

<p>3U6 Parcelle 1315 (Les Charbonnots, 1950 m2) appartenant à Madame Jeanine VILLARD, 2075 chemin du Creux, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier. Lettre du 21/09/2016. Je demande que cette parcelle soit classée constructible. <i>[Note du CE : cette parcelle 1315 se trouve au nord de la voie ferrée, légèrement à l'extérieur du quartier de la gare, au sud-ouest. Les parcelles voisines 1312 et 1313 font l'objet de demandes similaires, cotées 3U9 et 3U10]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ☞ R à S. Dont acte, s'agissant du refus de classement de la parcelle ☞ S'agissant de la « promesse » d'une future OAP, voir mes objections et ma recommandation en IU2A
<p>3U7 Parcelle D62 (Le Creux, ...m2) appartenant à Monsieur Michel VILLARD, 2075 chemin du Creux, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier. Lettre du 21/09/2016. Le projet de PLU classe la parcelle 62 en zone Ub. Vu sa forme étroite et allongée, elle est inexploitable. Il s'avère que je suis également propriétaire de la parcelle D373, voisine Je demande que le tracé soit modifié, à surface constante, pour qu'une opération de construction soit possible. Je propose que la zone Ua prenne localement la forme d'un carré réparti entre une fraction ouest de la parcelle 62 et une fraction de la parcelle 373, le reste de la parcelle 62 à l'est étant alors classé A. Je ferai mienne la desserte de cette zone constructible en créant une voie d'accès depuis la voie publique, à travers le reste de ma parcelle 373.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis défavorable car zone NC au POS. □ Cette personne propose un réaménagement local du zonage à surface Ub constante. Dans le projet communal, la surface de la parcelle 62 est inexploitable pour y édifier une construction en raison de sa forme étroite et allongée. Il est proposé de créer une surface exploitable à cheval sur une partie de 62 et une partie de D373, à bilan de surface Ub constante. ☞ Recommandation. SHR doit faire un choix plus net : Soit satisfaire la demande, soit arbitrer en faveur de la zone A en réduisant localement la zone Ub aux seules parcelles 1308 et 914
<p>3U8 Parcelle 1303 (, 2597m2), appartenant à Mme et M. Alexandre LUSSIANA, 440 chemin de la Grande Allée, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier. Lettre du 19/09/2016, venant compléter les lettres du 08/08/2016 et du 25/08/2016 dont la teneur est exposée en amont. <i>[Note du CE : cette lettre est traitée sous 2U4]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis favorable car cette parcelle était déjà classée en zone UB dans le POS ainsi que la parcelle voisine n° 1304 appartenant à Monsieur et Madame ARNAUD. ☞ Voir mon évaluation et ma recommandation en 2U4.
<p>3U9 Parcelle D1312 (Les Charbonnots, 1930m2), appartenant à Madame Renée CHANRON, 17 rue Louis et Pierre Cailliet, 26100 Romans-sur-Isère. Lettre du 23/09/2016 (1 page). Je demande que cette parcelle soit classée constructible. <i>[Note du CE : cette parcelle 1312 se trouve au nord de la voie ferrée, légèrement à l'extérieur du quartier de la gare, au sud-ouest. Les parcelles voisines 1313 et 1315 font l'objet de demandes similaires, cotées 3U10 et 3U16]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ☞ R à S. Dont acte, s'agissant du refus de classement de la parcelle ☞ S'agissant de la « promesse » d'une future OAP, voir mes objections et ma recommandation en IU2A

<p>3U10 Parcelle D1313 (Les Charbonnots, 1944 m2), appartenant à Madame Annette BRECHON, 2C résidence « Le Soupiron, 13150 Tarascon, représentée par madame Renée CHANRON, 17 rue Louis et Pierre Cailliet, 26100 Romans-sur-Isère. Lettre du 23/09/2016 (1 page).</p> <p>Je demande que cette parcelle soit classée constructible. [<u>Note du CE</u> : cette parcelle 1313 se trouve au nord de la voie ferrée, légèrement à l'extérieur du quartier de la gare, au sud-ouest. Les parcelles voisines 1312 et 1315 font l'objet de demandes similaires cotées 3U9 et 3U6]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ☞ R à S. Dont acte, s'agissant du refus de classement de la parcelle ☞ S'agissant de la « promesse » d'une future OAP, voir mes objections et ma recommandation en IU2A ▪ Avis défavorable car zone classée en NC au POS. ☞ R à S. Dont acte.
<p>3U11 Parcelle 59 (Les Guillots, 3348 m2), appartenant à Madame Danielle REVOL, 5 montée des moines, 26190 Saint-Jean-en-Royans. Note sur le registre, le 23/09/2016, avec extrait du cadastre. Je demande que cette parcelle soit classée constructible.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette demande sur le registre n° 3 a été remplie par monsieur BELLE Sylvain, ancien maire et membre de la famille de madame ARCHINARD accueillie en établissement à ce jour. Madame ARCHINARD n'a pas signé sur le registre. Monsieur BELLE est-il mandaté pour effectuer cette démarche ? Madame ARCHINARD bénéficie-t-elle d'une mesure de protection ? Si c'est le cas, est-elle en capacité de formuler cette demande et a-t-on eu son consentement éclairé ? Le Juge des tutelles a-t-il été informé de cette demande ? - Ce bâtiment est effectivement un ancien corps de ferme au même titre que de nombreuses fermes de la commune ne justifiant pas de ce fait son classement en bâtiment patrimonial. - Concernant les droits à aménager, le demandeur devra se conformer au règlement du PLU. ☐ Je pense que point n'est besoin d'être le bénéficiaire d'une décision pour la solliciter. Pour nombre de passages d'un classement NC au POS (agricole) à « Ua » ou « Ub » au projet de PLU (urbain), les auteurs du projet de PLU ont décidé par eux-mêmes, en toute logique, sans avoir un mandat particulier des bénéficiaires. La seule question qui me paraît logique, ici aussi est : « Ce bâtiment mérite-t-il le qualificatif de « patrimonial » ? »
<p>3U12 Bâtiment patrimonial (parcelle ? (Illisible), Les Guillots), appartenant à Madame Monique ARCHINARD, 1910 route de Saint-Lattier, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier Note sur le registre, le 23/09/2016. Je possède un ancien corps de ferme aménagé partiellement en habitation, dans une zone NC qui est reliée à l'assainissement collectif. La partie non aménagée est inexploitée, et n'a plus d'intérêt agricole. Je demande : - Que les droits à l'aménager soient bien supérieurs à l'accroissement de 20% autorisé par le POS, - Qu'il soit classé « bâtiment patrimonial ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette demande sur le registre n° 3 a été remplie par monsieur BELLE Sylvain, ancien maire et membre de la famille de madame ARCHINARD accueillie en établissement à ce jour. Madame ARCHINARD n'a pas signé sur le registre. Monsieur BELLE est-il mandaté pour effectuer cette démarche ? Madame ARCHINARD bénéficie-t-elle d'une mesure de protection ? Si c'est le cas, est-elle en capacité de formuler cette demande et a-t-on eu son consentement éclairé ? Le Juge des tutelles a-t-il été informé de cette demande ? - Ce bâtiment est effectivement un ancien corps de ferme au même titre que de nombreuses fermes de la commune ne justifiant pas de ce fait son classement en bâtiment patrimonial. - Concernant les droits à aménager, le demandeur devra se conformer au règlement du PLU. ☐ Je pense que point n'est besoin d'être le bénéficiaire d'une décision pour la solliciter. Pour nombre de passages d'un classement NC au POS (agricole) à « Ua » ou « Ub » au projet de PLU (urbain), les auteurs du projet de PLU ont décidé par eux-mêmes, en toute logique, sans avoir un mandat particulier des bénéficiaires. La seule question qui me paraît logique, ici aussi est : « Ce bâtiment mérite-t-il le qualificatif de « patrimonial » ? »

	<p><input type="checkbox"/> Il ne faudrait pas que la réponse négative soit dictée par des sentiments d'opposition politique. Je ne connais pas ce bâtiment, car il n'est pas référencé, mais je lis qu'il est aménagé partiellement en habitation et qu'il est raccordé à l'AC. Il est donc candidat, sur ces bases à un classement dont la vocation est classiquement de rendre pérennes de vieux bâtis encore solides ayant perdu leur usage initial.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>Recommandation</u>. Réexaminer avec sérénité le cas de ce bâtiment</p>
<p>3U13 Sujets divers annoncés par Monsieur Hervé CHAREYRE, 945 route de la Sône, 8840 Saint-Hilaire-du-Rosier Note sur le registre, le 23/09/2016. Je dépose ce jour, 23/09/2016, un courrier de 5 pages contenant mes observations sur le projet de PLU. [<u>Note du CE</u> : cette lettre est attachée à la page 5 du registre PLU4. Son contenu est exposé ci-après (référence 4U4)]</p>	<p><input type="checkbox"/> Pour en améliorer la lisibilité, j'ai déplacé la réponse placée ici dans le MeR-PLU en 4U4</p>
<p>3U14 Périmètres de réciprocité. Note sur le registre, de monsieur Paul ROUQUIER, le 23/09/2016. « Les distances réglementaires [entre bâtiments d'élevage et zones d'habitat] doivent être respectées »</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Avis favorable. Le périmètre de réciprocité devra paraître sur le plan de zonage.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Dont acte. Cette question a été traitée identiquement en d'autres points de ce MeR-PLU.</p>
<p>3U15 OAP n°1, Parcelle 1339 appartenant à Monsieur Jean-Claude CHALAYE ; Note sur le registre, le 23/09/2016. Je dépose un courrier qui annule et remplace le précédent daté du 16/09/2016. [<u>Note du CE</u> : cette lettre est analysée sous la référence 2U12a « OAP n°1. Parcelle 1339 (, m2) et parcelle 1340 (, m2) » Elle est attachée au registre PLU2, en compagnie de la lettre du 14/09/2016 et d'une copie de la lettre que M. et Mme Jean-Claude Chalaye avait adressée au maire le 06/05/2016 qui portait sur le même sujet]</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Avis défavorable. Actuellement la parcelle n'est pas prévue dans le schéma directeur d'assainissement mais dans le cas d'une révision future du PLU ces parcelles pourront y être intégrées, si l'OAP, atteint la surface au plancher requise.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mon évaluation et ma recommandation se trouvent en 2U12a.</p>

3U16a

Parcelles diverses appartenant à Madame Dominique DORLY, 65 route de la Croix noire, 38160 CHATTE . Lettre datée du 18/09/2016 reçue en main propre (2 pages) + note sur le registre PLU3. La demande porte sur les parcelles suivantes :

D1301 (Le Creux)
D383 (Le Creux).

N'ayant reçu aucune réponse dans le délai légal à mes demandes déposées le 15/03/2016, je bénéficie sur ces parcelles de CU opérationnels référencés respectivement CU n° 0 38 394 16 20007 et CU n° 0 38 394 16 20008.

Je suis heureuse que l'on ait retenu une politique de densification des hameaux existants et de comblement des « dents creuses », et que la vocation du centre du hameau « Le Creux » soit confirmée, par un classement Ua.

Je me pose cependant quelques questions, après avoir lu et rapproché plusieurs sections des documents soumis à l'enquête.

On peut lire dans le rapport de présentation tome II :

- Page 25 « l'ensemble des secteurs Ua est desservi par l'assainissement collectif, à l'exception du secteur Ua du lieu-dit « Les Mouraux », concerné par l'assainissement autonome »,
- Page 72 : « les secteurs qui demeurent en assainissement non collectif sont les secteurs suivants : Les Guillots, Champ Bouzard, Plaine des Doyons, Le Creux, Les Mouraux, Les Siberts, Les Arriberts ;
- Page 76 : « dans le quartier Le Creux, le sol est trop perméable, et il faudra utiliser des filtres à sable non drainé pour l'assainissement autonome »

Et aussi dans le projet de schéma directeur d'assainissement :

- Le Plan de zonage d'assainissement inclut le hameau du Creux en zone d'assainissement collectif ;
- La réalisation de l'assainissement de ce hameau a la plus faible priorité et pourrait n'intervenir que dans 15 à 20 ans (dixit monsieur le maire).

[Note du CE : L'équipement du quartier « Au Creux » a bien la plus faible priorité. Voir « mise à jour du schéma directeur d'assainissement, (tableau de hiérarchisation des travaux RP2, page 72) »]

[Note du CE : Contrairement à l'indication de RP2, page 72, le plan de zonage de l'assainissement collectif prévoit que l'un des groupements d'habitations du lieu-dit « Les Guillots » relève de l'assainissement collectif !
Question du CE : Expliciter cette différence]

[J'aimerais des réponses claires au cinq questions suivantes] :

Question 1 :

Doit-on comprendre qu'à partir de l'officialisation du PLU, les permis de construire en zonage d'assainissement collectif ne seront pas accordés jusqu'à ce que la réalisation de cet équipement soit effective ou à minima engagée ?

▪ Avis favorable. Parcelles classées en zone UA du PLU, de plus intégrées dans le schéma directeur d'assainissement.

□ Cet avis ne répond à aucune des cinq questions qui sont posées par madame DORLY qui déclinent les incidences sur les délivrances de permis de construire dans le hameau du Creux, jusqu'à ce que les travaux d'AC y soient engagés.

□ Ce sujet assainissement collectif a été soulevé maintes fois, par des PPAs, le public et moi-même. J'ai rédigé une note de synthèse qui se trouve en annexe 5.

□ Cette note développe l'incohérence que je vois à classer les hameaux du Creux et des Cares en zone d'assainissement collectif, alors qu'il n'y a aucune raison technique et que les coûts de déploiement du système de collecte des eaux usées sont exorbitants.

Elle se termine par les recommandations suivantes :

☞ **Recommandations (Ex annexe 5)**

Il faudra harmoniser la carte de zonage d'assainissement, les discours du RP2, les démonstrations du SchD-ZA et les dispositions du règlement écrit.

Vu l'ampleur des pertes à long terme à subir par le budget d'assainissement, pour ma part, je recommande que l'on retienne globalement les décisions suivantes

- « Le Creux » et « Les Cares » sont maintenus en zonage d'assainissement non collectif, placés sous le contrôle du SPANC,
- La carte de zonage d'assainissement traduit cette décision

iii) Les textes des SchD-ZA, RP2 et du règlement écrit sont corrigés soigneusement pour y supprimer toute ambiguïté.

Question 2 :

Peut-on comprendre, au vu du contenu du rapport de présentation (pp 72 et 76), que, dans le quartier « Le Creux », on accordera des permis de construire sans attendre, sous réserve de la réalisation de systèmes d'assainissement autonome conformes ?

Je trouverais injuste que l'on classe Ua des zones dont on sait qu'elles ne seront desservies par l'assainissement que [dans fort longtemps] et que l'on ne délivre aucun permis de construire pour cette raison en attendant.

Question 3 :

Si une construction est faite avec une installation conforme (cf. question 2), quid de cette installation le jour où l'assainissement collectif deviendra disponible ?

Question 4 :

Je dispose de CU opérationnels. J'aimerais avoir confirmation que les permis ne me seront pas refusés au motif de l'absence du réseau d'assainissement collectif, même si je dépose les demandes postérieurement à la date d'entrée en vigueur du PLU et du schéma d'assainissement mis à l'enquête ?

Question 5

Sachant que la compétence assainissement sera bientôt transférée vers la communauté de communes, j'aimerais être rassurée sur le fait que cette dernière reprendra bien à son compte les décisions de la commune ?

Notre projet à court terme est de réaliser des logements locatifs. Nous l'avons présenté au maire et à son adjoint à l'urbanisme. Ils se sont montrés intéressés. Ils y voient un effet positif sur le maintien de jeunes populations qui concourra à éloigner le risque de fermeture d'une classe à l'école.

Nous demandons

- Que toutes les dispositions soient prises pour que nous obtenions le droit de construire sur ces parcelles sans avoir à attendre l'assainissement collectif (15 à 20 ans selon monsieur le maire), et
- A être tenus spécifiquement informés.

3U16b

Avis général sur le projet de PLU,
Madame Dominique DORLY, 65 Route de la Croix noire, 38160 CHATTE . Lettre datée du 18/09/2016

Je suis heureuse que l'on ait retenu une politique de densification des hameaux existants et de comblement des « dents creuses », et que la vocation du centre du hameau « Le Creux » soit confirmée, par un classement Ua.

▪ Nous prenons connaissance de l'avis général de Madame DORLY.

3U17

Zone PAPA,
Parcelle A561. (, m2)
M. et Mme Fernand BRENIER, Le village, 118 avenue de Romans, 38840 Saint-Hilaire-du-Rosier.
Note sur le registre, le 23/09/2016.

Notre parcelle est en zone constructible, mais affecté d'un zonage PAPA, ce qui semble incohérent.
Nous demandons que ce zonage PAPA soit réduit au seul périmètre envisagé pour le réaménagement de la mairie.

▪ Monsieur le Commissaire enquêteur,
Par la présente, je sollicite votre attention sur le périmètre PAPA inscrit dans le projet du PLU de la commune de Saint-Hilaire-du-Rosier, qui a été défini sur le secteur de la mairie (village).

Ce périmètre recouvre une large partie de ce secteur, et après réflexion avec les élus, les techniciens et urbanistes, et au regard des projets de la mairie sur cette zone, il s'avère que ce périmètre me semble aujourd'hui trop élargi.

Je vous fais donc part de mon souhait de revoir, à l'issue de l'enquête, ce périmètre de mise en réserve d'un ensemble de parcelles, en vue de réduire la zone PAPA aux bâtiments et à la place de la mairie afin de ne pas pénaliser « inutilement » certains de nos habitants.

Ce sujet a été aussi abordé en 4U1h

J'ai moi-même soulevé cette question dès que j'ai pris connaissance du dossier.

Réserve. Il bien faut réduire la surface de cette zone au strict nécessaire et préciser les degrés de liberté aux propriétaires fonciers, s'il en est encore d'affectés.

3U18

Parcelles diverses appartenant à
Loïc et Lydie MAZOYER, par lettre de leurs parents,
Georges et Ginette MAZOYER, 2370 route des Guillots Saint-Hilaire-du-Rosier.
Lettre du 23/09/2016.

La demande porte sur les parcelles suivantes :

ZL128 (Les Guillots, ___ m2)

ZL130 (Les Guillots, ___ m2)

ZL131 (Les Guillots, ___ m2)

Nous demandons :

ZL128 classement en zone U

ZL130 Possibilité de transformer nos bâtiments à usage agricole en habitation

ZL131 idem

▪ Avis défavorable pour la parcelle ZL 128 car classée en zone NC au POS.

▪ Avis favorables pour les parcelles ZL 130 et ZL 131. Ces bâtiments sont attenants aux habitations existantes.

Parcelles ZL130 et ZL131

Par leur classement en Ua, le projet de PLU permet la transformation des bâtis agricoles en habitations. Il faut cependant que le règlement écrit autorise bien leur transformation.

Parcelle ZL128

R à S. Dont acte.

Parcelles ZL130 et ZL131

Recommandation. Veiller aux dispositions du règlement écrit, s'agissant de la transformation des bâtis agricoles implantés en zone U.

3U19

Parcelles diverses appartenant à Madame Armande BOUVAREL, 1225, route de Saint-Lattier. Lettre datée du 18/09/2016 reçue en main propre (2 pages) + note sur le registre PLU3. La demande porte sur les parcelles suivantes :

- 63 (localisation ?)
- 66 (Guillot / Gochet)

Ma parcelle 63 est classée constructible au POS et le projet de PLU prévoit son déclassement en zone A.

Je demande qu'elle soit maintenue en zone Ua (Ub ?), afin de préserver la qualité de ma propriété et son devenir.

[Note du CE : Je n'ai pu localiser cette parcelle sur le plan]

Ma parcelle 66, est en zone agricole, mais son extrémité est toute proche de la voie publique et de la zone Ub qui est retenue « au Guillot ».

Je demande que la bande de la zone Ub « au Guillot » soit prolongée le long de la route de façon à englober une partie de ma parcelle 66 et aussi une partie de la parcelle 65 voisine

Mes arguments :

J'ai un âge avancé, j'ai toujours été fidèle à la commune et j'aimerais que mon fils puisse construire sur la commune,

J'estime qu'il y a un déséquilibre notable entre les décisions prises dans le secteur de la gare.

Je m'interroge notamment sur les raisons du classement des parcelles 18 et 98.

▪ Avis défavorables pour ces deux parcelles car classées en zones NC au POS.

☞ R à S. Dont acte.

9.5. Registre PLU4

4U1

Contribution du collectif des élus de l'opposition

Sylvain BELLE (maire lors du précédent mandat), Nathalie CHABERT, Denis BAFFERT (membre de la commission d'urbanisme), Sandrine BELLE

4U1a

Nous sommes déçus d'avoir été écartés de la construction du projet de PLU, pour des motifs purement politiques, comme nous l'a écrit monsieur le maire :

« L'aménagement du territoire faisant partie des orientations municipales essentielles, la municipalité n'a pas souhaité associer la minorité ».

[Note du CE : dans leur courrier, ou dans les commentaires oraux que j'ai enregistrés, les élus avancent les arguments suivants :

- C'est notre équipe qui a engagé le projet de PLU, et y a travaillé jusqu'à la fin de son mandat, jusqu'à produire une première version du PADD,
- Nous avons donc acquis une bonne connaissance [des enjeux] et aurions pu apporter nos expériences [à nos successeurs] pour aboutir à un document [de qualité] [...] assurant un développement harmonieux et cohérent de notre commune,
- Nous avons offert notre collaboration à de multiples reprises, sans succès ;
- Notre collègue, Denis Baffert, membre de la commission urbanisme, a été systématiquement écarté des travaux et des réunions de construction du projet,
- Le résultat des élections ayant montré que notre sensibilité politique avait obtenu à peine moins de voix que l'équipe maintenant en place, il aurait été de bonne guerre qu'une coopération franche s'engage entre majorité et opposition au conseil municipal pour élaborer un projet commun fondé sur l'intérêt collectif et ambitionnant de favoriser le développement de notre petite commune (commentaire oral)]

Nous constatons un manque cruel d'objectivité de monsieur le maire et de son équipe, au vu des orientations et des choix inscrits dans le projet.

Un PLU engage durablement la commune. Nous avons relevé nombre d'incohérences dans le projet, et identifié des manquements aux principes d'objectivité qui devraient présider à l'élaboration d'un tel document. Nous considérons que le projet de PLU ne peut être validé en l'état, et que la nature, l'ampleur et le nombre des corrections à apporter justifient [l'organisation] d'une nouvelle enquête publique, portant sur un projet convenablement [et profondément] modifié.

SHR n'a pas répondu.

Les élus de l'opposition écrivent notamment « Nous avons relevé nombre d'incohérences dans le projet, et identifié des manquements aux principes d'objectivité qui devraient présider à l'élaboration d'un tel document » et, réitérent leur proposition :

« contribuer aux travaux de finalisation du projet qui vont prendre en compte les résultats de l'enquête ».

En les prenant une à une, je n'ai pas toujours validé les objections formulées par ces personnes ; il n'en reste pas moins que j'ai partagé une bonne fraction d'entre elles, qui m'ont été aussi apportées par d'autres personnes. Voir notamment les annexes 3 et 4,

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 fasse l'effort d'associer son opposition à ses travaux de finalisation du SchDA et du 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.

<p>Notre collectif confirme sa proposition de contribuer [aux travaux de correction du projet].</p> <p>[Note du CE : les développements venant à l'appui de ce discours sont donnés dans ce qui suit]:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>[Note du CE : J'ai reçu quatre courriers séparés ayant, outre des spécificités originales, 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. Ou ils m'en excusent, ce sera une erreur involontaire. Un autre courrier, coté IU18, met l'accent sur des points souvent identiques, avec une argumentation similaire, mais la forme technique est différente.]</p> </div>	
<p>4U1b Zone d'activité du Savey - Critique du collectif de l'opposition Un grand parc solaire (11 ha) y a été installé en 2011, dans une zone alors classée « zone d'activités économiques » et ce depuis des années. La totalité du site appartient à la commune. Il est incompréhensible que la commune place ce site et son environnement en zone naturelle pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le classement interdit toute construction, y compris celles que pourrait nécessiter de nouveaux équipements liés à la centrale électrique, y compris « l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol », - Si un jour le parc est démantelé, le classement empêchera tout usage du sol autre que naturel, alors que depuis la fin des années 1980, toute la couche végétale de la zone ayant été retirée, le sol y a été totalement « artificialisé », - En déclassant des propriétés communales de « zone d'activité économique » à « zone naturelle » et de « zone agricole » à « zone naturelle », la commune [obère sans nécessité] ses ressources financières futures. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis favorable. Après réflexion, nous souhaitons garder le classement de cette zone du Savey en Ui. Le bail emphytéotique a débuté en 2010 pour une durée de 20 ans avec obligation pour l'entreprise de démanteler le site (convention séquestre). Le site d'environ 14 hectares est situé sur un axe de la Départementale 1092 entre Romans et Saint-Marcellin. Il sera un pôle d'appui intéressant au niveau de la disponibilité de terrain pour les entreprises du secteur. □ Cette décision est raisonnable.
<p>4U1c Groupe scolaire - Critique du collectif de l'opposition La commune est moins que cohérente en déclarant (PADD) qu'un nouveau groupe « sera construit » et associé à « une cantine et un espace multigénérationnel » et en ne prévoyant aucun espace dans le plan de zonage pour accueillir tous ces équipements et les voies automobiles et piétonnes de leur desserte, sans oublier les contraintes d'aspect et d'intégration architecturale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nous précisons qu'aucun espace n'a été prévu dans le plan de zonage. Par soucis budgétaire, notre orientation se fera sur une réhabilitation d'un bâtiment scolaire existant. □ Ce sujet a également été abordé en en 4U2e ☞ Voir en 4U2e les réponses données par SHR, mon évaluation et ma requête.

<p>4U1d Patrimoine architectural remarquable - Critique du collectif de l'opposition L'inventaire n'en est pas un, et pourtant la commune aurait pu mieux impliquer l'association locale qui s'est vouée à l'identification et à la préservation et la valorisation de ce patrimoine. L'inventaire omet de nombreux bâtis remarquables : 4 lavoirs, les châteaux de Balan et du Perrier, la maison bourgeoise Thomas, l'église, les croix le long des chemins... Les étoiles marquant les éléments du patrimoine sur la carte de zonage ne sont pas toujours appropriées [Note du CE : je ne sais si la critique porte sur leur couleur ou leur emplacement (ou les deux)] Une étoile sur le plan de zonage attribue une telle protection à un hangar délabré [Note du CE : la photo et la localisation de ce hangar sont fournies], et c'est totalement anormal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis favorable. Le patrimoine architectural remarquable sera identifié plus précisément sur le plan de zonage en y intégrant certaines remarques du collectif (lavoirs, les calvaires...). □ Je ne distingue pas la réponse faite à la critique « il est totalement anormal de protéger un hangar délabré »
<p>4U1e Autorisations de changement de destination de bâtiments agricoles- Critique du collectif de l'opposition Il est totalement incohérent d'attribuer cette autorisation à un bâtiment sans aucune valeur, placé sur la parcelle 85. [Note du CE : la photo et la localisation de ce hangar marquée par une étoile bleue sont fournies. Le terrain se trouve proche de la zone Ua du village]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcelle N° 86 et non 85. A noter, une erreur sur le positionnement de l'étoile sur la propriété maison bourgeoise THOMAS (secteur village). ☞ Dont acte
<p>4U1f Arbitrages entre zones U et zones A - Critique du collectif de l'opposition Les règles du SCoT sont bien là. Mais nous considérons que la commune a fait des classements en zone U totalement improductifs et qui ont pour conséquence de réduire les surfaces « vraiment constructibles ». Se handicaper sans motif n'est pas pertinent. [Note du CE : dans leur courrier, ou dans les commentaires oraux que j'ai enregistrés, les élus avancent les arguments suivants, avec à l'appui des extraits du plan de zonage : - En de multiples endroits, on classe en zone Ub des terres qui ne recevront jamais aucune construction : i) l'emprise de la voie ferrée ; ii) des parcelles longues et très étroites (à Chateaucourt, au Creux), iii) des voiries, iv) des parties de parcelles délaissées ; - On fait passer des zones déjà construites, classées NC par le POS (« richesses naturelles à protéger ») en zone Ub , alors qu'on ne pourra y édifier aucun logement nouveau : cité EdF et hameau des Cœurs, - On étend des hameaux excentrés au détriment des espaces agricoles voisins : quartier de Traispera, hameau du Mas (parcelle ZL22), hameau des Guillots, hameau du petit Arnage, hameau des Charbonnots, quartier de Arriberts, - On prévoit de densifier des hameaux excentrés exclus de l'assainissement collectif : quartier des Arriberts, Lieu-dit Les Moreaux, - On classe Ub une vaste partie de la parcelle D1241, (>7000m2) comprenant un local artisanal, qui était classée NC dans le POS ; [Note du CE : Je renvoie les lecteurs intéressés aux graphiques qui sont inclus dans la contribution. Ces graphiques permettent de comprendre facilement les arguments que j'ai résumés ci-dessus.]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis favorable pour la parcelle D 1241. Nous souhaitons reprendre le découpage de la parcelle qui était prévu par le POS. □ Cet avis ne répond pas à l'essentiel de l'objection : «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] □ Des objections similaires sont formulées en 4U2f. ☞ Voir en annexe 3 la synthèse transverse que j'ai établie pour consolider et évaluer des contributions similaires.

<p>4U1g OAP. Un outil sous-employé - Critique du collectif de l'opposition Les OAP sont un moyen de forcer l'urbanisation dans la direction voulue par le ScoT (logements collectifs, logements intermédiaires... qui verront l'arrivée de nouvelles populations qui entretiendront une demande d'écoles et autres services publics. Au lieu de [saupoudrer] des espaces constructibles qui ne pourront voir s'édifier que des constructions individuelles éparées, la commune aurait dû utiliser plus largement cet outil. Les trois OAP prévues concernent 1/3 du gisement foncier. La commune aurait dû faire un autre choix et consacrer 2/3 du potentiel à des OAP ad hoc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette remarque appartient aux membres de la minorité. ☞ Recommandation. Si SHR apporte des corrections au PADD, comme le demande notamment le préfet (voir en 8.1.10), il serait judicieux qu'elle précise aussi sa politique en matière de répartition entre nouvelles habitations individuelles et nouvelles constructions collectives.
<p>4U1h Servitude(s) PAPA - - Critique du collectif de l'opposition Geler l'essentiel du secteur village, alors qu'il semble que la seule raison se trouve dans la volonté de laisser du temps à la réflexion sur l'avenir de la place de la mairie est injustifiable. Si un secteur PAPA doit être prévu sans le village, alors il faut en donner la raison, et en limiter la surface au strict nécessaire. Comme on annonce une nouvelle école, il faudrait alors instaurer un secteur PAPA dans le quartier où on envisage de l'implanter. Et ce secteur ainsi défini devrait inclure les zones des équipements qui lui seront associées [<i>Note du CE : voir des compléments à ce sujet, sous la référence 4U1c</i> « groupe scolaire »].</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Même réponse que pour 3U17 ☐ Voir en 3U17
<p>4U1i Sièges d'exploitations agricoles - Critique du collectif de l'opposition Deux sièges d'exploitation agricole ont été intégrés dans des zones Ub et Ua alors qu'ils sont actuellement en zone NC (Parcelle 443, lieu-dit « aux Charbonnots » et parcelle 1286, lieu-dit « au Creux »). Il faut les ajouter à la liste des sièges d'exploitation demandée par la Chambre d'agriculture. Il n'est pas judicieux d'étendre les zones urbanisables jusqu'au voisinage immédiat d'un siège d'exploitation. [<i>Note du CE : La chambre d'agriculture a aussi demandé que le règlement des zones Ub et Ua qui englobent des sièges d'exploitation prévoit des dispositions spécifiques autorisant « [leur] évolution limitée »</i>]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La parcelle N° 443 aux Charbonnots n'est pas un siège d'exploitation. ▪ La parcelle N° 1286 au Creux n'est pas un siège d'exploitation et fait partie de la zone centre ancien. ☞ Dont acte

<p>4U1i Règlement. Un document à refondre - Critique du collectif de l'opposition Le règlement comporte de nombreuses imprécisions ou incohérences, et son exploitation, s'il est maintenu en l'état s'avèrera très difficile. [<i>Note du CE : dans leur courrier, les élus avancent les arguments suivants :</i> - Trop d'imprécisions et d'incohérences s'agissant des règles de distance (<i>// voies publiques, // limites parcellaires, // annexes, // piscines...</i>) - Pourquoi réglementer les couleurs des façades et ne rien exiger pour les toitures (<i>quid des ardoises ? quid des tuiles provençales ?...</i>) - La « simplicité » exigible d'un portail est une notion bien floue ! - En autorisant des clôtures hautes de 1,80 m [sans spécifier leur constitution] on ouvre la voie à l'édification de barricades en béton... - Il faudrait être moins laxiste et imposer deux places de parking de voiture sur la parcelle pour les nouvelles constructions.]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En ce qui concerne les imprécisions ou incohérences, celles-ci seront étudiées avec le cabinet EPODE. ☐ Voir sur le même sujet, en 6.1, mes observations et ma réserve.
<p>4U1k Cimetière (extension du...) - Critique du collectif de l'opposition Le cimetière arrive à saturation. Ne serait-il pas opportun de prévoir un emplacement réservé pour son extension ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La parcelle jouxtant le cimetière et appartenant à la commune est déjà identifiée comme emplacement réservé. ☐ Le plan de zonage n'indique aucun emplacement réservé pour une extension du cimetière ☑ Recommandation. Si telle est bien l'intention, ajouter « la parcelle qui jouxte le cimetière » (1099 ?926 ? 937 ? 935 ?) à la liste des emplacement réservés. ☑ Lisibilité de la liste des Emplacement réservés. Dans sa forme actuelle, la liste des ERs est peu lisible par les non-initiés. Je recommande qu'elle les localise par leurs numéros au registre cadastral.
<p>4U1l STECAL de l'Allière - Critique du collectif de l'opposition La surface de ce secteur doit être revue à la baisse ; l'activité ne justifie pas autant de déclasser autant de terre agricole [<i>Note du CE : Il s'agit du STECAL n°2. Le projet de règlement stipule :</i> « [Dans les STECAL], des constructions nouvelles peuvent être réalisées si elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole... » ; « [Pour le STECAL n°2] seules sont autorisées les constructions et occupations du sol strictement liées à l'activité artisanale déjà implantée. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Après réflexion, nous souhaitons annuler la création de la zone STECAL N°2 et que ce secteur redevienne zone A. ☑ Dont acte.
<p>4U1m Chemin aux Moreaux - Critique du collectif e l'opposition Ce chemin est mal placé sur la carte⁵. [<i>Note du CE : le projet de carte de zonage le place comme la carte du POS. Mais, la photo aérienne de Google maps, montre bien que le chemin suit un autre tracé</i>]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ce point sera traité lors de la mise à jour de la voirie communale. ☑ Dont acte.

⁵ Ce chemin est identifié dans le courrier. Sur la carte, il sépare les parcelles 423 et 556.

4U1n

Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualité des élus - Critique du collectif de l'opposition
Un PLU doit être étudié en fonction de critères objectifs. [En étudiant ce projet, nous avons ressenti des manquements à ce principe].

[Note du CE : dans leur courrier, ou dans les *commentaires oraux* que j'ai enregistrés, les élus font les objections suivantes, qui sont dans le libellé du courrier, *des affirmations claires ou des affirmations sous-entendues* :

Les actes illégaux sont récompensés !

On crée, au lieu-dit « aux Mourreaux » une zone Ub qui régularise la construction faite illicitement par un élu de la majorité, M.Éric Ferlay. Le PV de non-conformité est disponible en mairie. Qui plus est, le projet de zonage inclut la totalité de la parcelle, ce qui permettra à cette personne de mener à bien un projet [lucratif] de détachement de parcelle dont elle faisait état dès 2013.

On étend une zone constructible à l'encontre des critères du PADD (lieu-dit « Les Carres »).

On rend constructible la parcelle de M.Escoffier (le père d'Emmanuel Escoffier, 2^{ème} adjoint), et [nous n'en comprenons pas la justification] :

- Ce n'est ni une « dent creuse », ni une « densification » car sa localisation est fort excentrée,
- Elle se trouve à proximité immédiate d'un poulailler ;

Deux poids deux mesures [selon que vous soyez du bord de la majorité ou de l'opposition] !

Au lieu-dit « Les Vachères », deux propriétés voisines ayant le même classement UB au POS sont traitées fort différemment, alors que leurs situations sont totalement comparables :

- La propriété de M.Odever, adjoint lors du mandat précédent et aujourd'hui élu minoritaire, est déclassée en zone A (Parcelle E62 (Les Vachères,m2) et Parcelle E1893 (Les Vachères,m2),
- La propriété de son voisin, M.Escoffier (le père d'Emmanuel Escoffier, 2^{ème} adjoint) est classée en Ub, comme le reste de la zone UB du POS.

Les zones d'aléas se déplacent ou disparaissent

Les zones de glissement [de terrain] ne sont pas susceptibles d'évoluer et en tout cas rien de factuel n'est intervenu depuis les dernières études, s'agissant du hameau du Creux. Et pourtant,

Au lieu-dit « Le Creux », une zone d'aléa moyen marquée au POS a disparu, qui affectait la propriété de M. Pèlerin, élu qui a eu la charge de piloter l'élaboration de la carte de aléas ;

On crée une zone constructible isolée sans bonne raison apparente et s'il y en a une, alors d'autres parcelles auraient mérité le même traitement !

Au lieu-dit « Les Charbonnets », la propriété de Mme Carine Duiligner, élue de la majorité, actuellement classée NC est promue en zone Ua, alors qu'il ne s'agit ni d'une « dent creuse » ni d'une « densification » ;

☐ SHR a produit plusieurs items en réponse. Ce sujet de « corrélations étonnantes » ayant été soulevé plusieurs fois, j'ai construit une synthèse transverse consolidant les objections. C'est donc dans cette synthèse que j'ai relaté les réponses de SHR.

☑ Voir en annexe 4, la synthèse transverse que j'ai établie pour consolider et évaluer des contributions similaires.

<p>L'OAP n°1 devrait logiquement englober des terrains voisins Il serait normal d'englober les terrains qui vont être valorisés par la réalisation de l'opération, et conséquemment, de faire participer leurs propriétaires aux investissements :</p> <p>Les terrains limitrophes de l'OAP n°1 appartenant à Mme Lydia Berruyer, adjointe au maire ou à sa famille (Perazio) devraient en faire partie :</p>	
<p>Des zones de protection paysagère classées NCB dans le POS⁶ ne sont pas reprises. Le projet régularise des travaux exécutés illégalement au lieu-dit « Mas de l'auberge » :</p> <p>Les parcelles désignées⁷ appartiennent à la famille de Danièle Guilhermet, élue de la majorité, Les travaux furent exécutés durant l'été 2011, comme l'indiquent les factures jointes au registre d'enquête par la famille Guilhermet].</p>	
<p>[Note du CE : Le PADD réaffirme la volonté de la commune de préserver les paysages et les vues, notamment dans l'objectif 4.4 (voir plus haut sous cette référence). Question : Pour quelles raisons la zone NCB prévue à cet effet, au lieu-dit « Mas de l'Auberge » n'est pas reprise dans le projet de zonage ?]</p>	

⁶ NCB = « protection paysagère interdisant toute nouvelle construction »

⁷ Note du CE : Parcelles D1318 (1599 m2), D1320 (3777 m2), D1306 (voie de passage), D1317 (voie de passage), D1319 (4500 m2)

4U2

Observations conjointes de Cyrille FATOUX et Nathalie PANARIN

4U2a

Le texte du PADD ainsi que les objectifs affichés sont séduisants et nous y adhérons. Mais concrètement, leurs déclinaisons vont [souvent] à leur rencontre.

- Le projet de PLU prévoit d'urbaniser des [espaces] agricoles... alors qu'il ne prévoit pas de combler toutes les dents creuses des deux pôles prioritaires que sont le village et [le quartier de] la Gare ;
- Le projet de PLU oublie de prendre en considération le nouveau groupe scolaire dont la réalisation serait pour les deux ans à venir, dixit les élus de la majorité s'adressant aux enseignants !
- Le projet de PLU ne propose pas assez de dessertes en mode doux.

Nous critiquons [tout particulièrement]:

- Le silence sur la localisation du futur groupe scolaire,
- Le gaspillage du capital de surfaces constructibles [Note du CE : Il s'agit du capital déduit du SCOT] en classant en zone Ua ou Ub des terrains qui ne recevront jamais de construction nouvelle,
- Des ouvertures ou extensions de zones urbanisables en pleine zone agricole, alors qu'il reste des « dents creuses » à combler dans les pôles prioritaires,
- La création d'une « dent creuse » là où il n'y en avait pas.

Il nous semble que les élus de la majorité ne sortent pas perdants de ce [projet de] PLU !

[Note du CE : les développements venant à l'appui de ce discours sont donnés dans ce qui suit] :

[Note du CE : J'ai reçu quatre courriers séparés avant, outre des spécificités originales, 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 Charreyre. 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 IUI8, met l'accent sur des points souvent identiques, avec une argumentation similaire, mais la forme technique est différente.]

Nous espérons que la suite de la procédure montrera plus de transparence, plus de pédagogie auprès des administrés, plus de respect également, et que les élus, garants de l'intérêt collectif, sauront prouver leur désintéressement personnel !

▪ Nous prenons note de ces observations et la majorité du conseil municipal a mis en place sur ce PLU ses orientations politiques.

□ Cette réponse de SHR réfute globalement un ensemble de doléances relatives aux arbitrages faits entre zone A et zone U, au non-comblement de dents creuses, à une faiblesse supposée de l'effort en faveur des « modes doux », au passage sous silence du besoin d'un nouveau groupe scolaire...

Mais, telle qu'elle est placée, cette réponse de SHR réfute aussi la critique « Il nous semble que les élus de la majorité ne sortent pas perdants de ce [projet de] PLU ! Même si on peut penser que SHR n'a pas voulu lui donner ce fond.

□ Cet avis ne répond pas à l'essentiel de l'objection : « 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]

□ 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 :

ii) Annexe 4 : « Arbitrages discutables entre zone A et Zone U »

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

<p>4U2b Procédure d'enquête - observations de Cyrille FATOUX et Nathalie PANARIN Il faudrait utiliser les moyens modernes Si la procédure respecte la loi, aucun effort n'est fait pour faciliter la participation du public alors que des moyens modernes sont disponibles et utilisées et nous nous interrogeons sur les non-dits de l'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les documents (textes et cartes) devraient être accessibles en ligne et c'est possible puisque certains élus les ont reçus sous forme numérique ; - Est-ce que l'on souhaite ne recevoir que des contributions superficielles et partielles (ne traitant que des doléances particulières) ? - Est-ce qu'on considère les habitants incultes, ou indignes d'accéder aux données publiques ? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nous prenons note de ces observations personnelles. Effectivement la procédure a été respectée et l'ensemble des documents a été mis à disposition des habitants. □ Des demandes de dématérialisation des dossiers d'enquêtes sont quelquefois exprimées lors des enquêtes publiques. Elles restent encore marginales. Des réflexions sont en cours entre les services de l'Etat et la compagnie nationale des commissaires enquêteur à ce sujet. Le sujet est complexe. □ Rendre accessible à tout un chacun, de façon confortable, la totalité d'un dossier tel que celui-ci supposerait qu'une large fraction de la population dispose des outils ad hoc et les maîtrise. ☞ Comme je le détaille dans le corps de mon rapport, la commune a fait nettement plus que ce que lui impose la réglementation pour associer le public à l'enquête.
<p>4U2c Déplacements en « modes doux » - observations de Cyrille FATOUX et Nathalie PANARIN Nous apprécions le discours du PADDD, mais regrettons qu'on s'arrête à mi-chemin. Nous aimerions que des voies continues soient réservées entre la Gare et le Village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un circuit en déplacement « modes doux » entre le secteur gare et village est prévu. Il reste à affiner au niveau du quartier « Champs Bouzard ». ☞ Dont acte.
<p>4U2d Priorité à l'agriculture - observations de Cyrille FATOUX et Nathalie PANARIN En tant qu'agronome et qu'agriculteur, nous apprécions le discours et les principes adoptés, mais nous ne comprenons pas les choix faits pour leur déclinaison.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nous prenons note de l'appréciation personnelle de Monsieur FATOUX et de Madame PANARIN. □ SHR ne répond pas à l'objection
<p>4U2e Nouveau groupe scolaire - observations de Cyrille FATOUX et Nathalie PANARIN Ce projet fait partie des engagements de campagne de la municipalité actuelle. Il est budgété⁸ et sa réalisation est prévue dans les deux prochaines années. Nous ne pouvons comprendre que : i) sa localisation ne soit pas montrée sur le plan de zonage, ii) que la population et les parents d'élèves soient tenus à l'écart de discussions qui semblent être réservées aux élus de la majorité et aux enseignants. [En synthèse, nous considérons que le groupe scolaire doit être implanté dans le village]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En ce qui concerne le nouveau groupe scolaire, nous sommes encore dans l'étude de faisabilité. Le programme a déjà rencontré tous les acteurs qui gravitent autour de l'école (agents communaux, enseignants, associations...). ▪ L'implantation se fera très certainement sur le secteur de la gare en lieu et place d'un groupe scolaire existant.

<p>Au vu du plan de zonage et du schéma directeur d'assainissement, nous présumons que sa localisation est au nord du pôle gare, sur la parcelle 56, classée agricole et en plein espace agricole. Nous considérons que c'est un choix peu défendable en comparaison d'une localisation dans le village, pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il existe dans le village des surfaces disponibles suffisantes et sans avenir agricole, - Un groupe scolaire [bien conçu] doit être intégré avec des services annexes (gymnase, cantine) pour éviter les allers-retours en bus. Ces équipements existent dans le village. Dans le quartier de la gare, il faudra investir de nouveaux équipements et leur trouver une place qui sera nécessairement un espace agricole, - La parcelle 56 n'est-elle pas la propriété du père du 2^{ème} adjoint actuel ? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La parcelle 56 reste en zone A dans le PLU. Il n'a jamais été question d'implanter le groupe scolaire sur cette parcelle. □ Ce sujet a été également soulevé en 4U1c □ Le dossier semble tranché : l'école sera reconstruite sur l'existant, et la vocation de la parcelle 56 reste agricole. ☑ <u>Il faut donc supprimer une incongruité. Il est aberrant que cette parcelle figure dans le zonage d'assainissement collectif.</u>
<p>4U2f Potentiel constructible (Gaspillage du) - observations de Cyrille FATOUX et Nathalie PANARIN Arbitrages entre zones U et zones A Les règles du SCoT sont bien là. Mais nous considérons que la commune a fait des classements en zone U totalement improductifs et qui ont pour conséquence de réduire les surfaces « vraiment » constructibles. Se handicaper sans motif n'est pas pertinent.</p> <p>[<u>Note du CE</u> : Ces personnes avancent les arguments suivants, avec à l'appui des extraits du plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En de multiples endroits, on classe en zone Ub des terres qui ne recevront jamais aucune construction : <ul style="list-style-type: none"> i) l'emprise de la voie ferrée ; ii) des parcelles longues et très étroites (à Chateaucourt, au Creux), iii) des fonds de parcelles inutilisables (à l'Achard) <p>[<u>Note du CE</u> : <i>d'autres qui critiquent ces mêmes points mentionnés en outre des voiries et des parties de parcelles délaissées</i>]</p> <ul style="list-style-type: none"> - On étend des hameaux excentrés au détriment des espaces agricoles voisins. <p>Quelques exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> i) hameau des Guillois, ii) hameau des Charbonnots, iii) quartier des Arriberts. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les réponses ont été apportées au collectif des élus de la minorité. □ Les classements U improductifs sont abordés par le collectif de l'opposition en 4U1f. On n'y trouve aucune réponse de SHR à cette objection que la commune a fait des classements en zone U totalement improductifs. □ J'ai compris de la bouche même de monsieur le maire qu'il partagerait au moins certaines de ces objections (voie ferrée par exemple). ☑ Voir en annexe 3 la synthèse transverse que j'ai établie pour consolider et évaluer des contributions similaires. ☑ <u>Recommandation.</u> Je partage la critique et recommande que le zonage U soit repris pour que le gisement foncier comptable corresponde à une vérité opérationnelle.

<p>4U2g Potentiel constructible - observations de Cyrille FATOUX et Nathalie PANARIN Arbitrages entre zones U et zones A Certaines zones sont conservées inconstructibles alors qu'elles sont au cœur des pôles prioritaires. Nous considérons que <u>de meilleurs choix étaient possibles</u> :</p> <p><u>Quartier « Mont général »</u> (secteur village) C'est un bien communal, conservé en espace agricole, alors qu'on aurait pu le considérer comme une « dent creuse » du village et aussi une opportunité de densification de ce dernier, sans oublier qu'il y aurait eu un effet bénéfique sur les finances communales.</p> <p>La commune a choisi, pour l'essentiel, de laisser l'initiative de l'urbanisation au secteur privé. Nous pensons qu'elle aurait pu inclure ici, une 4^{ème} OAP concourant à favoriser l'arrivée de jeunes ménages et par conséquent contribuer au remplissage des écoles.</p> <p>Ce faisant, on aurait corrélativement moins empiété sur l'espace agricole.</p> <p><u>Parcelles 134 et voisines</u> (secteur Gare) C'est une vaste surface, incluse dans la zone urbaine et toute proche de la gare.</p> <p><i>[Note du CE : j'interprète : « la passer constructible aurait été conforme aux principes et aurait réduit la consommation d'espaces agricoles en de multiples points du territoire »]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartier « Mont général » Nous préférons garder de l'espace foncier pour de l'espace vert à l'entrée du village et pour l'installation d'un jeune agriculteur. La destination de cette zone pourrait évoluer dans l'avenir. ▪ Parcelle 134 Cette parcelle est une noyeraie en pleine production. <input type="checkbox"/> SHR apporte une réponse argumentée. <input checked="" type="checkbox"/> Dont acte.
<p>4U2h OAP2, Parcelles 1861 et 1869 (Parcelles en bordure de l'aire de l'OAP n°1, secteur gare) Ces parcelles sont encore libres de construction et elles vont être valorisées par la réalisation de l'opération. Il serait normal de les englober dans l'aire de l'OAP, et conséquemment, de faire participer leurs propriétaires aux investissements :</p> <p><i>[Question du CE : Quels sont les propriétaires de ces parcelles ?]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Monsieur PERAZIO, propriétaire des parcelles voisines de l'OAP n°2 ne souhaite pas pour l'instant faire partie de l'OAP. Ses parcelles classées UB au POS resteront en zone UB au PLU. <input type="checkbox"/> D'autres objections équivalentes ont été formulées. <input checked="" type="checkbox"/> Voir en annexe 4, la synthèse transverse que j'ai établie pour consolider et évaluer des contributions similaires.

4U2i

Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualité des élus

Observations de Cyrille FATOUX et Nathalie PANARIN

« Régularisation de maisons construites [illégalement], classement [peu compréhensible] de parcelle en zone urbanisable... L'impartialité est-elle vraiment de mise... ? »

[Note du CE : Ces personnes pointent les faits suivants, avec à l'appui des extraits du plan de zonage :

Les actes illégaux sont récompensés !

On crée, au lieu-dit « aux Moureaux » une zone Ub qui régularise la construction faite illicitement par un élu de la majorité, M. Éric Ferlay. Qui plus est, le projet de zonage inclut la totalité de la parcelle, ce qui permettra à cette personne de mener à bien un projet lucratif de détachement de parcelle.

On crée une zone constructible isolée sans bonne raison apparente et s'il y en a une, alors d'autres parcelles auraient mérité le même traitement !

Au lieu-dit « Les Charbonnets », la propriété de Mme Carinne Duligner, élue de la majorité, actuellement classée NC est promue en zone Ua, alors qu'il ne s'agit ni d'une « dent creuse » ni d'une « densification »

Les zones d'aléas se déplacent ou disparaissent

Les zones de glissement [de terrain] ne sont pas susceptibles d'évoluer et en tout cas rien de factuel n'est intervenu depuis les dernières études, s'agissant du hameau du Creux. Et pourtant,

Au lieu-dit « Le Creux », une zone d'aléa moyen marquée au POS a disparu, qui affectait la propriété de M. Pétérin, élu qui a eu la charge de piloter l'élaboration de la carte des aléas, Qui plus est, un aléa est apparu chez le voisin, [à « Fond Charley »] !

Deux poids deux mesures [selon que vous soyez du bord de la majorité ou de l'opposition] !

Au lieu-dit « Les Vachères », deux propriétés voisines ayant le même classement UB au POS sont traitées fort différemment, alors que leurs situations sont totalement comparables :

- La propriété de M. Odeyer, adjoint lors du mandat précédent et aujourd'hui élu minoritaire, est déclassée en zone A (Parcelle E62 (Les Vachères,m2) et Parcelle E1893 (Les Vachères,m2)
- La propriété de son voisin, M. Escoffier (le père d'Emmanuel Escoffier, 2^{ème} adjoint) est classée en Ub, comme le reste de la zone UB du POS.

Et voilà une dent creuse [toute nouvelle], là où il n'y en avait pas !

▪ Les réponses ont déjà été apportées au collectif de la minorité.

□ D'autres objections équivalentes ont été formulées.

☛ Voir en annexe 4, la synthèse transverse que j'ai établie pour consolider et évaluer des contributions similaires.