

<p>1U15 OAP n°3, Association Clair matin, représentée par son syndic, monsieur Alain ROMEX. Lettre du 23/08/2016 et lettre antérieure du 27/07/2016. Lettre du 23/08 : Le projet d'OAP n°3 prévoit que la voie privée desservant leur lotissement devienne voie publique, au bénéfice notamment des futurs occupants de cette zone d'OAP. Les copropriétaires ont examiné ce projet lors de leur AG du 22/07/2016 et ont décidé à l'unanimité de le refuser, catégoriquement et définitivement. Lettre du 27/07 : La copropriété est ouverte à l'idée d'accorder une servitude de passage dans la voie du lotissement pour un collecteur d'assainissement public.</p>	<p>La proposition de la commune concernant la reprise de la voirie privée du lotissement Clair Matin afin de l'intégrer dans l'OAP Valentin ayant été refusée, catégoriquement et définitivement, la commune en prend note.</p> <p>Le raccordement à l'assainissement restera à la charge des propriétaires du lotissement Clair Matin.</p> <p>Privée, la voie du lotissement le restera donc. Mais je ne vois aucun lien de cause à effet avec le fait que les propriétaires aient à financer le raccordement de leur habitation. Il en est toujours ainsi.</p> <p>Les suites de mon analyse et de mon évaluation se trouvent dans l'annexe équivalente traitant du zonage d'assainissement (cote « Registres PLU-1 à PLU-4 – 1U15 »)</p>
<p>1U16 Parcelle D1314 (----m2) M. Gérard BERTHOLET, propriétaire 900 route de Saint-Hilaire, 26730 La Baume-d'Hostun. Lettre 1 page</p> <p>Cette parcelle est classée NA au POS. Elle résulte d'une division successorale tout comme ses voisines 1312, 1313, 1315, 1316, et a été alors valorisée dans le partage en conséquence de son statut.</p> <p>La déclassement entraîne un préjudice. La classer constructible n'est pas contraire aux principes adoptés car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcelles moyennes D812 et D423 sont ainsi classées et effectivement construites, et - elle n'a aucune valeur agricole, et je ne l'exploite d'ailleurs plus depuis des années, alors que je suis moi-même exploitant agricole. <p>Ma fille a l'intention d'y édifier son habitation dans un avenir proche, et [nous souhaitons votre compréhension pour qu'elle n'ait pas à se résoudre à envisager un autre projet, nécessairement plus coûteux]</p>	<p>Avis défavorable car zone classée NC au POS et surfaces importantes qui ne peuvent être rajoutées compte tenu des exigences du SCoT mais possibilité de création d'une OAP dans l'avenir à condition d'intégrer les parcelles E 1313, E 1312, E 1316, E 1315 et E 431.</p> <p>R à S. Dont acte, s'agissant du refus de classement de la parcelle</p> <p>S'agissant de la « promesse » d'une future OAP, voir mes objections et ma recommandation en 1U2A</p>
<p>1U17 Parcelle UB52 (----, x m2), M.et Mme CUPANI Francesco, propriétaires 960, route de Grange Vieille, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier. Lettre (1 page) + copie au Maire</p> <p>Nous demandons que cette parcelle soit classée constructible pour que notre fils puisse y édifier son habitation. Cette demande est conforme aux principes retenus pour ce projet de PLU (regroupement des habitats...) car cette parcelle est voisine d'une habitation existante et proche de lotissements et des écoles.</p>	<p>Avis défavorable car zone classée NC au POS.</p> <p>R à S. Dont acte.</p>

1U18a. (17 pages)

Parcelle 455 (Les Mourreaux, m2)

M. et Mme Giorgio PRESTI, propriétaires.

Chez monsieur Olivier (, chemin de la gare, 83470 St-Maximin-la-Site-Baume.

Lettre du 26/08/2016 avec 5 pièces jointes totalisant 17 pages : extrait du projet de zonage PLU situation, copies d'une demande faites en 2005 et d'une demande faite du 3/11/2013 avec la réponse du maire du 14/11/2013, plan de situation au registre cadastral, le 26/06/2016, comparaison statut parcelle 430 dans le POS et dans le projet de PLU, extraits divers du projet de plan de zonage du PLU.

Nous avons demandé et réitéré qu'elle soit classée constructible (lettres de 2005 et de 2013, puis durant la phase de concertation), pour y construire notre résidence principale, et nous sommes titulaires d'un certificat d'urbanisme tacite depuis le 04 octobre 2014, lequel prévoyait ladite construction.

Le projet de PLU maintient l'intégralité de cette parcelle inculte en zone A.

Nous demandons qu'une fraction de celle-ci consistant en une bande d'environ 500 m2 le long de la route de la Sône soit intégrée à la zone Ub voisine, et qu'il en soit fait de même pour la parcelle adjacente, n°454, pour les motifs suivants :

[Note du CE : ces personnes demandent aussi le classement d'une partie de la parcelle voisine qui ne leur appartient pas ;

Question : qui est le propriétaire de celle-ci ?]

- [Le projet de PLU vise à densifier les habitats existants] et l'ajout de deux nouvelles constructions le long du côté ouest de la route de la Sône contribuerait à rendre cohérente l'urbanisation du hameau des Mourreaux » et à « homogénéiser [sa] silhouette »,

- [Ajouter un millier de m2 aux zones d'habitat] « ne remet pas en cause l'économie générale du [projet de] PLU, - Notre parcelle 455 était en friche lorsque nous l'avons acquise [Note du CE : probablement en 2005], l'est restée depuis lors,

- L'argument voulant qu'une parcelle classée agricole ne peut être classée U dans le projet de PLU ne peut nous être objecté à propos de notre parcelle et de sa voisine 454, car il est facile de constater [sur les plans suivants] que de nombreuses parcelles ou parties de parcelles dont la situation est similaire sont proposées pour [une telle promotion].

[Note du CE : des extraits du cadastre et du plan de zonage sont fournis à l'appui. Plusieurs des points soulevés l'ont aussi été par d'autres personnes. Voir notamment en 2U14, 2U15, 4U12...]

Sont signalées les aires suivantes : parcelle 170, Y voisine de 1216, 96 (secteur gare), parties de 111 et 112, bande le long de 47 et parties de parcelles voisines de 1305 au « Mas de l'auberge »]

- Les réseaux nécessaires sont présents et suffisamment dimensionnés et les sols sont aptes sans contrainte à l'assainissement non collectif,

Et nous considérons que le classement total des parcelles 454 et 455 en zone agricole [est] une « erreur manifeste d'appréciation »

[Note du CE : ces personnes disent être titulaire d'un CU tacite depuis le 4 octobre 2004.

Question : Quelle est la validité de ce CU s'il existe ?]

Cas des parcelles 455 et 454

- Avis défavorable car zone classée NC au POS.
- La parcelle n°454 appartient à Madame FOREL Madeleine d'une superficie de 4925 m2 classée NC au POS.

- SHR répond à la demande mais ne répond pas aux objections
- Néanmoins, cette parcelle, et encore plus sa voisine 454 sont très excentrées, et donc non éligibles en application des principes adoptés pour la construction du PLU
- ☞ R à S. Dont acte.

Cas des objections générales

- D'autres objections équivalentes ont été formulées.

☞ Voir les synthèses transversées que j'ai établies pour consolider et évaluer des contributions similaires:

i) Annexe 3 :

« Arbitrages discutables entre zone A et Zone U »

ii) Annexe 4 :

« Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualités des élus »

Validité du CU ?

- Pas de réponse

IU18b, IU19

Parcelle 454.

propriété de ??

Demande faite par M. et Mme Giorgio PRESTI.

Même lettre que pour parcelle 455. (voir les arguments sous « parcelle 455 »)

Nous demandons qu'une fraction de celle-ci consistant en une bande d'environ 500 m² le long de la route de la Sône soit intégrée à la zone Ub voisine, et qu'il en soit fait de même pour la parcelle adjacente, n°455.

[Question du CE : Qui est le propriétaire de 454 ?]

☛ Même réponse que pour IU8a

<p>9.3. Registre PLU2</p> <p>2U1 Parcelles diverses appartenant à Mme Paullette GIRAUD, Note déposée sur le registre PLU2 La demande porte sur les parcelles suivantes : Parcelle 1242 (.....m2) Parcelle D1077 (.....m2)</p> <p>Je demande que ces parcelles soient classées constructibles</p> <p><i>[Note du CE : cette parcelle 1242 est classée Ub dans le projet de PLU]</i></p> <p><i>[Note du CE : cette personne a documenté sa demande par une lettre attachée au registre PLU3, en 3U2]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis favorable pour la parcelle 1242 classée dans le PLU et favorable pour une partie de la parcelle D 1077. L'alignement pourrait se faire au droit de la zone UA, parcelle N° 1079. ▪ La parcelle D 1077 se trouve située proche du centre ancien du quartier du Creux. Le schéma directeur d'assainissement est prévu à proximité de cette parcelle. <input type="checkbox"/> Ce qui suit intègre l'autre contribution sise en 3U2 <input type="checkbox"/> J'ai soulevé la question de la pertinence du classement du hameau en zone d'assainissement collectif. Si ce classement est maintenu, de mon point de vue, cela revient à y geler les autorisations de nouvelles constructions fort longtemps. Voir en annexe 5. <input type="checkbox"/> Accepter de modifier le statut de D1077, c'est augmenter l'excédent de gisement foncier critiqué par l'EP-SCoT, le préfet et moi-même, et admettre une erreur d'appréciation commise lors du travail sur le zonage. Cette parcelle est au cœur du hameau, et on n'a pu que discuter de son cas en élaborant le projet. <input type="checkbox"/> Donner satisfaction à cette demande pourrait ouvrir la voie à d'autres, invoquant une inégalité de traitement. <input checked="" type="checkbox"/> Recommandation. Bien peser cette décision qui ne me convainc pas. La décision appartient à SHR.
<p>2U2 Parcelle 1605 (Charbonnots, 4638m2), Mme et M. Jean-Paul GUILHERMET, 1550, route de St Lattier, « Les Guillots », 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier</p> <p>Dans le projet de PLU, cette parcelle est classée UI.</p> <p>Nous pouvons l'accepter puisqu'elle jouxte une zone artisanale sur un côté. Nous demandons que l'option alternative de la classer en zone Ub soit évaluée, puisque sur ses trois autres côtés elle est déjà bordée de 8 villas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis défavorable au passage en zone UB. Cette parcelle restera en zone UI. En effet, le groupe CELTA jouxtant cette même parcelle a un projet de développement économique aura besoin de cette surface pour s'agrandir et pérenniser l'emploi sur la commune. <input checked="" type="checkbox"/> Je partage l'avis qu'il faut maintenir un classement UI.

2U3

Parcelles diverses appartenant à

M. Jean-Louis ODEYER, ancien élu de la commune de 2004 à 2014,
395, chemin du Barrage, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier 38840

Lettre du 14/09/2016, 3 pages dont des extraits graphiques des zonages du POS et du projet de PLU.

La demande porte sur les parcelles suivantes :

E62 (Les Vachères,m2),

E1893 (Les Vachères,m2)

Monsieur Odeyer rappelle quelques-uns des principes retenus pour l'élaboration du projet de PLU, soulève des faits qui lui paraissent incohérents et se demande si certaines décisions sont bien objectives :

- En 2003, j'ai acheté ces parcelles au père de M. Emmanuel Escoffier, adjoint actuel. Ces parcelles étaient classées UB (constructibles) et le prix fut convenu en conséquence.
- Le PADD affiche la volonté d'urbaniser les zones d'assainissement collectif ; Ces parcelles sont incluses dans le zonage d'assainissement collectif et sont desservies par tous les réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie)
- Le PADD retient comme principes le comblement des « dents creuses » ; Le projet de PLU prévoit d'en créer une en classant mes parcelles en zone A, alors qu'on ne peut pas leur attribuer une vocation agricole très marquée,
- S'il faut bien réduire les surfaces constructibles (demande du SCoT) et s'il faut bien reclasser mes parcelles en zone A, alors, je me pose d'autres questions :

- Pourquoi la **parcelle 472** immédiatement voisine, propriété du père de M. Emmanuel Escoffier, est-elle épargnée ?
- Pourquoi est-il proposé d'intégrer à la zone Ub une aire de la zone NC comprenant la **parcelle 1342** appartenant à Mme Carine Duligner, élue de la commune, et des parties des **parcelles 1341, 491 et 492** environnantes au détriment de la zone agricole voisine ?
- Pourquoi est-il proposé d'agrandir à leur extrémité de petites zones d'habitat, en rendant constructibles des parties de la **parcelle 80** (sud-ouest du village) et de la **parcelle 96** (nord-est du quartier de la gare) au détriment de la zone agricole voisine ?
- Pourquoi prévoit-on d'agrandir une zone NB du POS au détriment de la zone agricole, sur les **parcelles 730 et 438**, ce qui a pour effet de régulariser la construction de M. Eric Ferlay, élu de la commune, qui a été édifée pour partie en dehors de la zone constructible NB ?

[Notes du CE :

« NB » = zone où des constructions étaient déjà édifiées lors de l'adoption du POS, dans lesquelles le POS admet de nouvelles constructions sous certaines conditions.

D'après les documents graphiques du POS, il semble que la construction a été faite postérieurement au POS, ce qui donne à penser qu'elle n'a pas été implantée conformément au permis de construire, ou bien qu'elle a été édifée sans permis !]

Avis favorables sur ces deux parcelles à condition d'ajouter la parcelle voisine n°1892

D'autres objections équivalentes ont été formulées.

☞ Voir les synthèses transverses que j'ai établies pour consolider et évaluer des contributions similaires:

i) Annexe 3 :

« Arbitrages discutables entre zone A et Zone U »

ii) Annexe 4 :

« Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualités des élus »

2U4

Parcelle 1303 (,2597m2),

Mme et M. Alexandre LUSLANA, propriétaires,
440 chemin de la Grande Allée, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier.

Lettre du 08/08/2016 (1 page) + copie de la réponse du maire datée du 06/09/2012 (1 page),

Lettre du 25/08/2016 (1 page) portant sur les mêmes thèmes.

Et aussi lettre du 19/08/2016 attachée au registre PLU3

Letres du 08/08 et du 25/08 :

Cette parcelle résulte de la division d'une ancienne **parcelle D 1212** ; Nous en sommes propriétaires depuis le 29 octobre 2010. Elle était alors classée UB, et le règlement imposait une surface de 1500 m2 pour construire. Nous l'avons acquise dans un double but : i) édifier notre habitation et ii) revendre une partie du terrain.

En septembre 2012, nous avons demandé au maire de l'époque que l'exigence réglementaire pour construire soit abaissée à 1000 m2, qui nous a répondu le 06/06/2012 :

« *Votre demande est jointe au dossier [d'élaboration du projet de PLU] ».*

Puis, suite aux dernières élections municipales, nous nous sommes adressés au nouveau maire pour lui exprimer la même demande. [Note.CE : oralement ?]

Le projet de PLU prévoit qu'une partie de cette parcelle ne soit plus constructible.

Nous réitérons notre demande : que la totalité de la parcelle soit constructible et que la règle de surface minimale pour construire soit abaissée à 1000 m2.

Lettre du 19/09/2016 :

Lors de notre entretien du 14/08, vous nous avez demandé de compléter nos arguments.

Nous ne comprenons pas pourquoi notre parcelle subit un traitement différent de celui de nombreuses parcelles voisines : parcelles 76, 79, 82, 85, 91, 94 et 97.

Notre parcelle et toutes ces parcelles sont classées constructibles dans le POS. Il n'est pas logique d'amputer notre seule parcelle, alors qu'on n'applique pas le même sort à ces autres parcelles.

[Note du CE : la parcelle 1303 est classée UBb, alors que toutes les autres sont classées UB]

▪ Avis favorable car cette parcelle était déjà classée en zone UB dans le POS ainsi que la parcelle voisine n°1304 appartenant à Monsieur t Madame ARNAUD.

□ Aujourd'hui, deux habitations sont construites sur les moitiés est de ces parcelles, sur des terres proposées en Ub. La demande est explicite :

Les propriétaires demandent que leur parcelle D1303 soit classée en totalité en zone Ub, ce qui leur permettra de revendre la partie Ouest comme terrain à bâtir.

La commune répond favorablement, et par principe d'égalité, fera de même pour la parcelle voisine D1304.

□ Je ne partage pas la décision communale car :

(i) cela alourdit encore l'excédent de gisement foncier que la commune doit résorber,

(ii) satisfaire cette demande ici ne peut que soulèver d'autres demandes ailleurs sur le territoire, invoquant des injustices et réclamant qu'on leur applique un traitement égal : « *Pourquoi eux et pas nous, qui avons une situation semblable ?* »

☞ Recommandation : Veiller à traiter équitablement tous les cas assimilables. Je pense qu'ici, la commune ne devrait pas ouvrir le flanc à la critique et rejeter cette demande.

□ Ces personnes invoquent qu'un traitement différent a été appliqué à des parcelles voisines (de 76 à 97). Je ne comprends pas, car le projet de PLU y reconduit le zonage du POS. Par contre vu la surface, le positionnement et l'usage de ces petites parcelles en jardins d'agrément pour les habitations construites sur les parcelles adjacentes, si cela a un intérêt dans ses calculs de gisement foncier, la commune pourrait les déclarer de U à A ou N, sans causer de vrai préjudice aux propriétaires.

<p>2U5, 2U6 OAPn°2 Me Jimmy MATRAS, avocat associé, pour le compte de monsieur Jean-Marc PERRAT, propriétaire des terrain concernés par l'OAPn°2. Lettre du 19/09/2016 reçue des mains de Me Jimmy MATRAS (2U5, 2 pages + extrait du projet d'OAP n°2. Lettre du 26/08/2016 adressée au maire et versée par celui-ci au dossier d'enquête traitant des mêmes questions (2U6, 3 pages).</p> <p>Lettre du 26/08 : « Nous comptons présenter des observations au commissaire enquêteur, mais nous tenons à vous faire part de leur teneur préalablement pour qu' [éventuellement, la commune lui fasse part des siennes] ».</p> <p>Lettres du 26/08 et du 19/09 : Les conditions de l'OAP sont telles que les potentiels aménageurs, consultés se sont déclarés non intéressés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface de plancher imposée (4000m2) est bien trop grande, au regard de l'environnement immédiat et [du contexte économique] local. - Nous demandons que la surface de plancher exigée soit abaissée à 3500 m2 ou formulée différemment. <p>Alors que le SCoT n'impose aucunement de fixer un pourcentage minimum de logements collectifs, [si ce n'est qu'il promet une augmentation du ratio logements neufs collectifs vs logements neufs individuels]², les opérateurs immobiliers refusent de s'engager si l'exigence de l'OAP de réaliser des logements collectifs sur ce site est maintenue en l'état.</p> <p>Nous demandons que l'exigence de l'OAP de réaliser des logements collectifs sur ce site soit abaissée, soit en invoquant la rédaction du SCoT, soit en retenant la formulation suivante pour l'OAP :</p> <p style="text-align: center;">« 25% de [logements] collectifs[s] et/ou 25% de [logements] intermédiaire[s] »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exiger que tout logement doit disposer d'espaces extérieurs d'au moins 15% de sa surface est incompatible avec une production de logements collectifs en étage, sauf si ceux-ci sont dotés de larges terrasses ayant des vues directes et plongeantes sur les autres propriétés et [de surcroît ici.] sur la voie ferrée. <p>Nous demandons que soit supprimée soit l'exigence de terrasses [naturalisées] pour les logements collectifs en étage, soit l'exigence de construire des bâtiments collectifs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis favorable à la demande Me MATRAS. Cette opération pourra être réalisé en plusieurs phases. □ La commune réduit donc ses exigences <ul style="list-style-type: none"> (i) surface de plancher réduite de 4000 à 3500 m² (ii) « 25% collectifs + 25% intermédiaires » devient « 25% collectifs et/ou intermédiaires » (iii) « tous logements avec espaces attenants en terre » devient « espaces attenant en terre au RdC ou pas d'exigence de collectifs » (iv) possibilité de programmer par phases □ L'EP SCoT aura peut-être un avis sur ces réductions ! ☞ Dont acte pour ce qui me concerne
<p>2U7 Parcelle 12 (, m2) appartenant à M. et Mme Henri PAIRE, 210 chemin Le Doyon 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier</p> <p>Cette parcelle est classée Nab au POS. Nous demandons qu'une partie de cette parcelle soit classée constructible, pour deux raisons : i) il y a des maisons à proximité et ii) il est prévu que le réseau d'assainissement collectif du Village passe à proximité.</p> <p>[Note du CE : Il n'y a pas de zone Nab dans le POS. Sur les documents en ma possession, la parcelle 12 est classée NC au POS (« Richesses naturelles à protéger ») et le projet de PLU prévoit son maintien en zone agricole. Elle se situe le long de la bordure Est d'une zone Ub].</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis défavorable car la parcelle n° 12 est classée en zone NC au POS. ☞ R à S. Dont acte.

² La lettre cite des passages du SCoT ; Ici je n'ai résumé que le sens de la demande de Me Matras.

<p>2U8a, Avis général favorable au projet de PLU M. Francis GUIRONNET, 750 chemin de la Croix des Goulets, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier Visite en permanence le 04/08 puis Lettre du 31/08 (2 pages + extrait cadastral). Donne un avis favorable au projet de PLU et présente une doléance pour la parcelle 80.</p>	
<p>2U8b Parcelle 80 (, x m2) M. Francis GUIRONNET, propriétaire. 750 chemin de la Croix des Goulets, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier, Visite en permanence le 04/08 puis Lettre du 31/08 (2 pages + extrait cadastral). Expose que cette parcelle n'a plus aucune vocation agricole. Constate qu'elle est classée en partie constructible, et accepte ce fait qui découle des principes adoptés. Mais demande que l'aire constructible soit déplacée et fournit un schéma coloré pour expliciter sa demande. En avançant les arguments suivants : - Il serait plus facile d'exploiter les surfaces pour permettre à chacun de ses deux enfants d'édifier son habitation. - On comblerait une « dent creuse », - L'assainissement collectif va bientôt desservir cette parcelle et les réseaux AEP et Électricité sont disponibles. <i>[Note CE : La proposition est de sortir de Ub ce qui semble être la voie d'accès à l'habitation et corrélativement d'agrandir la partie de parcelle classée Ub en direction du sud-est, afin de faciliter l'implantation des deux habitations projetées]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis favorable. □ Le projet de PLU agrandit la surface de la partie de cette parcelle qui est classée UBa au POS. Cet agrandissement a été critiqué par d'autres doléances portant sur le manque de pertinence dans les arbitrages entre zone A et zone U. (Voir 2U3, 2U15a, annexe 3 et annexe 4) □ Le projet de PLU prévoit d'étendre ici (chemin de la Croix des Goulets), la zone classée UBa au POS, au détriment de la zone A. Reconnaître une situation de fait est une chose. Consommer de l'espace agricole sans bonne raison en est une autre. Cet agrandissement a été critiqué par d'autres doléances portant sur le manque de pertinence dans les arbitrages entre zone A et zone U. Voir 2U3, 2U15a, annexe 3 et annexe 4 ☞ Je ne partage pas la décision communale d'agrandir la zone UBa car : (i) cela alourdit encore l'excédent de gisement foncier que la commune doit résorber, (ii) satisfaire cette demande ici ne peut que soulever d'autres demandes ailleurs sur le territoire, invoquant des injustices et réclamant qu'on leur applique un traitement égal : « <i>Pourquoi eux et pas nous, qui avons une situation semblable ?</i> » Mais si SHR persiste dans son engagement, je soutiens la demande de réajustement qui est faite.

<p>2U9 Plaidoyer en faveur des jeunes des agriculteurs ; Monsieur Maurice REVOL, représentant de la <u>Coordination rurale de l'Isère</u>. Lettre (2 pages) La règle interdisant de construire une habitation sur une exploitation agricole sauf si l'agriculteur est éleveur est <u>inadaptée à la société moderne</u>. Comment va se loger un jeune agriculteur prenant la suite de ses parents, qui, aujourd'hui prennent leur retraite et continuent à occuper leur logement ? La vie moderne fait que chaque génération a besoin de son logement ! La confédération paysanne demande que le droit de l'urbanisme évolue et permette à tout agriculteur, éleveur ou non, de construire son habitation sur son exploitation.</p>	<p><input type="checkbox"/> Sans avis</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Recommandation. Que la commune fasse suivre la requête auprès de la CDA38 pour qu'elle nourrisse ses dossiers sur le sujet. J'ai fait une demande analogue en IU3, IU4, IU5</p>
<p>2U10a Périmètre de réciprocité. Monsieur Maurice REVOL, ancien agriculteur à la retraite. 1175 route des Guillots, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier. Note enregistrée par le CE le 19/09/2016 sous la dictée de monsieur Revol à laquelle il joint 3 pages de l'avis de la CDA38 et un extrait cadastral. Le PLU devrait faire apparaître des « Périmètres de réciprocité » selon le RSD38 et notamment autour des élevages suivants : - Parcelle 104 Propriétaire : Jean-Noël Giraud volailles, « label rouge » - Parcelle X Propriétaire : Frank Rouquier volailles, « label rouge » - Parcelle 33 Propriétaire : ? porcs</p>	<p><input type="checkbox"/> Avis favorable pour que les périmètres de réciprocité apparaissent sur le zonage [pour les parcelles citées] [ICPE, 50 mètres pour les poulaillers, et 100 m pour l'élevage de porcs] Il sera aussi précisé qu'en cas de cessation d'activité, le périmètre de réciprocité devient caduc</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Dont acte.</p>
<p>2U10b « Poulaillers de M. Rouquier » Monsieur Maurice REVOL, ancien agriculteur à la retraite. 1175 route des Guillots, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier. Note enregistrée par le CE le 19/09/2016 sous la dictée de monsieur Revol à laquelle il joint 3 pages de l'avis de la CDA38 et un extrait cadastral. Ces poulaillers ne sont pas à l'endroit marqué sur le plan de zonage. Il faut rectifier cette erreur.</p>	<p><input type="checkbox"/> Les bâtiments n'apparaissent pas sur les plans (parcelle ZK 02), constructions récentes.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Exact. Les fonds de cadastre utilisés pour construire un zonage de PLU sont établis à une certaine date. Il y a toujours un délai substantiel entre date de la réalisation d'une construction et la traduction de celle-ci sur la version du plan cadastral publiée par le service fiscal.</p>
<p>2U11a Périmètre de réciprocité, parcelle ZK103 (Lieu-dit « La Carres », bâtiments d'élevage classés) Monsieur Jean-Noël GIRAUD, agriculteur, 270, rue du Prunier, Les Vachères, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier. Lettre du 23/09/2016. Le projet de PLU prévoit de classer U une zone à moins de 100 m de mes bâtiments classés. Le PLU doit respecter la distance de 100 m [définie par le RSD38].</p>	<p><input type="checkbox"/> Avis favorable. La distance des ICPE en plein air est de 50 mètres.</p> <p><input type="checkbox"/> Voir en 2U10a</p>

2U11b

Parcelles diverses

Monsieur Jean-Noël GIRAUD, agriculteur,
270, rue du Prunier, Les Vachères, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier.
Lettre du 23/09/2016. Même lettre que ci-dessus, sous référence « Périmètres de réciprocité ».

[Note du CE : dans sa lettre exprimant une doléance claire relative au respect d'une distance réglementaire de 100 m par rapport à ses bâtiments d'élevage sur la parcelle ZK103, monsieur Giraud développe d'autres sujets, mais la précision n'est pas là et je ne suis pas sûr de bien résumer. J'ai le sentiment que l'argumentation est la suivante :

« On propose de rendre des terrains constructibles, ce qui nécessitera de « prolonger tous les réseaux » alors que je possède des terrains tout proches de la station d'épuration, bien desservis par les réseaux et qui de surcroît, sont difficiles à irriguer, entourés de maisons et difficiles d'accès... »

Et monsieur Giraud conclut

« Je suis en droit de me poser des questions et je pense que la [CDA38] devrait suivre cela de plus près »]

▪ Voir réponse évoquée dans 1U2a.

□ 1U2a n'est pas la bonne référence. Il y a plusieurs réponses sur ce thème, en **1U2b**, **2U10a** et **2U11a**.

□ Ici, monsieur Giraud n'invoque pas un manque de périmètre de réciprocité. Je décerne un sous-entendu : en comparant la situation de certaines parcelles à d'autres, il « se pose des questions » sur les critères qui ont servis pour les décisions et demande que la CDA38 se penche sur le sujet.

☞ Les termes du courrier de monsieur Giraud sont trop vagues pour que je puisse me forger une opinion.

2U12a

OAP n°1.

Parcelle 1339 (, m2) et

Parcelle 1340 (, m2)

Mme et M. Jean-Claude CHALAYE, propriétaires.

80 allée des violettes, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier, propriétaire.

J'ai reçu ces personnes à plusieurs reprises et elles m'ont remis successivement deux lettres datées des 14/09 et 23/09 auxquelles le maire a ajouté une lettre du 06/05/2016 qui lui avait été adressée:

Lettre du 14/09/2016

(2 pages + extrait cadastral actuel + ancien extrait cadastral montrant le projet d'aménagement d'ensemble tel qu'il a été enregistré dans l'acte notarié par lequel Mme et M. Chalaye ont acheté leur parcelle (aujourd'hui cadastrée 1067)).
Lettre du 23/09/2016 (reçue en main propre le 23/09/2016)

(2 pages + extrait de l'OAP + extrait cadastral actuel avec des propositions (2 feuilles + permis de construire délivré le 04/06/1992 (2 pages) + ancien extrait cadastral montrant le projet d'aménagement d'ensemble tel qu'il a été enregistré dans l'acte notarié par lequel Mme et M. Chalaye ont acheté leur parcelle (aujourd'hui cadastrée 1067) + droit de passage en terrain privé (voirie, adduction d'eau, électricité) accordé le 11/04/1992 à M. Chalaye par le propriétaire « dans l'attente du futur aménagement d'ensemble » + certificat d'urbanisme du 22/05/1992 spécifiant « zone d'urbanisation future, secteur d'aménagement d'ensemble »).

Lettre du 06/05/2016 adressée au maire et versée au dossier par ce dernier

Lettre du 05/05/2016 :

Cette lettre est citée pour la forme. Son contenu est couvert par les deux autres lettres.

Lettre du 14/09/2016

Nos parcelles jouxtent les parcelles incluses dans le projet d'OAP n°1. Un projet de ce genre n'est pas nouveau ; nous en avons été avertis lors du dépôt de notre demande de permis de construire, sur la **parcelle 1067**, il y a maintenant 24 ans. Il était alors prévu que le jour venu, l'accès à notre habitation se ferait par une voie à créer dans l'axe des parcelles voisines (repérées aujourd'hui 78, 77, 1049, 770). Nous avons été conduits à utiliser une voie d'accès provisoire qui débouche sur la RD21. Sortir par cette voie est particulièrement dangereux en raison du manque de visibilité.

Nous avons assisté à des réunions publiques préliminaires, et constaté alors que le traitement de notre problème était bien sur la table. La finalisation du projet de PLU s'est faite sans nous. Nous avons assisté à la réunion publique de présentation et découvert avec stupefaction que le traitement de notre cas n'était plus envisagé. Nous nous sommes manifestés et l'un des professionnels présents a bien reconnu la dangerosité de notre voie d'accès à la RD21.

Nous demandons que

- Notre **parcelle 1340** soit intégrée au territoire de l'OAP,
- Notre **parcelle 1067** soit desservie par le biais de la voie qui est silhouetée dans le projet d'OAP (accès, électricité, eau potable),
- Les aménagements servent également à nos voisins qui partagent la même sortie dangereuse.

Lettre du 23/09/2016 :

« Cette lettre annule et remplace celle du 14/09/2016 »

▪ Actuellement les parcelles ne sont pas prévues dans le schéma directeur d'assainissement. Avis défavorable mais dans le cas d'une révision future du PLU ces parcelles pourront y être intégrés, si l'OAP, atteint la surface au plancher requise.

□ Cette réponse ne correspond pas vraiment aux demandes formulées que je reformule ici :

- nous demandons que notre parcelle D1340 soit intégrée à l'OAP, ou au minimum qu'une bande de celle-ci y soit intégrée, qui longe le bâtiment (Note CE : sur D74J,

- que la voie publique prévue dans l'axe de la zone 1AUa et les réseaux associés desservent notre parcelle D1067 et celle de nos voisins, D1339,

- nous offrons de signer tout protocole d'accord préalable nous engageant à ne pas nous opposer au montage de cette OAP

□ J'ai moi-même soulevé dès le premier jour le problème que posait l'OAP en créant un délaissé peu exploitable le long du bâtiment sur D74, alors que l'inclusion de cette bande faciliterait la conception de l'aménagement de 1AUa.

□ La voie conduisant les parcelles D1339 et D1037 à la RD est manifestement dangereuse et une nouvelle desserte (voirie, réseaux secs et humides) passant par la voie médiane prévue dans 1AUa serait bien préférable,

□ Je comprends que SHR souhaite maximiser les chances que ses OAP se réalisent, et donc limite le nombre de propriétaires devant s'entendre ; mais ici, les propriétaires souhaitant être intégrés à l'OAP offrent de signer un protocole préalable les engageant à ne pas bloquer le processus,

□ Je comprends que SHR est contrainte en matière de gisement foncier, et qu'intégrer la totalité de D1340 en zone AU serait peu justifiable ; mais il me semble que des solutions convenables tant pour SHR que pour M. & Mme Chalaye et leurs voisins (parcelle D31 ?) pourraient être dégagées par le dialogue,

□ SHR écrit « Les parcelles ne sont pas incluses dans le zonage d'AC ». C'est logique, puisqu'elles sont placées en zone A. Mais une conduite d'AC est bien prévue qui va

<p><i>[Note du CE : je choisis de conserver les exposés des faits et circonstances qui, à la forme près se trouvent dans les deux lettres et de ne montrer ici que les changements de fond introduits par cette lettre du 23/09/2016. Les apports sont de trois ordres (a) cas personnel des signataires ; (b) commentaires sur le schéma d'assainissement ; (c) commentaires sur le PLU]</i></p> <p>(a) <u>demandes personnelles</u> de M. et Mme Jean-Claude Chalaye :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nous sommes prêts à étudier toutes propositions concernant : <ul style="list-style-type: none"> - Le réaménagement de notre voie d'accès, très dangereuse, - La finalisation de nos branchements eau potable, électricité, téléphone qui sont toujours « provisoires » depuis 24 ans, - La conception de notre futur raccordement à l'assainissement collectif, car la solution ne nous paraît pas triviale. - Nous proposons l'arrangement suivant : <ul style="list-style-type: none"> - Nous demandons à minima que « une infime partie de notre parcelle 1340 » soit intégrée au territoire de l'OAP, selon un croquis joint en annexe, et que notre habitation soit desservie via la voie centrale qui sera créée dans ce territoire (voirie d'accès, tous réseaux secs et humides), <p><i>[Note du CE : c'est une bande de quelques 8-10 m de large sur toute la longueur de la parcelle 770]</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - En contrepartie : <ul style="list-style-type: none"> (i) nous prendrions l'engagement de ne pas nous opposer à cet aménagement et à accepter son cahier des charges, et (ii) les voies privées séparées installées sur notre parcelle pour desservir notre habitation et l'habitation voisine (parcelle 81) seraient à notre charge. - « N'y-a-t-il pas eu trop d'études orientées sur l'ensemble du PLU ? <p><i>[Note du CE : je reproduis fidèlement la question, sans comprendre qu'elle a ou non un sous-entendu]</i></p>	<p>desservir la zone 1AUa et la parcelle D74 qui jouxtent D1340 sur deux côtés.</p> <p>☞ <u>Recommandation</u>. Rechercher les termes d'un accord « gagnant-gagnant » dans lequel</p> <p>(i) la voie publique desservant les parcelles D31/D1339 et D1067 serait réorientée vers la voie nouvelle prévue dans la médiane du rectangle 1AUa</p> <p>(ii) cette voie publique servirait à amener les réseaux secs et humides</p> <p>(iii) le processus d'accords nécessaires à la concrétisation de l'OAP ne serait pas freiné</p> <p><i>[Dans une phase ultérieure, cette voie publique serait bien utile pour développer le zonage U en continuité avec ce que sera alors le secteur bâti]</i></p>
<p>2U12b PLU, dans son ensemble avis de M. et Mme Jean-Claude CHALAYE , 80 allée des violettes 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier</p> <p>Dans le cadrage de surfaces constructibles issu du SCoT, nous pensons que l'on a trop « raboté » dans le village. Ne pouvait-on pas « raboter » un peu plus ailleurs et un peu moins ici?</p>	<p>☞ Pas de commentaires.</p> <p>☐ Il fallait réduire le gisement foncier, et faire donc des choix, en application de critères dont l'origine est notamment dans le PADD. D'autres doléances m'ont été soulevées soulevant des différences de décision</p> <p>☞ La remarque de ces personnes est trop floue pour que je puisse la prendre en compte.</p>

<p>2U12c Statut d'une voie d'accès 80 allée ses violetttes [Note du CE : j'ai aussi cru discerner lors de mes entretiens avec Mme et M. CHALAYE qu'ils souhaitaient que le statut de leur voie d'accès soit clarifié]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au vu des éléments que nous possédons, cet accès n'est pas un chemin communal. Le projet d'OAP prévoit un accès pour la parcelle N° 1340. □ Selon le cadastre utilisé en fond de plan du projet de zonage, cette voie est publique. Le document de zonage du POS en ma possession ne permet pas de trancher car les traits marquant les zones sont fort épais, qui masquent le point où cette voie rejoint la RD ☞ <u>Recommandation.</u> Que la commune se repenche sur le statut de cette voie qui semble bien publique, à priori. Voir aussi en 2U12a ma recommandation que cette voie soit réorientée pour rejoindre la future voie traversant le secteur 1AUa., ce qui aurait pour effet d'éliminer un point de danger à son débouché sur la RD.
<p>2U12d Schéma directeur Assainissement collectif : avis de M. et Mme Jean-Claude CHALAYE , 80 allée des violetttes 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier [Note du CE : Cette lettre 2U12 aborde aussi l'assainissement collectif comme suit. J'ai repris cette contribution dans le rapport relatif au zonage d'assainissement]</p> <p><u>Critiques de M. et Mme Chalave :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans certains quartiers, on prévoit de raccorder des hangars agricoles - Des quartiers sont maintenus en zonage d'assainissement non collectif alors qu'il est prévu de faire passer le collecteur public à proximité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les parcelles ne sont pas concernées par le schéma directeur. Le projet d'OAP prévoit un accès par la parcelle N° 1340 qui jouxte la parcelle N° 1067. ☞ Mon avis est traité en 2U12a
<p>2U13 Parcelle ZK57 (Laremelière, m2) Mme Marie-Laure QUIRON LONDIN, 35 passage des thuyas, Les Vachères, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier. Lettre du 10/09/2016, 1 page + extrait cadastral+ copie d'une lettre du 27/06/2014 qui demandait le classement en constructible des parcelles ZK57, E219 et E220. Je demande que la moitié de la parcelle ZK57 soit intégrée à la zone Ub [qui se situe de l'autre côté du chemin], pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette parcelle est entourée d'habitations, ce qui la rend difficile à exploiter par un agriculteur, - Cela permettrait à mes enfants de rester sur la commune, - Les réseaux nécessaires sont disponibles à proximité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis défavorable pour la parcelle ZK 57. Les parcelles E 219 et E 220 ne sont pas concernées par le schéma directeur d'assainissement. Dans le cas d'une révision future du PLU et du schéma directeur d'assainissement, ces parcelles pourront être intégrées à la zone UB. ☞ R à S. Dont acte.

2U14

Parcelles diverses appartenant à l'indivision Belle Joubert Baboy Sylvestre
Lettre de Mme Huguette BELLE, au nom de l'indivision, datée du 29/08/2016.

La demande porte sur les parcelles suivantes :

- D1041 (quartier Le Creux)
- D1042 (quartier Le Creux)
- D1043 (quartier Le Creux)
- D1045 (quartier Le Creux)
- D1046 (quartier Le Creux)

Nous rappelons que :

- Ces parcelles ont déjà été classées constructibles, et qu'elles sont desservies par les réseaux (voirie, AEP, électricité et téléphone, et que l'assainissement collectif du quartier est prévu)
- Nous disposons d'un CU opérationnel indiquant que la (sic) parcelle est constructible,
- Le PADD a fixé certains principes³

Nous notons, extraits de cartes à l'appui, que le projet a bien prévu des extensions des zones constructibles dans le hameau du Creux.

Nous demandons que le même traitement soit appliqué à nos parcelles.

[Notes du CE : la demande entraînerait aussi l'incorporation de parcelles (liste difficile à déterminer avec les plans que j'ai) 1323, 1321, 1322, 1324, 1326, 1327, 1047.]

- Avis défavorable pour l'ensemble des parcelles car zones NC dans le POS et aléas moyens (glissement de terrain)

☞ R à S. Dont acte.

³ La lettre détaille les principes invoqués (dents creuses, densifier hameaux existant, intégrer la problématique des déplacements agricoles

2U15a

Parcelles diverses appartenant à Madame Huguette BELLE.

Lettre du 29/08/2016 (7 pages, incluant une argumentation détaillée comparant des extraits du POS et du projet de zonage du PLU)

[Note du CE : J'ai reçu quatre courriers séparés ayant, outre des spécificités originelles, beaucoup de points en commun. Les signataires de ces courriers sont respectivement Mme Huguette Belle, le collectif des élus de l'opposition, Cyrille FATOUX et Nathalie PANARIN et enfin M. et Mme Chareyre. La teneur des points communs (sites visés, arguments avancés) et la forme (schémas extraits du POS et du projet de PLU) des courriers de ces personnes ont beaucoup de similitudes. Les quatre courriers s'appuient sur une base technique unique. Pour les résumer, j'ai utilisé des formulations similaires sinon identiques lorsque les thèmes étaient très voisins. Les signataires de l'une de ces quatre lettres pourraient considérer que je n'ai pas traduit fidèlement leur pensée. Qu'ils m'en excusent, ce sera une erreur involontaire. Un autre courrier, coté U118, met l'accent sur des points souvent identiques, avec une argumentation similaire, mais la forme technique est différente.]

La demande porte sur les parcelles suivantes :

ZD33 ZD35 (Champ Berlan)
C454 / C451 / C450 (Les Moreaux)
D239 / D271 (Les Oches) [Note CE, le 19 nov 2016 : il faut lire D269 / D271]
ZL78 (Les Gochet)
ZD88/95 (L'Arnage)

Je demande leur classement en constructible ; elles sont ordonnées par ordre de priorité décroissante.

Mes arguments sont développés ci-après :

Quartier de Champ Berlan

Il était classé UBa dans le POS. Dans le projet de PLU, il est classé A.

Je demande qu'il soit maintenu constructible pour les motifs suivants :

- Ce hameau est [bien] desservi (voiture, AEP, électricité, téléphone),
- C'est un hameau qui va bientôt compter 11 maisons individuelles et qui est propice à l'accueil d'autres maisons individuelles ; il n'est pas juste de le déclasser alors que simultanément on maintient en zone Ub des groupements de maisons à plus faibles potentiels en nombre de foyers :
 - [Un groupement aux Guillois], qui de surcroît se situe en pleine zone agricole ;
 - [Un groupement aux Mourreaux], qui de surcroît est sujet aux risques de glissement de terrain ;
 - [Un groupement aux Charbonnots], qui ne peut accueillir que 5 foyers

[Note du CE : je comprends « erreur d'appréciation ? deux poids deux mesures ?]

[Note du CE : « hameau » est un terme peu adapté pour ce quartier de Champ Berlan: il s'agit de maisons situées de part et d'autre de la voie communale, au sortir du village, vers l'est]

Cas des parcelles appartenant à Mme Belle

- Avis défavorable pour la parcelle ZD 33 ZD 35 car classée en zone NC dans le POS. Ces parcelles ne font pas parties du nouveau schéma d'assainissement.
- Avis défavorables pour les parcelles C454/C451/C450 car classées en zone NC dans le POS
- Avis défavorables pour les parcelles D269 et D271 car classées en zone NC dans le POS
- Avis défavorable pour la parcelle ZL 78 car classée en zone NC dans le POS
- Avis défavorables pour les parcelles ZD 88 et ZD 95 car classées en zone NC dans le POS

☞ R à S pour toutes ces parcelles appartenant à madame Belle. Dont acte.

Cas des doléances générales

- En ce qui concerne les autres doléances de Madame BELLE, celles-ci sont purement politiques, nous ne pouvons les prendre en considération dans l'élaboration du PLU de notre commune.
- ☐ D'autres objections équivalentes ont été formulées.
- ☞ Voir les synthèses transverses que j'ai établies pour consolider et évaluer des contributions similaires:
 - i) Annexe 3 : « Arbitrages discutables entre zone A et Zone U »
 - ii) Annexe 4 : « Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualités des élus »

Quartier des Moreaux (des Mourreaux)

Dans ce quartier, on prévoit d'étendre la zone constructible, notamment au bénéfice de M. Eric Ferlay, élu de la majorité [Note du CE : parcelle 730, appartenant à M. Ferlay et parcelle voisine 438].

J'ai constaté qu'en d'autres endroits de la commune, on prévoit d'autres extensions analogues et je demande qu'on m'applique le même traitement :

- Cas de la **parcelle 1342**, appartenant à Mme Carine Duligner, élu de la majorité :
Il est proposé d'intégrer à la zone Ub une aire de la zone NC comprenant la parcelle 1342 appartenant à Mme Carine Duligner, élue de la commune, et des parties des **parcelles 1341, 491 et 492** environnantes, au détriment de la zone agricole voisine
- Cas des **parcelles 47 et 80** (zone UBa agrandie, au « Petit Arnage », au sud-est du village)
18 et 104 (Vachères)
96 (Zone UBa agrandie entre Vachères et Trespera),
On y agrandit des espaces constructibles au détriment des espaces agricoles voisins
- Cas du hameau « **Champ Légère** » ? [Note du CE : entre « *Champ Légère* » et « *Gochet* » ?]
Dans ce hameau [retenu parmi les cinq à urbaniser] on prévoit l'extension de l'urbanisation sur les côtés et je demande le même traitement
[Note du CE : le graphique fait référence au hameau proche des Guillots, entre *Champ Légère* et *Gochet*, de la parcelle 127 à la parcelle 110, en comparant POS et projet de PLU, on note que les surfaces classées NB ont été réduites, aux deux extrémités du hameau, et que le statut du centre construit passerait de NC à Ua]
- Cas des **parcelles du lieu-dit « Les Cœurs »**
Ce quartier n'est pas cité parmi les cinq à urbaniser. Et les parcelles que le projet classe en Ub se situent à la limite de zones naturelle et agricole »
[Note du CE : le graphique fait référence à une zone d'habitat, quartier « *Les Cœurs* » qui était semble-t-il déjà très urbanisées lors de l'adoption du POS ; le POS classe ces parcelles en NC (« zone de richesses naturelles à protéger en raison... de la valeur agricole des terres. »)]
- Lieu-dit « **Les Oches** »
Parcelles 269 et 271 - Je demande que mes parcelles soient classées constructibles.
[Note du CE : ces parcelles sont en pleine nature !]
- Lieu-dit « **Gochet** »
Parcelle 78 Je demande que ma parcelle soit classée constructible.
[Note du CE : cette parcelle est en pleine nature !]
- Lieu-dit « **L'Arnage** »
Parcelles 88 et 95 Je demande que mes parcelles soient classées constructibles.
[Note du CE : la parcelle 88 est en zone A, au sud-est du village. La parcelle 95, est en pleine nature ! C'est un grand verger de cerisiers].

<p>2U15b Bâtiments agricoles, changement destination ; Bâtiments appartenant à madame Huguette BELLE. Lettre du 29/08/2016 (7 pages, incluant une argumentation détaillée comparant des extraits du POS et du projet de zonage du PLU). La demande porte sur les bâtiments sis sur les parcelles suivantes D271 (Les Oches) ZD95 (L'Arnage) C442 (?) Madame Belle demande que le PLU autorise le changement de destination de ses trois bâtiments, « [qui servirent de séchoirs à tabac, et] qui n'ont plus aucune utilité aujourd'hui. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis défavorables pour le changement de destination des bâtiments agricoles : D 271 et ZD 95 et C 442. (Se référer au règlement zone A). □ Vus de l'extérieur, les bâtiments sis sur les parcelles D271 et ZD95 n'ont pas les caractéristiques qu'on escompte pour autoriser un changement de destination. ☞ Pour les deux bâtiments que j'ai vus, je soutiens la position de SHR
<p>2U15c PLU, Thèmes divers Madame BELLE Lettre du 29/08/2016 (7 pages, incluant une argumentation détaillée comparant des extraits du POS et du projet de zonage du PLU) Madame Belle soulève trois questions d'ordre général : - Pourquoi urbaniser des parcelles classées NC ou NB, sachant qu'elles sont affectées d'un <u>risque de glissement de terrain (aléa fort)</u> ? <i>[Mme Belle vise le quartier des Mourreaux et produit une photo de zonage du POS indiquant des classements NCrG (parcelles à l'ouest de la parcelle 179) et NGrG (parcelle 179 et les suivantes à l'est). Le zonage en ma possession est celui de la révision n°2 du 30/03/2001 : on y lit un classement différent : tout le quartier est classé NB et un risque « aléa moyen » est indiqué par une flèche pointant vers la parcelle 714]</i> - Pourquoi ne pas privilégier l'agrandissement de hameaux existants en classant constructibles des parcelles agricoles toutes voisines qui sont desservies avantageusement par les réseaux et notamment l'assainissement collectif ? <i>[Mme Belle vise le quartier des Mourreaux, et semble pointer les parcelles 67 et 68 Elle vise aussi le quartier Champ Berlan et semble pointer la parcelle ZD29 et ses voisines]</i> - <u>La voie ferrée était classée UZ au PLU ; pourquoi l'avoir sancionnée en A, Ua, Ub, Ui ?,</u> <i>[Mme Belle soulève que ce faisant les auteurs du projet de PLU alourdisent stérilement l'inventaire des surfaces constructibles]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette carte des aléas a été établie par la Société ALP'GEORISQUES-ZI, organisme habilité. L'expert a estimé qu'il n'y avait pas de risques d'aléas sur la zone des Arriberts. ▪ Concernant le classement des emprises SNCF, nous avons demandé au bureau d'étude EPODE le déclassement de celles-ci. □ La pertinence de certains arbitrages entre zone A et zone U, et le sujet des aléas ont été soulevés par plusieurs personnes, y compris moi-même. ☞ Voir les synthèses transverses que j'ai établies pour consolider et évaluer des contributions similaires: i) Annexe 3 : « Arbitrages discutables entre zone A et Zone U » ii) Annexe 4 : « Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualités des élus »

<p>9.4. Registre PLU3</p> <p>3U1 Parcelles diverses appartenant à Madame Françoise PICARD ; 6 rue de la Liberté, 38160 Saint-Marcellin (donne aussi un numéro de téléphone non repris ici). Lettre du 19/09/2016. La demande porte sur les parcelles suivantes : E2023 (Machefert, 1094 m2) E2027 (Machefert, 57 m2) E17 (Machefert, 780 m2)</p> <p>Je réitère mes demandes déjà formulées antérieurement auprès de la commune que ces parcelles soient classées constructibles. <i>[Note du CE : une demande identique a été enregistrée dans le registre PLU1]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réponse effectuée au IUI3. ☞ Voir en IUI3
<p>3U2 Parcelles diverses appartenant à Mme Paulette. GIRAUD. Lettre du 17/09/2016. 1 page + 6 photos de la parcelle et un extrait cadastral. La demande porte sur les parcelles suivantes : D1077 (Le Creux, ... m2) 1242 (... , ... m2)</p> <p>Je demande que la parcelle D1077 soit classée constructible, pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle est située au cœur du quartier du Creux, voué à l'urbanisation, entourée de maisons d'habitations, d'un local d'entreprise et de deux voies de circulation, - Elle est desservie par les réseaux (AEP, électricité, téléphone, bus scolaire) et l'assainissement collectif y est annoncé pour dans 2 ans ou moins. <p>Je demande également que la parcelle 1242 soit classée constructible. <i>[Note du CE : une demande identique a été enregistrée en 2U1]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réponse effectuée au 2U1. ☞ Voir en 2U1

3U3

Pamphlet contre « Monsieur BELLE, ancien maire et sa minorité ».
Signé de Mme Anne-Élodie RODRIGUEZ. Note sur le registre, le 20/09/2016.

[Note du CE : je résume ce pamphlet et la réponse de M. Belle, au risque de ne pas leur être entièrement fidèle, parce qu'ils témoignent de divergences très fortes entre les élus de la majorité sortante qui ont lancé le projet de construire un PLU et ceux qui ont pris leur suite.]

Dans les colonnes du bulletin municipal ouvertes à la minorité, vous accusez vote successeur de partialité dans ses décisions en matière d'urbanisation. Permettez-moi de vous rappeler que lorsque vous étiez le maire : i) vous avez autorisé des constructions dans des zones « incohérentes » (ce sont vos termes), ii) vous aussi avez fait des erreurs⁴, et que iii) vous avez refusé à d'autres de construire sur un terrain totalement inutilisable.

Alors permettez-moi de vous inviter à ne plus vous obstiner à frôler la diffamation par vos invectives récurrentes, orales et écrites. Notre petite commune a besoin d'unité entre ses élus, et qu'ils œuvrent pour le bien commun. La fermeture d'une classe de l'école menace et il faut que de nouvelles familles puissent s'installer. Il faut aussi enrayer la tendance du glissement vers la fonction de dortoir pour actifs travaillant au loin.

3U4

Réponse écrite de M. BELLE, qu'il m'a remise lors de ma permanence du 23/09/2016

Durant mon mandat, les autorisations d'urbanisme ont été instruites en fonction du POS de 2001 en vigueur. Si vous jugez que certaines autorisations ont été données à des endroits peu propices, elles ne sont ni des passe-droits, ni des fantaisies de ma part. [Les pétitionnaires concernés ont bénéficié] d'un POS [que je considère] mal réfléchi.

Et vous évoquez le refus essuyé par vos grands-parents. [Oui], le potentiel agricole de leur terrain est faible, mais il est classé en zone agricole et aucune autorisation de construire ne pourra être accordée, [jusqu'à ce qu'un PLU le classe en zone U]. Le nouveau maire n'a pas non plus accédé à [leur] demande, car tout simplement il est lié par le POS de 2001, tout comme je l'étais.

Quant à vos remarques sur mon manque d'objectivité, je vous invite à lire [la contribution des élus de l'opposition], afin de vous faire votre propre jugement quant à la piètre qualité du PLU proposé

[Note du CE : Cette réponse et la « contribution des élus de l'opposition » m'ont été remises lors de ma dernière permanence, à quelques heures de la clôture de l'enquête. Ainsi, il était matériellement impossible à Madame Rodriguez de prendre connaissance de cette contribution]

▪ Pas de réponse à apporter.

□ Le pamphlet et la réponse ont une dimension publique, en rapport avec les enquêtes publiques sur le SchDA et le PLU. C'est la raison pour laquelle ils ont été intégrés dans le registre d'enquête dès réception, puis reflétés dans ce présent document qui sera accessible au public.

⁴ Mme Rodriguez détaille une liste de faits qu'elle impute à monsieur Belle

3U5 (7 pages)

Parcelles diverses appartenant à

Madame Janine TERROT, 130 chemin du moulin 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier.

Lettre du 19/09/2016 (2 pages, + 5 pages annexées : (i) copie du billet « un PLU à la tête du client » (bulletin municipal, comme ouverte à l'opposition) ; (ii) 2 pages d'extraits cadastraux ; (iii) lettre au maire (M. Belle) et sa réponse du 17/01/2013 ; (iv) réponse du maire (M. Feugier) du 17/11/2014 .

La demande porte sur les parcelles suivantes :

1890 (?)
455 (?)

Je réitère mes demandes déjà formulées antérieurement auprès de la commune, pour qu'une partie de chacune de ces parcelles soit rendue constructible pour les motifs suivants :

[Note du CE : les aires sont définies graphiquement dans le courrier]

Parcelle 1890 :

- Elle est contiguë à zone Ub, proche des écoles et de la gare SNCF, le long d'une route dont l'autre côté est totalement urbanisé,
- Elle correspond totalement aux principes adoptés visant à densifier les constructions autour de la gare,
- Je demande que la zone Ub englobe une bande de ma parcelle, tout le long de la route, dans le prolongement de la zone Ub qui est proposée.

Parcelle 455 . (actuellement. noyeraie):

- Elle est contiguë à une zone Ub, desservie par les réseaux, y compris l'assainissement collectif, proche des écoles, *[Note du CE = et toute proche d'une zone Ua]*,
- Elle appartient au quartier de la gare, qui a vocation à être densifié,
- Je vois une injustice à mon égard, quand j'observe la différence de traitement entre ma parcelle jouxtant une zone à densifier et la **parcelle 18**, une noyeraie toute proche d'un poulailler, et je partage les critiques que l'opposition a formulées dans le bulletin municipal,
- Je demande qu'une partie de ma parcelle soit classée Ub, en continuité avec la zone Ub qui est proposée.

- Avis favorable pour la parcelle N°1890 pour partie en alignement de la zone UB du PLU (alignement au droit de la parcelle 1891 jusqu'à la voie de la Route des Carés. Ce qui représenterait une surface d'environ 2500 m².
- Concernant la parcelle 455 resterait en zone NC.

☐ SHR donne un avis favorable pour classer une partie de D1890 en Ub pour environ 2500m2 et un avis négatif pour la parcelle 455

☞ Recommandation. Alors que SHR doit à priori plutôt rechercher à réduire le gisement foncier, il ne faudrait pas que cette décision soit objectivement critiquable. SHR devra veiller à maintenir l'équité vis-à-vis d'autres demandes similaires.

☐ La pertinence de certains arbitrages entre zone A et zone U, et le sujet des aléas ont été soulevés par plusieurs personnes, y compris moi-même.

☞ Voir les synthèses transverses que j'ai établies pour consolider et évaluer des contributions similaires:

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