à leur propre échelle.

Ces imbrications ont des incidences contentieuses directes : il est ainsi tout à fait possible d'attaquer un permis de construire devant le juge administratif en soulevant que le PLU, sur la base duquel il est délivré, est incompatible avec le SCoT et donc illégal. Par exemple, un permis accordé sur une zone classée constructible dans le PLU, mais figurant dans un espace sur lequel le SCoT a clairement imposé un principe d'inconstructibilité, peut être annulé par le juge en tirant argument de l'incompatibilité entre la règle du premier et l'interdiction du second.

Ces risques obligent ainsi les rédacteurs des documents d'urbanisme à veiller à la meilleure harmonie possible entre chaque corps de règle, et plus particulièrement s'agissant du PADD. En effet, le code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU doit présenter non pas un lien de compatibilité avec ce document mais un rapport de cohérence.

Ce rapport, qui figure à l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme, n'a jamais été défini par le législateur. Les auteurs se partageaient sur deux hypothèses :

- ✔ une définition négative (la règle du PLU ne doit pas compromettre la réalisation de l'objectif figurant dans le PADD),
- ✔ une définition positive (la règle ne doit pas contredire l'orientation et, plus encore, elle doit le poursuivre effectivement).

C'est finalement la définition par la négative que le Conseil d'État a retenu dans l'affaire Montpellier Méditerranée Métropole du 2 octobre 2017.

À la suite d'une série d'expropriations décidées dans le cadre du dédoublement de l'autoroute A9 et de la LGV entre Montpellier et Lattes, les propriétaires avaient demandé à la mairie le classement de leurs parcelles en zones urbanisées afin de pouvoir prétendre à de meilleures indemnisations.

Cette demande ayant été rejetée, le contentieux s'est poursuivi devant le tribunal administratif de Montpellier, puis la cour administrative de Marseille, qui a finalement annulé le refus du maire de reclasser leurs parcelles.

La Cour avait, au nom du rapport de cohérence prévu par le code de l'urbanisme, jugé que le classement des terrains en zone agricole allait à l'encontre de l'orientation n° 16 du PADD qui prévoyait dans ce secteur des zones d'extension économique et d'équipement nécessitant, au moins partiellement, une urbanisation.

Les demandeurs estimaient que ce contrôle, trop poussé, allait bien au-delà de ce que le code autorisait et confinait au contrôle de conformité, qui est normalement réservé au lien entre SCoT et règles nationales.

Le Conseil d'État vient ici affirmer distinctement pour la première fois que la cohérence nécessite un contrôle allant au-delà du contrôle de compatibilité, mais en-deçà du contrôle de conformité. **Il s'agit, dès lors, d'un degré de rapport intermédiaire entre l'un et l'autre.**

Cette « clarification » conduira les plans locaux d'urbanisme vers un état de fragilité plus accru, puisqu'au-delà du respect de l'idée contenue dans l'orientation du PADD, leurs règles devront être édictées en véritable harmonie avec ces principes.

C'est, finalement, la normativité des SCoT qui s'en trouve renforcée et, partant, la compétence des intercommunalités en matière d'urbanisme. En effet, dès lors qu'un PADD se montre suffisamment précis dans l'édiction de ses orientations, la marge de manœuvre laissée aux communes chargées de l'élaboration de leur plan local d'urbanisme s'en trouverait significativement réduite.

Au total, le SCoT récupère sa raison d'être originelle, contenue dans sa dénomination même : assurer, à moyenne échelle, la cohérence de son territoire.

Sources :
Conseil d'État, 1ère - 6ème chambres réunies, 02/10/2017, n°398322

et Théodore CATRY
Avocat
Cabinet CM&B AVOCATS ASSOCIES