



Enquête publique



Projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune déléguée d'Arandon



Bords de l'étang de la Serre

Commissaire enquêteur: Jean-Marc VOSGIEN

RAPPORT

Table des matières

1 Généralités.....	5
1.1 Objet de l'enquête	5
1.2 Cadre juridique	5
1.3 Autres documents pris en compte	5
1.4 Nature et caractéristiques du projet.....	5
1.5 Composition du dossier	6
2 Organisation et déroulement de l'enquête	7
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	7
2.2 Modalité de l'enquête	7
2.3 Information effective du public.....	8
2.4 Les permanences:	8
2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête	8
2.6 Climat de l'enquête	9
2.7 Clôture de l'enquête.....	9
2.8 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.....	9
2.9 Relation comptable des observations	9
3 Eléments techniques du projet.....	10
3.1 Historique de la situation/contexte	10
3.2 Argumentaire technique	12
3.3 Enjeux.....	14
3.4 arguments d'intérêt général présentés par la commune.....	Erreur ! Signet non défini.
3.5 incidences du projet et mesures compensatoires.....	15
3.6 compatibilité du PLU avec les documents supra	Erreur ! Signet non défini.
4 Analyse des observations	15
4.1 Bilan de la concertation organisée par la mairie	15
4.2 Avis des personnes associées	15
4.2.1 RTE	15
4.2.2 INAO	16
4.2.3 CCI Nord Isère	16
4.2.4 DDT CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces narturels agricoles et forestiers)	16
4.2.5 Département de l'Isère	16
4.2.6 DDT service aménagement nord ouest:	17

4.2.7 DDT service aménagement sud est	18
4.3 Observations portées sur les registres d'enquête publique et courriers reçus.....	18
4.3.1 Avis du public dans le registre.....	18
5 Bilan de la concertation et réponse du pétitionnaire	24
5.1 Bilan de la concertation du PLU d'Arandon transmis par écrit le 19 juillet et présenté oralement à Monsieur le Maire	24
1) <i>C'est un corridor de passage de faune sauvage, la présence des aboiements les odeurs des chiens de chasse peut dissuader les animaux d'emprunter ce corridor</i>	30
2) <i>Le terrain est cerné par la route et des zones N, il n'offre aucune perspective d'extension de l'activité, il est peu probable qu'une entreprise d'élevage canin limitée à 8 chiens puisse être rentable sur le moyen terme.....</i>	30
3) <i>Les habitations sont certes à plus de 100m conformément à la réglementation, mais à peine plus ce qui peut occasionner un conflit de voisinage, ce type de conflit se termine souvent par des dommages sur les animaux.</i>	30
5.2 Réponses du Maire d'Arandon.....	30
6 Argumentaire relatifs aux différents objets du PLU.....	35
6.1 compatibilité avec les textes et enjeux intercommunaux	35
6.2 compatibilité avec les documents supracommunaux	35
6.2.1 Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Rhône Méditerranée.....	35
6.2.2 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	36
6.2.3 schéma de cohérence territoriale de la boucle du Rhône en Dauphiné.....	37
6.2.4 programme local de l'habitat.....	38
6.3 Compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation.....	38
6.4 Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est-il convaincant ?.....	39
6.5 Le zonage d'assainissement des eaux usées est-il convaincant ?.....	39
6.6 La réglementation sur les boisements permet-elle une protection efficace ?.....	40
6.7 Les servitudes d'utilité publique sont-elles adaptées aux besoins?.....	40
6.8 Le zonage d'aménagement du pays des couleurs est-il compatible avec l'intérêt général	40
6.9 Le classement sonore des infrastructures de transport garantit-il la quiétude des habitants ?.....	42
6.10 L'implantation d'une zone photovoltaïque est-elle pertinente et économiquement viable pour la commune ?	42
6.11 La prise en compte des intérêts particuliers exprimés dans le registre est-elle compatible avec l'intérêt général ?.....	44

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

Pétitionnaire: commune d'Arandon

Projet: Plan Local d'Urbanisme comportant :

- Projet d'aménagement développement durable
- Orientation d'aménagement et de programmation
- Zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Zonage d'assainissement des eaux usées
- Règlements des boisements
- Servitudes d'utilité publique
- Zone d'aménagement concerté du Pays des Couleurs
- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

1.2 Cadre juridique

Le cadre juridique du projet comprend:

Articles L153-19, L153-33, R153-8 et R153-11 du code de l'urbanisme. Les articles du code de l'urbanisme qui s'appliquent sont ceux en vigueur au 31 décembre 2016

Articles L123-2 et R123-1 à -27 du code de l'environnement

Le PADD ayant fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 29 novembre 2011, soit avant l'entrée en vigueur du décret 2012-995 les dispositions transitoires s'appliquent et le PLU ne fait donc pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Délibération du conseil municipal d'Arandon prescrivant la révision du PLU et les modalités de concertation

Ordonnance E19000143/38 du 10 mai 2019 d'un tribunal administratif de Grenoble me désignant comme commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au PLU d'Arandon

Arrêté municipal du 27 mai 2019 prescrivant la mise en enquête publique du projet de Plan de PLU pour Arandon

1.3 Autres documents pris en compte

Certificat d'affichage de l'avis de mise en Enquête publique du PLU du 28 mai 2019 au 18 juillet 2019 transmis par la mairie d'Arandon

1.4 Nature et caractéristiques du projet

Le PLU à Arandon est en projet depuis longtemps. Arandon et Passins avancent de façon concertée en matière d'urbanisme notamment en fonction de l'évolution de l'offre d'assainissement des deux communes. Le PLU a aussi pour objet d'enclencher la

deuxième tranche du développement de la ZAC du pays des couleurs. D'entériner la gestion des espaces boisés, des servitudes d'utilité publique, le bruit routier et prévoir des espaces d'implantation de centrales de production d'électricité par voie photovoltaïque

1.5 Composition du dossier

L'original du dossier a été déposé en version papier et est consultable sur ordinateur à la mairie d'Arandon. Le dossier est également accessible sur le site www.passins.fr

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public est composé des pièces suivantes

Pièce N°

1- Registre enquête	32 pages
2- Arrêté d'enquête du Maire d'Arandon	5 pages
3- POA	15 documents
3A avis de réception d'un recommandé à destination du tribunal administratif de Grenoble portant la mention « FD »	
3B avis RTE	3 pages + 1 plan
3C avis DDT aménagement sud est	3 pages + 1 carte
3D avis INAO	1 page
3E avis DDT aménagement nord ouest	15 pages
3F avis CCI Nord Isère	1 page
3G avis DDT agriculture	3 pages
3H avis département Isère	2 pages
3I inexistant (erreur numérotation)	
3J avis CCI nord Isère (doublon 3E)	
3K avis DDT agriculture	3 pages
3L avis RTE	4 pages
3M avis DDT aménagement nord ouest	15 pages
3N avis DDT aménagement nord ouest	2 pages
3O avis DDT agriculture	3 pages
3P avis départemental Isère	2 pages
4- Dossier PLU (boite bleue)	8 pochettes de documents
+ 3 feuillets agrafés + 1 documents non reliés de 59 pages	
4A Annexes (4A0 = liste)	
4A1 liste des servitudes d'utilité publique	4 pages + 1 carte
4A2 réglementation des boisements	7 pages
4A3 ZAC pays des couleurs	2 pages
4A4 classement sonore infrastructures	8 pages + 66 tableaux
4A5 zone à risque plomb	4 pages
4A6 annexes sanitaires	4 pages
4A7 zonage d'assainissement des eaux usées	60 pages
4A8 décision 08213PP0094 de la DREAL	2 pages
4A9 zonage assainissement eaux pluviales	9 pages
4A10 pollution nitrates	3 pages
4A11 bilan de la concertation	7 pages
4B prescriptions + règlements + règlement graphique (page 60 à 98 + 2 cartes)	
4B1 Dispositions applicables à la zone 2AUa	38 pages (60-98)
4B2 Règlement graphique numéro 2	1 carte
4B3 Règlement graphique numéro 1	1 carte
4C Orientations d'aménagement et de programmation	11 pages
4D PADD	9 pages

4E		
	4E1 implantation centrale photovoltaïque annexe4	89 pages
	4E2 Evaluation des sols ferme de Bologne	12 pages
	4E3 incidences Natura 2000	6 pages
4F	Etude d'impact ZAC pays des couleurs	144 pages
4G		
	4G1 carte de aléas annexe 2	33 pages
	4G2 Guide de prise en compte des risques naturels dans le document d'urbanisme	41 pages
4H		
	4H1 Rapport de présentation	150 pages
	4H2 Rapport de présentation Etude paysagère	16 pages
4I	Emplacements réservés aux voies publiques	2 pages
4J	Emplacements réservés aux installations d'intérêt général	2 pages
4K	Emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs aidés	2 pages
4J	Règlement écrit	60 pages

Total 805 pages dans 46 documents

J'ai paraphé chaque page lors du premier jour de permanence.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le vice Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Monsieur Jean-Marc VOSGIEN comme commissaire enquêteur par décision N° E19000143/38 du 10 mai 2019

2.2 Modalité de l'enquête

Dès réception de sa désignation le commissaire enquêteur a pris contact avec la mairie d'Arandon pour se faire envoyer le dossier et convenir des dates d'enquête. Le dossier a été envoyé par voie électronique au commissaire enquêteur. Les aspects pratiques de l'enquête ont pu être convenus par téléphone.

L'enquête a été prévue du 17 juin au 18 juillet 2019 inclus.

Il a été convenu que le commissaire enquêteur assurerait 3 permanences les premiers et derniers jours de l'enquête et une d'une demie-journée le 28 juin pour un total de 15h de présence en mairie

Le 29 mai 2019, je me suis rendu à la mairie d'Arandon, Alain VEYRET, maire de la commune m'a exposé les principaux points du projet de PLU m'a ensuite accompagné pour une visite guidée des différents lieux de la commune concernés par les projets entériner dans le PLU

2.3 Information effective du public

- L'avis au public d'enquête a été publié plus de 15 jours avant le début de l'enquête conformément aux prescriptions légales, dans les journaux suivants:
 - L'Essor du 31 mai au 6 juin
 - Le Dauphiné Libéré du 30 mai 2019
- Le rappel de cette enquête a été publié dans les journaux suivants:
 - L'Essor du 21 juin au 27 juin 2019
 - Le Dauphiné Libéré du 18 juin 2019
- L'affichage sur les panneaux d'information municipale par la mairie d'Arandon par le pétitionnaire. Le certificat d'affichage a été transmis au commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a constaté la présence d'affiches A2 jaune relatives à ce PLU sur la commune d'Arandon.
- La version électronique du dossier était disponible sur le site passin.fr.

L'information du public a donc été réalisée conformément au cadre légal de cette enquête, le nombre de rencontres des habitants avec le commissaire enquêteur et les mentions portées dans le registre démontrent une bonne information du public sur l'enquête publique.

Le projet a fait l'objet d'une large concertation avec la population en amont. Le bilan de la concertation (document 4a11) est joint au dossier présenté au public, il y a eu plusieurs réunions publiques. En outre le maire est natif du village avec une famille bien implantée depuis longtemps dans cette commune, c'est dire si la concertation pour ce PLU se fait au quotidien de façon informelle avec les besoins des habitants.

Commentaires du commissaire enquêteur : J'observe que le dossier de 800 pages est bien trop volumineux pour un PLU d'une commune de 600 habitants : à raison d'un temps moyen de lecture de 1 min par page (dans un livre un minimum passionnant), il faut donc 800 min, c'est à dire plus de 13h en continue pour lire tout le dossier. Quel public le fera? Le trop d'informations, dont beaucoup sont redondantes, nuit à la qualité de l'information du public. Certains documents anciens nécessiteraient une mise à jour.

2.4 Les permanences:

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie d'Arandon les

- 17 juin 2019 de 9h à 12h et de 14h à 17h, le Maire d'Arandon était présent, le maire de Passins est venu se présenter.
- 26 juin 2019 de 9h à 12h
- 18 juillet 2019 de 9h à 12h et de 14h à 17h

La clôture de l'enquête a été effectuée le 18 juillet à 17h

A noter que la salle communale est de plain pied ouvrant sur l'extérieur, l'accueil des personnes handicapées est donc parfaitement possible le cas échéant.

Durant la première permanence un particulier est venu avec un projet de lotissement prévue 2AU, donc à urbaniser pas immédiatement mais à moyen terme. Cette personne va affiner son projet.

2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'est survenu durant l'enquête

2.6 Climat de l'enquête

La relation avec le commissaire enquêteur est restée cordiale.

2.7 Clôture de l'enquête

Le registre ont été clos le 18 juillet à 17h en présence de Monsieur ALAIN VEYRET, Maire de la commune d'Arandon;

Le certificat d'affichage a été remis au commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a quitté la mairie d'Arandon avec le registre et l'original du dossier. Monsieur le maire a réalisé une copie des pages du registre

Un imprévu est survenu dans l'enquête : la fin de l'enquête était le 18 juillet 2019, mais l'heure de clôture de l'enquête n'a pas été expressément définie dans les annonces légales. Un habitant d'Arandon, Gilbert MARTIN, a fait parvenir un e-mail à 18h14 le 18 juillet 2019 puis remis à la mairie en version papier début août argumentant que sa doléance était recevable car « envoyée par e-mail avant la fin de l'enquête ». Nous ajouterons donc ces deux mentions en marge de ce rapport pour information, sachant qu'elle ne peut être intégrée au registre des remarques du public.

Avec l'arrivée du numérique, il apparaît important d'indiquer l'heure de clôture des enquêtes publiques dans les annonces légales.

2.8 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Une synthèse des observations ainsi que mes commentaires sur ces mentions portée au registre ont été transmises par e-mail

Le 19 juillet 2019, j'ai présenté le bilan de la concertation à Monsieur le Maire qui m'a fait part de ses projets de réponses. Au 12 août 2019 je n'ai reçu aucun mémoire de réponse complet.

2.9 Relation comptable des observations

- Nombre d'avis dans le registre d'enquête publique: 13

Nb1: plusieurs mentions de la même personne sur le même thème ont été regroupées

Nb2: j'ai numéroté ces observations du public de P01 à P13

Nb3: beaucoup d'observations comportaient des pièces jointes en appui

- Nombre de courriers favorables au projet: 0
 - Nombre de courriers défavorables au projet : 0
 - Nombre d'observations orales favorables au projet: 0

- Nombre d'observations orales défavorables au projet: 0
- Autres documents sans observation: 0
- Nombre d'email reçus dans la boîte e-mail dédié à l'enquête : 0

Observations directes du commissaire enquêteur sur place: visites sur place avec Monsieur le Maire et seul. Echanges avec le Maire d'Arandon pétitionnaire, des adjoints et le Maire de Passins la commune associée.

3 Eléments techniques du projet

3.1 Historique de la situation/contexte

Depuis 2017 Arandon fait partie de la communauté de commune des balcons du Dauphiné qui est notamment compétente pour assainissement et la voie verte ViaRhône concernée par l'extension de la ZAC. Historiquement plusieurs carrières ont été exploitées ou le sont toujours sur la commune d'Arandon ainsi que des gisements de tourbes. 40% de la surface de la commune est en zone agricole, réparties en 8 exploitations ce qui constitue la principale activité du village et 29% en zone boisée.

La ZAC

Le projet de PLU d'Arandon remonte à une vingtaine d'années, à une époque où une autoroute et une sortie à proximité devait structurer ce territoire. Le projet d'autoroute a disparu, mais le projet de Zone d'Aménagement Concerté sur plusieurs commune est pérennisé compte tenu des besoins d'implantations des industriels selon l'élu.

La Première tranche de la ZAC est occupée à 100%, des entreprises ont besoin de s'étendre, il est probable que les parcelles de la deuxième tranche seront rapidement occupées. La troisième tranche qui s'étend sur les communes voisines, pour un total pour les 3 tranches de 300 ha, pour mémoire la superficie d'Arandon est d'environ 1100 ha, sera certainement beaucoup plus difficile à lotir en entreprises d'autant qu'une sérieuse concurrence se développe entre Villefontaine et l'île d'Abeau qui présente l'avantage d'être desservie par l'autoroute A43 et se trouve à proximité de l'aéroport et du hub logistique de Saint Quentin Fallavier.

L'argument pour développer cette zone est de réduire la mobilité automobile et donc la pollution en implantant des entreprises à proximité des lieux d'habitation, En effet beaucoup des habitants des communes environnantes travaillent sur Lyon ou au mieux Bourgoin Jallieu. Ils doivent donc affronter une route saturée de véhicules, sachant que l'autoroute A43 qui est payante ce qui en limite l'intérêt pour les travailleurs. La D522 entre Bourgoin et Arandon est particulièrement saturée aux heures d'aller et de retour du travail. En ce sens la volonté d'implantation des entreprises à proximité de l'habitat rural a du sens sur le plan écologique, énergétique et sécurité.

Environnement

D'un point de vue aménagement du territoire Arandon dispose d'espaces à protéger : des boisements, des zones Natura 2000, des ZNIEF de type 1, des espaces naturels sensibles, des tourbières, des coupures vertes et un hameau de caractère et des cours d'eau.

Arandon présente une large diversité de milieux naturels et biologiques remarquables : pelouses sèches, friches, étangs, marais, mares, tourbières, roselières, forêts, bois alluviaux, prairies, cultures.

Un porté à connaissance mentionne de nombre sites archéologiques.

Production d'énergie photovoltaïque

Le village est aussi confronté à un point noir: une ancienne fonderie aux bâtiments délabrés avec des toitures partiellement effondrées et des terrains pollués aux alentours. Ces bâtiments sont la propriété de particuliers qui les occupent. Il est prévu de réserver ces espaces ainsi qu'une ancienne carrière voisine pour implanter un parc photovoltaïque. L'enjeu de ces fermes photovoltaïques est d'une part bien sûr de produire de l'électricité sans combustible fossile, mais aussi de réemployer des anciens espaces industriels ou carrières dégradés (carrière de Bologne) et très peu valorisables ni en espace boisé, ni en terre agricole, ni en zone d'activité et ni en zone habitable.

Habitat

D'un point de vue logement les communes du plateau de Crémieux dont Arandon ont une ambition d'évolution démographique de 10% de 2015 à 2020, soit une dizaine de logements supplémentaires selon le SCOT. Par densification de l'habitat la commune pourrait développer 41 logements.

Servitudes:

Les servitudes impactant la commune sont :

A4 rive de la Sève et ses canaux

AS1 Périmètres de captage d'eau potable de l'Huisselet

I4 canalisations électriques notamment 2x400 000V

T1 chemin de fer devenue voie verte ViaRhona (cette servitude semble obsolète)

PT3 communications téléphoniques

INT1 cimetière communal

Nuisances:

La RD1075 qui traverse Arandon et désert la ZAC du pays des couleurs constitue la principale source de nuisance sonore qualifiée de modérée à faible selon la distance à la route.

Assainissement eaux usées:

L'assainissement est intercommunal avec un taux de raccordement de 72%: station d'épuration de la Fouillouse sur Crys-Mépieux gérée par Veolia d'une capacité actuelle de 2800 Équivalents Habitants pouvant être portée à 5600EH à l'horizon 2030. Actuellement 1400 EH supplémentaires peuvent être raccordés: Arandon a la possibilité de raccorder 310 EH supplémentaires sous réserve d'un réseau strictement séparatif. Cette station est donc suffisamment dimensionnée pour les projets d'Arandon, alors que pour la commune de Passins les aménagements de traitements des effluents ne sont pas encore totalement aboutis.

Le hameau de Concharbin est desservi pour ses 44 abonnés par une station de type lagunage à 3 bassins perfectible mais conforme en terme de rejets, 15 Equivalents Habitants ajoutés atteindrait la capacité résiduelle de la station.

Le potentiel total en logements à terme pour Arandon s'inscrit dans les capacités

d'assainissement collectif des eaux usées.

Assainissement eaux de pluies:

Il est réalisé par infiltration dans des puits perdus, rejets dans des étangs et marais et bassin de rétention pour la ZAC du pays des couleurs. Aucun débordement significatif du réseau de collecte des eaux pluviales n'a été observée sur la commune.

3.2 Argumentaire technique

Pour la ZAC:

Le dossier fournit une étude d'impacts extrêmement détaillée et crédible. De cette étude découle 3 scénarios en terme d'aménagement de cette ZAC tenant compte à la fois de la préservation des corridors verts, de la protection des espaces naturels voisins, des moyens de transports « doux » et de la déserte par la RD1075.

L'extension de la ZAC prévue au PLU correspond à la deuxième tranche sur les 3 pour répondre à un besoin immédiat des entreprises notamment l'une déjà présente sur la ZAC du pays des couleur.

En France on artificialise tous les 10 ans l'équivalent de la surface d'un département français au détriment des terres agricoles : outre l'impact immédiat sur la perméabilité des sols, la faune et la flore locale il faut noter que cela empiète sur les terres agricoles imposant le pays à importer beaucoup plus de fruits, légumes et céréales, ce qui a pour conséquence d'accroître l'impact du transport sur le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique en général.

La surface artificialisée à Arandon peut sembler importante par rapport à la surface totale de la commune, mais il faut souligner le caractère intercommunal de cette zone.

Dans son avis le département (document 5H) et l'étude d'impact (partie G page 5) préconise de rester dans la logique bocage et laisser la libre circulation de la faune moyenne, prolonger l'espace vital de la ZNIEF voisine, planter des arbres sur les parcelles de la zone d'activité (cf étude d'impact partie G page 7 et 18)

La ZAC ne comporte aucun espace de parking pour les poids lourds en attente avec un bloc sanitaire. La prise en compte du transport de matières dangereuses éventuelles et le parking des véhicules les transportant est absente.

La ZAC ne dispose d'aucun espace susceptible d'accueillir un site Seveso et le règlement de cette zone IAU n'interdit pas l'implantation d'un site Seveso. Seule la grande logistique est restreinte

Observations du commissaire enquêteur :

*La tranche numéro 1 de la ZAC du pays des couleurs déjà construite présente des entreprises entourées de pelouses et parkings ainsi qu'un grillage en périphérie de parcelle en totale contradiction avec ces prescriptions. Le règlement du PLU pour cette zone pour la tranche 2 (zone IAU) maintient cette logique. En matière environnementale la règle c'est **éviter, réduire, compenser**. L'évitement est impossible, la réduction a été mise en oeuvre en limitant la destruction d'espaces*

boisés. Il n'est pas encore envisageable de compenser les surfaces agricoles perdues en approvisionnant le futur restaurant d'entreprises en circuit ultra court avec les légumes ou céréales produits sur les parcelles de la ZAC.

On note que certains espaces boisés devront être détruits. Suivre l'avis du département et les préconisations de l'étude d'impact permettra de compenser les dommages aux bosquets : restitution en nombre des arbres disparus et continuité de cheminement pour la faune moyenne. En matière de zone d'activité mon modèle, sans doute pas parfait, c'est Sofia Antipolis sur les hauteurs de Cannes où les entreprises sont intégrées dans un espace fortement boisé sans aucune clôture périphérique où la qualité de vie au travail est de haut niveau notamment grâce à la qualité des espaces autour des entreprises. Par contre il faut rester vigilant sur le risque incendie. Cette configuration est bien loin des zones d'activité sans vie sauvage des ZAC habituelles en sortie de villages avec des entreprises ceintes d'un périmètre en grillage vert identique d'une ville à l'autre.

Arandon et la zone où va s'implanter cette ZAC dispose déjà d'un environnement naturel et de qualité, c'est l'occasion dans cette commune plus qu'ailleurs de suivre à minima les préconisations des personnes associées et l'étude d'impact pour limiter au maximum les dommages et apporter une qualité de vie au travail pour les salariés de cette ZAC.

La question d'une implantation de site Seveso devrait pouvoir être tranchée dans ce PLU.

Pour l'environnement

Le PLU tient compte globalement de l'étude d'impact et de la carte des aléas pour les futurs développements urbains. Les espaces naturels remarquables sont globalement préservés.

On note aux environs du hameau de Concharbin des espaces boisés remarquables placés en zone agricole sur la représentation graphique des zones du PLU, en l'état cela n'empêche pas les propriétaires de ces terrains de déboiser et d'en faire des espaces agricoles mis en culture. Seul le code de l'urbanisme les en empêcherait.

Observations du commissaire enquêteur :

Je note l'absence de mesures compensatoires pour les chauves-souris et les espèces nicheuses.

Pour la production d'énergie photovoltaïque:

Le projet création d'un parc photovoltaïque semble destiné à occuper des terrains non valorisables par ailleurs: ancienne carrière, terrains pollués et ancienne usine en ruine.

Pour le parc photovoltaïque de la carrière Bologne, une étude d'impact est présentée, cette étude présente l'inconvénient d'être produite par le promoteur du projet, néanmoins elle semble approfondie et détaillée. Là encore on retrouve un projet d'espace mort grillagé sans possibilité pour la faune moyenne de divaguer, sans mesure compensatoires pour les chauves-souris et les espèces nicheuses. A noter que le terrain semble être actuellement la propriété d'un conseiller municipal, la commune semble avoir une volonté d'acquérir ce terrain pour son projet.

Le second parc censé être implanté sur l'ancienne fonderie et ses dépendances polluées ne présente aucune étude d'impact. Ces bâtiments et terrains sont actuellement propriété d'entreprises privées.

Observations du commissaire enquêteur :

Le projet dans la carrière de Bologne présente un impact possible sur la faune moyenne, les oiseaux nicheurs et les chauves-souris. Le terrain issu de l'ancienne carrière est situé à au moins 10 m en creux par rapport aux crêtes périphériques, je n'ai pas noté dans l'études de facteurs de correction de l'ensoleillement traduisant les effets d'ombre. Les seuils de rentabilité de l'installation ne sont pas indiqués dans l'étude présentée dans le dossier.

Le projet d'implantation de cellules photovoltaïques sur le site de l'ancienne fonderie semble beaucoup moins abouti. Techniquement vu l'état de délabrement des bâtiments occupant une très grande surface au sol, il me semble impossible de poser ces équipements sur les structures en place. De gros travaux de démolition, voir de désamiantage sont nécessaires. De la même façon un changement de destination des terrains nus contaminés par plusieurs décennies d'exploitation industrielle, sans aucuns travaux de décontamination, apparaît utopique. La question du coût des travaux préparatoires de la zone de l'ancienne fonderie au programme photovoltaïque n'est pas posée dans le dossier.

Pour l'habitat:

Le SCOT préconise un total de 150 nouveaux logements sur dix ans sur les communes d'Arandon + Passins, dont 68 pour Arandon. Arandon étant relié à une STEP largement dimensionnée est prête à accueillir immédiatement les 68 logements autorisés, par contre le développement urbain de Passins est conditionné à la réalisation des équipements de traitements des effluents.

Observations du commissaire enquêteur:

Il serait logique qu'Arandon puisse construire prioritairement ses 68 logements autorisés. Si le besoin est supérieur à 68, il serait utile de revoir le partage des logements avec la commune associée en lien avec le SCOT.

Pour les servitudes:

Seule la servitude T1 sur la voie de chemin de fer qui n'existe plus pose problème. Cette servitude existe-t-elle encore?

Observation du commissaire enquêteur:

Je recommande de supprimer la servitude T1 le cas échéant

Pour les nuisances:

Le classement sonore de la RD2075 datant de 2011 prescrit des isolation acoustiques des bâtiments riverains de cette voie. La route est classée en catégorie 4 au niveau de la ZAC du pays des Couleurs et 3 en dehors

3.3 Enjeux

Pour la commune :

- confirmer le caractère rural de la commune
- maîtriser l'accroissement de la population
- préserver le caractère ancien du hameau de Concharbin
- préserver les espaces naturel protégés
- bénéficier des retombées financières de l'implantation du parc photovoltaïque
- résoudre le problème de l'ancienne fonderie, grand bâtiment en ruine implanté sur un site pollué

Pour l'intercommunalité

- Être en capacité de traiter les eaux d'épuration pour l'évolution de population prévue
- Pouvoir développer la deuxième tranche de la zona d'Aménagement concerté du pays des couleurs

3.5 incidences du projet et mesures compensatoires

Le projet de ZAC empiète sur des terres agricoles et des espaces boisés. Les terres agricoles perdues ne sont pas compensées, ni les espaces boisés.

4 Analyse des observations

4.1 Bilan de la concertation organisée par la mairie

(document 4a11 7 pages)

L'affichage de la prescription de PLU date de 2003 !
En 2010 et en 2016 il y a eu des réunions publiques
Le PLU a été arrêté en novembre 2016

Le résultat de cette concertation (au vue du rapport on est plutôt dans l'information que la concertation) est traduit dans le PLU. La mairie se félicite de cette concertation. Une des personnes venues à l'enquête publique dira que la carte d'aléas n'a fait l'objet d'aucune concertation.

4.2 Avis des personnes associées

*Nb: le dossier comporte plusieurs documents en double ou en triple
Les réserves indiquées par les personnes publiques doivent être intégrées dans le PLU définitif qui sera approuvé par le conseil municipal.*

4.2.1 RTE

RTE demande que dans l'article 2 en zone UB soit inséré

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4.2.2 INAO

Le projet n'a pas d'incidence sur les AOC/AOP et IGP

4.2.3 CCI Nord Isère

La CCI soutient le projet particulièrement pour le développement de la ZAC du pays des couleurs et les carrières

4.2.4 DDT CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers)

Rend un avis favorable sous réserve de justifier la hauteur de 8 m à l'acrotère des extensions de bâtiments en zone agricole, ce qui est supérieur de 3m aux valeurs conseillées.

4.2.5 Département de l'Isère

Le département émet un avis favorable et « invite » que soit porté au règlement les points suivants

- Pour les routes:

- **RD1075 recul de 10 m pour les espaces boisés EBC**
- **RD14, RD16E, RD16F et RD16D recul de 5 m pour les espaces boisés**
- **Autoriser explicitement les travaux d'entretien de voirie en bordre des espaces boisés classés**

- PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées):

Faire figurer sur le règlement graphique les PDIPR ainsi que ses accès piétons et cycles à la future ZAC du pays des couleurs afin de les pérenniser

- Mixité sociale:

Faire figurer en zone UA: « Dans le secteur délimité au règlement graphique par un emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs aidés, les constructions à usage d'habitat sont autorisées à conditions que le programme de logements indiqué sur le règlement graphique soit respecté »

- Espaces Naturels Sensibles :

- **Le Conseil Départemental demande que dans le règlement de la ZAC (1AUz et 2AUz) soit précisé la limitation des surfaces imperméabilisées, la perméabilité des clôtures pour garantir le passage de la faune et la plantation d'espèces locales comme le précise l'OAP1 et compéter de préconisations pour les franges limitrophes avec les zones Ns.**
- **Limiter à 2 mètres les affouillements et exhaussements de sol dans le règlement des zones Ns**
- **Supprimer du règlement graphique l'OAP2 de la zone Ns située à l'ouest de la zone UY**

- Patrimoine bâti :

Identifier les édifices du patrimoine bâti à protéger en leur assignant des prescriptions spécifiques

- Très haut débit :

Indiquer dans le règlement : « Prévoir de réserver un fourreau pour raccorder les

opérations au réseau très haut débit »

4.2.6 DDT service aménagement nord ouest:

Avis favorables avec des réserves dites « réserves d'état ». La DDT émet aussi des observations contribuant à la qualité du dossier

Réserve numéro 1: « compléter le règlement pour ajouter des prescriptions relatives à la surélévation et à la limitation des remblais (RESI) afin de garantir la non élévation des risques en zone inondables (...) ainsi rédigé pour

- le RESI en zone bleue (article 4.3 du titre 1:

- **Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes.**
- **Inférieur à 0,50 pour:**
 - **Les permis groupés R421-7-1**
 - **Les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments)**
 - **Les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)**
 - **Les bâtiments d'activité agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales**
 - **Les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)**

Pour les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- il faut ajouter une prescription relative à la surélévation du premier niveau utilisable au-dessus de la hauteur de référence doit être ajoutée dans la zone Bi'1 et Bi'2 »

Réserve numéro 2: « rendre inconstructible les zones inondables par remontée de nappe située en zone non urbanisée le long du cours d'eau au sud de la commune » C'est à dire le long du cours d'eau au sud de la commune les zones Bi'1 et Bi'2 en zone inconstructible RC.

Réserve numéro 3: « Restreindre la construction sur le secteur du hameau de Concharbin dans l'attente du rétablissement de la conformité de l'ouvrage assurant l'assainissement du secteur (défaut d'étanchéité des différents bassins depuis 2015)

Réserve numéro 4: « justifier de la compatibilité avec le SCOT de la boucle du Rhône en Dauphiné arrêté en novembre 2018 »

Observations de l'état contribuant à la qualité du dossier

1) OAP (orientations d'aménagement et de programme)

OAP1 zones 1AUz et 2 AUz (extensions de la ZAC)

Respecter les prescriptions liées aux zones RC et RI'

2) Règlement graphique

Reporter les secteurs impactés par le classement sonore de la RD1075 sur le graphique
Remplacer la légende du périmètre de protection du captage Huiselet par « périmètre de protection du captage : DUP du captage ISELET du 6 mai 1985 annexé au PLU »

3) Signaler le périmètre de protection dans le règlement écrits des zones A et Ns et renvoyer vers la DUP annexée.

4) Annexes à joindre au PLU:

- DUP du captage ISELET du 6 mai 1985
- Supprimer l'arrêté préfectoral classant l'Isère à zone à risque de plomb car obsolète.
- Mise à jour des documents de servitude

4.2.7 DDT service aménagement sud est

Préconise de prendre en compte les modifications de servitudes liées au regroupement des deux territoires :

- Mise à jour des servitudes AS1 - protection des captages
- Mise à jour des servitudes l4 - lignes haute tension
- Suppression des servitudes abrogées : NT1 - cimetière, PT4 - télécommunications, T1 - chemin de fer

La DDT joint une annexe des différentes servitudes

4.3 Observations portées sur les registres d'enquête publique et courriers reçus

4.3.1 Avis du public dans le registre

P01- et P01suite (page 4 du registre) Monsieur Bernard CUZIN, propriétaire de la parcelle 173

« Je m'étonne que la parcelle 173 a été coupée en deux une moitié en 2AU et l'autre en UA. Je veux faire un lotissement (ci-joint plan *[présentant un ensemble de 15 parcelles à lotir avec les voies d'accès]*) sur les parcelles 173, 14 et 289. Je demande que la parcelle 173 passe en UA. »

P02 - 1 Monsieur et Madame Auguste CUSIN

Parcelle AD274 et AD276 (ex parcelle 238 et 240)

« Demande = rendre ces parcelles en zone constructible immédiatement conformément à la délibération du 17 février 2005 avec extension de la voirie et viabilisation »

P02 - 2 « sur la parcelle AD276 une division parcellaire a été accordée le 7 mai 2018 (DP03829771810007) la parcelle AD274 est maintenant enclavée puisque sans voirie et une construction ayant été accordée sur la servitude de passage côté nord »

P02-3 « parcelle 123-208 côté ouest de la commune près de la maison d'habitation sont en zone de ruissellement et inondables or il a fallu forer à 25 m de profond pour creuser un puit !!!! Il n'est pas demandé de changer le classement de cette zone. »

Joint 4 documents et une carte:

- arrêté n° 27/2018 du 7 mai 2018
- Délibération du conseil municipal d'Arandon du 17 février 2005
- Plan de division parcellaire du 12 novembre 2018 : 279 devient 338 et 339
- Carte cadastrale

P03 MARTIN Albert, MARTIN Gilbert, MARTIN Sylvie épouse BATAILLON

Justifier pourquoi les trois parcelles 82-83-96 sont toutes les 3 séparées au nord en zone UB et au sud en zone A. Nous souhaitons que ces 3 parcelles passent en zone UB. Pourquoi mettre une zone agricole en plein centre du village ?

P03 suite (*pour information hors registre et non inclus dans le bilan de la concertation*)

Dans un e-mail envoyé le dernier jour de l'enquête, Monsieur Gilbert MARTIN complète son point de vue :

« Suite à ma rencontre avec le commissaire d'enquêteur, je voudrais vous faire part de quelques remarques concernant le PLU que j'ai découvert ce matin...

Outre les réflexions de certaines personnes concernant ce que je vais nommer la « verrue agricole » d'Arandon. Je m'obstine à penser que tout ceci n'a pas été fait d'une manière « délibéré » - comme j'ai pu l'entendre dans la bouche de certains – mais c'est le résultat d'une absence totale dialogue.

Mon père Albert MARTIN, 84 ans, agriculteur n'a jamais admis que sa propriété et outil de travail puisse être « coupée » et a systématiquement refusé un quelconque chemin d'accès ou de communication dans la zone (agricole) concernée. Lorsqu'en 1997 j'ai pu construire leur chalet situé sur la parcelle cadastrale 80 + partie des parcelles 82 & 83 section AC du cadastre j'ai pris soin de de conserver l'entrée initiale de la propriété Garnier de Passins (parcelle 96 même section) afin de desservir le bas des parcelles. A l'origine comme vous pouvez le voir sur les deux photos jointes, une rangée de mûriers, toujours existante marquait cette entrée. Cela me fait sourire lorsqu'on me parle de parcelles enclavées alors qu'elles ne le sont que partiellement, tout comme les 3 parcelles situées à l'Est de ma propriété (274 & etc ... ex 97, 98 et 107 section AC) qui se retrouvent elles, dans une zone 2AU. J'imagine donc qu'il serait envisageable de réaliser un chemin de « contournement » peut-être même à sens unique (la lutte contre les surfaces bétonnées et/ou asphaltées semble d'actualité lors des grosses précipitations) comme modestement dessiné sur le document ci-joint. Possibilité également de prolongation de ladite voie le long de la parcelle 299.

Ma sœur et moi-même sommes les propriétaires desdites parcelles ainsi que la maison d'habitation de nos parents depuis plus de 15 ans et n'avons pas les mêmes « vues » que notre père quant à l'urbanisme et l'aménagement des territoires ruraux ...

Je souhaite sincèrement que l'on puisse parler tout prochainement

Sincères salutations

Gilbert MARTIN et Sylvie MARTIN épouse BATAILLON

Ci-joint les 2 photos d'entrée et l'ébauche de la suggestion »

P04 Bernard CUZIN

« Je conteste la carte d'aléas (ci joint requête) de plus lors des réunions la carte d'aléas n'a pas été évoquée.

Sur la carte de règlement graphique il n'y a pas de zone 1AU »

Texte de la requête de Monsieur CUZIN:

« Je remets en cause la fiabilité de l'étude des aléas sur la parcelle 173. En effet une zone importante a été classée en inondation pied de versant, or jamais de mémoire d'homme il n'y a eu de l'eau sur ces terrains, la probabilité pour le scénario d'une inondation est une fiction.

J'aurais aimé en tant que propriétaire rencontrer les personnes venues faire cette étude. Je doute fortement du sérieux de ces données. Il ne faudrait pas que cette idée ait été inspirée par le témoignage d'un habitant mal intentionné.

J'ai constaté que lorsqu'il pleut des secteurs sont inondés et n'apparaissent pas sur la carte d'aléas : entre autres la zone Nph (secteur d'installation du projet photovoltaïque), la marre n'est même pas inscrite.

Lorsque j'ai fait part de mes remarques en mairie, le maire de la commune, M. VEYRET, m'a informé qu'il était en désaccord avec le cabinet d'étude et lorsque j'ai contacté le cabinet celui-ci a refusé de réexaminer ma requête sous prétexte qu'il ne voulait pas revenir sur cette commune.

P05 Claude BOUVIER

« A propos du dernier paragraphe de l'article I.5.2 p7 de la partie E de l'annexe 3 concernant l'assainissement des eaux usées du parc d'activité du Pays des Couleurs.

Il est écrit:

« Ce réseau sera installé le long de la RD75 et fonctionnera également selon un mode gravitaire. » c'est inexact puisqu'un relevage a été créé pour traverser La Via Rhôna à la jonction des communes d'Arandon et Lancin. Ce relevage n'a pas prévu de BSR compte tenu des habitations de Lancin. Il faudra réévaluer cet état de fait en fonction des effluents créés pour garantir l'absence de rejets accidentels dans la zone humide. »

P06

« D'autre part j'attire l'attention sur la cohérence du développement de cette ZAC avec le tableau de capacité de la Fouillouse p35 du zonage d'assainissement - annexe 4A7. Au delà de +116 Équivalent Habitants sur la ZAC., il faudra se poser la question d'activer la construction de la deuxième tranche de la Fouillouse, initialement prévue par la communauté de commune du Pays des Couleurs pour 2020 et repoussées par nos récentes estimations après 2030 (voir tableau déjà cité) »

P07 M et Mme GIMZIA Philippe parcelle 41

« Suite à un permis d'aménager en cours de dépôt avec des parcelles 43, 75 et 41 pour créer un lotissement de 7 lots et suite à une DP où il n'est pas fait d'opposition en date 23/11/2018, nous demandons que la parcelle 41 soit classée en zone UB comme elle l'était sur les précédents projets de PLU.

Ci joint copie de la décision de la DP et plan des divisions projetées.

En espérant que notre requête soit retenue »

Sont joints « la décision ne faisant pas opposition à une déclaration préalable sous réserve de prescription » arrêté 86/2018 du 23/11/2018 relative au terrain 014AC41 ainsi que le plan de la division projetée sur la parcelle 41.

P08 Entreprise MERILLI, Monsieur Giovanni MERILLI, artisan maçon terrassier

« En juin 2016 j'ai (jugement définitif) un terrain AB174, alors classé en zone NAI (artisanal) selon le POS en vigueur en vue d'implanter mon entreprise.

Dès ce jugement, j'ai sollicité la mairie pour confirmer le caractère NAI du terrain. La mairie m'a répondu que ce terrain allait changer de destination vers une zone naturelle N, lors du PLU devant arriver en 2017. Or le POS est passé en RNU en mars 2017 et l'enquête publique est arrivée en juin 2019. Cela signifie que la réponse de la mairie en novembre 2016 était infondée, le terrain était encore bien en NAI.

Le passage de NAI du POS en zone naturelle N du PLU génère un préjudice d'environ 50000€.

J'observe qu'en 2019 dans son projet de PLU la mairie d'Arandon ne pouvait ignorer mon projet d'activité en 2016.

Actuellement, ce terrain est clos équipé en eau et électricité. Mon entreprise dont le Kbis est joint paie un crédit pour ce terrain, que je ne peux exploiter et qui préjudiciable pour mon activité. »

L'observation est signée par Monsieur Giovanni MERILLI en tant que dirigeant de l'entreprise MERILLI, le cachet de l'entreprise est apposé:

Entreprise MERILLI Terrassement VRD assainissement 19, route du gravier Lieudit Cessenou 38510 LE BOUCHAGE SIRET 437 754 633 00034

Sont joints

- l'extrait d'immatriculation au répertoire des métiers de l'entreprise 437 754 633 dirigée par Giovanni MERILLI en qualité d'artisan depuis le 15 mai 2001
- Lettre de la mairie d'Arandon du 25 novembre 2016 où le maire indique « que le PLU est arrêté » que « le terrain (...) n'est plus en zone artisanale (...) aucune activité artisanale n'ayant lieu sur les deux parcelles concernées . Le fait que vous ayez changé de commune de résidence et d'activité a été un facteur déclenchant dans ce classement. Comme je vous l'ai dit lors de notre rencontre, je vous conseille de venir lors de l'enquête publique du PLU qui aura lieu en 2017 et de rencontrer le commissaire enquêteur au sujet de votre requête. A ce jour, je ne peux m'engager plus avant. Bien cordialement. Monsieur le Maire Alain VEYRET »
- Acte notarié de Maître Charlotte PERNAT-GROSSET-GRANGE notaire au « clos Séréna » 13 avenue de la Libération à Cluse. Cet acte affirme avoir l'acte authentique sur support électronique contenant dépôt de copie exécutoire de jugement relatif à la parcelle AB174. Cet acte détaille les vicissitudes de cette parcelle depuis 2007 date de l'acquisition initiale de la parcelle. Cet acte évoque un jugement du 13 décembre 2013 du TGI de Bourgoin Jallieu transmis par le greffe le 20 mai 2016 portant sur les parcelles AB15 et AB174 d'un total de 95 acres d'une valeur de 44164€ réglée par M et Madame MERILLI. Il est précisé qu'il ne s'agit pas d'un terrain à usage d'habitation.

Note du commissaire enquêteur —> Monsieur MERILLI m'a indiqué qu'après avoir signé un compromis de vente en 2007 confirmé par la justice en 2010 suite à une réévaluation du terrain compte tenu de son caractère artisanal NAI selon le POS car ces terrains voisinaient désormais la ZAC des couleurs., ce qui en augmente leur valeur. Monsieur MERILLI a été condamné à honorer la promesse de vente, la justice confirmant de fait le caractère artisanal de cette parcelle.

P09

Messieurs Cédric J-Pierre THIEVENAZ sont préoccupés par le classement Ap de leur parcelle agricole. Sont rassurés à la lecture du règlement des parcelles Ap

P10

Monsieur Marcel MAILLER

« On nous supprime un terrain constructible et en plus on nous le met en zone de protection alors qu'il y a des dizaines d'hectares qui appartiennent à la communauté de commune qui me jointent. Il y a de quoi chercher à comprendre et se poser des questions? »

P11

Madame Marielle CLENET et Monsieur Nicolas BOUVARD propriétaire des parcelles 62-63-64

« Le zonage attribué à notre parcelle 64 de 1341 m2 ne nous convient pas. Le projet de PLU classe cette parcelle en zone agricole.

Nous avons le projet de faire construire notre résidence principale sur cette parcelle.

- Le but est de déporter notre résidence principale de la proximité immédiate de la route et de l'éloigner de la promiscuité de nos deux voisins mitoyens. Notre maison d'habitation actuelle est une construction datant d'environ 1850 qui n'offre pas les conditions de confort et de praticité contemporaines. De plus la mise aux normes en matière d'isolation et de réduction de la consommation énergétique sur ce type de construction est difficile à atteindre et onéreux en terme d'investissement.
- La parcelle 64 ne se trouve pas dans une situation d'enclavement car l'accès à cette parcelle depuis la voie publique route de Mépieu se fait par l'accès existant 200, route de Mépieu des parcelles 62 et 63.
- Des aménagements récents du réseau d'assainissement ont été réalisés sur cette parcelle 64, la prédisposant à une construction d'habitation.
- Cette construction d'habitation pour notre propre usage sur la parcelle 64 n'est pas en contradiction avec les conditions du SCoT dans la mesure où il n'y aura pas augmentation du nombre d'habitants sur la commune.
- Nous sommes conscients et informés de la possibilité de l'aménagement d'une route d'accès pour désenclaver l'ensemble de la zone A afin de la rendre constructible : ce projet pourrait donner lieu à la préemption d'une partie de notre parcelle 64 à sa périphérie Est. Dans l'intérêt général nous intégrons cette éventualité d'aménagement dans l'implantation de notre construction d'habitation afin de ne pas entraver la bonne réalisation de cette route.

Notes diverses:

Le projet de PLU classe notre parcelle 64 en zone agricole. Sur cette zone aucune exploitation n'est plus possible et la vocation agricole a disparu de ce terrain depuis longtemps. En outre aucune accessibilité à cette parcelle n'est possible à un engin agricole.

A l'heure actuelle où la tendance est de densifier le tissu urbain en regroupant les habitations autour du centre du village (mairie église), le PLU, en prévoyant une zone agricole centrale, est en contradiction avec ce principe.

Notre parcelle 64 et la parcelle 70 forme une excroissance incompréhensible à ce projet de grande zone agricole centrale.

Ces deux parcelles représenteraient des zones agricoles inaccessibles et entourées de plusieurs habitations

P12 Jean-Philippe SCHEID

« A l'attention du commissaire enquêteur

Monsieur

Je vous sollicite par écrit ce jour, suite au rendez-vous que nous avons eu le 18 juillet 2019

Concernant ma parcelle de terrain situé à l'adresse suivante : route des épaux 38510 Arandon parcelle 293-294 d'une surface totale de 3920 m², je les ai acquises le 30/22/2018 à ce jour il a été classé en zone A c'est à dire agricole.

Je les ai achetés afin d'élaborer mon projet qui est éleveur canin.

Maintenant je vous demande de traiter au mieux la demande, c'est à dire mon projet est de faire des box pour chiens afin d'améliorer le quotidien de vie des animaux, c'est pour cela que je vous demande une viabilisation sur la parcelle 293 cela me permettrait de consolider mon projet afin de pouvoir donner l'hygiène de vie et le bien-être de mes animaux (chiens)

Suite à l'entretien que j'ai eu avec vous-même et Monsieur le Maire comme j'ai pu vous l'expliquer, j'ai acheté ces parcelles de terre en zone agricole (voir compromis) sans savoir qu'à ce jour ces parcelles sont classées en zone NS depuis 2000, est-ce une erreur de la part du notaire? Ou est-ce une erreur du service de l'urbanisme ?

Je vous joins les documents à comparaître avec mon courrier de ce jour, mon acte de propriété, mon attestation de réussite à l'examen pour la qualité d'éleveur canin ainsi que le document d'affiliation à la MSA.

Je vous remercie d'avance

Cordialement dans l'attente d'une réponse favorable de votre part

Je vous prie de recevoir Monsieur le Maire, ainsi que vous Monsieur le commissaire enquêteur mes salutations distinguées. »

[sont joints les documents cités. Le notaire établit un compromis de vente pour des « terrains agricoles » pour les parcelles 14AE293 et 14AE294 qui sont classées N et Ns dans le PLU et qui étaient déjà classées naturelles dans le POS depuis 2000: ces parcelles n'ont jamais été agricole dans ce siècle]

P13 Monsieur Marcel MAILLER pour le compte de Monsieur Raymond MAILLER
« Comment se fait-il que la parcelle 611 à Concharbin ne soit pas constructible alors que l'eau, l'égout, le téléphone et l'électricité passent à proximité ? »

Supplément de Gilbert MARTIN pour information

« Suite à ma visite à la mairie d'Arandon afin de prendre connaissance du PLU, je souhaiterais que la parcelle n°160 section C du cadastre (Concharbin) puisse intégrer la zone constructible dans la mesure du possible. C'est au titre de la politique de la « dent creuse » - il me semble que c'est le terme approprié pour éviter l'extension de la zone urbaine – et par le fait que l'électricité, l'eau et le tout à l'égout passent entête de parcelle côté Ouest que je motive ma demande...

Merci de bien vouloir prendre en compte ma requête »

Commentaire du commissaire enquêteur : cette requête était jointe au courrier arrivé en mairie le 5 août à la version papier de l'e-mail envoyé le 18 juillet. Il n'est pas prouvé que cette requête était bien jointe à l'e-mail envoyé dans les délais et qu'elle soit recevable au titre de l'enquête publique. Cette requête est intégrée à ce rapport à titre d'information, elle n'est pas intégrable dans le registre ouvert au public car clos le 18 juillet à 17h, elle ne figure pas dans le bilan de la concertation transmis au Maire le 19 juillet.

5 Bilan de la concertation et réponse du pétitionnaire

Le 19 juillet 2019, j'ai présenté le bilan de la concertation à Monsieur le Maire d'Arandon. Qui m'a indiqué oralement sa position.

5.1 Bilan de la concertation du PLU d'Arandon transmis par écrit le 19 juillet et présenté oralement à Monsieur le Maire

Dates d'enquête : du 17 juin 2019 au 18 juillet 2019

Commissaire enquêteur : JMVOSGIEN

J'ai achevé ce jour l'enquête publique. Conformément aux prescriptions réglementaires je vous soumetts le bilan de la concertation, merci de bien vouloir me faire part de vos réponses ; nous avons convenu de nous rencontrer le vendredi 19 juillet pour évoquer ce bilan en vis-à-vis.

Je prends acte que vous avez pris une copie des remarques du public portées au registre d'enquête, je me limiterai à ce stade à simplement évoquer chaque témoignage afin que vous puissiez y apporter une réponse ; dans tous les cas j'amènerai ce registre demain à notre réunion.

Avant d'évoquer les remarques du public, je sollicite vos réponses sur mes remarques et interrogations personnelles relatives à ce projet de PLU.

Pour plus de facilité je numérote chaque point que vous pouvez reprendre dans vos réponses pour éviter des copies de texte inutiles.

Zonage d'assainissement eaux usées :

ZAEU1 : A plusieurs reprises il a été évoqué que le zonage d'assainissement global de la commune d'Arandon semblait suffisamment dimensionné car mutualisé avec d'autres communes. Néanmoins il est apparu ce dernier jour une limitation en nombre d'équivalent habitants pour la ZAC du pays des couleurs. Merci de bien vouloir éclairer ce point.

Zonage d'assainissement des eaux pluviales :

ZAEP1 : j'ai bien compris qu'hormis la rétention de la ZAC actuelle c'est le milieu naturel qui est de fait l'exutoire immédiat des eaux de ruissèlement des eaux de pluie. Arandon étant essentiellement une commune rurale , environ 30% de sa surface est occupée par des surfaces agricoles. Je n'ai trouvé aucune étude d'impact des rejets des eaux agricoles dans le milieu hormis un document sur les nitrates: quid des produits phytosanitaires utilisés ? quid en particulier du glyphosate et ses métabolites que l'on retrouve dans les nappes phréatiques de l'Est Lyonnais ?

ZAEP2 : il serait souhaitable pour les terres agricoles en bord de berge d'imposer par voie réglementaire des zones A, la création d'une bande tampon de 5 m entre la zone cultivée et le milieu naturel humide.

Réglementation des boisements :

BOIS1 : je m'étonne de trouver sur le règlement graphique du PLU des « espaces boisés classés » en zone agricole à de nombreux endroits. Cela ouvre la possibilité à l'exploitant de la terre agricole de raser ces forêts ou bosquets au profit d'un usage agricole type plantation. Comment le PLU préviendra-t-il de cette situation ?

N : d'une façon générale j'observe que de nombreuses parcelles classées en zone N sur le PLU présentent des rectangles indiquant une construction sans qu'il soit possible de déterminer s'il s'agit d'une habitation, d'un bâtiment artisanal, d'une ruine.... Pourquoi le PLU ne comporte-t-il pas de zones Nh (espaces naturels habités) avec un règlement adapté à l'usage comme habitation de ladite parcelle ? Mais j'ignore si le cas de zone N actuellement habitée se présente sur la commune d'Arandon.

Servitudes d'utilités publiques (point de détail pouvant faire l'objet d'une réponse ultérieure):

Servitude T1 : il s'agit d'une servitude liée à une voie de chemin de fer qui n'existe plus car devenue ViaRhona. Merci de faire un point précis sur l'état de cette servitude, est-elle obsolète ?

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : (point pouvant faire l'objet d'une réponse ultérieure):

BRUIT1 : J'ai observé lorsque j'assurais les permanences que la route passant devant la mairie est assez bruyante avec de nombreux camions qui l'empruntent. Le projet de ZAC du pays des couleurs était lié originellement au projet d'autoroute et sa bretelle d'accès à proximité d'Arandon. Ce projet d'autoroute étant abandonné, je crains que l'augmentation du trafic poids lourds généré par la deuxième tranche de la ZAC n'aggrave encore le trafic sur cette route rendant très désagréable la vie pour les riverains. A cela s'ajoute le risque pour les piétons, cyclistes et usagers de trottinettes. Merci de rappeler l'état du trafic PL en 2019 : nombre de véhicules jours et bruit associé ainsi qu'une estimation une fois que la tranche 2 de la ZAC sera pourvue en entreprises.

Projets photovoltaïques :

Nph1 : l'étude d'impact de l'ex-carrière de Bologne est réalisée par la société promoteur de la future installation, quelles garanties puis-je disposer quant à l'impartialité de cette étude ?

Nph2 : le terrain est actuellement la propriété d'un élu de la commune. Quelle est la procédure pour éviter que cet élu ne se trouve en situation de prise illégale d'intérêt ? participera-t-il aux délibérations ?

Nph3 : indiquer s'il y a des promesses de baux emphytéotiques en cours autour de ce projet

Nph4 : indiquer les grandes lignes de la rentabilité économique du projet. Qui bénéficie de quoi ?

Nph5 : il est prévu un grillage autour du parc photovoltaïque alors que cette zone est entourée de zones Ns, c'est-à-dire sensibles au niveau du biotope. Un tel grillage empêchera la divagation de la grande faune, de la faune moyenne et même de la petite faune créant ainsi une discontinuité dans une zone où au contraire on devrait promouvoir les corridors. Comment sera gérée cette contradiction ?

Nph6 : il est mentionné dans l'étude d'impact la présence d'oiseaux nicheurs, comment justifiez-vous que la clôture en grillage de ce parc photovoltaïque sera plus favorable à la nidification que par exemple la présence de haies denses buissonnantes ?

Nph7 : la présence de chauves-souris est relevée dans l'étude d'impact. En quoi les petits bâtis en béton de forme cubique favorise-t-il cet habitat. Ne pourrait-on pas envisager des toits à deux pans ajourés sur des constructions pour favoriser les chauves-souris ?

UE4-1 : la zone UE avec la mention 4 (ancienne usine) est clairement mentionnée comme projet photovoltaïque. Le dossier ne comporte aucune étude d'impact quant à cette hypothèse. Cette destination affirmée n'est-elle pas prématurée ?

UE4-2 : le terrain de cette ancienne usine, est actuellement une propriété privée occupée par des personnes physiques et peut-être morales, quelles sont les transactions en court avec ces propriétaires ou occupants ?

UE4-3 : les bâtiments, compte-tenu de leur état, semblent prêts à s'effondrer, un arrêté de péril a-t-il été pris ? peut-on techniquement envisager d'implanter des installations photovoltaïques sur des bâtiments à l'état de ruine ?

UE4-4 : des démolitions et des consolidations seront sans doute nécessaires, en outre certaines toitures ou ce qu'il en reste, semblent être en fibrociment, ce qui imposera sans doute un chantier amiante. Comment la commune envisage-t-elle financièrement le préconditionnement de ce site pour le rendre apte à recevoir le projet photovoltaïque ?

UE4-5 : indiquer les grandes lignes de la rentabilité économique de la conversion de cette ancienne usine en parc photovoltaïque. Qui bénéficie de quoi ?

UE4-6 : le classement UE, donc parcelle réservée aux équipements d'utilité collective, est-il pertinent pour un terrain privé au 18 juillet 2019 ? quels sont les accords éventuels passés entre la commune et les propriétaires ?

UE4-7 : vous m'avez indiqué que les terrains voisins de cette usine sont largement pollués du fait de plus de 50 ans d'occupation industrielle. Les propriétaires actuels ne doivent-ils pas dépolluer ce terrain avant un changement de destination ou de propriétaire ?

ZAC du pays des couleurs :

ZAC1 : entre la zone UI et UY, il y avait dans le POS des parcelles en activité artisanales dont certaines semblent toujours en activité, ainsi à coté du restaurant, j'ai noté la présence d'un hangar avec derrière un stockage d'épaves accidentées récentes et même un bateau à sec ; cela semble traduire une certaine activité. Pourquoi transformer cette zone d'activité artisanale de part et d'autre du restaurant en zone N (« naturelle ») alors que ces parcelles sont occupées et manifestement n'ont plus rien de « naturel » ? pourquoi bloquer le développement des entreprises occupants ces parcelles ?

ZAC2 : quelle est la logique de proposer des terres actuellement cultivées pour implanter des entreprises au sein de la ZAC du pays des couleurs et geler tout développement des parcelles voisines anciennement classées artisanales au POS , c'est-à-dire imposer un retour à la nature à des sols, propriétés privées, déjà artificialisés?

ZAC3 : il est mentionné dans le règlement de la ZAC que les entreprises seront cernées par un grillage métallique. La zone étant entouré d'espaces naturel, de corridors biologiques, ne pensez-vous pas que ces grillages s'opposent au libre parcours de la faune ?

ZAC3 : en suivant les prescriptions du projet de règlement de la zone il est possible de transformer un champ actuellement cultivé en zone morte type parkings pelouses ceints d'un grillage. Des arbres vont

devoir être enlevés pour réaliser cette zone. Quelles compensations ? Ne pourrait-on pas imposer un boisement de ces parcelles d'activité avec des arbres d'essence locales ? d'un strict point de vue conditions de travail est-il plus agréable de travailler avec vue sur un parking ensoleillé ou sur un espace ombré par des arbres ?

ZAC4 : cette ZAC va imposer la circulation, le parkage et probablement une nuit complète pour les routiers dans la cabine en attendant l'ouverture de l'usine le matin. J'observe que la zone ne prévoit aucun parking ni sanitaires avec douches pour les transporteurs.

ZAC5 : le transport de matières dangereuses (TMD) est soumis à des restrictions en matière de parking. Cette situation est-elle envisagée dans la ZAC.

ZAC6 : certaines ICPE avec un stockage important de marchandises dangereuses sont classées SEVESO. Pour les établissements SEVESO AS (avec servitudes) il faut mettre en place un PPRT ; qu'en est-il de l'accueil d'établissements SEVESO sur la zone de la ZAC ?

Avis du public :

Nb : je reporte sur le registre le numéro Pxx de l'avis repris ci-dessous.

P01,+ P01 suite en page 4 du registre : Monsieur Bernard CUZIN demande que sa parcelle 173 passe de 2AUa en UA car il n'y a pas de zone en 1AU constructible immédiatement en vue de faire un lotissement sur les parcelles 173,14, 289 pour environ 15 parcelles ouvertes à la construction.

Observations du commissaire enquêteur : la notion de 2AU est liée à la commune associée de Passins qui ne semble pas prête en termes d'assainissement. La commune d'Arandon s'engage-t-elle à négocier avec Passins l'ordre des priorités pour résoudre le problème plus général des zones 2AU bloquées à la construction dans l'immédiat dans le projet de PLU ? pourquoi le trait délimitant UA ne suit-il pas le contour de la parcelle 173 au lieu de la couper en deux ?

P02-1 et P02-2 : Monsieur et Madame Auguste CUZIN souhaitent que les parcelles AD274 et AD276 (ex 238 et 240) soient en zone constructible immédiatement. Pour soutenir cette demande ils présentent une délibération de la commune du 17 février 2005 semblant accorder cette construction. Pour la parcelle 014AD276 ils joignent une décision de la commune d'Arandon Passins en date du 7 mai 2018 de division en vue de construire.

Observations du commissaire enquêteur : il semble que des engagements formels aient été pris par la mairie avant ce projet de PLU légitimant les demandes de Monsieur et Madame CUZIN en créant un droit antérieur au PLU.

P02-3 : Monsieur et Madame CUZIN observent que la parcelle 123-208 se trouve en zone de ruissèlement et inondable alors qu'ils ont dû creuser un puit de 25m pour y trouver de l'eau.

Observations du commissaire enquêteur : la carte d'aléas est-elle fiable ?

P03 : MM MARTIN Albert, MARTIN Gilbert et Madame MARTIN Sylvie épouse BATAILLON souhaitent passer les parcelles 82, 83 et 96 en zone UB car ils s'étonnent de la présence d'une zone A en plein milieu du village

Observations du commissaire enquêteur : la « dent creuse » choque effectivement au premier abord, quelle en est la justification ?

P04 : Monsieur CUZIN Bernard conteste la carte d'aléas et complète son point de vue avec un courrier dactylographié en date du 28/6/2019. Il fait état qu'il n'y a jamais eu d'eau sur la parcelle 173 classée inondable et qu'en tant que propriétaire, personne n'est venu le voir pour en discuter. Il constate par ailleurs que la mare en zone Nph n'est pas mentionnée. Monsieur le Maire aurait informé Monsieur CUZIN d'un désaccord sur cette carte d'aléas. Le prestataire ayant réalisé ce dossier refuse de le reconsidérer et refuse de « revenir sur cette commune »

Observations du commissaire enquêteur : la carte d'aléas est-elle fiable ? l'auteur de cette carte ne semble pas neutre vis-à-vis de la commune, quelle est la relation entre la commune et l'auteur de la carte d'aléas ?

P05 : Monsieur Claude BOUVIER conteste le caractère gravitaire des effluents de la prochaine tranche de la ZAC et souligne le risque pollution de la zone humide voisine en cas de pollution car il n'y a pas de rétention tampon avec le milieu et dotée de vannes d'arrêt.

Observations du commissaire enquêteur : le principe d'une telle zone ne peut se passer d'un bassin de rétention avant rejets dans le milieu, notamment pour les eaux d'extinction incendie ; contenance des eaux d'extinction plutôt qu'un rejet direct. Merci de proposer une zone (en point bas de la zone si possible ou relevage) pour réaliser ce bassin et l'affecter à cet usage dans le PLU.

P06 : Monsieur Claude BOUVIER attire l'attention sur les capacités de la station des FOUILLOUSE pour la ZAD

Observations du commissaire enquêteur : cf ZAEU1

P07 : Madame et Monsieur GIMZA Philippe envisagent de créer un lotissement de 7 lots sur leurs parcelles 43, 75 et 41. La mairie n'a pas fait opposition à la division de la parcelle 41 en vue de construction le 23 novembre 2018. Cela justifie selon eux la demande de rendre constructible la parcelle 41

Observation du commissaire enquêteur : il s'agit d'un engagement de la mairie pris antérieurement au PLU

P08 MERILLI Giovanni (Nb : Monsieur MERILLI ayant des difficultés à rédiger en français j'ai dû l'aider à reformuler ses idées, c'est sa conjointe qui a ensuite écrit le texte) qui inscrit au répertoire des métiers comme artisan a acquis un terrain en zone artisanale (NAI) sous le POS. En 2016 par jugement le terrain acquis a été réévalué à un total de 50000€ environ pour aligner le prix de ce terrain en zone artisanale au prix du terrain de la ZAC des couleurs voisine. Suite à ce jugement Monsieur MERILLI a sollicité la commune pour confirmer la pérennité du caractère artisanal de la parcelle. Monsieur le Maire a indiqué en 2016 que le PLU était arrêté ce que conteste désormais Monsieur MERILLI puisqu'au final le PLU n'est soumis à enquête publique en 2019. L'ancienne zone artisanale passe en zone N via le PLU

postérieurement au jugement confirmant le caractère artisanal de la parcelle. Actuellement l'entreprise de Monsieur MERILLI continue de payer les mensualités pour un terrain qu'elle ne peut plus utiliser. Monsieur MERILLI fournit le jugement, son inscription au répertoire des métiers comme artisan depuis 2001, la réponse de la mairie. A noter que Monsieur MERILLI signe sa contribution avec le tampon de l'entreprise, c'est-à-dire qu'il intervient en tant que représentant légal de la personne morale « entreprise Merilli »

Observation du commissaire enquêteur : je ne comprends pas qu'on puisse ainsi priver une entreprise existante de la valeur de son bien, vital pour sa survie et par ailleurs créer des espaces pour accueillir d'autres entreprises en convertissant des terres agricoles en ZAC. Le déclassement de cette parcelle de NAI du POS en N sur le PLU me semble incompatible avec le développement par ailleurs de la ZAC voisine. S'agit-il d'un principe de vases communicants : on enlève à une personne morale privée pour redonner par ailleurs à une intercommunalité ? A mon sens, l'entreprise de Monsieur MERILLI a autant de légitimité à survivre et à pérenniser son activité sur une parcelle acquise chèrement par voie de justice, que n'importe quelle autre entreprise encore hypothétique sur la ZAC du pays des Couleurs. On peut aussi comprendre qu'au-delà de la décision de justice, l'avancée de l'entreprise et donc ses projets immobiliers sont tributaires de sa situation économique. Dans l'ensemble de ce dossier PLU je souligne que c'est ce point P08 qui m'interpelle au plus haut point.

P09 : MM THIEVENAZ J-Pierre et Cédric, agriculteurs s'inquiétaient du classement Ap de certaines de leurs parcelles pour la pérennité de leur entreprise. Mais après avoir pris connaissance du règlement des parcelles Ap ils ont été rassurés et n'ont pas porté de mention au registre.

Observations du commissaire enquêteur : certaines de leurs parcelles agricoles présentent des espaces boisés. Messieurs THIEVENAZ m'ont confirmé qu'ils n'ont aucune intention d'élever des cochons noirs sous les arbres, dès lors je ne comprends pas le classement en zone agricole de ces zones boisées.

P10 : Monsieur Marcel MAILLER conteste le principe de la zone de protection de la ZAC classée en zone N au détriment de personnes privées alors que cette zone de protection aurait pu être réalisée sur les terrains communaux

Pas d'observation du commissaire enquêteur

P11 : Madame Marielle CLENET et Monsieur Nicolas BOUVARD parcelle 64 de 1341m² classée en zone A dans le PLU ne leur permet pas de démolir et reconstruire leur maison d'habitation principale actuellement sur la parcelle voisine. Leur maison actuelle est âgée, difficile à chauffer, peu conforme aux standards actuel et très en bord de rue. Ils contestent le classement en zone agricole car la parcelle est viabilisée et aucun tracteur ne passer sur cette parcelle. En signe de bonne volonté pour l'intérêt général ils proposent de délaissé une bande en fond de terrain au bénéfice de la commune pour la construction d'une voie d'accès.

Observations du commissaire enquêteur : je constate qu'il ne s'agit pas d'un projet de construction nouvelle mais d'un simple déplacement d'une résidence d'un terrain en bord de rue vers le fond de ce terrain qui est déjà viabilisé. Cet usage projeté de la parcelle 64 ne créé pas de nouveaux habitant, le terrain de leur actuelle maison leur offre un accès sur la rue désenclavant le terrain. Le projet est

vertueux en terme environnemental et pertinent en terme économique : il est toujours moins coûteux de reconstruire à neuf que rénover de l'ancien. Enfin l'offre de la bande de terrain pour une voie d'accès ouvre des possibilités de résoudre pour partie le problème de la « dent creuse » en zone A au cœur du village. Je ne vois pas de justification au maintien de la parcelle 64 en zone A sous réserve de respect des engagements des propriétaires portés dans le registre d'enquête publique.

P12 : Monsieur J-Philippe SCHEID diplômé comme éleveur canins est porteur d'un projet d'élevage de 8 chiens de chasse sur les parcelles 293 294 actuellement classées en zone N et Ns. Ce classement ne permet pas d'implanter des chenils et une construction de type agricole. Sa demande initiale était soit une évolution du règlement de sa parcelle compatible avec son projet d'élevage canin, ou un classement en zone agricole puisque c'est son statut professionnel. A l'analyse des documents présentés, particulièrement l'acte notarié d'acquisition il apparait que le notaire affirme que le terrain acheté par Monsieur SCHEID est en zone agricole. Or ni dans le POS qui date de 2000, ni via le RNU pour la période de transition POS → PLU et ni dans le projet de PLU, les parcelles 293 et 294 ne sont à caractère agricole ; elles ont toujours été classée en zone naturelle.

Commentaire du commissaire enquêteur : je relève qu'au-delà du classement administratif un élevage canin à cet endroit pose plusieurs problèmes.

- 1) C'est un corridor de passage de faune sauvage, la présence des aboiements les odeurs des chiens de chasse peut dissuader les animaux d'emprunter ce corridor*
- 2) Le terrain est cerné par la route et des zones N, il n'offre aucune perspective d'extension de l'activité, il est peu probable qu'une entreprise d'élevage canin limitée à 8 chiens puisse être rentable sur le moyen terme*
- 3) Les habitations sont certes à plus de 100m conformément à la réglementation, mais à peine plus ce qui peut occasionner un conflit de voisinage, ce type de conflit se termine souvent par des dommages sur les animaux.*

A cela s'ajoute le fait que le notaire affirme une caractéristique inexacte du terrain comme zone agricole pour un terrain toujours classé en espace naturel. Cette erreur sur l'acte notarié compromet l'usage des parcelles 293 et 294 comme élevage canin. Compte tenu de ces éléments la commune doit-elle se positionner sur cette situation ?

P13 : Monsieur Marcel MAILLER pour le compte Raymond MAILLER conteste l'inconstructibilité de la parcelle 611 en limite du hameau de Conchardin alors que cette parcelle semble suffisamment viabilisée

Observations du commissaire enquêteur : la parcelle est en limite de zone, ce n'est pas suffisant pour créer un droit nouveau car il y aura toujours des parcelles de part et d'autre du trait.

JMVOSGIEN

5.2 Réponses du Maire d'Arandon

Le 19 juillet Monsieur le Maire m'a transmis une réponse écrite pour les premières mentions portées au registre ainsi qu'un bilan économique pour le parc photovoltaïque. Nous avons échangé oralement pour le reste. Je n'ai reçu aucune autre réponse écrite à ce bilan malgré des relances par e-mail début août 2019.

ZAEU1 (oral)

Il faudra engager la nouvelle tranche prévue de la station intercommunale

ZAEP1 (oral)

Les zones agricoles existantes ne sont pas soumises à des études type IOTA

ZAEP2

Pas de réponse

BOIS1

Pas de réponse

N

Pas de réponse

Servitude T1

[NDR : j'ai trouvé la réponse dans le dossier, cette servitude est obsolète et supprimée]

BRUIT1 (oral)

L'autoroute et sa bretelle devaient décharger cette route, l'autoroute a été abandonnée

Nph1 (oral)

Monsieur le Maire indique que cette étude a été validée par une autorité locale en laquelle il a toute confiance [NDR : je n'ai pas noté le nom de cette personne]

Nph2 (oral)

L'acquisition du terrain se fera par l'intercommunalité pour que cet élu ne vote pas. Cela entraînera pour la commune une baisse des recettes du loyer qui sera perçu par l'intercommunalité

Nph3 (interprétation du commissaire enquêteur)

En regardant le tableau au Nph4 il y a bien une location prévue sur une durée de 20 ans

Nph4 :

Nph4

Simulation budgétaire : Coûts/retombées fiscales pour la CC Balcons du Daphiné
Projet Photovoltaïque Arandon
Document de travail – Estimation
(source : doc Kronas Solar 06-2017)

Terrain 22 ha
Prix d'acquisition du terrain 2 €/m²
Promesse de bail 2 500 €/ ha / an
Projet d'une durée de 20 ans (dont 2 ans de travaux d'installation)
Retombées fiscales : IFER, CFE + CVA sur 18 ans + taxe d'aménagement (1 fois)

Poste dépenses	Montant estimé D	Poste recettes	Montant estimé R
Achat du terrain 22 ha 2 €/m ²	440 000	Location 2 500 €/an/ha sur 20 ans	1 100 000
Frais d'acquisition (estimation)	44 000	Taxe IFER 40 000 €/an sur 18 ans	720 000
		CFE + CVAE 500 €/an sur 18 ans	8 000
TOTAL	484 000		1 828 000

Autres retombées :
Taxe d'aménagement 46 000 €

Nph5 (oral)

Le Maire évoquera le sujet avec l'exploitant

Nph6 (oral)

Le Maire évoquera le sujet avec l'exploitant

UE4-1(oral)

Monsieur le Maire convient que le projet est prématuré, le terrain étant à ce jour privé

UE4-2 (oral)

Non

UE4-3 (oral)

Un arrêté de péril a été pris, mais les pouvoirs du maire sont limités

UE4-4 (oral)

Une étude a été demandée à l'APAVE qui n'a pu accéder à ce domaine privé

UE4-5 (oral)

Le projet n'est pas encore assez abouti

UE4-6 (oral)

Le maire va examiner le classement de cette zone avec péril

UE4-7(oral)

Le maire envisage d'imposer la dépollution

ZAC1

Le Maire est en désaccord profond avec ce qui est mentionné dans le registre, il ne souhaite pas répondre ; seul le restaurant implanté sur l'une des quatre parcelles conservera son caractère artisanal.

ZAC2 :

Aucune explication claire, la zone artisanale, sauf le restaurant doit disparaître

ZAC3

Le Maire en convient

ZAC3

Faisable d'autant que c'est préconisé par les OAP et le département

ZAC4

Il y a déjà un parking de 2 à 4 places pour des poids lourds

ZAC5

Pas de réponse

ZAC6

Peut-être refuser les établissements SEVESO sur la zone

P01

« Terrain au centre ouest d'Arandon, en 2AU. Ces terrains ont toujours été en U sur l'ancien POS. Ils sont desservis en eau et assainissement. Si une partie de ces terrains ne se libère pas dans l'immédiat (cause succession), il serait opportun de réaliser le lotissement de Monsieur CUZIN Bernard comme il le demande et laisser le reste des terrains en 2AU »

P02

« Concernant le terrain derrière la mairie composé de deux parcelles en 2AU appartenant à Monsieur CUZIN Auguste et un parcelle à la mairie. Comme précisé dans la délibération, la commune s'est engagée à réaliser la voirie pour cette réalisation. La commune peut même envisager de réaliser un immeuble collectif répondant mieux aux 25 logements à l'hectare préconisé par le SCOT. »

P03

« Terrain enclavé à l'Est de la route de Mépieu, entre le chemin de Beauregard et la D1075. Ces terrains ont été remis en zone agricole car aucune voirie ne desservait cet espace. Les différents propriétaires n'ont pas pu s'organiser pour continuer la voirie qui était à leur charge en créant un permis d'aménager »

P04

« Concernant la carte d'aléas, j'avais signalé en son temps beaucoup d'anomalies :

- a) La zone d'aléas faible : des terrains au Nord Est de la D1075 et Est du giratoire et terrain Bernard CUZIN
- b) Beaucoup de zones réellement inondables, notamment aux Ecorrées, qui n'ont pas été mentionné

J'ai toujours douté du sérieux de cette étude (avec la maîtrise d'œuvre de l'ONF). Pour moi elle ne reflète pas entièrement ni correctement les risques réels

P05

Monsieur le maire découvre ce point, il va en discuter avec cette personne

P06

Il faudra mettre en œuvre la deuxième tranche de la station. Jusqu'à présent Monsieur le Maire indiquait que les capacités actuelles étaient suffisantes pour absorber les projets d'urbanisation d'Arandon

P07

Le Maire confirme son engagement et ouvrira à la construction cette parcelle

P08

C'est le sujet qui fache. Une conseillère municipale est venue soutenir le projet de Monsieur MERILLI. La personne semble être persona non grata dans la commune depuis qu'il a osé implanter son entreprise dans une autre commune étant en litige avec l'ancien propriétaire du terrain que son entreprise voulait acquérir dans la zone artisanale d'Arandon. Il est difficile de comprendre où est l'intérêt général de transformer une parcelle artisanale en parcelle N une fois que cette parcelle a été acquise comme artisanale confirmée par la justice.

P09

Monsieur le Maire pense que dans plusieurs décennies le lobby des carrières supplantera ces champs

P10

Le Maire indique que la communauté de commune a aussi cédé une bande inconstructible en limite de ZAC [NDR : dans des proportions bien moindre au vu de la carte du règlement graphique]

P11

Ce couple vient de refaire la maison qu'il souhaite transférer. Rien ne prouve que cet ancien domicile sera effectivement démolit au profit d'une maison plus moderne sur la parcelle voisine appartenant au couple. Il n'y a pas d'urgence à rendre la parcelle constructible. Le maire ne souhaite pas faire un traitement différent avec les autres parcelles pour lesquelles il refuse la constructibilité pour cause d'enclavement. C'est aux différents propriétaires de s'entendre pour créer une voie d'accès pour désenclaver l'ensemble.

P12

Cette parcelle a toujours été en zone Non urbanisée, pas en zone agricole contrairement à ce qu'affirme le notaire dans l'acte de vente. Dans tous les cas, la zone semble peu adaptée à l'élevage de chien de façon économiquement rentable car peu de perspectives de développement et proximité relative des habitations bien qu'à plus de 10 m. Le maire souligne qu'il y a sur le milieu du territoire de la commune une ancienne porcherie qui était à vendre qui répondrait mieux aux besoins.

P13

Il faut limiter l'urbanisme de Concharbin pour maintenir le caractère du hameau. Le terrain indiqué est en bordure du village alors qu'il a été choisi de bâtir les dents creuses.

6 Argumentaire relatifs aux différents objets du PLU

6.1 compatibilité avec les textes et enjeux intercommunaux

Tout l'argumentaire de construction de ce PLU s'appuie sur ces enjeux intercommunaux. Je peux témoigner que le maire s'avère particulièrement vigilant face aux demandes de ses administrés en matière de terrains constructibles pour respecter les 68 nouveaux logements accordés par le SCOT.

6.2 compatibilité avec les documents supracommunaux

6.2.1 Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Rhône Méditerranée

G01 – mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés aux inondations

Le PLU tient compte de la carte d'aléas, mais cette carte prête à caution tant de la part de certains habitants que du point de vue du Maire.

D1-1 agir sur l'ensemble des composantes de la vulnérabilité

Le règlement graphique du PLU tient compte des différents aléas

D1-6 éviter d'aggraver la vulnérabilité

Aucun nouveau développement urbain habité n'est prévu. Seule la future ZAC est concernée, les secteurs concernés sont inconstructibles sauf exception

D1-8 valoriser les zones inondables

Les zones inondables sont classées en zone N.

A noter que la carte d'aléas ne reflète pas totalement la réalité, notamment dans la Nph. La construction d'un champ photovoltaïque de production d'électricité dans une cuvette réputée inondable est-ce pertinent ?

G02 Tenir compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
Le PLU n'urbanise pas les zones à proximité des milieux aquatiques et ne compromet donc pas leur écoulement notamment dans le cas de fortes précipitations

D2-1 préserver les champs d'expansion des crues
Les zones à risque sont inconstructibles

D2-3 Eviter le remblai dans en zones inondables
Les remblais sont interdits en zone RC et RI'. L'état demande que ces remblais soient aussi limités dans la zone Bi'1 et Bi'2 notamment 2AUa

D2-4 limiter le ruissèlement à la source
Les toitures en terrasse sont autorisées que si elles sont végétalisées, destinées à favoriser la retenue d'eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelables
Impose au moins 15% de la superficie des terrains aménagés en espaces verts en pleine terre en zone UY et 1AUz

D2-8 gérer la ripisylve
Les boisements avec ripisylves sont protégés
Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes. (*encore faut-il que des haies soient prescrites pour limiter les parcelles plutôt que le grillage*)

Le plan de gestion du risque inondation est globalement respecté, les boisements en zone agricole ne sont protégés que s'il est démontré une infraction au code de l'urbanisme, les haies pour limiter les parcelles ne sont pas suffisamment prescrites.

6.2.2 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées.
Pour la zone 2AUa le zonage d'assainissement des eaux pluviales pressenti n'est pas tranchée par la commune, aucune rétention ne figure dans le règlement graphique pour cette zone

Pour les zones 1AUz de 6,8 ha et 2AUz 11,2 ha, au moins 15% de la superficie du territoire sera aménagé en espaces vert. Il a été signalé dans le registre un relevage avant rejet dans le milieu naturel dont les canalisation amont servent de rétention, ceci semble insuffisant pour garantir la protection du milieu en cas d'incident dans la zone, tel qu'un incendie nécessitant l'emploi d'eau d'extinction. **Le règlement graphique du PLU ne réserve pas d'emplacement pour implanter un bassin de rétention en aval gravitaire de ce site.** Les toitures terrasses ne sont autorisée que si elles sont utiles pour compenser l'imperméabilisation des sols.

Préserver les réservoirs biologiques
Les sites Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 sont protégées par leur classement Ns sur le règlement graphique du PLU

Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plan d'eau, les forêts alluviales et ripisylves
Les espaces boisés sont protégés au titre du code de l'urbanisme.

Les rives des cours d'eau sont classées en zones Ns

D'une façon générale le réseau hydraulique doit être protégé par une bande non cultivée en zone agricole. Ce point de règlement ne semble pas figurer dans le règlement des zones A et As.

Les autres points du SDAGE sont déjà décrits dans la rubrique 4.4.2.1

Pour être complètement compatible avec le SDAGE, le PLU doit mentionner les zones prévues pour implanter les bassins de rétention d'assainissement des eaux pluviales et devrait imposer une bande non cultivée en zones A et As à proximité de rivières, ruisseaux et étangs.

6.2.3 schéma de cohérence territoriale de la boucle du Rhône en Dauphiné

Espaces naturels à préserver

Cf 4.4.2.1 et 4.4.2.2

En outre la tourbière des Ecorrées correspondant à un secteur humide est classée en Ns

Principe de préservation et valorisation des paysages

Pas d'urbanisation du village au sud

La Save est protégée par son classement en zone Ns

Préserve des espaces tampons au sud du bâti

Pas d'urbanisation le long des RD14 et R16E

Pas d'extension de Concharbin et préservation de l'aspect des constructions et de leurs abords

L'ancien fondoir est classé UE et fait l'objet d'un emplacement réservé pour des installations photovoltaïques au bénéfice de la commune

Ce dernier point me semble contestable en l'absence d'accord formel ou de contrainte type procédure expropriation pour utilité publique de cette parcelle privée.

Principe d'urbanisation

Cf 4.4.2.1 et 4.4.2.2

Stratégie d'accueil de la population d'ici 2020

De 2006 à 2015 la population d'Arandon a augmenté de 16% dépassant nettement l'objectif de 10% fixé par le SCOT pour la période 2006-2020

Les capacités d'urbanisation en zones UA et UB sont dans l'enveloppe bâtie existant en remplissage de dents creuses sans nouvelle extension urbaine

Les logements créés depuis 2006 sont en individuels mais la mairie projette un petit immeuble collectif de 4 logements sur le terrain de l'ancienne cure face à la mairie en contrebas.

La densité de logements à l'hectare est de 15,2%

39 logements ont été réalisés de 2006 à 2017 et 25 sont prévus en zone UA et UB (=64) et 6 logements dans l'immeuble collectif ce qui amène à 70 logements pour 68 prévus.

En réponse aux demandes des propriétaires de terrains en vue de classer leurs parcelles comme à bâtir rapidement, le maire oppose le SCOT. Les choix de priorités sont faits en fonction du non enclavement des parcelles.

2020 c'est dans 4 mois, un nouveau SCOT a été approuvé, le maire ne semblait pas informé de ses tenants et aboutissants susceptibles de moduler les projets d'urbanismes du PLU. A moins qu'il s'agisse d'entériner rapidement la construction de nouveaux logements sous le SCOT en vigueur afin d'ouvrir à partir de 2020 à de nouvelles possibilités de logements ?

6.2.4 programme local de l'habitat

L'objectif 2015-2020 était de 10 logements dont (ou et ?) 2 logements sociaux
14 seront probablement créés d'ici 2020 et 6 logements sociaux

Le programme local d'habitat semble dépassé

Les règles supracommunales sont globalement respectées, malgré la carte d'aléas contestée. L'évolution de l'habitat est contenue. Le risque inondation de la zone Nph interroge pour l'implantation d'une zone de production d'électricité, le classement en zone UE réservée à des équipements collectifs apparaît prématuré en l'absence de perspective tangible de transfert de propriété, dans un contexte de coût important de réduction du risque pour les personnes occupantes de ces ruine et de réduction du risque environnemental imputable aux terrains pollués anciennes dépendances de l'usine.

6.3 Compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP concernent l'extension de la ZAC et la production de constructions économes en énergie.

OAP1 : le PADD prévoit d'étendre progressivement la zone d'activité du pays des couleurs avec des accès par la RD1075 et des accès par voies de cheminement alternatifs à la voiture. Ce qui suppose qu'une partie des futurs salariés de cette zone habiteront les environs d'Arandon. Mais rappelons ici que le développement de l'habitat à Arandon est limité par le SCOT à 68 nouveaux logements. Combien de salariés seront présents sur la ZAC une fois les tranches achevées ? est-ce compatible avec la maîtrise voulue de l'habitat ? Il eut été souhaitable de corréliser l'extension de la zone avec les possibilités d'habitat dans les 10 km environnant, distance maximale envisageable pour se rendre au travail par des moyens doux ou pour limiter au maximum les déplacements en voiture. J'ai demandé également la desserte en cars d'Arandon ; les résultats fournis par la mairie sont difficilement exploitables pour déterminer si les horaires et lignes de cars sont compatibles avec des salariés se rendant à leur travail par ce moyen.

L'OAP1 est donc crédible sur le papier mais en pratique rien ne démontre que les salariés de la future zone pourront matériellement utiliser ces accès doux ou les transports en commun type car pour se rendre à leur travail dans la ZAC.

L'OAP1 prescrit des éléments esthétiques dans les constructions et une végétalisation en bord de zone. Dans l'actuelle tranche de la ZAC achevée la végétation est utilisée comme élément de décor valorisant des entrées des entreprises et non comme véritables îlots de fraîcheur au bénéfice des salariés et de l'environnement. **En mesures compensatoires des boisements amenés à disparaître, c'est toute la zone, y compris au niveau des parcelles des entreprises qui devrait être pensée en terme de boisements et haies pour créer des îlots de fraîcheurs pour les travailleurs et laisser divaguer la faune, plutôt que la trilogie grillage rigide vert + pelouse + parking.**

OAP2 : préconise un maximum d'exposition au sud et d'éviter l'ombre portée entre bâtiments, avec l'alibi de la géothermie, de l'éolien et du solaire. Un four l'été dans un contexte de réchauffement climatique qui imposera l'usage de climatisations pour les locaux à usage de bureau. Pour l'éolien ou le solaire aucune incitation claire ne figure dans le règlement de la zone. Le principe de bâtiments HQE, la végétalisation et l'utilisation aux fins d'agrément des toitures, les panneaux ombrant les fenêtres de l'extérieurs orientables, l'isolation soignée, le recours aux matériaux alternatifs au fer, béton et vitres basiques n'est pas posé. L'OAP2 ressemble à un vœux pieu non contraignant dans le PLU qui de toute façon n'apporte aucun bien-être particulier pour les salariés qui vivront dans ces bâtiments. Le PLU ne demande aucune exigence de résultat sur l'énergie non consommée.

6.4 Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est-il convaincant ?

Non.

Il y a un bassin de rétention pour la ZAC actuelle, mais la commune est à 30% agricole, on ignore la proportion de bio et il n'y a aucune données ou étude sur d'éventuelles pollutions aux produits phytosanitaires alors qu'on sait que la nappe phréatique de l'Est lyonnais est polluée aux métabolites de glyphosate.

La question du zonage d'assainissement pluvial est apparue tardivement dans ce projet, puisque la demande initiale portait sur le PLU et le zonage d'assainissement.

En outre le projet de PLU n'est pas soumis à une évaluation environnementale du fait de la réglementation transitoire en vigueur au moment des décisions.

6.5 Le zonage d'assainissement des eaux usées est-il convaincant ?

La station de traitement intercommunale apparaissait suffisamment dimensionnée durant l'enquête en termes d'équivalent habitants pour accueillir les nouveaux logements et les futurs occupant de la ZAC.

Mais le dernier jour de l'enquête une personne a indiqué la limite de capacités actuelles et le maire a convenu qu'il faudra anticiper le démarrage de la deuxième tranche de la STEP intercommunale prévue pour 2030 ; j'ignore si cela a été prévu par l'intercommunalité et le syndicat d'exploitation de l'assainissement.

La DDT limite aussi l'expansion de Concharbin tant que la station en lagunage de Concharbin ne sera pas remise aux normes

Durant toute l'enquête, le maire d'Arandon soutenait qu'il fallait prioriser Arandon par rapport à Passins en matière d'urbanisme immédiat (68 logements attribués à Arandon par le SCOT sur les 150 sur les deux communes) car la commune d'Arandon contrairement à Passins est prête en matière d'assainissement collectif. En réalité on s'aperçoit que le développement du hameau de Concharbin est soumis à la remise en état de la station communale de lagunage et que si on implante immédiatement les 68 nouveaux logements + la population travaillant dans la ZAC, on sera en limite de capacités actuelles forçant à anticiper la mise en service de la deuxième tranche de la STEP. Cette deuxième tranche est-elle déjà opérationnelle ? quels sont les décisions prises par l'intercommunalité ? ces questions dépassent l'enquête publique actuelle.

La mise en œuvre du PLU tel que présenté dans le dossier est donc soumis à la double contrainte : rendre opérationnelle la deuxième tranche de la STEP intercommunale et remettre en conformité la station communale de lagunage pour le hameau de Concharbin.

6.6 La réglementation sur les boisements permet-elle une protection efficace ?

Les bois et les haies en zone agricole ou naturelles sont protégés en espace boisés classés au titre de L113-1 du code de l'urbanisme et en espace boisés à protéger au titre de L151-23 du code de l'urbanisme hors sites Natura 2000

Les boisements en zone N et Ns apparaissent correctement protégés. Mais on trouve de nombreux boisements qui nécessiteraient d'être préservés mais en terre agricole. Il ne semble pas exister d'exploitation agricole en zone boisée comme on le voit dans certaines régions : par exemple élevage de cochons noirs en sous-bois. La question de savoir pourquoi des zones boisées se trouvent sur des parcelles agricoles est sans réponse. L'exploitant agricole qui portera atteinte aux boisements se mettra donc en infraction par rapport au code de l'urbanisme encore faut-il que ces boisements soient correctement répertoriés actuellement.

En zones A dans le règlement graphique, les boisements sont protégés par la loi et non par le règlement graphique du PLU.

6.7 Les servitudes d'utilité publique sont-elles adaptées aux besoins ?

Les servitudes d'utilité publiques ont été remises à jour par l'administration : fin de la servitude de chemin de fer. Elles correspondent désormais à la réalité des territoires de la commune.

6.8 Le zonage d'aménagement du pays des couleurs est-il compatible avec l'intérêt général ?

Le développement de la deuxième tranche répond à un besoin immédiat de développement des entreprises déjà implantées en première tranche ; elle sera donc sans doute rapidement lotie en entreprises contribuant au développement du village d'Arandon et des villages voisins.

Faute d'emplois locaux les habitants d'Arandon sont contraints d'aller travailler sur Bourgoin Jailleux ou Lyon. Les routes nationales et départementales Lyon – Bourgoin et Bourgoin – Arandon (ou villages en amont) sont saturés de véhicules aux heures de départ et de retour du travail ; c'est une perte de temps, un stress important et surtout une charge polluante importante liée à l'usage des véhicules individuels malgré une politique volontariste en terme de covoiturage à Bourgoin et dans quelques villages sur le parcours. L'implantation d'entreprises sur Arandon permettra à certains habitants de limiter leurs trajets et donc la pollution. En ce sens le développement de la ZAC du pays des couleurs est compatible avec le développement durable et donc l'intérêt général.

La ZAC ne prévoit aucun parking poids lourds ni sanitaires/douches pour les chauffeurs routiers en attente de livraison. Chaque usine produisant des marchandises a besoin de plusieurs livraisons par jour et de chargements, les PL n'arrivent pas forcément aux heures d'ouverture de ces usines. Cette absence de parking imposera le déplacement de ces poids lourds, contenant potentiellement des matières dangereuses, vers d'autres parkings du villages avec les risques que cela comporte. **Il me paraît nécessaire qu'une ZAC prévoit l'accueil des poids lourds en instance de livraison : parking dédié, îlot de fraîcheur végétalisé et sanitaires, afin de garantir des conditions de travail dignes pour les chauffeurs PL et une certaine sécurité pour les habitants d'Arandon.**

Le PLU ne statue pas sur la possibilité ou pas d'implanter un établissement SEVESO, voir une ICPE. J'attire l'attention sur l'environnement de la zone particulièrement sensible. **Il me semble nécessaire que la collectivité se pose la question en amont de la possibilité ou non d'implantation d'établissements potentiellement générateurs de pollutions.**

Le PLU prévoit un corridor vert à la limite de la ZAC et des habitations. Intrinsèquement c'est une bonne idée permettant notamment d'éviter la promiscuité entreprises-habitations, mais force est de constater que sur le règlement graphique que cette barrière verte est réalisée sur des propriétés privées et non sur les terrains acquis par l'intercommunalité pour la ZAC. C'est donc les propriétaires privés qui devront assumer cette zone N, inconstructible au bénéfice des entreprises qui vont s'implanter. **L'intérêt général aurait été d'implanter cette zone N barrière en limite des propriétés privés sans fractionner les parcelles privées d'un côté en zone U et de l'autre en zone N.**

Malgré une volonté affichée de maintenir une trame verte, la deuxième tranche de la ZAC du pays des couleurs impliquera la destruction de boisements non compensés par ailleurs. La présence de grillage en périmètre de chaque parcelle créera des obstacles à la libre circulation de la faune, limitant ses divagations à la coulée verte décidée dans le PLU. Le département et l'OAP1 préconisent particulièrement en bordure de zone, une logique de haies et une implantation d'arbres ou arbustes conformes aux espèces locales.

La première tranche de la ZAC déjà réalisée, est « un peu » verte, mais au niveau des parcelles des usines, on reste dans la logique grillage+pelouses+parking sans aucune ombre ni îlot de fraîcheur. Ceci est préjudiciable à la qualité de vie au travail des

salariés travaillant sur cette zone : on est loin du modèle que représente d'autres zones d'activité telles que Sofia Antipolis au nord de Cannes.

Le règlement de la zone 1AUz devrait intégrer plusieurs contraintes : interdire les périmètres grillagés au profit de haies végétales ou rien pour laisser divaguer la faune sauvage et planter un minimum d'arbres d'essences locales dans ces parcelles afin de créer des îlots de fraîcheurs, particulièrement nécessaires dans le contexte actuel de réchauffement climatique et de tendre vers la qualité de vie au travail.

6.9 Le classement sonore des infrastructures de transport garantit-il la quiétude des habitants ?

Non.

En l'état j'ai pu personnellement constater qu'avec les portes-fenêtres de la mairies ouvertes, le bruit des poids lourds traversant le village est permanent. L'implantation de la tranche suivante de la ZAC ne fera qu'augmenter le trafic PL sur la RD1075, sans parler du problème de sécurité que pose la traversée poids lourds dans le village.

Le développement de la deuxième tranche et a fortiori de la troisième tranche posera inévitablement la question de l'adaptation des infrastructures routières en termes de bruit et de sécurité pour les habitants riverains de la RD1075.

6.10 L'implantation d'une zone photovoltaïque est-elle pertinente et économiquement viable pour la commune ?

Intrinsèquement l'implantation de parcs de cellules voltaïque constitue une excellente alternative pour produire de l'énergie verte.

Néanmoins aucun bilan global en termes d'empreinte carbone n'est joint au dossier : quid du coût énergétique et donc en CO2 pour fabriquer les panneaux ? de même pour les recycler en fin de vie ? ces panneaux sont produits le plus souvent en Chine, il faut donc les amener de Chine - ou du pays où ils sont vraisemblablement produits - en Allemagne. Kronos Solar le fabriquant du futur parc photovoltaïque étant allemand, puis d'Allemagne à Arandon. **L'étude d'impact reste strictement locale et ne présente aucune information en termes d'impact intégrant le cycle de vie complet des panneaux photovoltaïques.**

L'étude d'impact est réalisée par l'entreprise maître d'ouvrage pour ce parc photovoltaïque et validée par une « personne de confiance » du maire. **L'étude a l'air d'être de bonne qualité mais je suis extrêmement méfiant face à ce conflit d'intérêt ; la mairie eut été plus inspirée de confier cette étude d'impact à un organisme indépendant.**

L'étude d'impact constate que la zone est peuplée d'oiseaux nicheurs et de chauves-souris mais ne préconise rien pour favoriser cette faune, par exemple : haies végétales en périmètre de parc au lieu d'un grillage, nichoirs à chauves-souris dans les petits bâtiments d'exploitation du parc photovoltaïque ?

A la fin de l'enquête Kronos Solar a appelé le maire pour se tenir informée des résultats de l'enquête publique à propos du parc photovoltaïque ; l'enjeu est visiblement d'importance ... pour l'entreprise qui va implanter ce parc. D'ailleurs une enquête publique EP190250 est prévue pour mi-septembre 2019 pour un « permis de construire d'une centrale photovoltaïque sur la commune d'Arandon Passins » avec KRONOSOL en maîtrise d'ouvrage, **alors que le PLU créant la zone Nph n'est pas encore entériné par le conseil municipal.**

Le terrain appartient à un conseiller municipal – difficile dans un village de 600 habitants de ne pas avoir de propriétaires siégeant au conseil municipal – le terrain doit être acheté par la collectivité et loué à l'entreprise Kronos. Pour éviter la prise illégale d'intérêt de l' élu de la commune, c'est l'intercommunalité qui assurera la transaction et qui deviendra propriétaire du terrain. C'est-à-dire que, c'est aussi l'intercommunalité qui bénéficiera des loyers payés par Kronos, **donc l'intercommunalité et non la commune bénéficiera de la majorité des recettes de l'opération.**

La carte des aléas prête sérieusement à caution, un des habitants précise que la zone Nph est inondée en cas d'orage. Ceci est vraisemblable car il s'agit d'une ancienne carrière visiblement en cuvette sans exutoire naturel. **La société Kronos est-elle consciente de cette situation tant pour la phase travaux censée durer deux ans que pour la phase exploitation ? est-ce compatible de produire de l'électricité dans un terrain susceptible d'être inondé en cas de forte pluie ? L'étude d'impact de la société Kronos ne mentionne pas ce point. Suite à l'enquête publique la mairie ne pourra pas argumenter qu'elle ignorait cette éventualité de risque d'inondation mentionné par un habitant dans le registre d'enquête publique. La société KRONOS, s'étant informée de l'avancée de l'enquête publique, est désormais également informée au travers de ce rapport.**

En Nph4 le maire fournit au titre de réponse un bilan économique très succinct ... de la société KRONOS. Le coût d'acquisition de 440000€ du terrain n'évoque rien sur le coût des intérêts d'un éventuel emprunt et indique les principales recettes pour la commune pour un montant total de 728000€ de taxes ou impôts (IFER, CFE, VAE) pour la commune sur 18 ans, soit 40,5 k€ par an. Ces recettes futures supposent que le montant de ces taxes ou impôts reste constant durant 18 ans, alors que l'on constate que les recettes des communes diminuent du fait des choix gouvernemental de la réduction de la pression fiscale. **Dans ce projet la commune bénéficiera de recettes fiscales supplémentaires sous réserve du maintien de la fiscalité locale actuelle.**

Nous ne disposons d'aucune information ni garanties sur la remise en état du site dans sa configuration d'origine décrit dans l'étude d'impact, en cas de cessation d'activité de la société KRONOS particulièrement dans un contexte où l'exploitant n'est que locataire du terrain.

La zone UE, ancienne usine de fonderie en ruine, propriété privée occupée malgré un arrêté de péril fait l'objet d'un second projet d'implantation d'un parc photovoltaïque. A ce jour ce terrain étant privé sans accord formel de cession du terrain à la collectivité, il est inadapté d'en faire une zone UE, c'est-à-dire destinée à l'implantation d'équipement collectif. En outre techniquement je ne vois pas comment implanter des panneaux photovoltaïques sur des bâtiments dont la menace de s'effondrer est

confirmée par un arrêté de péril pris par la commune. **Ce projet est largement prématuré. Ce terrain étant privé devrait être en zone N assorti d'une interdiction d'occupation du fait de la dangerosité du bâtiment déjà délabré, dont la déliquescence se poursuit faute de travaux d'entretien.**

Globalement la commune apparaît tributaire de la société maîtresse d'ouvrage réalisant le parc photovoltaïque à la fois au niveau de l'étude d'impact et de l'argumentaire économique sans que cette société n'apporte aucune garantie en matière de remise en état du site à l'issue de l'exploitation par elle. Quelle latitude décisionnelle le conseil municipal d'Arandon a-t-il sur ce projet alors que l'enquête publique pour le permis de construire le parc photovoltaïque est lancée avant même que le PLU ne soit approuvé ?

Au niveau des recettes c'est l'intercommunalité qui bénéficiera des recettes tangibles et pérenne via la location du terrain.

6.11 La prise en compte des intérêts particuliers exprimés dans le registre est-elle compatible avec l'intérêt général ?

En préambule j'observe que des parcelles déjà urbanisées ont été coupées en deux avec une partie en N ou en 2AU. Lorsque j'ai demandé au maire pourquoi ces parcelles ont été coupées en deux j'ai obtenu la curieuse réponse suivante : « c'est l'urbaniste qui a fait le trait, il n'a pas voulu suivre le pourtour des parcelles ». Ce serait donc l'urbaniste par facilité pour tracer un trait droit, qui aurait décidé de couper les parcelles, et non la commune ? Des mentions dans le registre sont portées par les propriétaires où ils s'étonnent que leur parcelle soit coupée en deux. La mairie justifie la non constructibilité par l'enclavement de ces parcelles. Alors que la coupure de la parcelle, donc l'enclavement pour la partie de parcelle du mauvais côté du trait serait décidée par un urbaniste ?

A ce jour le fractionnement par un urbaniste, de parcelles déjà urbanisées avec des règles différentes selon la position dans la parcelle ne me paraît pas justifié sauf aléas touchant une partie de la parcelle. C'est à la commune d'entériner ou pas ce choix de fractionnement de règles sur une même parcelle. Donc de l'assumer et le justifier auprès ses administrés.

Sur la carte de règlement graphique j'observe de nombreuses parcelles N avec des constructions. Or le règlement de la zone N apparaît trop limitatif pour l'évolution et la pérennité d'un habitat existant. Dans les autres PLU on trouve dans ce cas des zones Nh (zone naturelles ou non urbanisée mais habitées) avec un règlement intégrant cette situation.

Les réponses du maire en terme d'enclavement de parcelles et d'engagements déjà pris sont compatibles avec l'intérêt général, notamment une approche globale des dents creuses plutôt qu'au cas par cas. En outre ces arbitrages restent compatibles avec le SCOT.

Cas de l'ancienne zone artisanale du POS : il y a 4 parcelles dont une seule est maintenue en caractère artisanal dans le PLU ; le restaurant. L'entreprise MERILLI se trouve elle privée du droit d'exploiter sa parcelle pour y implanter son établissement de maçonnerie. Une autre parcelle présente un hangar sur terrain soigneusement clos

avec à l'arrière des épaves automobiles récentes et un bateau stocké: toute semble indiquer une activité en cours d'atelier automobile. La dernière parcelle présente une construction habitée et un hangar plus ou moins abandonné un peu plus au sud. Aucun de ces bâtiments ne semble présenter de péril. Il peut très bien y avoir des activités artisanales d'entreprises non domiciliées sur la commune, seule une étude des charges en eau, électricité, ordures ménagères, assainissement, taxes (CFE) et impôts éventuels peut indiquer si une ou plusieurs entreprises artisanales occupent ou détiennent ces parcelles. Assurément c'est le cas de l'entreprise de maçonnerie MERILLI et du restaurant. **Il n'y a donc aucune raison de supprimer le caractère artisanal de cette zone, hormis éviter de concurrencer la future ZAC voisine de l'intercommunalité. Le maintien du caractère artisanal de ces parcelles dans le PLU va dans le sens de l'intérêt général.**

Le cas de l'ancienne usine de fonderie contiguë à cette zone artisanale est différent car frappé d'un arrêté de péril dans un environnement de sol pollué : en l'absence de gros travaux, il apparaît impossible et dangereux d'y maintenir une activité humaine quelle qu'elle soit. Il est nécessaire que la procédure liée à l'arrêté de péril aille à son terme, au besoin appuyé par l'autorité judiciaire et préfectorale pour évacuer les occupants actuels et solder ce passif dangereux et polluant. Notons que ce site présente un caractère historique ; c'est un lieu de mémoire qu'il faut pérenniser d'une façon concertée. La commune ne peut pas assumer seule cette situation.

La conclusion et l'avis motivé sont joints dans un document séparé

Le 13 août 2019,

JM VOSGIEN, commissaire enquêteur



