

# **Projet de PLU**

## **Enquête publique menée conjointement à l'enquête sur le Projet de Zonage d'assainissement**

Décision du conseil municipal du 16 juillet 2010 (lancement)  
Décision du conseil municipal du 18 février 2016 (arrêt)  
Décision du Tribunal administratif n° E16000092/38 du 20 avril 2016  
Arrêté du maire de Saint-Hilaire-du-Rosier n° 17/2016 du 04 juillet 2016

## **CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

07 janvier 2017

Deux enquêtes conjointes ont été menées simultanément.

En conséquence, les documents finals suivants ont été produits :

- Rapport d'enquêtes, commun aux deux enquêtes
- Conclusions motivées du CE, s'agissant du projet de zonage d'assainissement (« ZA »)
- Conclusions motivées du CE, s'agissant du projet de PLU

### Charte utilisée

- Ceci est une doléance du public
- Ceci est une observation du CE (Commissaire enquêteur)
- Ceci marque la teneur d'une réponse de SHR (Saint-Hilaire-du-Rosier)
- Ceci marque une conclusion, caractérisée parfois de Réserve ou de Recommandation.

# 1. Contexte et généralités concernant l'objet des enquêtes conjointes

## 1.1. Les grandes lignes des projets

Il s'agit de

- Valider un zonage d'assainissement
- Élaborer un PLU prenant la suite du POS en vigueur.

## 1.2. Contexte

Le POS de Saint-Hilaire-du-Rosier (« SHR ») a été approuvé le 10 juillet 1987. Une 1<sup>ère</sup> révision a été approuvée le 23 mars 1995. La révision n°2 a été prescrite le 04 mars 1999 ; approuvée le 06 mars 2001 et arrêtés le 30 mars 2001<sup>1</sup>

Le Schéma de cohérence territoriale de la région urbaine de Grenoble (« SCoT »), entré en vigueur le 21 décembre 2012, s'impose.

En application de la loi ALUR, si le PLU n'est pas adopté le 27 mars 2017, le POS actuel sera annulé et le RNU (Règlement national d'Urbanisme) sera appliqué jusqu'à ce qu'un PLU soit définitivement adopté. Les procédures d'élaboration de PLU qui ne seraient pas abouties à la date du 27 mars 2017 pourront néanmoins se poursuivre. Le RNU s'appliquera jusqu'à l'approbation du PLU et le respect des formalités le rendant exécutoire.

En l'absence d'un zonage d'assainissement approuvé ou élaboré en même temps que le PLU (enquêtes simultanées) et pris en compte par celui-ci, ce dernier fera l'objet d'un avis défavorable lors de son arrêt. (Lettre du préfet de l'Isère, adressée aux maires et présidents d'EPCI, le 02 avril 2012)

## 1.3. Généralités

Les enquêtes conjointes ont été prescrites par l'arrêté du maire n° 17/2016 du 04 juillet 2016.

Cet arrêté marquait une nouvelle étape du processus, les autres étapes antérieures significatives ayant été :

- Le 16/01/2010 Engagement de la procédure par décision du conseil municipal,
- Le 13/11/2015 Réunion d'examen conjoint par les PPAs.
- Le 18/02/2016 Arrêt du projet, par décision du conseil municipal

☞ Voilà déjà 7 années que le projet a été initié !.

## 1.4. Organisation de l'enquête

Soucieux de permettre à toute personne de s'informer et de s'exprimer, le Maire a opté pour une longue période d'enquête, du lundi 25 juillet au vendredi 23 septembre et pour six permanences de quatre heures, à des jours et horaires variés, du lundi au samedi, soit le matin, soit l'après-midi.

Tout a été mis en œuvre pour faciliter l'accueil du public et mon travail. Et les services administratifs de la commune ont répondu parfaitement à toutes mes sollicitations.

J'ai demandé des améliorations des dossiers :

- Un document de vulgarisation destiné au grand public [typiquement « notre PLU, notre ZA (« zonage d'assainissement ») pour les nuls »] ;
- Un document montrant, les variations du zonage entre le POS et le projet de PLU, quartier par quartier ;
- Un plan de zonage plus clair où apparaîtraient les noms de quartiers et les noms des voies tels qu'ils sont utilisés au cadastre, et des numéros de parcelles lisibles car le plan du dossier est extrêmement difficile à lire, y compris par un habitant de la commune.

<sup>1</sup> Selon les informations portées sur les documents que j'ai consultés

Le Bureau d'étude a refusé de faire ce travail, et aurait argué que le dossier mis à l'enquête doit être celui qui fut adopté par le CM, ce qui est conforme à la règle. Si ce n'est que l'esprit de celle-ci inclut aussi la demande que les dossiers d'enquête aient des parties « non techniques » destinées à en faciliter la compréhension par un public non averti.

C'est donc bien les dossiers retenus par le CM de SHR lors de sa séance du 18 février 2016 qui ont été présentés à l'enquête. Des dossiers structurellement conformes aux exigences législatives et réglementaires.

J'ai relevé nombre d'insuffisances disséminées dans toutes les pièces. Qui ont donné lieu à des questions dans mes PV. SHR a parfois répondu. La teneur générale de ces réponses est « nous allons corriger ces insuffisances ».

### 1.5. Connaissance du projet et de son environnement

J'ai consacré la journée du 28 juin à visiter la commune et notamment les secteurs des OAPs sous la conduite de MM. Feugier et Escoffier, qui m'ont exposé les intentions de la commune.

J'ai aussi visité seul certains points du territoire, à l'occasion de mes voyages pour tenir permanence.

J'ai demandé un extrait cadastral des propriétés de chacun des élus (majorité et opposition) et des membres du personnel communal ; j'ai reçu un dossier clair et complet dans un délai très court.

À l'issue de l'enquête, j'ai souhaité faire une « contre visite » pour juger par moi-même de multiples doléances enregistrées. Monsieur le maire a consacré tout l'après-midi du 23 septembre à me conduire sur chacun des sites que j'ai souhaité visiter.

Enfin j'ai très largement utilisé des outils de Google (Earth, Map, Street view) pour « visiter » la commune et plus particulièrement les sites pour lesquels j'avais enregistré des doléances.

J'ai également voulu rencontrer un responsable des services de l'État : J'ai été reçu par monsieur Alain LAZARELLI, chargé de planification à la DDT, le 11 octobre, qui m'a beaucoup aidé à appréhender le contexte.

### 1.6. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions des articles R 123-7 à R 123-23 du code de l'environnement, comme prescrit par l'article R 123-19 du code de l'urbanisme ;

Les exigences légales de publicité ont été plus que satisfaites : annonces légales initiales et répétées « dans les huit premiers jours de l'enquête », affichage réglementaire sur le panneau d'information municipal, mais aussi annonces renouvelées de mes permanences sur le site internet de la commune et entrefilets dans le Dauphiné libéré.

Le projet a bien été communiqué aux personnes publiques associées (PPAs) suivantes,

Services de l'État (Préfet, DDT, DREAL, ARS, DDCSPP38, UDAP38 ), EP SCoT, Région, CD38, Parc naturel du Vercors, Chambre des métiers, CCI38, CA38, ComCom St-Jean-de-Royans, ComCom Valence Romans sud Rhône-Alpes, ComCom ST-Marcellin, Mairies de Chatte, de St-Bonnet-de-Chavagne, de St-Just-de Claix, de St-Lattier, de St-Nazaire-en-Royans, de La-Sone,

- Pour les convier à la réunion d'examen conjoint tenue le 13 novembre 2015
- Pour leur demander leur avis sur le projet, par courrier du 02 mai 2016

L'enquête a duré 63 jours, du lundi 25 juillet 2016 au vendredi 23 septembre 2016 inclus. Durant toute cette période, les dossiers concernant cette affaire et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie.

Les registres d'enquête ont été ouverts et paraphés par moi-même. J'ai clos ces registres le vendredi 23 septembre 2016 à 13h30.

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de la commune durant les six permanences prévues.

Ainsi, l'enquête s'est déroulée dans des conditions régulières.

## 1.7. Séquence post-enquête

Après la clôture des enquêtes le 23/09/2016, trois mois et demi ont été nécessaires pour compiler les résultats (procès-verbaux du CE), produire des mémoires en réponse (MeR), établir un rapport d'enquête commun aux enquêtes ZA et PLU et finalement rédiger des conclusions motivées du CE pour chacune des enquêtes.

Les délais ont été convenus entre les parties. Les volumes de matière à traiter, de part et d'autre étaient tels qu'il n'était pas envisageable de s'en tenir au délai théorique inscrit dans les textes réglementaires.

Le PV-ZA a été remis le 26/10 et le mémoire correspondant a été reçu le 21/12,

Le PV-PLU a été remis le 20/10 et le mémoire correspondant a été reçu le 23/11.

Dans chacun de mes PV figuraient de résumés des observations des PPAs, du public ainsi que mes propres observations et questions. J'ai parfois en outre inséré des commentaires et questions en liaison avec les doléances des PPAs et du public

J'ai évalué séparément les deux sujets dans deux annexes distinctes de mon rapport :

- Annexe 1 = Évaluation du MeR-ZA
- Annexe 2 = Évaluation du MeR-PLU

Dans chacune de ces pièces, on trouve, rapprochées par thèmes, la doléance (copie du PV), la réponse de SHR quand elle a été produite, mon évaluation générale et le cas échéant ma recommandation ou ma réserve.

Compte-tenu de la fréquence de certaines critiques, j'ai établi en outre deux synthèses transverses, dont les titres reproduisent des affirmations que j'ai enregistrées :

- Annexe 3 = « Arbitrages discutables entre zone A et Zone U »
- Annexe 4 = « Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualités des élus »

Enfin, comme je ne partage pas le choix de la commune de classer les secteurs « Le Creux » et « Les Cares » en zone d'assainissement collectif, j'ai établi une note pour expliciter mon raisonnement :

- Annexe 5 = Note du CE sur le choix de classer les secteurs « Le Creux » et « Les Cares » en zone d'assainissement collectif

## 2. Contributions originales des PPAs et du CE

### 2.1. Contributions des PPAs sur les projets de PLU et de ZA

J'ai rapporté ces observations fort nombreuses, mais les réponses de SHR ont été rares.

Ci-après, je ne donne qu'un aperçu des contributions les plus notables apportés par le préfet, la DREAL, l'EP-SCoT, la chambre d'agriculture (« CDA38 »), parce qu'elles comportent des réserves importantes à mes yeux. Des analyses et réserves que de plus, je partage. Il convient de lire mon rapport pour connaître l'ensemble des contributions des PPAs,

☞ Cet index marque mes remarques et avis à propos des observations des PPAs reprises ci-après.

#### 2.1.1. Préfet

L'avis est globalement favorable, mais sous de nombreuses réserves dont je ne conserve ici que les plus saillantes à mes yeux. Des réserves que je partage.

#### Réserves

- Gisement foncier :  
Corriger le calcul (compatibilité avec le SCoT)
- PADD :  
il est verbeux, imprécis et incohérent avec le RP. « Votre PADD doit être repris »
- Zone U et Zonage d'AC :  
L'ouverture effective des droits à construire des zones situées en zone d'assainissement collectif doit être subordonnée à l'engagement des travaux du collecteur d'eaux usées les desservant. Il faut préciser les parcelles concernées sur le plan de zonage et faire figure cette condition dans les règlements de chaque zone concernée
- Règlement écrit :  
il doit être réécrit pour refléter toutes les réserves du préfet.
- Cohérence des pièces :  
Il faut lever toutes les ambiguïtés et contradictions entre les documents écrits, les documents graphiques et leurs légendes en conformité avec les exigences des articles R151-31 et R151-34 du CU.
- Risques technologiques :  
La commune doit prendre en compte le rapport de la DREAL.

#### 2.1.2. DREAL

L'avis est globalement favorable, mais j'ai relevé des imprécisions concernant le site d'une zone d'OAP importante. Je recommande donc que SHR se rapproche de la DREAL pour vérifier si elle ne fixe « aucune obligation » ou si au contraire elle demande que l'utilisation du sol soit « réservée à un usage industriel ».

#### 2.1.3. SCoT

L'EP-SCoT produit une longue contribution dont je résume les points saillants ainsi:

Réserve : « L'estimation du gisement foncier n'est pas correcte, elle devra être refaite et le résultat devra être compatible avec le plafond fixé qui est de 11 ha.

☞ J'ai formulé des critiques similaires.

#### 2.1.4. Chambre d'agriculture (CDA38)

La CDA38 a émis des réserves, dont je résume les points saillants ainsi :

- Périmètres de réciprocité :  
« Ils doivent figurer sur les plans de zonage, et il faut en tirer les conséquences sur le classement des parcelles voisines »
- Arbitrages entre zone A et zone U  
« Nous voyons une incohérence entre l'orientation n°3 du PADD (« sécurisation du foncier agricole... ») et certaines décisions visibles sur le plan de zonage.

- Architecture des bâtis en zone A
  - « Le règlement doit inclure des considérations spécifiques : règles d'implantation, matériaux, pentes de toitures, raccordement à l'égout... »
- ☞ Je partage l'avis de la CDA38 dans son intégralité.

## 2.2. Observations formulées par le CE sur les projets de PLU

### Motivations de faire un PLU.

- ☞ Il faut reprendre et préciser l'exposé fait dans le RP1

### Protection de vue sur le paysage et des bâtis anciens

- ☞ Réserve Il faut traduire les intentions (RP1) dans le zonage et le règlement écrit. Il faut intégrer la protection paysagère dans le zonage du PLU, en prenant en considération les décisions qui ont conduit à instaurer des zone Ncb au POS.

### Nuisances sonores

- ☞ Réserve. Il faut marquer les zones affectées sur plan de zonage et inclure des dispositions ad hoc dans le règlement écrit.

### Espaces boisés classés (EBC)

- ☞ Réserve. Le projet annonce la suppression de tous les EBC. Il faut justifier cette décision arbitraire.

### Gisement foncier. Respect des plafonds fixés par le SCoT

Un calcul très laborieux a été présenté. Les résultats ne sont pas acceptables.

- ☞ Réserve : Après avoir intégré, parmi d'autres, tous les changements de zonage que j'ai requis, le gisement final devra respecter le plafond fixé par le SCoT.

### Parc solaire du Savey

- ☞ Recommandation. Il faut classer ce parc en zone Ui et pas en zone A.

### RP1, RP2, PADD, Règlement, liste des ER, ... sont mal écrits

- ☞ Réserve : de nombreux points devront être corrigés dans tous les documents.

### Plan de zonage, lisibilité du

- ☞ Réserve : Le plan de zonage devra être rendu exploitable par tout un chacun, avec l'indication de numéros de parcelles lisibles, des lieux-dits, des voies....

### Couloirs écologiques, RP1

- ☞ Réserve. Il faudra prendre en compte les couloirs écologiques dans le plan de zonage et le règlement, et naturellement que les décisions conviennent à l'AE.  
Le règlement fixera des exigences de perméabilité des clôtures dans ces couloirs

### Carte des aléas

- ☞ Réserve. Il conviendra que la commune obtienne l'accord des services de l'État sur cette carte avant d'adopter la version finale de son projet

## PADD

Le document est long et souvent bien verbeux.

☞ Recommandation : Il conviendra de se rapprocher des services de l'État pour juger des compléments et clarifications qui pourraient lui être apportées « sans en changer « l'économie générale » »

## Règlement

J'ai exprimé de multiples critiques (détaillées sur 11 pages). Je ne garde ici que quelques-unes d'entre elles a fin d'illustration :

- Les développements relatifs au RESI qui est un document qui s'impose à la commune sont incertains. Il faut les supprimer et les remplacer par de simples renvois ad hoc,.
- La gestion des eaux pluviales est fort mal réglementée
- Les périmètres de réciprocité sont absents
- Il est anormal de créer des zone U inconstructibles en raison d'un classement AC qui n'interviendra pas avant très longtemps sinon jamais,
- Il y a des différences de rédaction inexplicables entre les règlements de zone pour des articles relatifs à des sujets identiques,
- La rédaction de la zone A me semble plus dériver d'un règlement de zone U que résulter d'une réflexion particulière,
- On ne peut rayer les EBC d'un trait de plume.

☞ Réserve : Le règlement est inacceptable en l'état.

### 3. Traitement des observations du public et des questions du CE associées à ces observations

#### 3.1. Observations formulées par le public sur le projet de ZA

Voir le document « Conclusions motivées » relatif au projet de zonage d'assainissement.

#### 3.2. Observations formulées par le public sur les projets de PLU

##### 3.2.1. Extrait du PV-PLU

J'ai enregistré

- 63 groupes d'observations et requêtes écrites totalisant 213 pages dont deux de personnes morales (l'association des copropriétaires du lotissement Clair Matin et Coordination rurale) et une d'un avocat représentant son client.
- 86 signatures, mais beaucoup plus de visiteurs (car j'ai reçu des personnes plusieurs fois, ainsi que des personnes accompagnant une personne âgée)
- Une contribution écrite supplémentaire, hors délai,

##### 3.2.2. Observations du public relatives au projet de PLU

Avertissement : La liste n'est pas exhaustive et elle peut contenir des erreurs de retransmission et des approximations. Les contenus du rapport et de ses annexes prévalent sur ce qui suit. Par souci de concision, les réponses (avis favorable ou défavorable) de SHR ne sont pas toujours reprises.

##### ☹ Demandes de classement de parcelles en zone U, justement rejetées (26 demandes)

Il est naturel que des personnes viennent demander que leur parcelle soit classée constructible.

Mais il est naturel aussi qu'on ne leur donne pas satisfaction dès lors que le projet de PLU est cohérent et équitable et qu'il n'y a pas eu erreur ou injustice à leur égard.

J'ai soutenu la position de SHR mais je ne partage pas l'intention de SHR d'indiquer, pour huit d'entre elles, qu'il serait possible « dans le futur » d'ouvrir une OAP dans le secteur.

☞ Recommandation. Ne pas susciter d'espoir par des promesses qui n'engageront que ceux qui leur auront accordé un crédit. (8 cas)

##### ☹ Demandes de classements de parcelles en zone U, refusées par SHR, pour des raisons que je ne partage pas (deux cas),

☞ Recommandations ; voir le corps de mon rapport

##### ☹ Demandes de classements de parcelles en zone U, acceptées par SHR, pour des raisons peu convaincantes à mes yeux (5 cas)

☞ Recommandation : Bien peser l'équité de ces décisions. Il ne faut pas prêter le flanc à de futures critiques

##### ☺ Demandes de classements de parcelles en zone U, acceptées par SHR, pour des raisons convaincantes 2U3, 2U8b, 4U6

☞ Je soutiens la position prise par SHR



- ⊗ Demande de classements de parcelles en zone U, restée sans réponse (1U12)
  - ☞ Recommandation. Répondre
- ⊗ Périmètres de réciprocité protégeant les élevages
 

J'ai reçu plusieurs demandes s'ajoutant à celle de la CDA38 et à la mienne.

  - ☞ Réserve : les bâtiments d'élevage doivent être protégés ; et donc le plan de zonage doit caractériser autant de périmètres de protection. Les parcelles incluses dans ces périmètres doivent être reclassées en zone A
- ⊗ Parcelles agricoles soumises à la pression urbaine, construction du siège effectif d'exploitation
 

Nous ne pourrons bientôt plus traiter nos parcelles car les habitations s'en rapprochent (1U3, 1U4, 1U5), Les règles de construction ne sont plus adaptées à l'évolution sociétale (2U9)

  - ☞ Recommandation. Que SHR retransmette les demandes de ces agriculteurs à la CDA38 et à l'EP-SCoT
- ⊗ Bâtiment agricoles, Demandes d'autorisation de changements de destination
  - ☞ Je soutiens la position de SHR en général, qui réfute, mais je demande un réexamen serein pour un cas.
- ⊗ Zone PAPA
 

Cette zone est anormalement grande. Et il faut préciser les libertés qui resteront pour les propriétaires du foncier inclus dans cette zone.

  - ☞ Réserve : Il faut bien réduire cette zone à un strict minimum, et préciser les degrés de liberté aux propriétaires fonciers, s'il en est encore d'affectés.
- ⊗ Parc solaire du Savey
 

Il faut classer ce parc en zone Ui et pas en zone A.

  - ☞ Recommandation. Je partage pleinement
- ⊗ Groupe scolaire
 

Il-y-a un vrai problème, Mais il n'est pas traité dans le dossier. C'est anormal

  - ☞ Réserve : Vu la réponse de SHR, il faut supprimer une incongruité et sortir du zonage d'AC la parcelle 56 placée en pleine zone A.
- ⊗ Pas assez d'OAP (4U1g)
 

Le collectif de l'opposition estime que le projet de PLU fait la part trop belle aux constructions individuelles, et que la commune devrait forcer la construction d'immeubles collectifs

  - ☞ Recommandation. Si SHR apporte des corrections au PADD, comme le demande notamment le préfet, il serait judicieux qu'elle précise aussi sa politique en matière de répartition entre nouvelles habitations individuelles et nouvelles constructions collectives.
- ⊗ Règlement. Un document à refondre
 

Le règlement comporte de nombreuses imprécisions ou incohérences, et son exploitation, s'il est maintenu en l'état s'avèrera très difficile. Ces critiques sont similaires aux miennes

  - ☞ Réserve : Le règlement est inacceptable en l'état
- ⊗ Cimetière.
 

Une possibilité d'extension est nécessaire qui n'est pas prévue

  - ☞ Recommandation. Faire apparaître la surface allouée à l'extension du cimetière.

⊗ OAP n°1

Un long développement figure dans mon rapport qui a trait à la situation de parcelles voisines immédiates de la zone d'OAP. J'ai terminé par

- ☞ *Recommandation. Rechercher les termes d'un accord « gagnant-gagnant » dans lequel*
  - (i) *la voie publique desservant les parcelles D31/D1339 et D1067 serait réorientée vers la voie nouvelle prévue dans la médiane du rectangle IAUa*
  - (ii) *cette voie publique servirait à amener les réseaux secs et humides*
  - (iii) *le processus d'accords nécessaires à la concrétisation de l'OAP ne serait pas freiné etc...*

□ OAP n°2 (2U5, 2U6, Annexe 4)

La commune satisfait la requête du propriétaire en révisant ses exigences à la baisse, notamment en termes de surfaces de plancher et de typologie des logements.

Je n'ai pas d'objection sur ces points, mais l'EP-SCoT aura peut-être un avis différent

Suite à des contributions du public, j'ai cependant écrit en annexe 4 :

- ☞ *Recommandation. Réévaluer le bien-fondé de l'OAP dans ses définitions actuelles. Un élargissement à tout ou partie des parcelles 1861 et 1869 serait pertinent. À minima, il serait opportun de prévoir la desserte du centre de cette longue zone par une voie traversant l'espace IAUb.*

⊗ **Arbitrages discutables entre zones U et A** (annexe 3)

«De nombreux classements en zone U au détriment de la zone A sont improductifs, ou incohérents avec les objectifs affichés [dans le PADD et le SChDA] », « notre sort est injuste»

J'ai enregistré de multiples doléances sur ces thèmes

- **Gisement foncier** : « des décisions maladroites »  
En classant des surfaces U qui ne seront jamais construites de par leur nature, SHR pénalise bêtement le calcul du gisement foncier (ex. voie ferrée, cité EDF...)
- **Mitage** : « des choix contraires aux principes »  
Trop d'extensions de zone Ub dans des hameaux excentrés qui pénalisent l'agriculture, en contradiction avec les objectifs de densification et de protection de l'activité agricole affichés
- **Inégalités** : « nous réclamons justice »  
Des traitements différents sont appliqués à des situations présentées comme comparables,

**Mon évaluation globale sur ce thème**

Si tout le monde partage facilement les objectifs politiques de protection des espaces agricoles, de densification des zones déjà urbanisées, de chasse au mitage, l'application dans le détail de ces principes n'est pas science exacte, et les critiques sont toujours nombreuses qui sont soulevées à plus ou moins juste titre.

Par la faiblesse du PADD et du RP, SHR a maladroitement prêté le flanc à la critique et n'a pu que rester silencieuse face à de nombreuses objections de portée générale.

SHR a annoncé des décisions. Certaines me paraissent justes, mais pas toutes. Voir dans le corps de mon rapport.

On peut s'attendre à ce que certaines des décisions portant acquiescement ou refus soient utilisées pour fonder d'autres plaintes, par des personnes mécontentes de leur sort.

- ☞ **Je recommande** qu'un élu de l'opposition soit intégré à l'équipe qui sera chargée d'intégrer les résultats des enquêtes publiques conjointes pour finaliser le projet de PLU.
- ☞ **Je recommande** aussi que chacune des décisions de changement prises suite aux enquêtes publiques soit accompagnée d'un justificatif parfaitement clair et objectif montrant que le projet final est bien cohérent avec les objectifs et principes retenus

⊗ « **Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualités des élus** » (annexe 4)

J'ai enregistré de multiples doléances pouvant être rapprochées sous ce thème. Il-y-a eu six groupes de contributeurs principaux, ayant affiché clairement leur appartenance à l'opposition municipale ou leur proximité avec celle-ci. Mais j'ai aussi enregistré des critiques de même nature de la part de personnes indépendantes.

**Types d'arguments**

« Les élus majoritaires ne sortent pas perdants » « deux poids deux mesures selon votre appartenance »

- « Les actes illégaux sont récompensés » (la zone U est élargie localement pour intégrer une construction édifiée en partie en dehors de la zone constructible du POS)
- « On étend end une zone constructible à l'encontre des critères du PADD, au détriment de l'espace agricole » (au profit du père du 2<sup>ème</sup> adjoint)
- « Deux poids deux mesures [selon que vous soyez du bord de la majorité ou de l'opposition] » (La propriété d'un ancien élu, aujourd'hui sur les bancs de l'opposition est déclassée de UB à A, alors que celle de son voisin, le père du 2<sup>ème</sup> adjoint, ne l'est pas)
- « Les zones d'aléas se déplacent ou disparaissent » (Le changement qui est pointé rend constructible une parcelle affectée d'aléas dans le POS ; suite à l'élaboration d'une nouvelle carte .... sous le pilotage d'un élu de la majorité)
- « On crée une zone constructible isolée sans bonne raison apparente » (une création d'une micro zone Ua isolée qui bénéficie au concubin d'une élue de la majorité)
- « On n'englobe pas les parcelles voisines de l'OAP n°2 à celle-ci, contre toute logique » (des parcelles appartenant à la famille d'une élue de la majorité)
- « Des zones de protection paysagères ont disparu » (ce qui faciliterait des opérations d'aménagement foncier par une famille dont est membre une élue de la majorité)

**Mon évaluation globale sur ce thème** (très résumée)

Même si sur un ou deux des points soulevés, SHR peut avancer quelques contre-arguments recevables, ceux-ci n'ont pas un poids suffisant, loin de là, pour emporter un jugement en sa faveur. La plupart des décisions prises sont incompréhensibles (ou trop compréhensibles).

D'ailleurs, SHR a répondu favorablement à la quasi-totalité de ces objections, sans barguigner.

- ☞ Réserves et recommandations : Je renvoie le lecteur à l'annexe 4 pour y prendre connaissance des réponses de SHR et de mes évaluations et conclusions dans le détail.

⊗ Chemin des Rousses

« Ce chemin marqué sur les plans qui traverserait ma propriété n'existe pas physiquement. ... je demande qu'un accord écrit soit enfin signé. »

SHR prend un engagement bien vague....

- ☞ Recommandation. Je soutiens cette demande Il faut que SHR lui donne une réponse plus claire tant sur ses intentions que sur les échéances, sans barguigner.

⊗ Offre de service du collectif des élus de l'opposition

Ces élus ont apporté de nombreuses critiques qui sont reprises en divers endroits de mon rapport et longuement évaluées dans les annexes 1 à 4.

Je mets ici en exergue ma conclusion relative à une offre de coopération faite par ce collectif :

- ☞ Recommandation. Aux motifs que l'élaboration du projet de PLU a été initiée par une équipe aujourd'hui dans l'opposition, que le partage des voix a été très serré lors des élections, que l'équipe actuelle a reçu un travail déjà avancé, je recommande que l'équipe maintenant en charge des affaires municipales fasse l'effort d'associer son opposition à ses travaux de finalisation du SchDA et PLU. Cela suppose un effort de sérénité de part et d'autre. Un effort dont devraient se montrer capables des élus qui se présentent pour défendre l'intérêt général avant tout.

## 4. Conclusions

### Ayant constaté que

- la procédure et le dossier d'enquête ont bien été conformes aux exigences applicables en la matière,
- de très nombreuses réserves ont été formulées par les PPAs et par moi-même,
- les élus de l'opposition ont beaucoup travaillé sur ces dossiers et soulevé des objections souvent recevables,

### Considérant que

- la durée du travail à accomplir pour résoudre toutes les réserves exprimées par les PPAs et/ou par moi-même, aussi volumineux soit-il, est bien inférieure à ce que serait le temps total en cas de remise en chantier d'un nouveau PLU,
- il est nécessaire que SHR se dote d'un PLU correct intégrant des OAP et un zonage d'assainissement, pour remplacer un POS bien trop laxiste au regard des exigences du SCoT,
- la commune a choisi la voie de la conciliation en retirant la quasi-totalité des décisions ayant fait polémique (« deux poids-deux mesures selon que vous appartenez à la majorité ou à l'opposition »),
- la commune a exprimé sa volonté de corriger nombre des points que j'ai regroupés en « erreurs d'appréciation d'arbitrages entre zone A et zone U »,
- la commune a exprimé son intention de corriger nombre des faiblesses et incohérences des pièces des dossiers que j'ai signalées,
- les propriétaires aux lieux-dits « Le Creux » et « Les Cares » doivent recevoir une confirmation définitive sur le zonage d'assainissement les concernant,

**J'émet un avis favorable à ce projet assorti des réserves et des recommandations exposées ci-avant, parmi lesquelles je mets en exergue :**

- Reprendre le PADD, le règlement écrit, le plan de zonage,
- Mieux arbitrer entre zones U et A (périmètres de réciprocité, extensions au détriment de la zone A),
- Arbitrer pour que le gisement foncier soit inférieur au plafond du SCoT,
- Classer le Creux en zone d'ANC,
- Assurer la cohérence entre PLU et zonage d'assainissement,
- Remettre à plat la gestion des eaux pluviales,
- Eliminer tous les errements ayant une connotation politique,
- Associer des élus de l'opposition à la finalisation du projet,
- Ajuster les 3 OAP.

Fait le 07 janvier 2017,

Le Commissaire enquêteur

G.BARILLIER