



Enquête publique



Projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Passins
CONCLUSION ET AVIS MOTIVE



Bachelin: Enjeu patrimonial de Passins

Commissaire enquêteur: Jean-Marc VOSGIEN

PLU Passins
CONCLUSION, MOTIVATIONS ET AVIS

Rappel de l'objet de l'enquête:

L'enquête consistait évaluer le PLU le village de Passins, commune associée avec Arandon mais encore autonome en matière de PLU.

Rappel des enjeux:

- Préserver l'équilibre social, urbain et économique
- Préserver les équilibres qui constituent l'identité de la commune
- Accompagner la dynamique de projets et de renouvellement urbain dans le cadre d'un développement raisonné

Pour atteindre ces besoins les motivations seront établies à partir de la satisfaction ou non des différents objectifs du PADD

Date d'ouverture de l'enquête: le 21 juin 2022

Date de clôture de l'enquête: le 21 juillet 2022

La motivation de l'avis sera établie au vue de l'atteinte ou pas des objectifs du PADD (nous en avons dénombré 30)

Nous affecterons un score de 1 à chaque objectif atteint, un score de 1/2 à chaque objectif partiellement atteint et un score de 0 à chaque objectif du PADD non atteint. Le PLU étant la transcription réglementaire du PADD avec les objectifs quantitatifs du SCoT ; on s'attend à ce que le PLU intègre tous les objectifs. Avec cette logique un PLU qui afficherait moins des deux tiers d'objectifs du SCoT et du PADD atteint ferait l'objet d'un avis défavorable, un PLU avec les quatre cinquièmes pourra être très acceptable, donc avec un favorable. Tous les objectifs du PADD ne dépendent pas de la commune, de la réglementation mise en place via le PLU ou sont incompatibles avec les objectifs chiffrés du SCoT. Enfin des objectifs de PADD atteints aux trois quart seront insuffisants pour un PLU efficace

L'objectif fixé par le SCoT est atteint avec 39 (ou 41) nouveaux logements pour les 10 prochaines années est atteint

Objectifs extraits du PADD et motivations de l'avis du commissaire enquêteur sur le projet de PLU

1. Accompagner les projets existants et de renouvellement urbain tout en posant un cadre de développement fonctionnel et maîtrisé par la collectivité

1A Assurer le maintien de la centralité existante du village de Passins

-En renforçant la centralité du pôle principal, support prioritaire de la densification urbaine , l'attractivité de la commune est préservée

Motivation n°1 : cet objectif n'est que partiellement atteint ; effectivement la commune a inscrit le coeur de bourg en zone Ua mais a créé une dent creuse au nord du cimetière en retirant de la constructibilité sans réelle motivation 3 parcelles en

*contrebas du cimetière. La commune prévoit un emplacement réservé pour légitimement étendre le cimetière en point haut de ces parcelles, ce qui n'est pas incompatible avec le désenclavement de ces terrain et la construction en point bas à proximité d'autres maisons. Ces futures constructions seront invisibles depuis le point de vue principal sur l'église. **J'ai émis un avis défavorable à ce déclassement de ces terrains notamment car cela créé une inégalité en droit pour les propriétaires fonciers en zone Ua***

Score 1/2

1B Oeuvrer au développement de la mixité sociale

- Le projet de développement favorise un développement des différentes typologies d'habitat en limitant l'habitat individuel pur et en favorisant l'habitat groupé et intermédiaire

*Motivation n°2 : **cet objectif n'est que partiellement atteint** : avec ce PLU nous identifions 3 types d'habitats : une large part pour la constructions de villas modernes onéreuses et sans âme en Ub (ce qui ne limite pas l'habitat individuel), une OAP mystérieuse dite « des écoles » qui semble destinée à accueillir 6 logements sociaux (dont la description se limite à un rectangle bleu sur une carte) et des restaurations ou d'extension sans réelles contraintes de bâtiments anciens dans les hameaux. **Il manque l'habitat groupé intermédiaire qui aurait pu être accessible via la décohabitation dans les hameaux où les parents pourraient céder à leurs enfants des terrains à bâtir proches de leurs propres domiciles***

Score 1/2

- Le PLU favorise le rapprochement des personnes âgées ou dépendantes des hameaux sur le centre de vie communal et de ses équipements

*Motivation n°3 : même si les liaisons douces ou réaménagement du coeur de village peuvent être interprétées avec beaucoup de bonne volonté comme une action en faveur des personnes âgées autonomes, je n'ai noté aucun logement destiné aux personnes âgées en zone Ua (Bourg de Passins). Pour les personnes âgées dépendantes il existe une EHPAD intercommunale à Morestel que j'ai découvert en visitant, mais la dépendance n'est pas évoquée dans le PLU. Les seuls logements identifiés comme résidence de personnes âgées non dépendantes sont d'initiatives privées via la SCI Le May implantée effectivement à proximité des commerces. Mais la mairie entrave le développement de cet établissement en refusant une extension bénéfique pour la sécurité des résidents avec notamment l'alibi du SCoT. **J'ai émis un avis défavorable à cette position de la mairie sollicitant le SCoT pour arbitrer En effet je m'appuie sur la situation présente sans considérer d'éventuels contentieux communaux, auquel je ne comprends rien. Il serait pertinent que le SCoT précise ses projets en matière agricole pour la parcelle revendiquée comme aménageable, afin de déterminer si en termes d'intérêt général il s'agit d'un enjeu supérieur à la sécurité des résidents âgés de Passins logés dans cet établissement. En l'état cet objectif du PADD est très peu atteint car le PLU n'affiche aucune action à destination des personnes âgées autonomes ou dépendantes.***

Score 0

1C préserver les hameaux

- Les hameaux conservent un potentiel de confortation dans le cadre d'une densification limitée de l'existant

Motivation n°4 : l'une des erreurs fondamentales de ce projet de PLU est de considérer Crevières comme un hameau alors qu'il s'agit d'un faubourg de Passins. En conséquence le PLU invente pour la circonstance une notion de Crevières Sud et Crevières Nord, afin de créer une inégalité en droit des habitants de Crevières en

termes de droit à la construction ; du coup « Crevières sud » bénéficie du zonage Ub ouvrant de fait un privilège de construire (des villas modernes pour gens ayant les moyens d'acquérir les terrains en situation de pénurie organisée) sur des parcelles vacantes tout en laissant pour compte « Crevières nord » le hameau historique. La zone Ub de Crevières va à l'encontre de l'objectif de « densification limitée de l'existant » puisque Crevières est considéré par ailleurs comme un hameau.

La « densification limitée de l'existant » caractérisée par la zone Uc affectée aux hameaux, va intensifier la pressions sur les bâtiments patrimoniaux, mais peu fonctionnels pour l'habitation, notamment en termes d'isolation thermique. La commune se refuse de contraindre l'évolution de ce patrimoine au travers d'une réglementation patrimoniale ferme au sein des zones Uc, ce qui compromet l'atteinte de l'objectif du PADD

La création de zones différenciées à Crevières et l'absence de contraintes réglementaires patrimoniales en zone Uc ne sont pas de nature à préserver les hameaux. Objectif du PADD partiellement atteint Score 1/2

1D Assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré en rapport avec les objectifs démographiques et économiques de commune

- Le projet intègre des tendances des dix dernières années notamment la baisse de la taille des ménages

Motivation n° 5 : le projet ne réglemente pas la taille des logements futurs. Seul le vague projet AOP école avec un immeuble de 6 logements pourrait répondre à cet objectif mais le seul rectangle bleu sur une carte ne confirme pas cet objectif du PADD. La plus part des nouveaux logements se trouvent en zone Ub pavillonnaire moderne ; il n'y a aucune raison pour que ces futurs pavillons aient une ambition différente de ceux déjà en place : satisfaire des besoins opportunistes de familles dont les adultes travaillent dans une commune « pas trop éloignée » (y compris Lyon). Pour les hameaux, seules des extensions de logements existants sont prévues, ce qui ne va pas dans le sens de la réduction de la taille des familles ; c'est même plutôt l'inverse.

A ce stade dans le PLU rien ne décrit des logements de taille plus petits pour des familles de tailles plus petites pour satisfaire ce point du PADD Score 0

- Il tient compte des besoins en logements liés à la décohabitation et à la croissance démographique

Motivation n°6 : la croissance démographique est bien intégrée dans ce PLU en prévoyant 39 (ou 41?) logements supplémentaires sur 10 prochaines années. Le PLU est même centré sur la création de règles pour justifier de la répartition de ces nouveaux logements sur la commune. Mais la répartition de ces futurs logements ne favorise en rien la décohabitation, particulièrement des enfants de familles habitants les hameaux, qui ne peuvent hériter de leur parents de terrains constructibles souvent à proximité de domiciles parentaux

L'objectif du PADD est atteint en terme de croissance démographique, mais pas atteint en terme de décohabitation. Score 1/2

- Il prend en compte la demande en résidences secondaires

Motivation n°7 : Je ne me souviens pas avoir lu le mot « résidence secondaire » dans ce projet de PLU. Y a-t-il une réglementation particulière pour les résidences secondaires ? Dans une période de pénurie de logements principaux, n'est-il pas au contraire de l'intérêt de la commune de pousser à convertir des résidences

secondaires en résidence principales ?

*L'enquête publique n'a apporté aucune demande en résidence secondaire et la commune ne semble pas offrir ce type d'opportunité. **Je ne pense pas que cet objectif du PADD soit satisfait*** Score 0

1E Travailler sur l'enveloppe urbaine actuelle et réinvestir les espaces libres. Utiliser les capacités de densification des zones urbaines et modérer la consommation de surfaces de surfaces par l'urbanisation qui sera inférieure à celle consommé ces dix dernières années

- Le PLU passe d'une densité de logements 9,67 logements par hectare à 19 logements / hectare.

*Motivation n°7 : effectivement beaucoup de zones urbanisées du précédent POS qui ont été converties en zones agricoles, permettent d'atteindre le 19 logements par hectare contre 10 précédemment. **Cet objectif du PADD est clairement atteint.** Mais une question interpelle : je n'ai vu aucun projet solide pour des terres rendues à l'agriculture. IL manque notamment la demande des agriculteurs et la qualité des terres cédées : pour le pâturage ou la culture ? L'impact sur la ressource en eau de ces nouvelles terres agricoles et sur les aléas (glissements de trains...) ont-ils été évalués ?* Score 1

- La zone du Lantey prévoit de réduire l'évolution de la consommation d'espace agricole

Motivation n°8 : pour cette zone commerciale, il est reproché à la commune de prendre en une seule fois tout son droit « à la colonisation de terre agricole » pour étendre la ZAC. Par ailleurs la commune refuse – toujours pour de bons motifs – l'extension de deux entreprises déjà présentes en zone Ue : la fabrique de palettes et la résidence de personnes âgées. Ces deux approches sont incompatibles ; il faudrait prioriser l'existant.

*Je reproche au projet d'extension de la ZAC sous forme d'OAP d'être irréaliste pour cause de manque de maîtrise du foncier, peu clair dans son phasage et motivé par aucun besoin formulé par des entreprises alors que des entreprises ayant besoin d'extension se voient refuser leur demande. **La réduction de consommation d'espace agricole risque d'être assurée par défaut : la non réalisation de l'extension de la ZAC projetée car irréaliste. En l'état du projet PLU l'objectif est partiellement atteint*** Score 1/2

2. Développer le pôle scolaire du centre bourg, réorganiser les services publics et équipements

2A Le projet de PLU maintient une offre complète et adaptée d'équipements publics et optimise les équipements existants

- Réalisation d'une salle multifonction regroupant restaurant scolaire, salle de conseil et salle des mariages

*Motivation n°9 : **L'OAP école semble répondre à cet objectif** mais c'est très peu détaillé dans le document PLU « OAP »* Score 1

- Création d'un stationnement pour les usagers du pôle administratif et scolaire

*Motivation n°10 : **Objectif atteint avec l'OAP village*** Score 1

- Préservation de foncier dans le secteur de la salle polyvalente dans le secteur de la salle polyvalente afin de conserver le potentiel d'évolution

Motivation n°11 : aucun emplacement réservé vers la salle polyvalente. Les propriétaires du foncier visé ne me sont pas connus. Cet objectif est affirmé dans une des réponses au PV de synthèse des avis. Actuellement aucune menace pour les terrains autour de la salle polyvalente : objectif atteint Score 1

- Mise en place d'emplacement réservé pour l'agrandissement du cimetière et la création d'un colombarium

Motivation n°12 : objectif d'extension du cimetière atteint avec l'emplacement réservé. Cet emplacement réservé correspond à un réel besoin. Score 1

- Réhabilitation du bâtiment des ateliers municipaux et préservation du foncier afin des évolutions éventuelles

Motivation n°13 : l'objectif de réhabilitation du bâtiment atelier municipaux est inatteignable, car il s'agit d'une ancienne entreprise construite en matériaux de mauvaise qualité : il n'y a rien à réhabiliter mais au contraire tout à démolir et reconstruire, ce qui m'a été annoncé par un des membres du conseil municipal. Objectif du PADD atteint Score 1

- Prise en compte des projets du syndicat de gestion des déchets dans le secteur de la déchetterie

Motivation n°14 : le projet de PLU ne réduit pas à raison la dimension du STECAL déchetterie. La zone étant entièrement anthropisée. Cet objectif du PADD est clairement atteint. Score 1

- Prise en compte de contraintes liées à la mise aux normes de dispositifs d'assainissement collectifs intercommunaux. Dans ce cas il est prévu la mise aux normes des lagunage de Crevières et Passins qui seront rendus à la zone agricole

Motivation n°15 : la commune Passins prend en compte les retards de la station en bloquant toute nouvelle construction dans le PLU conformément aux instructions préfectorales. En attendant les stations de lagunages défectueuses sont toujours utilisées ; ainsi la commune continue à polluer l'environnement car tributaire de l'intercommunalité. Les stations de lagunage sont en zone A donc seront attribuées à l'agriculture, quand ? A aucun moment il n'est question d'évaluer la pollution résiduelle de ces équipements avant de les rendre à l'agriculture Cet objectif du PADD est atteint. Score 1

- S'appuyer sur le développement prévu de la fibre optique sur l'ensemble du territoire afin de répondre aux besoins des habitants et aux nécessités du développement des activités économiques

Motivation n°16 : une des autorités supra rappelle à la commune d'intégrer la fibre dans son PLU, la commune va se conformer à cette demande. L'objectif du PADD sera ainsi satisfait Score 1

3. Protéger la biodiversité, protéger les zones agro naturelles, préserver les paysages y compris les paysages bâtis

3A Protéger la biodiversité

-Le PLU protège les espaces naturels et agricoles participant au maillage des continuités écologiques et affirme un véritable réseau cohérent de trame verte et bleue en préservant et valorisant ses composantes naturelles

Motivation n°17 : **cet objectif est clairement atteint**, le règlement cartographique montre bien les trames vertes, ainsi que les zones As et Ns. Il manque une réglementation sur les clôtures en zone A et N (particulièrement en zone As et Ns) afin de fixer des objectifs de perméabilité à la faune terrestre et aquatique Score 1

3B Mettre en œuvre une politique de protection de l'agriculture en préservant les zones agricoles homogènes et en stoppant le mitage de l'espace agricole
- Tenir compte de la dynamique des activités agricoles existantes

Motivation n°18 : au travers ce PLU on a l'impression que l'agriculture sert de fourre tout pour les zones urbanisées que la commune doit retirer par la contrainte. Le PLU n'affiche aucune volonté particulière agricole ; on ne connaît même pas l'usage qu'il sera fait des zones rendues à l'agriculture. L'agriculture ne semble demandeuse de rien au sein du PLU. La seule demande d'un agriculteur pour pérenniser son exploitation est repoussée sans examen approfondi pour éviter un risque très hypothétique. **L'objectif est atteint quantitativement par le rendu de zone jadis constructibles à l'agriculture sans objectif clair de dynamisme agricole.** Score 1

3C Préserver le caractère rural du territoire communal , préserver les paysages
Motivation n°19 : l'attribution principalement de zones Ub à la construction tend à transformer Passins en cité dortoir. La préservation des paysages et de la ruralité n'est pas atteinte car les zones A et Uc ne sont pas réglementées en terme de protection du patrimoine rural existant. **L'objectif de préservation du caractère rural n'est pas atteint.** Score 0

3D Valoriser le bâti traditionnel

- Le respect de la forme urbaine et architecturale du village et des hameaux se traduit par la requalification des espaces disponibles existants pour densifier les zones bâties

Motivation n°19 : la pénurie de logements à construire dans les hameaux va entraîner le réemploi de bâtiments anciens de caractère existants convertis au confort moderne sans que la réglementation ne contraigne au respect de l'architecture des hameaux qui n'est pas définie. Concernant le hameau de Bachelin la commune n'a pas tranché en faveur du besoin d'une OAP patrimoniale d'initiative collective exprimée lors de l'enquête publique. Dans le règlement de la zone Ua rien ne contraint les propriétaires de bien à préserver les toits en écailles, les maisons en pierre ou les charpentes apparentes. **Rien n'indique dans le PLU que la commune fera respecter l'architecture existante des hameaux et du bourg ; objectif du PADD non atteint.** Score 0

- Le caractère des hameaux est protégé en tenant compte des spécificités du bâti, de leur situation géographique et en les adaptant aux équipements existants

3E Protéger le patrimoine archéologique

Motivation n°20 : dans une des réponses aux observations du public, la commune confirme qu'elle protège bien le patrimoine archéologique. De toute façon il s'agit d'une servitude qui s'impose à elle. **Cet objectif du PADD est atteint** Score 1

3F Favoriser des projets responsables vis-à-vis des risques et des nuisances et offrir un cadre de vie préservé

Motivation n°21 : des projets ont été présentés lors de l'enquête publique : classement EBC de certains bois, projet alternatif à l'extension de la ZAC du Lantey

*par un promoteur, projet de garages pour sécuriser des résidents âgés, projet d'extension d'une usine de palettes, projet d'extension d'une exploitation agricole en construisant des hangars, projet d'OAP patrimoniale pour le hameau de Bachelin, projet d'harmonisation du zonage sur Crevières, projet de protection des arbres de la montée du château, projet de rénovation de ZAC existante du Lantey...: aucun de ces observations n'a donné lieu à une transcription réglementaire de la part de la commune. **Le PLU ne favorise donc pas les projets responsables conformément au PADD : le projet de PLU apparaît assez psychorigide sur cette thématique** Score 0*

- Adapter les modalités de développement urbain aux contraintes imposées par l'environnement naturel et maîtriser l'exposition des habitants aux risques naturels
Motivation n°22 : la commune suit basiquement la cartographie des aléas. Aucune stratégie de réduction de l'aléa. Un exemple d'adaptation à la morphologie du terrain pour construire une annexe à une résidence principale à Crevières a été refusée à une particulière car il existe une très rigide règle de distance habitation annexe 20m en zone Uc. Aucun argumentaire précis ne semble justifier ces 20m. Le PLU ne s'adapte que partiellement aux contraintes imposé par l'environnement naturel Score 1/2

- Offrir un cadre de vie sain aux habitants de Passins en préservant durablement les zones vertes
*Motivation n°23 : Les zones constructibles sont très réduites et les anciennes zones constructibles sont transformées par défaut en zone verte. Des terrains au coeur de la zone Ua sont même maintenus en zone vert créant ainsi une inégalité en droit avec les terrains voisins. Néanmoins la densification de l'habitat entraîne une minéralisation des zones urbanisées les rendant moins vivables en été. Cependant Passins reste une belle commune rurale qui peut constituer un coup de coeur pour des visiteurs, voir pour un commissaire enquêteur en charge d'y mener une enquête publique. **Cet objectif de cadre de vie sain est atteint grâce aux nouvelles ,zones A** Score 1*

3G Encourager l'utilisation des énergies renouvelables dans l'habitat

- Favoriser la cohérence architecturale et les économies d'énergie
*Motivation n°24 : Comme il est difficile d'assurer la cohérence architectural et les économies d'énergies dans le bâti ancien, le PLU privilégie les constructions nouvelles en zone Ub moderne. Néanmoins il m'apparaît nécessaire de limiter les capteurs solaires ou cellules photovoltaïques sur les toitures de caractères dans les hameaux et le bourg. **Cet objectif du PADD est ± atteint** Score 1*

- Favoriser la récupération et une gestion économe des eaux pluviales
*Motivation n°25 : **cet objectif sera atteint si le règlement des zones urbanisées impose la contrainte de collecte des eaux des pluies et leur réemploi à des fins d'arrosage** ; c'est à dire sans y ajouter de polluants tels que des détergents ou engrais par exemple (Les eaux de pluies collectées doivent être réintroduits dans le sol telles qu'elles ou après dépollution le cas échéant)* Score 1/2

4. Mettre en place un plan de circulations douces

- Mettre en place un plan de circulations douces à l'échelle du territoire communal reliant les hameaux
Motivation n°26 : des emplacements réservés sont mis en place dans le règlement

*graphique du PLU afin de réaliser les liaisons douces. **Cet objectif du PADD est atteint*** Score 1

5. Réaménager l'espace public du village pour favoriser les circulations douces et améliorer le partage de l'espace entre usagers

- Développer les liaisons entre les quartiers, renforcer la fonctionnalité résidentielle et touristique, limiter la circulation automobile dans les espaces urbains

Motivation n°27 : Les liaisons douces et le réaménagement du coeur de bourg, les zones Ub vont dans le sens du PADD. Exploiter le coté touristique supposerait une synergie avec la commune touristique de Morestel. Mais à Morestel, au niveau du Y du collège la signalisation routière et la configuration du carrefour dirige naturellement à droite vers Arandon ; il faut être motivé pour aller vers Passins puis franchir la très peu engageante ZAC du Lantey avant de tomber sur le charmant bourg de Passins décalé par rapport à la route départementale. Pour attirer les touristes, il faudrait préserver le caractère patrimonial des hameaux en réglementant sur le plan patrimonial les zone Ua et Uc. Score 1

6. Organiser une extension limitée de la zone du Lantey avec un développement progressif et de qualité

6A Oeuvrer en faveur du rééquilibre habitat / emploi

- Encadrer l'extension de la zone de Lantey pour optimiser l'usage du foncier

*Motivation n°28 : en l'état actuel, cette extension est mal encadrée avec l'OAP et ses 3 phases. **Objectif partiellement atteint pour cette extension*** Score 1/2

- Le château en tant qu'élément patrimonial notable est réservé à des activités socio-culturel, de loisirs et touristiques

*Motivation n°29 : c'est exactement la description du STECAL au sein de ce PLU. L'accès par la route en lacet arboré au château devrait être également protégée. **Cet objectif patrimonial du PADD est néanmoins atteint*** Score 1

- Favoriser une diversification des offres d'emploi

*Motivation n°30 : la commune affirme dans ses réponses aux observations du public que le PLU n'a pas vocation à attribuer des droits en fonction de la typologie de population. Les projets d'extension d'entreprises apparus lors de l'enquête publique n'ont pas connue de suite favorable. Un projet de centre paramédical à Bachelin dans le cadre d'une OAP patrimoniale n'a suscité aucune réponse claire de la part de la commune. **L'objectif de diversification des offres d'emploi est absent du PLU*** Score 0

Total 21,5/30 soit un PADD atteint à 72 % via la réglementation du PLU et le mémoire de réponse au procès verbal de synthèse. Les objectifs du SCoT étant par ailleurs totalement atteints on peut estimer qu'un PLU respectant au moins 80 % du PADD serait satisfaisant. Le score total à atteindre de 24/30 (80 % du PADD atteint) serait un minimum à mon sens, donc une amélioration de 2,5 points au choix parmi les objectifs du PADD insatisfaits.

Exemples de points d'amélioration possibles pour respecter plus le PADD : traitement égal de tous les propriétaires de parcelles en zone Ua, favoriser l'habitat intermédiaire et la décohabitation, afficher des action claires en faveur des

personnes âgées, préciser dans les règlements comment la protection des hameaux sera réalisée (et de quoi), réglementer la taille de certains logements, revoir l'extension de la zone du Lantey à 3ha....

Avis

J'émet donc un avis favorable au PLU de Passins

Sous réserve de que les objectif du PADD soient atteints à au moins à 80 % (actuellement les objectifs du PADD sont atteints à 71,5% et les objectifs SCoT sont atteints à 100 %)

—

Le 15 août 2022,
JM VOSGIEN, commissaire enquêteur

