

# PROJET DE PLU

## Enquête publique

Décision du conseil municipal du 29 juillet 2016 (lancement)  
Décision du conseil municipal du 23 mars 2017 (ajustement des objectifs...)  
Décision du conseil municipal du 22 juillet 2017 (Adoption du PADD)  
Examen conjoint par les PPAs le 15 avril 2019  
Décision du conseil municipal du 22 juillet 2019 (arrêt)  
Décision du Tribunal administratif n° E19000270/38 du 12 août 2019  
(demande du maire au TA enregistrée le 29/7/2019)  
Décision de la MRAE n°2019-ARA-KKPP-1668 du 1<sup>er</sup> octobre 2019  
(Dispense, pour le zonage d'assainissement)  
Avis de la MRAE n°2016-ARA6AUPP600811 du 25 octobre 2019  
(relatif au projet de PLU qu'elle a reçu le 27/07/2019)  
Arrêté du maire de Porcieu n° 99/2019 du 18 octobre 2019 (ouverture d'enquête)

## Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Établi par le commissaire enquêteur et communiquée :  
- au maire.  
- au tribunal administratif

21 janvier 2020



## 1. Les grandes lignes des projets

Il s'agit de

- Élaborer un PLU
- Valider un zonage d'assainissement (assainissements eaux usées (EU) et eaux pluviales (« Epl »

Un premier PLU a été annulé par la justice administrative, pour vice de forme :

La Commune de Porcieu-Amblagnieu (ci-après « Porcieu ») avait adopté le 04 mars 2014 un PLU venant en révision de son POS antérieur. Ce PLU était construit en conformité avec les documents de rang supérieur. Sa procédure d'élaboration avait été enclenchée par une délibération du conseil municipal (ci-après « CM ») réuni le 12 mai 2009.

A la suite d'un recours gracieux, le tribunal administratif de Grenoble (ci-après « TA »), par décision n°1405656 du 13 juillet 2016, a prononcé l'annulation de la délibération du 04 mars 2014, en retenant que la délibération du 12 mai 2009 était entachée d'un vice de forme.

Ce PLU étant ainsi annulé, et le POS antérieur ayant été rendu caduc comme tous les autres POS à compter du 31 décembre 2015 par la loi ALUR du 24 mars 2014 (article 135), le document d'urbanisme applicable sur la commune de Porcieu est, depuis lors, le Règlement National d'Urbanisme (ci-après « RNU »).

Un nouveau projet de PLU est proposé :

Dès le 29 juillet 2016, sitôt connue la décision du TA, la commune a donc engagé un nouveau processus d'élaboration de son PLU. C'est le 22 juillet 2019 qu'elle a adopté son projet.

Un PLU doit être compatible avec SCoT du territoire qui l'englobe

Le processus a été engagé le 29 juillet 2016 en visant une *compatibilité* avec le SCoT du Symbord, entré en vigueur le 13 décembre 2007, tout comme l'avait fait le PLU antérieur. Par une délibération du 23 mars 2017, le CM a ajusté les objectifs et les modalités de son projet « dans le prolongement du SCOT et du PADD ».

Dès octobre 2012, le Symbord a bien initié une révision de son SCoT, mais ce n'est que le 23 avril 2018 qu'il a débattu de son PADD, et que le 22 novembre 2018 qu'il a arrêté son projet de révision. Une version présentée en enquête publique du 06 mai 2019 au 07 juin 2019 pilotée par une commission d'enquête qui a remis ses rapport et conclusions motivées le 07 août 2019.

Ainsi, après avoir conduit son projet avec le SCoT de 2007 me semble-t-il pendant plus de deux ans, il ressort du contenu du dossier d'enquête que la commune a en définitive opté pour une compatibilité avec un document SCoT encore en gestation ; en effet, le 22 juillet 2019, le projet de révision du SCoT n'en était qu'à la phase de l'enquête publique, et ce n'est que le 03 octobre 2019 qu'il a été approuvé, pour être soumis finalement à un examen de validation par le service de contrôle de légalité de la préfecture. Je ne connais pas la date de cette validation, mais ce « SCoT de 2019 » a été publié sur le site du Symbord dans les tous derniers jours de 2019.

Un projet de PLU ne pourra être adopté que s'il inclut un dossier de zonage d'assainissement.

C'est le fond d'une lettre du préfet de l'Isère, adressée aux maires et présidents d'EPCI, le 02 avril 2012 qui leur indique qu'il rendra un avis défavorable à tout projet de PLU, s'il n'existe pas de zonage d'assainissement approuvé ou si aucun projet de zonage n'est présenté simultanément à l'enquête publique.

## 2. Constats généraux sur l'aspect procédural

### 2.1. Composition et qualité du dossier

Le contenu du dossier m'est apparu conforme aux exigences réglementaires et construit pour satisfaire les demandes des divers services de l'État concernés

Ce sont bien les dossiers retenus par le conseil municipal de Porcieu lors de sa séance du 22 juillet 2019 qui ont été présentés à l'enquête. Des dossiers structurellement conformes aux exigences législatives et réglementaires.

Étaient également proposées toutes les pièces administratives et diverses requises ou intéressantes : avis des PPA, délibérations, arrêtés du maire, avis d'enquête...

### 2.2. Organisation de l'enquête

#### 2.2.1. Siège de l'enquête

Tout a été bien organisé (mise à disposition des dossiers, du registre d'enquête, poste informatique, plans placardés sur des panneaux, fiche Vademecum pour les visiteurs pressés, bureau permettant des échanges confidentiels à ceux qui pouvaient le souhaiter

#### 2.2.2. Dématérialisation

Le site internet a été parfaitement opérationnel de la première à la dernière heure de l'enquête  
Le public y avait accès à toutes les pièces du dossier, y compris les pièces administratives diverses.  
Il avait deux possibilités pour contribuer : i) en déposant directement sur le registre numérique et ii) par courriel.

#### 2.2.3. Publicité de l'enquête

Les exigences légales de publicité ont été plus que satisfaites.

#### 2.2.4. Déroulement de l'enquête

Le projet a bien été communiqué aux personnes publiques associées (PPAs) pour les convier à la réunion d'examen conjoint tenue le 15 avril 2019 et pour leur demander leur avis sur le projet, par courrier du 29 juillet ou du 02 août 2019, soit plus de trois mois avant le début de l'enquête

Onze des PPA consultées ont rendu leur avis avant le début de l'enquête, mais bien peu ont participé à la réunion d'examen conjoint tenue le 15 avril 2019 et à une seconde, tenue le 23 avril 2019.

L'enquête a duré 32 jours, du lundi 12 novembre 2019 au vendredi 13 décembre 2019 à 17 heures. Durant toute cette période, les dossiers concernant cette affaire et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie, siège de l'enquête. Durant la même période, le site internet et l'adresse électronique référencés au chapitre 0 ont été pleinement opérationnels. La possibilité d'y déposer des contributions s'est refermée automatiquement au moment prévu.

Les deux registres d'enquête matériels ont été ouverts et paraphés par moi-même. J'ai clos ces registres le vendredi 13 décembre 2019 à 17h30<sup>1</sup>

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de la commune durant cinq des six permanences prévues. Empêché, je n'ai pu tenir celle du samedi 30 novembre, mais tout a été organisé pour qu'aucun des sept (7) visiteurs qui se sont présentés soit lésé. Les services de la commune les ont informés de mon empêchement et ont recueilli leurs coordonnées. Dès le lundi suivant, j'ai pris contact téléphonique avec chacun d'entre eux. Une solution a été trouvée pour chacun, sous diverses formes : (i) permanence spéciale tenue le 7 décembre en mairie ; (ii) rendez-vous spéciaux avant

<sup>1</sup> Léger dépassement en raison de l'affluence tardive.

l'heure d'ouverture d'une permanence normalement planifiée, et (iii) pour deux d'entre eux, une longue conversation téléphonique qu'ils ont confirmée par un courrier que j'ai bien reçu.

J'ai remis un PV de synthèse et reçu un mémoire en réponse et un complément à ce dernier dans les délais réglementaires.

Ainsi, malgré l'aléa du 30 novembre, l'enquête s'est déroulée dans des conditions régulières,  
conformément aux dispositions des articles R 123-7 à R 123-23 du code de l'environnement, comme prescrit par l'article R 123-19 du code de l'urbanisme

### 3. Évaluation des réponses apportées par Porcieu aux contributions des PPAs

#### 3.1. Charte utilisée pour mon évaluation

Dans ce qui suit, je rapproche :

Le résumé de l'observation reçue ou une question que j'ai soulevée dans mon PV (Les codifications des observations reçues identifient l'auteur. Celles enregistrées sur le site internet sont repérées **Num-1** à **Num-31**).

- Le résumé de la réponse.  
(je me suis efforcé de ne pas trahir la pensée des auteurs. Les mémoires complets, annexé à ce rapport, sont consultables par toute personne qui serait étonnée de la teneur de mes résumés).
- ☐ Mon évaluation de cette réponse
- ☞ Ma conclusion accompagnée le cas échéant de réserves et/ou de recommandations.

#### 3.2. Avis du préfet

Avis favorable, assorti de quatre réserves.

**PRF 1 Rés : Améliorer la prise en compte des risques naturels**

- La commune répondra favorablement, ....
- ☞ Réponse satisfaisante

**PRF 2 Rés : Ajouter la DUP du captage de Saulx en annexe et supprimer l'extension de carrière sur le périmètre du captage**

- ☐ Voilà un sujet qui a soulevé beaucoup de réactions. J'ai consolidé toutes ces réactions et mon évaluation en un point unique en.4.

**PRF 3 Rés : Justifier et phaser les capacités de construction de logements**

- Le Préfet a pointé une erreur dans le rapport de présentation. Elle sera corrigée
- L'objectif du SCoT étant de 220 logements entre 2018 et 2020, l'objectif à retenir pour le PLU est bien de 130 logements nouveaux d'ici 2030. Et comme le gisement identifié dans le tissu urbain constitué, secteurs sous OAP inclus, est de 145 logements, il n'est pas nécessaire d'ouvrir plus de surfaces à l'urbanisation, ni de phaser telle ou telle OAP, car elles sont l'unique moyen d'influer sur la localisation et la typologie des nouveaux logements.
- ☞ Les arguments de la commune restent cependant convaincants.

**PRF 4 Rés : Compléter l'inventaire des capacités de stationnement**

- ☞ Le Préfet a relevé que le dossier ne répondait pas à une exigence légale, la commune a répondu et sa réponse devrait le satisfaire, au moins en ce qu'elle répond à la Loi.

#### 3.3. Avis de la MRAE du 25 octobre 2019, sur le projet de PLU

La MRAE a fait des objections relatives à divers sujets pour lesquelles la commune a bien indiqué qu'elle modifierait ses documents pour les satisfaire ou donné des arguments qui sont convaincants.

Je ne mets en exergue ici que celle-ci :

**MRAE 2 Rec :** Ne pas inclure dans le PLU « les dispositions qui rendent possibles les extensions des carrières de la Loimpe et du lac Lavan».

- C'est un sujet qui a soulevé beaucoup de réactions. J'ai consolidé toutes ces réactions et mon évaluation en un point unique en.4.

### 3.4. Avis du Département de Isère

Avis favorable, assorti de quatre réserves et deux recommandations.

**Dépt 1 Rés (RD107)5 :** Il conviendra de préserver la capacité de transit de la RD1075, pour des convois exceptionnels (L=45m, l=7m)

- La commune a répondu... à côté de la question
- ☞ Recommandation : Répondre clairement à la question

**Dépt 2 Rés (Cheminements piétons le long des RD) :**

*La commune devra associer le Département dès les phases pré-opérationnelles de ces projets d'aménagements.*

- La commune a pris bonne note

**Dpt 3 Rés (OAP1 et OAP3) :** La commune devra consulter le Département « en amont des projets OAP1 et OAP3»

- La commune a pris bonne note

**Dépt 4 Rés (Trames vertes et prescriptions associées) :**

*Le Département demande que les RD soient exclues des trames vertes avec un recul de 10m par rapport à l'alignement, ou qu'une exception soit ajoutée pour permettre les travaux nécessaires à l'entretien de la voirie.*

- La commune a donné des réponses rassurantes, mais l'une d'entre elles mériterait d'être plus précise.
- ☞ Recommandation : Clarifier la disposition proposée en indiquant les sections de voies départementales qui en bénéficieront.

**Dépt 5 Rec (PDIPR) :** mentionner l'existence de ce plan départemental relatif aux itinéraires de promenade dans le règlement écrit des zones concernées ;

- La commune a répondu, à juste titre, que ce type de mention n'a pas à figurer dans le règlement du PLU, mais la commune pourrait affirmer son intention de promouvoir ce plan départemental dans ses actions de communication (revue municipale, panneaux d'affichage, articles dans la presse...

**Dépt 6 Rec : (Internet très haut débit) :** il faudrait que le règlement écrit aborde ce sujet.

- La commune a répondu favorablement

### 3.5. Avis de RTE (Réseau de transport d'électricité)

Avis favorable, assorti de deux réserves et d'une demande de référencement

**RTE 1 Rés (EBC) :** *Déclasser les bandes d'EBC situées sous les lignes*

- La commune a répondu favorablement

**RTE 2 Rés (Adresse) :** *« indiquer l'adresse du service compétent pour les dossiers d'urbanisme »:*

**RTE 3 :** *RTE donne la référence de son géo-portail pour que la commune le fasse connaître des pétitionnaires*

- La commune a refusé, arguant que ces informations ne sont pas à prendre en compte dans le dossier de PLU.
- Voilà qui fera plaisir au demandeur !

### 3.6. Avis de la CCI Nord Isère

Avis favorable assorti de commentaires et de recommandations incitant la commune à traiter avec bienveillance les demandes d'extension des unités de entreprises déjà installées sur la commune,

### 3.7. Avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère (« CAI »)

Avis favorable assorti de réserves qui sont documentées dans son courrier

Ces réserves sont de plusieurs ordres : (i) supprimer certains espaces qualifiés d'« EBC » à tort pour la CAI, (ii) classer en A certaines parcelles classées en N, au motif qu'elles sont bien exploitées.

*(i) supprimer certains espaces qualifiés d'« EBC » à tort pour la CAI*

- La commune a accepté ou refusé selon les cas, et ses explications me conviennent.

*(ii) classer en A certaines parcelles classées en N, au motif qu'elles sont bien exploitées*

- La commune a répondu favorablement.

### 3.8. Avis de la Communauté de communes (« Balcons du Dauphiné »)

Aucun avis formel favorable ou défavorable, mais seulement deux observations et une requête :

*Une extension de la carrière du Lavan paraît difficile à concilier avec une protection de captage (zone Npe) et/ou une zone classée pour son intérêt scientifique ;*

- La réponse relative à la protection du captage s'ajoute à toutes les autres. Mon évaluation globale se trouve en 4
- La commune a expliqué que carrière et zone classée ne sont pas nécessairement exclusifs et ses arguments me conviennent.

*Le plan de zonage est erroné dans le secteur de la rue du cerisier (la référence UBa n'est pas définie, et il faudrait classer ce secteur en UB.)*

- La commune a répondu favorablement.

*La Communauté demande aussi de préciser dans le RP et le RNT de l'évaluation environnementale qu'elle aura la compétence eau et assainissement à compter du 1/1/2020.*

- La commune a répondu favorablement.

### 3.9. Avis du SCoT

Le SCoT formule un avis sur le projet de PLU qui lui a été soumis le 29 juillet 2019, en s'appuyant sur la dernière version de son schéma, qui n'a été adopté que le 3 octobre 2019 pour devenir normalement exécutoire le 03 décembre 2019.

Cet avis est daté du 24 octobre 2019 et il a été reçu le 29 octobre 2019, soit avant le terme des 3 mois qui sont accordés aux PPAs pour rendre leur avis.

#### 3.9.1. Gisement foncier et nouveaux logements

Le SCoT a rappelé les orientations qui concernent la commune. J'ai retiré de sa longue lettre qu'il exprimait une recommandation que j'ai reformulée ainsi :

**SCoT 1 Rec:** *Le SCoT considère qu'il faudrait utiliser « des outils de phasage ou de maîtrise foncière sur les tènements les plus importants » pour « ...améliorer la solidité juridique [du PLU] » et que le projet « propose les outils idoines (notamment les OAP) pour [ce faire] ».*

Pourtant, le texte original de l'EP SCoT me semble bien être une réserve, puis qu'il est ainsi formulé :

*« Le potentiel foncier situé à l'intérieur de votre enveloppe urbaine permet une production de logements supérieure au potentiel attribué par le SCoT. Dans ce cas, aucun secteur en extension ne peut être inscrit et des outils de phasage ou de maîtrise foncière sur les tènements les plus important doivent être utilisés »*

La commune a retenu que le SCoT approuvait « les dispositions du PLU mobilisées pour valoriser le potentiel foncier situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ».

Je ne partage pas la déduction de la commune, je renvoie les lecteurs aux arguments que j'ai développés sous ma question Q2, au chapitre 9.1 de mon rapport, qui se termine par la recommandation et la réserve suivantes :

- ☞ **Recommandation :** Revoir le statut des secteurs NH (34 ha), pour y autoriser encore quelques constructions de la nature des 185 autres constructions qui s'y trouvent déjà
- ☞ **Réserve :** Que la commune se rapproche de l'EP SCoT pour obtenir son avis sur le problème et lui confirme par écrit son avis, qui sera à choisir entre deux options :
  - (i) Si la commune suit la recommandation du commissaire enquêteur, son PLU sera incompatible avec le SCoT, du point de vue de l'EP SCoT :
  - (ii) Si la commune suit la recommandation du commissaire enquêteur, l'EP SCoT considèrera que son PLU reste compatible avec le SCoT

#### 3.9.2. Protection du patrimoine

**SCoT 2 Fav :** *Le SCoT est satisfait : « Votre commune [traite de cet enjeu] et le fait très bien ».*

Je partage l'avis du SCoT.

#### 3.9.3. Trame verte et extension de la déchèterie

**SCoT 3 Rés :** *Reprendre le rapport de présentation et l'évaluation environnementale afin d'établir les incidences sur la trame verte concernée par le projet d'extension de la déchèterie et compléter le règlement écrit pour y interdire l'édification de clôtures imperméables, [là où elles seraient jugées nécessaires].*

▪ La commune a répondu favorablement.

#### 3.9.4. Extensions des carrières du Lavan et de Loimpe

**SCoT 4 Rés :** *Les deux extensions de la carrière du Lavan « sont impossibles au regard des prescriptions contenues dans le SCoT qui dispose que les projets [de carrières] doivent se situer en dehors des aires d'alimentation en eau potable », et [il faut donc revoir le zonage en conséquence].*

Voilà un sujet qui a soulevé beaucoup de réactions. J'ai consolidé toutes ces réactions et mon évaluation en un point unique en.4.

**SCoT 5 Rec** : Mieux justifier l'extension de la carrière de Loimpe, en traitant des conséquences sur les voisins et sur le trafic routier.

- La commune a répondu de façon détaillée et bien argumentée. Cette réponse me convient.

### 3.9.5. Recommandations visant à améliorer la solidité juridique du PLU

**SCoT 6 Rec – potentiel foncier** : Refaire et justifier les calculs ayant trait aux potentiels fonciers selon leurs natures et harmoniser toutes les parties traitant de ce sujet en divers points du dossier. Ce faisant, distinguer ce qui relève de la consommation des sols et de l'artificialisation des sols.

- Nous avons travaillé selon les exigences légales (CU, article R151-1) et les exigences incluses dans le SCoT (DOO, p36).
    - Le RP, en page RP29, identifie les différents types de tissus bâtis notables  
[Note CE : en conclusion du chapitre 1.4 « Morphologie, organisation et fonctionnement urbain ]
    - Le RP, en pages RP72-73, contient une analyse des capacités de densification et de mutation qui distingue, en fonction des caractéristiques de chaque gisement foncier, les possibilités de « réhabilitation », de « division parcellaire », de « terrains libres », de « grands fonciers mutables »  
[Note CE : Chapitre 1.13 « analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ]
  - La commune a certes longuement répondu en exposant la méthode qu'elle a employée, mais elle passe sous silence la recommandation de refaire les calculs.
- ☞ Recommandation : La commune ne devrait pas ignorer la recommandation de l'EP SCoT.

**SCoT 7 Rec - déchèterie** : classer en Ui la bande de terre destinée à recevoir son accès.

- La commune a répondu favorablement.

### 3.10. Avis de la CDPENAF et de la DDT

La CDPENAF émet des avis favorables simples assortis de réserves. Leurs libellés qui suivent sont de ma main.

#### 3.10.1. Création d'annexes liés aux habitations existantes en zones A et N ;

Avis favorable simple sous la réserve suivante :

**DDT 1 Res (Annexes en zones A & N)**: Modifier le projet de règlement écrit pour qu'il stipule :

- « En zones A et N, la distance entre les points les plus proches de l'annexe et de la construction existante sera inférieure à 20 m. » ;
- « En zones A et N, l'emprise au sol des annexes sera limitée à 30 m<sup>2</sup>, à laquelle on pourra ajouter une piscine dont la surface du bassin n'excédera pas 40 m<sup>2</sup> » ;

- La commune a répondu favorablement.

#### 3.10.2. Extensions des habitations existantes en zones A et N ;

**DDT 2 Res (Extensions d'habitations)** : Modifier le projet de règlement écrit pour qu'il stipule :

- « En zones A et N, la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une construction existante ne pourra excéder 7 m, sauf si la hauteur au faîtage de cette construction existante est supérieure, auquel cas la hauteur de l'extension pourra être alignée sur celle du bâtiment existant. »
- « En zones A et N, en cas d'extension d'un bâtiment existant, l'emprise au sol du bâtiment étendu ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup>. »

- La commune a répondu favorablement, mais je ne suis pas sûr que le texte qu'elle se propose soit parfaitement adapté, et formule donc la recommandation suivante :

☞ Recommandation. Veiller à rédiger une modification sans ambiguïté.

### 3.10.3. Encadrement d'un STECAL qui est proposé sur l'Isle de la Serre

La DDT émet un avis favorable à ce STECAL, sous la réserve suivante que je rédige au plus près du texte original :

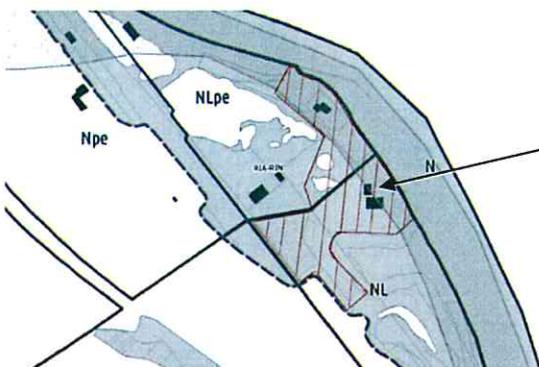
**DDT 3 Rés (STECAL):** Il faut : (i) recentrer le STECAL sur les constructions existantes ; (ii) fixer un maximum d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions ; (iii) définir plus précisément les catégories de constructions autorisées.

#### (i) recentrer le STECAL sur les constructions existantes

☐ [Note CE : je recopie la réponse de la commune]:

- la délimitation du STECAL a été retravaillée afin qu'elle se limite aux constructions existantes ainsi qu'au camping. Ont été exclues notamment des constructions sans lien avec l'activité de la base de loisirs.

La commune se réserve toutefois la possibilité d'inscrire certains ouvrages tels que la rivière artificielle dans un secteur spécifique, interdisant les bâtiments nouveaux, mais autorisant les installations et ouvrages liés au fonctionnement de la base de loisirs. L'Etat sera consulté sur cette question.



Le hachurage rouge représente la nouvelle délimitation du secteur NL (ou NLpe)

☞ Je n'ai aucune valeur à ajouter.

#### (ii) fixer un maximum d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions

- La commune a répondu que le règlement comporte déjà des règles en la matière .

☞ Je n'ai aucune valeur à ajouter.

#### (iii) définir plus précisément les catégories de constructions autorisées

- La commune a répondu que le règlement est déjà assez précis.

☞ Je n'ai aucune valeur à ajouter.

### 3.11. Avis de l'INAO

Aucun avis formel, car « le projet n'a aucune incidence sur les IGP concernées »

#### 4. Résultats de l'enquête relatifs aux zones d'extension des carrières

J'ai rassemblé sous ce titre les nombreuses contributions relatives à cette carrière, les réponses de la commune et mon évaluation globale.

##### 4.1.1. Carrière de La Loimpe<

(contributions des services de l'État, de la MRAE, de l'EP SCoT, des entreprises)

- La commune a réaffirmé et justifié son choix de maintenir le périmètre d'extension de la carrière de la Loimpe . Elle a fait valoir que le terme de l'autorisation actuelle est tout proche, qu'il faut éviter toute rupture d'activité et qu'elle a de bonnes raisons de penser que le dossier de prolongation et d'extension du périmètre est en bonne voie d'aboutir avant ce terme
- Je suis totalement d'accord avec les arguments de la commune
- ☞ **Recommandation** : maintenir le zonage d'extension prévu.

##### 4.1.2. Carrière de Lac Lavan

(contributions des services de l'État, de la MRAE, de l'EP SCoT, des entreprises)

- La commune a choisi de supprimer la partie sud-est de la zone d'extension de la carrière du Lac Lavan, tout en indiquant qu'elle souhaitait discuter de ce sujet avec les services de l'État, pour la raison qu'on lui a objectée que cette zone empiète sur un périmètre de protection éloignée d'un captage... dont la DUP a été annulée par le Tribunal administratif.
- La commune note que le rapport de l'hydrogéologue n'interdit pas l'extension de la carrière dans ce périmètre
- Je comprends que la commune soit soucieuse de la solidité juridique de son projet de PLU et, par conséquent, encline à se conformer aux demandes de l'EP SCoT, de la MRAE et des services de l'État.
- Voilà un sujet qui mérite quelques réflexions et concertations Les experts sont à une croisée de chemins. Qu'est-il le plus judicieux :
  - Décider de supprimer la zone d'extension, au risque de devoir engager le coût d'une modification du PLU si l'instruction du dossier de demande d'extension démontre l'innocuité de l'activité sur les eaux du captage ?
  - Laisser les choses en l'état, et attendre la demande d'extension pour l'autoriser ou non au vu des études alors produites, ce qui n'introduirait aucun risque de devoir engager des fonds publics pour modifier le PLU en sens inverse ?
- Ma préférence va à la seconde option
- ☞ **Recommandation** : faire le choix le plus pertinent. Avec les informations qui m'ont été communiquées, le mien serait de ne pas supprimer le zonage d'extension et d'attendre les résultats de l'instruction de la future demande d'extension, car alors, il faudra bien estimer savoir si l'extension projetée aurait ou non un effet sur les eaux du captage.

## 5. Questions du commissaire enquêteur

### 5.1. Justification du zonage UH

Je me suis longuement interrogé sur la justification du zonage UH incorporé par la commune à son projet de PLU. Un zonage qui couvre 34 hectares de tissu pavillonnaire. J'ai posé des questions précises à la commune dont voici des exemples :

**Q1 :** Que doit retenir le propriétaire foncier que se demande quoi faire de son terrain nu, puisqu'il ne peut ni y pratiquer l'agriculture, ni le louer à un agriculteur ou au propriétaire d'une caravane, ni... ?

**Q2 :** Pouvez-vous m'aider à dimensionner l'ampleur de « la faute » que la commune commettrait en maintenant un droit de construire de nouveaux logements à l'intérieur des espaces qui ont aujourd'hui un caractère pavillonnaire marqué)

La commune m'a bien donné quelques réponses, pas assez détaillées à mon goût. J'ai donc poursuivi mes investigations, en utilisant de nombreuses sources. Tous les détails sont explicités dans mon rapport.

Je ne donne ici que les points fondamentaux auxquels j'ai abouti :

Le règlement UH établit un statut de friche quasiment inexploitable pour la plupart, sinon toutes, des parcelles non construites.

**95,5%** des secteurs NH (31,5 ha sur 34 ha),  
sont déjà urbanisés

Le potentiel de construction est de l'ordre **de 34 à 38 logements**, dont 14 à 18 sur les parcelles vides et 16 liés à des divisions parcellaires envisageable.

En faisant l'hypothèse que ce potentiel de 34 à 38 logements sera consommé dans les 20 années à venir, la « faute », si faute il-y-a au vu de l'arrêt du Conseil d'État n°395216 du 18/12/2017, serait de l'ordre de 1,5 à 2 logements excédentaires par an.

Par son choix, la commune réduit la valeur patrimoniale de toutes les parcelles potentiellement divisibles (une bonne quinzaine) et ramène à quasiment zéro celles de tous les terrains restés nus, alors qu'elle leur avait attribué le statut de terrain constructible avec le PLU de 2014. Ce choix est pour moi, une grosse erreur d'appréciation des enjeux.

Je sais bien que la commune veut tout faire pour ne pas revivre une annulation de son projet par le TA, mais, je ne vois pas en quoi elle tient à être plus royaliste que le roi.

- Son PLU doit, certes, être *compatible* avec le SCOT, mais la jurisprudence établit qu'elle conserve un pouvoir d'appréciation des situations locales
- L'EP SCoT reconnaît d'ailleurs ce droit « s'il existe un potentiel supérieur à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle »
- Je pense que les 34 ha identifiés UH et qui sont urbanisés à 95,5% méritent le qualificatif d'« enveloppe urbaine actuelle »

Je suis convaincu que le meilleur choix politique serait de maintenir un droit de construire sur les quelques parcelles encore nues dans les 34 ha des secteurs voués au statut NH

Si la commune s'inquiète d'éventuels effets de bord, tels que des projets de constructions de petits immeubles sur de vastes parcelles occupées par une maison bourgeoise, elle a tout loisir de s'en

prévenir en instaurant des dispositions ad hoc et légales dans le règlement (règles de hauteur, de cohérence visuelle avec les bâtis environnants, de coefficient d'emprise au sol,...)

Fort de toute cette analyse, j'émet la recommandation et la réserve suivantes :

- ☞ **Recommandation** : Revoir le statut des secteurs NH (34 ha), pour y autoriser encore quelques constructions de la nature des 185 autres constructions qui s'y trouvent déjà
- ☞ **Réserve** : Que la commune se rapproche de l'EP SCoT pour obtenir son avis sur le problème et lui confirme par écrit son avis, qui sera à choisir entre deux options :
  - (i) Si la commune suit la recommandation du commissaire enquêteur, son PLU sera incompatible avec le SCoT, du point de vue de l'EP SCoT :
  - (ii) Si la commune suit la recommandation du commissaire enquêteur, l'EP SCoT considèrera que son PLU reste compatible avec le SCoT

## 5.2. Positionnements relatifs des OAP et du règlement (graphique et écrit)

J'ai considéré que les relations entre les diverses OAP et le règlement écrit devaient être clarifiées et posé la question suivante :

**Q3 : Quelle est la hiérarchisation entre le règlement écrit et une zone sous OAP ?**

La commune a répondu que ses OAP relèvent de deux types : celles qui complètent le règlement et celles qui s'y substituent, en faisant référence au code de l'urbanisme.

Elle a écrit qu'elle envisageait de compléter ses documents et notamment le Rapport de présentation pour expliciter, à propos de chacune des OAP, son rapport avec le règlement écrit.

Je considère qu'envisager n'est pas une résolution suffisante. Il faut parler clair à tous ceux qui, simples propriétaires concernés, ou tout bonnement citoyens de la commune s'intéresseront à la mise en œuvre des OAP et formule donc la recommandation suivante :

- ☞ **Recommandation** : clarifier le règlement de chaque OAP en ce qui concerne son statut et son opposabilité.

## 5.3. Considérations sur l'OAP n°1

### 5.3.1. Comprendre le règlement de l'OAP n°1 (pièce n°3.1)

Ayant quelque peine à bien comprendre le règlement et le plan de cette OAP n°1, j'ai posé les questions suivantes :

**Q4 (îlot, îlot opérationnel) : veuillez préciser ce que vous entendez par ces termes ?**

La commune a précisé les seuls cas des îlots A, B, D.

L'îlot A est composé de trois bâtiments dont deux, qui seront construits par la commune sont situés sur un emplacement réservé (ER10) qui aura pour autre vocation de recevoir l'aménagement de la voie nécessaire à une bonne partie de l'ensemble de l'OAP.

L'îlot B est le bâtiment de la mairie qui est cité « parce qu'il sera desservi par la nouvelle voie ».

L'îlot D est situé en dehors du périmètre de l'OAP. Il correspond à une exploitation agricole dont le bâti remarquable mérite d'être accueilli le moment venu dans le centre urbain.

Sous Q4(ER3 et ER10) la commune a bien expliqué que la réalisation de certains îlots était envisageable rapidement, au motif qu'ils sont accessibles depuis la voie publique. Mais je n'ai toujours pas compris, au vu du plan, en quoi l'îlot F ne dépend pas de l'îlot F. De même, la partie nord de l'îlot D semble inaccessible aux voitures tant que la voie conditionnée par l'ER3 n'est pas réalisée. Voilà des lots qui ne sont pas si indépendants que ça.

En conséquence je formule la recommandation suivante :

- ☞ **Recommandation** : Peser l'intérêt d'une redécoupe des îlots pour définir des entités plus indépendantes opérationnellement. Il me semble, (faut de connaissance fine de tous les

paramètres, je ne puis être plus affirmatif), qu'il serait plus judicieux de fusionner F et F' d'une part et l'ensemble D' et la partie nord de D d'autre part, en raison des accès routiers qu'elles doivent partager.

#### **Q4 (ER3 et ER10)**

- On prévoit des ER3 et ER10 pour désenclaver la zone et permettre sa desserte qui sont curieusement en dehors du périmètre, ce qui revient à dire que tant que les propriétaires des surfaces visées ne les cèderont pas, il sera impossible de réaliser les parties des aménagements conditionnés par ces emplacements réservés,

La commune a répondu que L'ER3 est nécessaire à la réalisation d'une *partie significative de l'OAP*., qu'il faudra du temps pour l'acquérir et qu'elle se doit d'élaborer le PLU sans attendre.

Propriétaire des tènements de l'îlot B, du grand pré qui englobe l'îlot C et de l'îlot E, la commune pourra engager des réalisations sur l'îlot E sans attendre l'acquisition de l'ER10 puisqu'il est accessible depuis la voie publique.

- La présentation des OAP incluse en RP211 s'avérant insuffisante, nous allons l'améliorer.

Je considère que la « partie significative de l'OAP » conditionnée par l'acquisition de l'ER3 est loin d'être négligeable : Il s'agit des îlots A, C, D'et la partie nord de D (ou de la totalité de D si le concept « un îlot – un projet immobilier » évoqué ci-dessus) reste la loi de l'OAP .

#### **Q4 (périmètre de l'OAP)**

- Le périmètre de l'OAP indiqué sur la carte de zonage (règlement graphique) ne coïncide pas totalement avec celui indiqué dans la pièce 3.1.

C'est une erreur qui sera corrigée.

#### **Q4 (Programmation de l'OAP)**

- Rien dans le texte n'explique une éventuelle programmation (le P de OAP)., et ; si un phasage est envisagé intellectuellement, rien n'est écrit dans le texte qui permettrait à la commune de contraindre les pétitionnaires au respect de l'harmonie visuelle envisagée.

Aucune programmation n'est prévue en ce qui concerne les îlots D, F et un bâtiment de l'îlot A qui sont des propriétés privées.

Je note que, s'agissant de l'exigence de logements sociaux, la commune ne formule qu'une exigence globale portant sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, et ce pour 9 îlots réputé « indépendants ». Je me demande bien comment elle pense pouvoir tordre le bras au promoteur qui présentera un demande pour le premier projet sous maîtrise privée, si le texte du règlement de l'OAP n'est pas plus précis

- ☞ **Recommandation** : Préciser quels sont les îlots vraiment indépendants et fixer des quotas de LLS pour chacun des îlots, ainsi que des quotas de nombre de logements par îlot.

**Q4** (localisation des commerces)

- Il est écrit : «...un ou plusieurs commerces [seront implantés] en front de la rue de la mairie » (page 7), mais le périmètre de l'OAP ne passe pas par-là !

Réponse : Lorsqu'on opte pour une « OAP sans règlement », les emplacements réservés nécessaires à cette OAP doivent être situés en dehors de son périmètre

J'ai noté que l'ER3 (1.200m<sup>2</sup>) est spécifié pour « aménagement de voirie » ce qui n'est pas exact :

- ☞ Recommandation : La commune devrait être plus claire vis-à-vis de son propriétaire en indiquant « aménagement de voirie et édification de deux immeubles de commerce et services »

**Q5** : Qui va financer les aménagements nécessaires à l'ensemble des aménagements escomptés et notamment :

- la voirie d'accès depuis la rue de la mairie, et celle reliant la placette à « la porte sud » ?
- le chemin piétonnier conduisant à la rue de la Conche ? les autres chemins piétons mentionnés sur le plan ?
- les extensions des réseaux (eau potable, assainissement, énergies, télécommunications... ?
- les nouveaux espaces communs (Grand Pré, placette... ) ?
- les nouveaux commerces (« sur la rue de la mairie », cf règlement OAP, et /ou « en retrait de la rue dans le Grand Pré », cf RP196) ?

- La commune a répondu. Voir le détail dans mon rapport.
- En ayant inclus dans le dossier une pièce « Taxe d'aménagement » informant que le taux de cette taxe est uniforme sur l'ensemble du territoire communal, sans le commenter, la commune donne à penser que son projet n'envisage pas un recours à une majoration de cette taxe.

**5.3.2. Adhésion des propriétaires concernés**

- J'ai formulé mon avis que le succès des OAP est directement lié à l'adhésion des propriétaires concernés, que le montage général entre la commune et eux doit être « gagnant- gagnant » et qu'il suffit que l'un de ces propriétaires n'adhère pas au projet pour que la mécanique soit totalement grippée. Et j'ai posé la question suivante :

**Q6** : Avez-vous organisé une concertation plus ciblée avec les propriétaires fonciers directement intéressés ou concernés par cette OAP, dont font partie les propriétaires des parcelles AD197 et AD198, et qu'en avez-vous retiré ?

- La commune a répondu non, « car il est impossible de faire plus que la concertation générale qui a été prévue » en s'appuyant sur la jurisprudence.
- Je considère, malgré tout, qu'il faut tenter de monter des projets « gagnant-gagnant » par la concertation, en veillant naturellement à ne pas enfreindre les principes de confidentialité et de neutralité qui sont de règle.
- Il faut que la commune s'attende à des difficultés partout où les propriétaires fonciers ne vont pas adhérer aux choix qu'elle aura faits unilatéralement et qui supposent leur accord.

**Q7 :** Si certains des propriétaires seront heureux de vendre leur terrain à un constructeur, pouvez-vous me confirmer que, s'il en existe, ceux dont la parcelle est vouée à servir d'espace vert (autres que la commune) le seront également ?

- La commune a répondu que la loi protège les propriétaires dont le foncier est frappé d'une réservation.
- Certes, le propriétaire est protégé, mais il dispose aussi d'un droit : celui de ne pas vendre ! Autrement dit, si la commune compte sur l'ER pour y réaliser un aménagement (de voirie par exemple), elle risque d'attendre longtemps, si le propriétaire refuse tout accord amiable. Il ne restera alors à la commune de faire une demande de DUP, et à espérer que celle-ci aboutisse un jour à l'expropriation du bien désiré.

### 5.3.3. Parcelle AD197

Les propriétaires de cette parcelle dont une partie figure dans le périmètre de l'OAP se sont manifestés par l'entremise d'un avocat (voir Num-10-11). J'ai posé les questions suivantes

**Q8 :** J'aimerais connaître le point de vue de la commune qui a incorporé la moitié ouest de cette parcelle dans le périmètre de l'OAP, ce qui ne plaît manifestement pas à ses propriétaires ?

**Q9 :** que fera la commune tant que ces propriétaires ne lui cèderont pas l'ER10, nécessaire à la réalisation du chemin reliant le Grand Pré à la rue de la Conche ?

- La commune a répondu qu'elle sortira la parcelle du périmètre de l'OAP, pour la rattacher à la zone UA, mais qu'elle maintenait la réservation de l'emplacement n°10, car cet emplacement doit supporter un cheminement piéton fort utile pour assurer la liaison entre l'espace public du grand pré et la rue de la Conche.
- La commune a écrit qu'elle souhaite privilégier une démarche de discussion avec les personnes concernées.
- Je crains que les discussions soient bien longues.

### 5.3.4. Rapport entre les règles applicables

J'ai posé la question suivante :

**Q10 :** Où se trouve le texte du règlement annoncé « UOAP1 » ?

- A laquelle la commune a répondu que, s'agissant d'une « OAP sans règlement », c'est le texte et le dessin de cette OAP qui sont ce règlement.

### 5.4. Comprendre le règlement de l'OAP n°2 (pièce n°3.1)

J'ai posé la question du financement des aménagements de l'espace couvert par l'OAP.

**Q11 :** Qui va financer les aménagements nécessaires en dehors des constructions escomptées et notamment :

- L'impasse en double sens pour automobiles et piétons qui dessert les quatre îlots repérés A, B, C, D ?
- les extensions des réseaux (eau potable, assainissement, énergies, télécommunications...)

La commune m'a répondu, mais ma question était mal posée car, sans le dire, je considérais qu'elle valait aussi pour l'OAP1

- ☞ **Recommandation :** il faudra que la commune soit plus explicite pour l'ensemble des dépenses de viabilisation, vis-à-vis de ses administrés, pour les lots qu'elle urbanisera, et vis-à-vis des opérateurs privés pour les lots qu'ils aménageront.

Questions diverses :

**Q12 a:** le périmètre englobe une allée privée existante faisant partie de la parcelle B997. Quelle est la raison ? Le propriétaire a-t-il bien été associé durant la gestation du projet ?

La commune a répondu qu'il s'agissait d'une erreur et qu'elle allait la corriger.

**Q12 b:** sachant qu'un logement génèrera un besoin de 2 véhicules en moyenne (ici les logements sociaux sont loin des transports en commun), est-ce que la commune exigera un nombre suffisant de places de stationnement à l'intérieur des espaces privés ?

La commune a donné des valeurs, en rappelant que la loi encadre le nombre de places pour logements sociaux. Elle a ajouté qu'elle pourrait exiger la création de places pour visiteurs, contribuant à augmenter le ratio de places disponibles.

Je comprends bien que les dispositions du règlement ne puissent outrepasser la loi. Il n'empêche que la loi a été pensée pour des logements sociaux bien desservis par les transports en commun, ce qui n'est pas le cas à Porcieu. Pour gérer l'inévitable demande de places de stationnement par les ménages, il faudra que la commune utilise l'outil « places pour visiteurs » ou crée des stationnements publics à faible distance des logements.

Ceci m'a conduit à lire l'article UB2.4 et ses homologues. Leur rédaction est logiquement faible : un promoteur malicieux pourrait proposer un immeuble de 10 studios de 29m<sup>2</sup> avec seulement 5 places de stationnement en tout.

☞ Recommandation : Veiller à ce que les projets incluent suffisamment de places de stationnement mises en commun (« places visiteurs ») et/ou construire des places publiques dans le voisinage.

☞ Recommandation : reprendre les articles tels que UB2.4 pour que l'exigence soit plus rigoureuse. Je pense qu'il faudrait introduire le paramètre « appartement ». La rédaction pourrait-être :

« Deux places par appartement, puis une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de *surface de plancher\** à partir de 200m<sup>2</sup> de *surface de plancher\**, y compris la dernière, quelle que soit sa surface »

(Exemples :

(i) pour 5 appartements et une *surface de plancher\** totale de 220 m<sup>2</sup>, il sera exigé 11 places (5 x 2 +1) ;

(ii) pour 10 appartements et une *surface de plancher\** totale de 710 m<sup>2</sup>, il sera exigé 25 places (10 x 2 +5)

Cette exigence ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, »

**Q12 c:** S'il faut s'attendre à des stationnements sauvages le long de l'impasse commune, ne faudrait-il pas envisager un espace de retournement au fond de celle-ci (comme cela est d'ailleurs prévu pour l'OAP n°3)?

La commune estime que le risque est faible, et confirme qu'une aire de retournement semble possible au droit de l'accès à l'îlot C et que cela pourrait être envisagé dans la phase de conception de l'opération.

☞ Recommandation : Procrastiner n'est pas une bonne méthode ! Si la commune me suit pour estimer qu'une aire de retournement serait bien utile, ne serait-ce que pour protéger les habitants contre les stationnements de leurs voisins dans l'allée commune, elle devrait en dessiner la localisation dans le document OAP.

**Q13 :** Comment se combinent les règles applicables à la zone UB avec les attentes exprimées pour l'OAP n°2 ?

▪ Une réponse complète a été fournie sous **Q3**

## 5.5. Comprendre le règlement de l'OAP n°3 (pièce n°3.1)

J'ai également posé la question du financement des aménagements

**Q14 :** Qui va financer les aménagements nécessaires en dehors des constructions escomptées et notamment :

- L'élargissement de la rue des Bussières ?
- La création de la ruelle centrale ?

Résumé des réponses :

- La rue des Bussières étant publique, son élargissement incombera à la collectivité. Une participation pourra être demandée à l'opération soit par une majoration de la taxe d'aménagement, soit par un contrat de PUP (Projet Urbain Partenarial)...
- Le financement de la création de l'allée centrale, privée, incombe à l'opération.
- La réponse ne contient aucun engagement ; on ne sait donc pas au terme de l'enquête, quel sera l'effet des financements de projets d'aménagement inclus dans ou accompagnant les opérations sous OAP, sur les impôts locaux de chacun des habitants,
- ☞ J'aurais préféré que la commune donnât quelques éléments d'appréciation à ce sujet, encore que rien ne l'y oblige dans une enquête de PLU.

**Q15 :** Quelle est la raison d'intégrer dans le périmètre de l'OAP les parcelles voisines AH219 et AH221, qui supportent chacune une habitation ? L'« entrée véhicule » marquée sur le plan de l'OAP pour la parcelle AH219 existe et semble correcte.

Réponse : La question semble pertinente. Nous allons vérifier et, le cas échéant, modifier le périmètre de l'OAP

☞ **Réserve :** Il faut exclure les deux parcelles AH219 et AH221 du périmètre de l'OAP n°3.

**Q16 :** Comment se combinent les règles applicables à la zone UB avec les attentes exprimées pour l'OAP n°3 ?

- C'est le règlement écrit les dispositions relatives aux risques naturels qui s'y imposent.
- La réponse est satisfaisante.

## 5.6. Comprendre le règlement de l'OAP n°4 (pièce n°3.1)

Cette OAP mérite des commentaires. Elle se situe en zone UB et 9 ou 10 maisons apparaissent sur la vue aérienne. Il y a là un gisement foncier potentiel car la surface est relativement vaste. Or l'outil OAP est utilisé ici pour interdire en pratique l'exploitation de cet espace pour y construire des logements. En effet, elle consiste essentiellement à interdire tout accès depuis la voie routière départementale à côté sud-ouest ; et à réduire le potentiel en son centre en exigeant qu'il soit maintenu vert et supporte un très long chemin piéton transversal.

J'ai donc posé les questions suivantes :

**Q17a :** Quel est le potentiel foncier résiduel dans ce quartier, une fois prise en compte les règles de l'OAP ?

**Q17b :** Quelle est la raison d'être de cet OAP ?

**Q17c :** Pourquoi avez-vous choisi l'outil OAP, alors que vous auriez pu classer ce secteur en UH et imposer un ER pour le chemin piéton voulu par la commune ?

**Q17d :** Comment se combinent les règles applicables à la zone UB avec les attentes exprimées pour l'OAP n°4 ?

### Réponses

- **Potentiel foncier ?**  
Selon l'étude rapportée en RP72, le potentiel est de 1,5 ha auquel s'ajoute l'effet de divisions parcellaires. Le « cœur vert » à préserver réduit ce potentiel brut d'un tiers.
- **Raison d'être (pourquoi cette OAP) ?**  
Interdire la demande d'ouvrir des accès à la RD et proposer un cheminement piéton *privé* écarté de cette RD, pour les enfants des habitants futurs  
[Organiser les habitations autour d'un « cœur vert »,...] ]
- **Pourquoi pas un classement UH ?**  
Cette hypothèse a été envisagée, mais lors de la réunion d'examen conjoint des PPA, la décision a été prise de classer ce territoire en UB et d'encadrer son urbanisation par une OAP.
- **Combinaison des règles (règlement écrit et règles de l'OAP) ?**  
C'est le règlement écrit les dispositions relatives aux risques naturels qui s'y imposent.
- Je considère que les règles de cette OAP, conçue dans l'urgence des derniers jours ; sont fort maigres puisqu'elles se résument à identifier un périmètre dans lequel :
  - il est interdit d'aménager des accès pour voitures par la RD ;
  - il faut créer un cheminement piéton allant de la RD à la route de Vassieu, qui sera aménagé sur un seul tènement privé, ce chemin n'ayant pas vocation à être public ;
- Le principe de cette OAP a été décidée le 15/04/2019, soit 107 jours avant la date de l'arrêt du projet, et 14 jours avant la réunion publique réglementaire
  - Ce court laps de temps est peut-être l'explication de la « maigreur » des dispositions écrites de cette OAP
- La commune avance qu'elle souhaite régler une occupation anarchique (caravanes, remblais et stockages, friches...) alors que le règlement écrit les interdit déjà en toutes zones (UA1.1 / UB1.1, UH1.1, UI1.1, A1.1, N1.1 (hormis NL et NLpe où les caravanes sont attendues)
  - Je vois une inégalité de traitement entre les propriétaires fonciers de ce secteur sous OAP, auxquels on accorde une valorisation substantielle de leur terrain en friche anarchique alors qu'on impose un statut de friche aux terrains de leurs voisins de la côte de Cornilieu (voir sous Q1

## 6. Évaluation des réponses apportées par Porcieu aux doléances du public

### 6.1. Répertoire des contributions enregistrées (tous registres)

Le registre sur internet a été beaucoup utilisé et souvent, on y a déposé des documents forts volumineux, jusqu'à 60 pages. Certaines contributions ont été déposées en plusieurs séquences Toutes les contributions ont été recopiées dans les registres déposés en mairie.

Abstraction faite des pièces en provenance du site internet, sept contributions originales n'ont été déposées que sur un registre déposé en mairie.

Le tableau ci-dessous récapitule, à raison d'une ligne par requérant, toutes les contributions enregistrées.

Repère	Sujet		Commune		Commissaire enquêteur	
			Favorable	Défavor.	En phase	Désaccord
1	parcelle(s)	zonage	Y		OK	
2	parcelle(s)	zonage		N	OK	
3	parcelle(s)	modif limitée	Y		OK	
5	parcelle(s)	zonage		N	OK	
6	parcelle(s)	modif limitée	Y, partiel		OK	
8 & 9	parcelle(s)	zonage		N	OK	
13 & 14	parcelle(s)	zonage		N	OK	
Reg2	parcelle(s)	zonage		N	OK	
Reg7	parcelle(s)	zonage		N	OK	
7&15	parcelle(s)	zonage		N		réexaminer, densif. Hameau
27&28	parcelle(s)	modif limitée		N		réexam., meilleure implantation
Reg4	parcelle(s)	zonage		N		réexaminer, classer UB
16 à 21	parcelle(s)	zonage		N		réexaminer, zone UH
30&31	parcelle(s)	zonage		N		réexaminer, zone UH
Reg1	parcelle(s)	zonage		N		réexaminer, zone UH
Reg5	parcelle(s)	zonage		N		réexaminer, zone UH
10&11	OAP		Y, partiel			dialoguer, OAP1
4&23	ZA	Règlement UI	Y, partiel		OK	
12	Stecal 1	chem. de fer	Attente		OK	
29	Stecal 2	vente à la ferme	Attente		OK	
Reg3	Stecal 3	équidés	Attente		OK	
Reg6	Stecal 4	cent.tour. vert	Attente		OK	
22	carrières					voir chaipre dédié
24	carrières					voir chaipre dédié
26	carrières					voir chaipre dédié
Reg8	carrières					voir chaipre dédié
25	écologie	sujets divers	réponses			

1 à 31 requêtes déposées sur le site internet (cotées de Num-1 à Num-31)

Reg1 à 8 requêtes déposées exclusivement sur registre papier, en mairie

vert Le commissaire enquêteur partage l'avis de la commune

## 6.2. Développements

Avertissement :

La vocation du présent document est de justifier mes conclusions personnelles. Et les attentes de la réglementation sont que ce document doit être synthétique, puisqu'un autre document, le rapport du commissaire enquêteur, est produit simultanément. Dans ce rapport, on trouve notamment et pour chaque requête : (i) le résumé de la requête ; (ii) la réponse de la commune ; (iii) l'avis du commissaire enquêteur qui peut consister en un soutien de l'avis de la commune ou en un désaccord avec elle (avec souvent des nuances).

Je renvoie donc à mon rapport chaque requérant qui voudrait savoir comment a été traité sa requête. Je ne donne ici que des éléments très synthétiques dans le but de communiquer sur : (i) la quantité des doléances enregistrées, (ii) les sujets soulevés ; (iii) la nature de la réponse formulée par la commune à chaque requête ; (iv) mon accord ou désaccord avec la commune pour chaque requête.

### 6.2.1. Demandes de rattachement de parcelles à une zone urbaine (UA, UB) constructible

Cette enquête n'a pas échappé à la tradition : Certains propriétaires fonciers présentent une telle demande, même lorsque leur parcelle est au milieu de larges espaces agricoles ou naturels.

Je partage la décision (favorable ou défavorable) de la commune pour les 16 premières requêtes.

Je ne partage pas l'avis de la commune sur les sept requêtes suivantes, et ce pour diverses raisons :

#### ☞ **Raison 1** : Le projet rattache la parcelle à la zone UH

Comme je l'ai argumenté dans mon rapport, je pense que la commune ne devrait pas interdire les constructions nouvelles sur les quelques terrains encore vides sur ces secteurs largement urbanisés. Voir ici en 5.1 pour une argumentation résumée et dans mon rapport pour l'argumentation complète.

⇒ 4 parcelles sont dans ce cas

#### ☞ **Raisons 2 , 3, 4**:Trois cas particuliers

Je considère que pour trois parcelles, la commune devrait assouplir sa doctrine rigoureuse, pour des raisons propres à chaque cas, que je détaille dans mon rapport

### 6.2.2. Demandes d'aménagements divers en zone A ou en zone N

Quatre dossiers ont été versés à l'enquête, fort différents, qui ont en commun de prévoir des aménagements significatifs en milieu naturel ou agricole qui ne peuvent être admis avec le projet de PLU. Je les ai codés Stecal (Secteur de taille et capacité d'accueil limitées) même si ce cadre légal n'a pas été revendiqué par le requérant.

#### ☞ **Stecal 1** : Association du chemin de Fer du Haut Rhône,

Cette association exploite l'installation de chemin de fer touristique dont la gare se trouve sur la commune voisine de Montalieu-Vercieu, mais juste en limite de la commune de Porcieu-Amblagnieu. L'extension des installations ne pouvant se faire que sur le territoire de Porcieu-Amblagnieu, en zone N, l'association demande que le PLU prévoit un zonage spécifique.

#### ☞ **Stecal 2** : Un agriculteur voudrait pouvoir se diversifier

Le projet serait de développer une activité d'accueil à la ferme et de vente directe des produits de la ferme. Ce qui, à partir d'un certain seuil, n'est pas admis par le règlement de la zone A. Il faudrait alors envisager la création d'un Stecal

#### ☞ **Stecal 3** : Un agriculteur voudrait pouvoir se diversifier

Le projet comprend plusieurs facettes : (i) élevage et entraînement de chevaux ; (ii) prestations de services : équithérapie, randonnée équestre, pension de chevaux.

Le second volet n'est pas admissible en zone A. Sauf classement en Stecal

☞ Stecal 4 : Unité touristique avec hébergements insolites

Ce projet proposerait des logements insolites dans le milieu naturel (bungalows, cabines vitrées, yourtes, tentes, cabanes dans les arbres...) et des activités (balades à cheval, vélo...)

Ce projet serait en symbiose avec un site touristique et des activités existants : Base de loisirs Vallée bleue, écurie Horseland, via Rhôna...

La commune semble favorable à un projet plus modeste, dont l'impact environnemental serait moindre. Il faudrait envisager la création d'un Stecal.

Pour ces quatre Stecal, il est trop tard de les intégrer dans le projet de PLU présenté à l'enquête ; Il faut donc que les requérants envisagent de développer leurs projets et d'engager des procédures dites de « déclaration de projet » qui sont des outils permettant à l'issue d'enquêtes publiques centrées sur un projet, de modifier le PLU pour que ce projet devienne admissible. La commune a fait des ouvertures pour chaque cas, et je partage ses avis.

### 6.2.3. Demandes des exploitants de carrières

- Par divers canaux, les intéressés se sont inquiétés des avis remis par les services de l'État, la MRAE et l'EP SCoT ; Des avis invitant la commune à restreindre les zones accordées aux futures extensions des carrières de la Loimpe et du Lac Lavan. J'ai ouvert un chapitre spécifique au sujet de ces carrières dans mon rapport, dont la synthèse est reprise ici, en.4.

### 6.2.4. Demandes diverses

☞ Cotes Num-10-11 : Riverain concerné par le périmètre de l'OAPI (Restructuration du centre-bourg)

Cette personne n'a aucun intérêt foncier dans l'opération envisagée pour restructurer le centre bourg. Elle possède en indivision une maison sur la rue de la Conche et une parcelle de 1055 m2 servant de jardin à cette maison. La parcelle se trouve juste au nord du grand pré, le cœur de l'opération d'aménagement et l'en sépare de la rue de la Conche. Le projet d'OAP inclut la moitié ouest de cette parcelle qui est devant la maison et réserve son milieu pour y aménager un chemin reliant le grand pré à la rue de la Conche.

Elle a demandé, par ministère d'avocat, que sa parcelle soit exclue du périmètre de l'OAP et que la réserve d'emplacement soit abandonnée. La commune a répondu favorablement au premier point. Pour elle, un chemin piéton vers la rue de la Conche est nécessaire, et elle escompte acquérir son assise à l'amiable.

J'ai donné mon point de vue : les conditions d'un accord « gagnant-gagnant » n'ont pas été réunies et je crains que le chemin ne soit pas réalisable avant longtemps.

☞ Cotes Num 4-23 : Artisan projetant de s'installer dans la zone d'activité

Cette personne a pointé que le projet de règlement écrit de zone UI interdit la construction sur limites. La commune lui donnera satisfaction pour l'essentiel en amendant le projet de règlement.

☞ Cote Num-25 : un écologiste.

Cette personne a développé beaucoup de sujets. Beaucoup ne relèvent pas du PLU : semences libres de droits ; usage de pesticides par la commune ; vitesse de circulation sur la rue Pré Granier ; système de protection communal contre les défaillances du réseau électrique de RTE.

Une demande concernait le PLU : favoriser l'isolation par l'extérieur des bâtiments construits en pierres apparentes. La commune a refusé de modifier l'OAP « patrimoine » sur ce point, et je partage son avis, car les bâtis en pierre sont bien un des patrimoines locaux.

J'ai recommandé à cette personne de se rapprocher, si elle ne l'a pas déjà fait, des associations qui se sont investies sur les sujets qui la préoccupent.

## 7. Conclusions

### Ayant constaté que

- la procédure et le dossier d'enquête ont bien été conformes aux exigences applicables en la matière,
- le dossier de création du PLU a été lancé dans le contexte d'un SCoT remontant à 2007 et qu'il a été ajusté en toute fin de cycle pour viser une compatibilité avec un futur SCoT, puisque la révision de ce dernier était encore en cours au moment de l'arrêt du projet de PLU,
- de nombreuses réserves ont été formulées par les PPAs et par moi-même,

### Considérant que

- la commune a besoin de se doter d'un PLU dans les meilleurs délais, puisque le PLU qu'elle avait arrêté en 2014 a été annulé pour un malheureux vice de forme en 2016,
- la commune a eu le souci constant de préparer un dossier qui ne prête pas le flanc à d'éventuelles critiques d'ordre juridique,
- il est judicieux que le PLU intègre des OAP pour guider les aménagements déclinant sa politique, et valoriser son patrimoine historique,
- les descriptions graphiques et textuelles des OAP (notamment l'OAP n°1 encadrant la restructuration du centre bourg, l'OAP n°3 encadrant un lotissement sis rue des Bussières et l'OAP n°4) méritent d'être retravaillées,
- emportée par son souci de faire un PLU irréprochable, la commune fait une erreur d'appréciation en gelant toute construction nouvelle dans des secteurs pavillonnaires totalisant 34 ha dont 95,5% des surfaces sont déjà urbanisées,
- la commune a raison de vouloir maintenir, par pragmatisme opérationnel, des zones d'extension de la carrière de la Loimpe, contre l'avis de certaines PPAs,
- la commune devrait en faire de même s'agissant de l'extension de la carrière de Lac Lavan, toujours pour des raisons de pragmatisme, en laissant le soin aux autorités compétentes d'y autoriser ou non les extensions au vu des résultats qui seront alors produits lors de l'instruction de la demande d'autorisation ,

**J'émet un avis favorable à ce projet assorti des réserves et des recommandations exposées ci-avant** (ou pour certaines autres recommandations, dans mon rapport),

parmi lesquelles je mets en exergue :

Zone UH :

- ☞ **Recommandation** : Reprendre les calculs de potentiels de construction dans les secteurs classés secteurs NH (34 ha), en considérant les réalités sur le terrain pour y autoriser encore quelques constructions de la nature des 185 autres constructions qui s'y trouvent déjà, et revoir le statut et la réglementation de ces secteurs
- ☞ **Réserve** : Que la commune se rapproche de l'EP SCoT pour obtenir son avis sur le problème du règlement en zone NH et lui confirme par écrit son avis, qui sera à choisir entre deux options :  
(i) Si la commune suit la recommandation du commissaire enquêteur, son PLU sera incompatible avec le SCoT, du point de vue de l'EP SCoT :  
(ii) Si la commune suit la recommandation du commissaire enquêteur, l'EP SCoT considèrera que son PLU reste compatible avec le SCoT

Zones sous OAP

- ☞ **Recommandation** : Peser l'intérêt d'une redécoupe des îlots de l'OAP n°1, pour définir des entités plus indépendantes opérationnellement. Il me semble, (faute de connaissance fine de tous les paramètres, je ne puis être plus affirmatif), qu'il serait plus judicieux de fusionner F et F' d'une part et l'ensemble D' et la partie nord de D d'autre part, en raison des accès routiers qu'elles doivent partager.
- ☞ **Recommandation** : clarifier le règlement de chaque OAP en ce qui concerne son statut et son opposabilité.
- ☞ **Réserve** : Il faut exclure les deux parcelles AH219 et AH221 du périmètre de l'OAP n°3.

Fait le 21 janvier 2020,



Le Commissaire enquêteur

G.BARILLIER