



Enquête publique



Projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Passins



Bachelin: Enjeu patrimonial de Passins

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.....	7
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.....	10
3 Eléments techniques du projet.....	10
3.1 Historique de la situation/contexte.....	10
3.2 Prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	16
3.3 Enjeux.....	19
3.5 incidences du projet et mesures compensatoires.....	19
4 Analyse des observations.....	21
4.1 Bilan de la concertation organisée par la mairie.....	21
4.2 Avis des personnes associées.....	22
5 Procès verbal de synthèse, observation du pétitionnaire et avis détaillé du commissaire enquêteur.....	22
6 Argumentaire relatifs aux différents objets du PLU.....	62
6.1 Compatibilité avec les documents supracommunaux.....	62
6.2 Compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation.....	63
6.3 Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est-il convaincant ?.....	64
6.4 Le zonage d'assainissement des eaux usées est-il convaincant ?.....	64
6.5 La réglementation sur les boisements permet-elle une protection efficace ?.....	64
6.6 Les servitudes d'utilité publique sont-elles adaptées aux besoins?.....	64

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

Pétitionnaire: commune de Passins
Projet: Plan Local d'Urbanisme

1.2 Cadre juridique

Le cadre juridique du projet comprend:

Code de l'urbanisme notamment

- L101-1 à L101-3 Principes légaux s'imposant à tous
- L151-5 relatif au contenu du PADD
- L151-11 relatif à la protection des bâtiments agricoles d'intérêt architectural
- L151-15 relatif au programme de logements
- L151-24 relatif aux éléments de paysages à protéger
- L151-41 relatif aux emplacements réservés
- R123-3 orientations d'urbanisme du PADD
- R123-18 clôture de l'enquête publique

Loi SRU n°2000-1208 du 13/12/2000

Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003

Loi ENE (ou Grenelle II) du 12 juillet 2010

Loi ALUR du 26 mars 2014

Code forestier applicable aux espaces boisés de la commune

Arrêté ministériel du 24 avril 2015 relatif à la création d'une bande de 5m en bord de cours d'eau en bordure de zones cultivées

1.3 Autres documents pris en compte

Certificat d'affichage de l'avis de mise en Enquête publique du 21 juin au 21 juillet 2022 transmis par la mairie de Passins

1.4 Nature et caractéristiques du projet

Le PLU à Passins 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 une nouvelle tranche du développement de la ZAC du Lantey. D'entériner la rénovation cosmétique et fonctionnelle de la voirie en coeur de village, l'implantation d'un petit immeuble à vocation sociale à proximité de l'école, la limitation l'extension urbaine des hameaux, le respect des perspectives de développement de la population décidé de façon intercommunale

1.5 Composition du dossier

L'original du dossier a été déposé en version papier et était consultable sur ordinateur à la mairie de Passins. En marge de l'enquête la mairie de Passins a assuré la promotion de l'enquête auprès de la population en direct via son site

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

Inventaire des documents du dossier PLU soumis au public que j'ai certifié avec mon tampon

0	1 cahier de concertation pré PLU comportant deux observations
1A	150 pages : Rapport de présentation – Etat initial
1B	75 pages justification des choix retenus
1C	36 pages Evaluation Environnementale
2	18 pages PADD
3	48 pages OAP
4	186 pages + 2 plans règlement du PLU
5	Annexes
5-1	5 pages + 1 plan Servitudes
5-2	9 Pages + 3 plans AEP
5-3	17 + 18 + 7 + 19 pages Eau potable (DUP)
5-4	Déchets
5-5	37 pages + 1 plan Risques Naturels
6	35 pages résumé non technique
7	Avis des personnes associées :
7-1	2 pages Courtenay
7-2	2 pages DDT aménagement Nord Ouest Annexe 1 5 pages Annexe 2
7-3	1page + 1 carte liste des servitudes
7-4	1 page Chambre d'agriculture
7-5	5 pages Syndicat mixte
7-6	1 page département Isère
8	Administratif du PLU
8-1	2 pages délibération conseil municipal
8-2	1 page tribunal administratif nomination du commissaire enquêteur
8-3	1 page arrêté d'enquête

J'ai paraphé chaque page du dossier avant le 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° E22000051/38 du 13 avril 2022

2.2 Modalité de l'enquête

Dès réception de sa désignation le commissaire enquêteur a pris contact avec la mairie de Passins pour se faire présenter le projet, récupérer le dossier complet sur une clé USB et convenir des dates d'enquête. Les aspects pratiques de l'enquête ont pu être convenus .

L'enquête a été prévue du 21 juin à 14h au 21 juillet 2022 à 18h.

Il a été convenu que le commissaire enquête assurera 3 permanences les premiers et derniers jours de l'enquête et une d'une demie-journée le 7 juillet pour un total de 15h de présence en mairie

Le 21 avril 2022, je me suis rendu à la mairie de Passins, la maire de la commune, l'adjoint en charge de l'urbanisme et l'agent en charge de l'urbanisme m'ont exposé les principaux points du projet de PLU. L'adjoint m'a ensuite accompagné pour une visite guidée des différents lieux de la commune concernés par les projets entérinés 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:

- Le Dauphiné Libéré du 3 juin 2022
- L'Essor du 3 juin au 10 juin 2022

Le rappel de cette enquête a été publié dans les journaux suivants:

- L'Essor du 24 juin au 30 juin 2022
- Le Dauphiné Libéré du 24 juin 2022

L'affichage sur les panneaux d'information municipale par la mairie de Passins 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 de Passins, notamment dans les hameaux.

Une adresse e-mail était fournie dans le cadre de l'enquête pour envoyer des observations ou déposer des documents

La version numérique du dossier au format pdf était installée à titre de publicité sur l'enquête sur le site communal sous maîtrise de la commune. L'enquête publique n'étant pas dématérialisée, le commissaire enquêteur n'intervient pas sur les publications de la mairie

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 0) est joint au dossier présenté au public, il y a eu plusieurs réunions publiques. Le PLU est en cours de modification depuis plusieurs années, mais couvrant plusieurs municipalités rendant difficile l'appréciation de la qualité de la concertation.

2.4 Les permanences:

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Passins les

- 21 juin 2022 de 14h à 19h30
- 7 juillet 2022 de 14h à 21h
- 21 juillet 2022 de 14h à 18h

La clôture de l'enquête a été effectuée le 21 juillet à 18h

A noter que la salle communale n'est pas accessible aux handicapés en fauteuil roulant. Mais personne parmi le public n'a sollicité d'aménagement de l'enquête

2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête

1. Le règlement graphique papier étant peu lisible, Madame la Maire a mis à disposition une puissante loupe indispensable pour identifier un numéro de parcelle. Lors de la première permanence la mairie avait mis un ordinateur à disposition du public à titre informatif. Il m'a été indiqué qu'il s'agissait de la version numérique du règlement graphique. Lorsque la première personne du public est venue l'ordinateur affichait en réalité l'ancien PLU sous SIG,. Je m'en suis aperçu en constatant un écart de classification entre le règlement graphique papier. J'ai immédiatement stoppé l'usage par ailleurs facultatif de cet ordinateur et je propose de tenir compte de cette erreur matérielle pour attribuer le classement de la parcelle concernée.

2. L'avant dernier jour de l'enquête une avocate a contacté Madame le Maire en direct pour indiquer que la mairie n'a publié qu'un contenu partiel du projet de PLU. En réponse la mairie de Passins a transmis l'intégralité du projet de PLU au format numérique à l'avocate, sous sa propre maîtrise. Madame le maire m'a tenu informé.

Coté enquête publique, j'ai joint le courrier de l'avocate au registre des observations du public. Durant le dernier jour de permanence le client de l'avocate n'est pas venu à la permanence. Aucune observation de sa part n'a été déposée ou envoyée.

Le dossier complet version papier et numérique était disponible en mairie, un ordinateur a été mis à disposition du public durant le temps de l'enquête. A ma connaissance personne ne l'a utilisé à partir du deuxième jour d'enquête

L'action de l'avocate la veille de la fin de l'enquête ne peut être interprétée "pour l'intérêt général" puisqu'au final la population n' a pu bénéficier que pendant une seule journée de l'ensemble du dossier PLU sur le site de la commune. Aucune autre observation sur le manque partiel du dossier PLU sur le site communal n'a été relevé

Le public apparaît très attaché à "rencontrer le commissaire enquêteur" en tirant au besoin un extrait cadastral papier de leur parcelle plutôt que d'utiliser les formes dématérialisées

3. Le règlement graphique papier était très peu lisible: police de caractère des parcelles trop petites (illisibles sans lunette ou loupe puissante), traits de séparation des classements bien trop gros, absence de coloration des zones de classification. Il serait souhaitable que ce document très important soit tiré d'une carte type SIG et que les différentes couches (risques, servitudes, routes, rivières...) soient aussi issues des cartographies SIG du projet de PLU. C'est ce manque de version SIG, contrairement au précédent PLU de Passins, qui a été le plus gênant pour l'enquête: le public ne peut pas techniquement télécharger et consulter une très grosse carte au format .pdf alors que c'est très facile avec une cartographie SIG comme le font de nombreuses mairies pour leur PLU.

2.6 Climat de l'enquête

La relation avec le commissaire enquêteur est restée très cordiale.

2.7 Clôture de l'enquête

Le registre ont été clos le 21 juillet 2022 à 18h en présence de Madame le Maire et de l'adjoint en charge de l'urbanisme. Un petit débriefing a été réalisé à l'issue.

Le certificat d'affichage a été remis au commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a quitté la mairie de Passins avec le registre et l'original du dossier. La partie avis des personnes associées a été remise à madame le Maire le 28 juillet 2022 afin qu'elle étayer son mémoire de réponses

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

Une synthèse des observations du public, des personnes publiques associées, ainsi que quelques questions de ma part portant particulièrement sur les observations de terrain ont été transmis puis diffusé aux acteurs du projet de PLU notamment au cabinet d'urbanisme en charge de la partie rédactionnelle du dossier

Le 28 juillet 2022, j'ai présenté le procès verbal des observations de 26 pages, à la Maire M SANDRIN, l'adjoint à l'urbanisme V LIENARD, la chargée de l'urbanisme M BOGEAT, le cabinet d'urbanisme F LATUILLERIE qui est le conseil de la

commune en matière d'urbanisme . J'ai souhaité la présence de l'urbaniste sous-traitant de la commune pour la réalisation du dossier. La discussion a été extrêmement constructive notamment sur le plan juridique grâce au professionnalisme de l'urbaniste

2.9 Relation comptable des observations

Nombre d'avis versés au registre d'enquête publique ou rédigé directement par le public : 27

Il n'y a que deux e-mail purs, les autres observations ont été portées lors des permanences du commissaire complétées par des envois par e-mail

Il n'a pas d'observation contre l'intégralité du projet de PLU, chaque observation s'inscrit dans une logique d'amendement du PLU voir de négociation pour obtenir la constructibilité d'un terrain.

3 Eléments techniques du projet

3.1 Historique de la situation/contexte

Depuis 2017 Passins fait partie de la communauté de commune des balcons du Dauphiné qui est notamment compétente pour assainissement et la voie verte ViaRhône. Historiquement une carrière est exploitée à l'Ouest de la commune avec très peu d'impact sur l'urbanisation (ce n'est pas un sujet stratégique pour ce PLU) . 894Ha, soit 56% (+ 35 % d'espaces naturels protégés ou non) de la surface de la commune sont en zone agricole dont 112 ha de pâture, réparties en 16 entreprises d'agriculture, sylviculture pêche soit 17 emplois sur 224 établissements présents sur la commune. Ceci traduit une commune très dynamique en terme d'entreprises ; la zone du Lantey apporte une forte contribution en nombre d'entreprises ; elle est très stratégique pour la commune.

Le PLU donne l'impression que l'agriculture est utilisée comme « alibi » pour brider le développement urbain : on convertit des zones anciennement urbanisables en zone A par défaut, mais sans réel projet agricole autour et visiblement sans réel besoin exprimé par les exploitants agricoles existants ou avenir. Néanmoins, même si l'agriculture emploie peu de monde et utilise des surfaces foncières importantes, il faut être conscient que ces quelques agriculteurs et les importantes surfaces foncières en A sont indispensables pour nourrir le reste de la population toujours plus nombreuse. L'agriculture est d'intérêt général sur le plan national ; tout ce qui ne peut être produit en France devra être importé empiétant la souveraineté nationale alimentaire. Il est heureux que Passins soit une commune rurale agricole et cela doit être maintenu malgré les pressions pour urbaniser les zones A, parfois considérées comme à l'abandon.

A défaut de gérer la démographie française, on limite fortement les zones constructibles en densifiant les zones vacantes d'habitation apportant toujours plus de minéralisation aux villes, notamment en verticalisant l'habitat. L'autre limite de l'extension de la population est imposée par l'offre d'assainissement des eaux usées.

D'autres villes ou zones d'activité se sont converties à la cohabitation avec des « poumons verts arborés » : Vittel, Stuttgart, ZAC de Sophia Antipolis... ; le modèle de la ville très minérale écrasée par la chaleur en été telle que Lyon, Paris, Vienne agrémentées par quelques parcs n'est pas unique, mais incompatible avec le choix de maintenir quantitativement un maximum de surfaces agricoles.

Arandon et Passins sont des communes associées. En 2019, j'ai conduit l'enquête de PLU d'Arandon. Pour son développement futur Arandon intégrait les besoins de Passins en termes d'évolution du nombre d'habitants et de besoins en assainissement. Le PLU de Passins n'évoque pas Arandon.

Néanmoins la comparaison avec Arandon est intéressante, car Arandon peut appliquer sans difficulté les règles supra visant à densifier le coeur du village ; Arandon ne comporte en termes de gris hameaux que Concharbin qui ne dispose plus d'emplacement constructible, les autres hameaux constitués de quelques maisons entre parfaitement dans la logique d'en brider l'extension pour limiter les coûts des services collectifs.

Passins présente une organisation très différente : la commune est constituée de gros hameaux avec un chef lieu à peine plus grand que Crevières (le plus gros hameau). Passins semble s'être construit ainsi ; des familles implantées depuis longtemps ont contribué au développement du village avec les hameaux. Récemment le village de Passins a répondu à un besoin de populations plus urbaines à la recherche d'un terrain constructible dans un village lambda en grande périphérie de Bourgoin Jailleux voir de Lyon. Cela a entraîné la création de zones de lotissements sans âme, avec certes de très beaux pavillons avec jardin clos, mais répondant à une logique de cité dortoir, avec probablement quelques habitants issus de Passins. La population de ce type d'habitat travaille souvent ailleurs contribuant au mouvement pendulaire encombrant la route Passins-Bourgoin-Lyon, ou télétravaille grâce aux technologies de communication. La commune va passer à la fibre, ce qui va attirer encore plus de télétravailleurs. Les lotissements type zones Ub de la commune tendent à banaliser les zones rurales ; à l'inverse du sud de la France ou du nord, les constructions nouvelles n'apportent pas vraiment de style isérois typique. Le PLU tend à confirmer cette tendance en confirmant le développement des zones Ub afin de se conformer à la réglementation supra. Je trouve très curieux qu'un PLU ne parle que d'occupation du sol sans jamais évoquer la nature de la population qui l'occupe. C'est à dire « est-ce que le projet de PLU répond au besoin de la population la première concernée : les habitants et les familles du village » ? Ainsi on assiste à un curieux paradoxe : le PLU démontre que la commune veut développer une « vie rurale » avec des services pour ruraux, alors qu'elle poursuit l'apport de « rurbains » qui fuient les villes. Ces néoruraux contribuent peu à la vie des communes : aucun habitant de zone Ub n'est venu à l'enquête publique. Leurs besoins sont très différents de l'offre du PLU prévue pour une population attachée à Passins. Ces besoins n'ont apparemment pas été collectés lors de la phase de consultation du projet de PLU : manque d'intérêt pour ce qu'ils voient comme une cité dortoir lambda ? Stratégie de recueil de ce besoin spécifique ?

Etant dans la rubrique « historique » de ce rapport, j'attire l'attention sur le fait que Passins est un village de caractère et à l'architecture rurale de ses bâtiments. J'ai découvert beaucoup de très beaux bâtiments en pierre ou en pisé avec des toitures en écailles et de très belles charpentes qui sont à l'abandon ou restaurés de façon très

approximative : entourage de fenêtres ou portes en ciment sur des bâtiments en pisé (ce qui à terme sera fatal au bâtiment), extensions plus ou moins intégrées en parpaings, panneaux solaires défigurant les toitures (vu notamment à Crevières). Passins est à la croisée des chemins : les zones Ub avec des habitations sur jardin clos standardisés favorisant le repli sur soi se propagent et les anciens bâtiments devenus inadaptés pour l'agriculture disparaissent discrètement faute d'être répertoriés comme des édifices remarquables et de réels savoir-faire pour utiliser les techniques de l'époque. La réglementation supra avec sa volonté de brider la construction hors zones denses favorisera ce mouvement.

Dans le cas de Passins est-il normal que seul le commissaire enquêteur et les anciennes familles qui ont construit Passins alertent sur cette banalisation d'un village qui méritait un autre développement ? Passins n'est pas un village avec des hameaux, Passins est un bourg chef lieu avec des bourgs autour comportant du potentiel de population prête à contribuer à développer le village de leurs parents, grands parents ou arrière grands parents. Le PLU à finalité d'appliquer les injonctions réglementaires, omet totalement la composante historique de Passins.

De quelle latitude l'élu local dispose-t-il pour répondre au besoin de sa population ? A phase de consultation a alerté la municipalité sur l'écart entre les attentes de la population locale et l'offre réglementaire du projet de PLU contraint par une réglementation peu spécifique aux problèmes locaux. Dans ce PLU les urbanistes, appliquant toutes les réglementations à la lettre. L'intérêt général national, semblent s'être substitués aux politiques en charge de l'intérêt général local. La question même de l'utilité de consulter la population locale pour appliquer au final des lois nationales sans discernement se pose. ***J'ignore s'il est d'intérêt général de banaliser les villages en zone rurale pour satisfaire aux besoins de l'exode urbain.***

La ZAC

La ZAC du Lantey et toute la zone Ue est limitrophe de Morestel, plus en continuité de Morestel que véritablement reliée à Passins.

La zone elle-même est mal organisée tant sur le plan homogénéité des magasins et artisans, qu'au niveau des voiries, avec des bâtiments anciens bas de gamme côtoyant des immeubles plus récents nettement plus stylés (exemple la clinique vétérinaire). A force de ne répondre qu'à un besoin fonctionnel, cette zone est devenu handicapée par son manque d'attractivité pour des commerces.

Le PLU prévoit d'étendre la zone sur 5 ha en 3 phases dont la première phase de 3 ha. Les différents intervenants sur ce dossier ne sont pas tous d'accord sur le projet ; les acteurs semblent avoir changé entre le lancement de ce projet et son état actuel.

La question fondamentale est de savoir s'il faut améliorer la zone existante avant d'envisager une extension. L'extension sans besoin ne va-t-elle pas entraîner un abandon des locaux les moins intéressants ? Peut-on synchroniser l'extension de la ZAC avec l'amélioration qualitative de celle-ci ? La commune semble répondre que oui, comptant notamment sur la tendance naturelle de l'inflation du foncier artisanal et commercial ; alors que le rôle du PLU est justement de canaliser les évolutions via une réglementation locale appropriée. C'est probablement le manque de réglementation qui a entraîné la prolifération anarchique de cette zone.

Environnement

D'un point de vue aménagement du territoire Passins dispose d'espaces à protéger : des boisements, des zones Natura 2000, des ZNIEF de type 1, des trames vertes et des trames bleues, des pelouses sèches, des étangs, des marais, un site archéologique, des espèces animales et végétales bénéficiant de protection, des hameaux avec un patrimoine bâti remarquable ? Pour l'essentiel ce patrimoine est bien décrit et les mesures nécessaires sont prises. Seul le bâti remarquable ne se découvre que sur place et non au travers du dossier PLU.

Cependant, il est désormais important d'identifier sur le règlement graphique les haies qui contribuent à la biodiversité afin de les préserver. Il me semble même que les agriculteurs bénéficient d'aides dans le cadre de la PAC pour préserver les haies, les arbres remarquables et les mares. Le département de l'Isère met à disposition une plaquette pour apporter du savoir-faire aux communes tant pour les haies champêtres que pour les séparations mitoyennes de habitations (le PLU pourrait utilement interdire la plantation de haies comportant des espèces exotiques plus ou moins invasives) : <https://www.biodiversiteetbati.fr/Files/Other/DocComplGTBPU/F15-PlanterHaiesChampetres-CG38.pdf>

Il existe aussi des associations en charge de replanter des haies avec essences locales tant le rôle des haies est important pour les diverses fonctions qu'elles apportent. Pour préserver les trames vertes la commune peut imposer dans ses règlements la plantation de haies préférentiellement à des grillages ou murs étanches à toutes faunes y compris dans les zones d'activité. Je regrette que le PLU n'identifie que très peu de haies : le patrimoine haies du village, donc la biodiversité, s'en trouve menacé

Passins a renoncé au classement EBC de certains bois afin d'en faciliter la gestion, notamment pouvoir y aménager des accès. C'est un choix qui se défend. Passins est naturellement très vert, la politique de densification de l'habitat dans les zones déjà urbanisée entraînera plus de minéralisation des zones urbaines. La question de la protection des poumons verts résiduels se pose en zone Ua via une réglementation opposable dans le PLU.

La création de voies douces participe à l'environnement. Ces voies douces peuvent aller du très symbolique trait en bord d'une autre voie, pour donner bonne conscience, à de véritables pistes cyclables : c'est la nature de leur réalisation qui en conditionnera l'usage. Cela nécessite un savoir faire particulier afin de rendre possible voire désirable la circulation avec des modes alternatifs : revêtement de sol adapté, parcs à vélos, parcours ombragés bornes de recharges pour petits véhicules électriques, services de location de vélos, rugosité ou prévention des ornières, éclairages pour l'hiver, traitement des plantes invasives (ambrosie personnellement observée à Arandon sur la Via Rhona), fauchages de bords de routes... Le PLU pourrait contribuer à préciser la réglementation applicable pour la conception de ces voies de plus en plus en plus stratégiques pour l'avenir (En comparaison l'Allemagne, et le Danemark offrent depuis plus de 50 ans de très belles pistes cyclables largement utilisées par la population car extrêmement bien conçues et sécurisantes, alors qu'en France le trait de peinture en pointillé en bord de route encourage surtout à utiliser la voiture pour des raisons de sécurité)

Le règlement des zones A pourrait mettre en place une bande de protection de 5 m en bord du réseau hydraulique afin de protéger le milieu aquatique de la pollution lors

d'épandage d'engrais. Voir arrêté ministériel du 24 avril 2015
https://www.yonne.gouv.fr/content/download/15899/112152/file/AM%2024-04-2015_BCAE%202015_version%20complete.pdf

Habitat

D'un point de vue logement les communes du plateau de Crémieux, dont Passins, ont une ambition d'évolution démographique de l'ordre de 10 % sur 10 ans. A Passins cela correspond à 41 logements (ou 39 ailleurs dans le dossier) supplémentaires sur 10 ans : cette restriction très forte a entraîné un redécoupage important des zones jadis constructibles dans l'ancien document d'urbanisme. Ce découpage est parfaitement conforme aux règles d'urbanisme, puisque le droit de l'urbanisme n'est pas un droit pérenne, mais visiblement ne satisfait pas les propriétaires fonciers de Passins.

L'évolution de Passins sur les 10 prochaines années se fera principalement en zone Ub, c'est à dire en zone pavillonnaire récente. C'est à dire que les nouveaux habitants de Passins seront principalement des familles déjà en situation de travail dans une autre commune qui auront choisi Passins parmi d'autres villages par opportunisme. Passins va tendre à devenir un village dortoir de Bourgoin Jailleux voir de Lyon. Il est assez difficile d'établir s'il s'agit là d'une volonté politique locale, ou intercommunale ou nationale.

Crevières constitue un cas particulier : cet ancien hameau s'est étendu vers le sud, donc vers le bourg de Passins, à coup de constructions récentes. Actuellement Passins et Crevières sont de tailles comparables, au point qu'il est devenu abusif de parler de « hameau » concernant Crevières, c'est néanmoins la qualification retenue dans ce projet de PLU. Crevières et le bourg de Passins sont désormais séparés par une bande agricole de 500m pouvant être qualifiée de trame verte (qui comporte aussi la servitude AC1 les vestiges de la villa romaine) ; à part le nom sur la plaque d'agglomération, très peu choses différencie Passins bourg de Crevières ; Crevières est devenu un faubourg de Passins. Pour contourner cette difficulté et attribuer un zonage différent au « hameau », la commune emploie le terme de « Crevières Sud » et « Crevières Nord » ; c'est décidément un bien grand hameau. Ces appellations de circonstance ne justifient pas un droit différent entre Crevières Sud (classé Ub) et Crevières Nord (classé Uc) : il n'existe qu'un seul Crevières dépendant du bourg Passins.

Les familles engagées depuis plusieurs générations dans le développement de Passins très présentes dans les hameaux de Bachelin, Crevières et Chassins ne pourront pas transmettre de patrimoine foncier à bâtir pour leurs enfants, plus susceptibles d'être animés d'une intention de développement du village. Les jeunes de cette population est la principale cible du projet de PLU, notamment qualifiée dans le PADD de population à « décohabiter ». Il est regrettable que la commune soit contrainte à ce choix d'évolution pour se conformer à des règles qui dépasse le cadre politique local, notamment pour des questions d'assainissement mutualisé. Le système assainissement actuel avec des lagunages, bien que défaillant, permettait le développement des hameaux et donc le respect de l'identité en terme de population de Passins. Paradoxalement la mutualisation de l'assainissement entraîne une banalisation de Passins vers un village lambda où les nouvelles générations des

anciennes familles devront trouver ailleurs des possibilités de logement à coût raisonnable car grévé de prix de terrain constructibles rationnés dans le PLU.

Patrimoine

Passins présente différents patrimoines remarquables qui pour l'instant ne se constatent pour l'essentiel que sur le terrain et à ce titre est menacé de disparition.

Le patrimoine remarquable pris en compte dans le PLU : le château sous la forme d'un STECAL, l'église sur la colline et son accès, la rangée de platanes du chemin qui mène au château

L'essentiel de ce qui fait l'identité de Passins manque tant au travers d'une déclaration liminaire présentant l'identité propre de Passins qu'au travers des règlements des zones A, Ua et Uc : il y a un réel besoin de répertorier les édifices (fours, lavoirs, petits bâtiments de services) et les bâtiments de caractère : granges et maisons en pisé (notamment au hameau de Bachelin et dans le coeur du bourg), les anciennes fermes et granges anciennes en belles pierres (principalement à Crevières et Chassins), ainsi que les bâtiments remarquables au coeur du bourg alliant pierre de taille, charpentes en bois visibles et toitures en écailles.

J'ai bien noté la volonté de la commune de ne pas trop contraindre au travers du règlement du PLU, afin de rendre accessible financièrement l'entretien et la restauration de tels bâtiments. Un compromis doit être trouvé ; pour cela il faut répertorier les édifices remarquables contribuant à l'identité propre du village, mais aussi au patrimoine du Dauphiné plus généralement au patrimoine isérois. Le département de l'Isère peut être associé et apporter son soutien pour préserver ce patrimoine : encore faut-il qu'il soit informé d'un tel patrimoine.

Dans un premier temps il est souhaitable que le règlement des zones A, Ua et Uc comporte des éléments de protection opposables lors des demandes de restauration. J'ai observé sur le terrain des débuts d'atteinte à ce patrimoine qui pourrait disparaître faute de reconnaissance dans le PLU.

Servitudes:

Les servitudes impactant la commune sont à mettre à jour (celles du PLU datent de 2011) et comportent

A4 rive de la Sève et ses canaux

AC1 protection des monuments historiques : vestige de villa gallo romaine en AD1, AD8, AD217 et AD251

AS1 protection de captages d'eau potables : captages de Huizelet, Bois Haut, Fays, Bachelin

I4 canalisations électriques : moyennes tensions diverses aériennes et enterrées

INT1 voisinage de cimetière : cimetière communal

PT3 communication téléphoniques et télégraphiques : ligne grande distance n° 369, RG3812, 3866E, RG38284FO, câble enterré

PT4 télécommunication élagage au bord des lignes : domaine public

T5 Relations aériennes (dégagement)

A noter que l'église sur son promontoire ne semble faire l'objet d'aucune servitude alors que cette particularité, notamment l'accès par un long escalier participe fortement à l'identité du village.

Nuisances:

La RD517 qui traverse Passins et désert la ZAC du Lantey puis Morestel constitue la principale source de nuisance sonore mais cette départementale assez peu fréquentée hormis peut-être aux heures de mouvements pendulaires.

En zone rurale les principales nuisances sonores (et pour les chemins forestiers) sont souvent liées aux motocross ou quad qui réalisent soit disant des « activités vertes » pour un plaisir égoïste détruisant le bien commun environnemental. Ces associations sont toujours en recherche de communes réglementant peu ce type d'activité et avec peu de moyens de répression.

Assainissement eaux usées:

Le dossier « assainissement et eaux pluviales » décrit les stations obsolètes depuis 2015 et fournit des cartographies du plan des réseaux d'assainissement, une cartographie de zonage assainissement collectif et assainissement individuel.

Il nous reste à supposer que les études pour le raccordement à la station intercommunale toujours en projet d'extension ont été réalisées en terme d'équivalents habitants une fois ce PLU réalisé.

Cette tranche fantôme supplémentaire de la station intercommunale constitue le principal point bloquant pour ce PLU. Il y a 3 ans lorsque j'ai conduit l'enquête publique pour le PLU d'Arandon le problème de mise en chantier de la nouvelle tranche de la station d'épuration intercommunale se posait déjà. La date de mise en travaux semble être un sujet tabou : il y a visiblement un dysfonctionnement au sein de l'intercommunalité que même les pressions préfectorales, bloquant le droit à la construction au niveau des PLU des communes, ne parviennent pas à résorber. Cela fait à présent 7 ans que la commune est impliquée dans des problèmes d'assainissement de ses eaux usées bien qu'ayant transféré cette compétence à l'intercommunalité. La population de Passins est en droit d'exiger une date ferme de lancement des travaux de cette station intercommunale afin de pouvoir se projeter dans l'avenir. **Je demande que la commune annonce une date ferme et précise de lancement des travaux de la station de traitement des effluents intercommunale, indispensable notamment à la préservation de l'environnement à Passins où les équipements d'épandage sont obsolètes.**

Assainissement eaux de pluies:

Nous ne disposons uniquement d'une cartographie de bassins versants des eaux de pluies dans le dossier « assainissement et eaux pluviales » ; l'enjeu du réseau séparatif va devenir plus important avec la collecte des eaux usées vers la station d'assainissement intercommunale

3.2 Prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD issu de la loi SRU définit les grandes orientations que la municipalité souhaite inscrire. Le PADD s'appuie sur un diagnostic initial pour élaborer une série d'objectifs ; nous avons 6 objectifs pour le PADD de Passins. Le PADD a fait l'objet d'une concertation en 2021. Ce PADD a été voté en amont du PLU et sert de fondamental pour élaborer le PLU. Dans le cadre de l'enquête publique le commissaire enquêteur s'assure notamment que les prescriptions du PADD sont respectées dans le PLU qui sera approuvé par le conseil municipal.

Objectifs extraits du PADD

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

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

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

1C préserver les hameaux

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

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

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

- Il prend en compte la demande en résidences secondaires

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 consommée ces dix dernières années

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

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

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'équipement publics et optimise les équipements existants

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

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

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

- Mise en place d'emplacement réservé pour l'agrandissement du

cimetière et la création d'un colombarium

- Réhabilitation du bâtiment des ateliers municipaux et préservation du foncier afin des évolutions éventuelles
- Prise en compte des projets du syndicat de gestion des déchets dans le secteur de la déchetterie
- Prise en compte de contraintes liées à la mise aux normes de dispositifs d'assainissement collectif intercommunaux. Dans ce cas il est prévu la mise aux normes des lagunage de Crevières et Passins qui seront rendus à la zone agricole
- 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

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 trames verte et bleue en préservant et valorisant ses composantes naturelles

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

3C Préserver le caractère rural du territoire communal , préserver les paysages

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 par densifier les zones bâties

- 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

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

- Adapter les modalités de développement urbain aux contraintes imposées par l'environnement naturel et maîtriser l'exposition des habitants aux risques naturels

- Offrir un cadre de vie sain aux habitants de Passins en préservant durablement les zones vertes

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

- Favoriser la cohérence architecturale et les économies d'énergie

- Favoriser la récupération et une gestion économe des eaux pluviales

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

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

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

6A Oeuvrer en faveur du rééquilibrage habitat / emploi

- Encadrer l'extension de la zone de Lantey pour optimiser l'usage du foncier
- Le château en tant qu'élément patrimoniale notable est réservé à des activités socio-culturel, de loisirs et touristiques
- Favoriser une diversification des offres d'emploi

3.3 Enjeux

Pour la commune :

Les enjeux affichés pour le PLU balayent tous les domaines de compétence de la commune :

- Population : maîtriser sa croissance démographique tout en favorisant le maintien du renouvellement de la population et l'installation de jeunes ménages.
- Logement : Diversifier l'offre de logements et privilégier la densité
- Protéger le cadre paysager attractif du territoire communal afin de protéger le potentiel de vente direct et d'agrotourisme.
- Poursuivre le développement et l'accueil de nouveaux habitants afin de fixer et pérenniser l'offre en commerce de proximité pour pérenniser la dynamique commerciale globale sur la commune.
- Mobiliser du foncier de superficie limité à l'accessibilité favorable afin de permettre le développement de la zone du Lantey et répondre à la demande existante.
- Préserver l'agriculture et son espace de travail pour une activité agricole fonctionnelle, préserver leur accessibilité et limiter les possibilités de mitage urbain ainsi que la linéarité le long des voiries qui enclavent les parcelles travaillées. Ces zones vulnérables nécessitent la mise en place d'une protection notamment et vis-à-vis de la consommation par l'urbanisation.

Pour l'intercommunalité

- Être en capacité de traiter les eaux d'épuration pour l'évolution de population prévue

3.5 incidences du projet et mesures compensatoires

Le projet de ZAC empiète sur des terres agricoles. Les terres agricoles perdues dans le cadre de l'OAP ne sont pas directement compensées ; ceci dit du foncier anciennement prévu à l'urbanisation est restitué en zone A, mais ces parcelles n'étaient pas bâties il est difficile d'interpréter cette non urbanisation comme une

mesure compensatoire. L'extension de la zone du Lantey prise sur la zone agricole n'est pas véritablement compensée ; il paraît que c'est une mauvaise terre. Actuellement un agriculteur exploite cette parcelle

4 Analyse des observations

4.1 Bilan de la concertation organisée par la mairie

(document 6 page 32 du dossier projet de PLU)

Moyens d'information au public :

5 réunions publiques de concertation en dates des

- 23 Mars 2012 = Thème : cadre réglementaire et législatif de la révision -objectifs de la révision
- 16 Octobre 2013 = Thème : synthèse du diagnostic et présentation des enjeux urbanistiques ;
- 10 juillet 2017 = Thème : Synthèse législative et présentation du PADD
- 13 Septembre 2017 = Thème : présentation des OAP, du projet de zonage et du règlement
- 4 novembre 2021 = Thème : présentation des changements apportés par la nouvelle municipalité
- Une publication dans le bulletin municipal de janvier 2012
- Des informations régulières sur le site internet de la commune.
- La mise à disposition des éléments du dossier PLU en mairie aux heures d'ouvertures (un registre d'observation a été mis à la disposition des visiteurs) pendant toute la durée de la procédure de révision du PLU.

Cette concertation a révélé les points suivants qui ont fait l'objet d'un débat lors du processus de la concertation :

- Densité des zones urbanisables :

La densité urbaine demandée par les textes et les documents supra-communaux a été fortement discutée et son principe a été contesté. Les participants aux débats considèrent que ce principe n'est pas adapté aux demandes du marché immobilier et à la réalité des communes rurales comme Passins. Les formes urbaines et architecturales impliquées par cette densité ne correspondraient pas au paysage et à la qualité de vie sur la commune. Nombreux propriétaires de parcelles sur le territoire communal ont fait état de leur demande de classement en zone constructible.

- Protection des éléments paysagers et du cadre de vie de la commune :

Les participants à la concertation ont souligné la nécessité de maintenir la qualité du cadre de vie de la commune et de protéger les espaces naturels et paysagers.

- Protection de l'activité agricole :

Il a été exprimé la nécessité de protéger l'activité agricole qui participe à l'identité du territoire communal.

Commentaires du commissaire enquêteur : Le projet de PLU présente les mêmes problèmes que ceux évoqués par le bon sens de la population lors de la consultation. Nous retrouvons l'inadéquation de l'offre de terrains constructibles aux besoins de la

population qui risque d'entraîner une forme d'exode des habitants de Passins, une absence de règles protectrices des éléments paysagers garants de la qualité de vie à Passins et une absence totale de règles qualitatives matières agricoles. Cette absence de projet agricole de la commune ouvre notamment à l'acquisition du foncier agricole par des multinationales pour approvisionner leurs propres pays au détriment de la souveraineté nationale répondant à un besoin de la population locale ou nationale. Il en est de même pour l'exploitation forestière peu contrainte en matière de priorité de réponses aux besoins nationaux dans un contexte où certains pays prédateurs préservent leurs ressources forestières en exploitant celles des pays trop laxistes.

4.2 Avis des personnes associées

Pour faciliter la lecture, en évitant notamment les redites, l'avis des personnes associées figure en 5. dans le rapport

5 Procès verbal de synthèse, observation du pétitionnaire et avis détaillé du commissaire enquêteur

Cette phase de clôture de l'enquête est décrite dans l'article R123-18 du code de l'environnement. En pratique la clôture comporte deux phases réglementées : le commissaire enquêteur transmet dans les 8 jours un procès verbal de synthèse des observations et le pétitionnaire dispose de 15 jours pour apporter ses observations. Afin d'apporter des éléments éclairant au public ayant participé à l'enquête et aux acteurs de ce dossier, je rendrai un avis personnel sur les observations en réponse qu'a produites la municipalité

Dans le cas présent l'enquête publique a été clôturée le 21 juillet et nous avons organisé une réunion bilan le 28 juillet avec les acteurs de l'urbanisme et le consultant en urbanisme rédacteur de l'ensemble du dossier du projet de PLU. Le 10 août 2022 Madame le Maire m'a transmis les observations de son équipe en réponse, à la fois par e-mail et par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est à noter que sur un des points, Madame le Maire s'est déclarée en conflit d'intérêt et n'a donc pas participé à l'élaboration de la réponse.

L'article R123-18 ne précisant aucun formalisme je privilégie la facilité de lecture en évitant les répétitions et renvois inutiles. Dans ce paragraphe le lecteur trouvera le procès verbal de synthèse de l'enquête publique : les observations du public reportées dans le registre, les avis des personnes publiques associées, les questions du commissaire enquêteur issues des observations sur le terrain et les remarques orales au cours des discussions (rédigé en caractères normaux = procès verbal de synthèse), les observations de la municipalité (**en caractères gras**) et les avis détaillés du commissaire enquêteur (*en italique*)

Contributions : 27 observations du public

**1. SCI Le May Philippe GALLAY Résidence pour seniors La Passinoise
0608527319 scidemay@orange.fr**

Demande le maintien dans la zone UE de la parcelle 833 pour construire des garages pour augmenter ses capacités d'accueil en termes de résidents. Produit un constat d'huissier montrant un manque chronique de places de stationnement entraînant des difficultés d'accès pour les ambulances, un stationnement dangereux et sauvage en dehors du site le long de la voie.

Dans un courrier du 30 juin 2022 Monsieur GALLAY précise :

Que la parcelle 833 de 3000m² déclassée nuit gravement au bon fonctionnement de notre résidence pour seniors : le stationnement et les garages permettrait d'accueillir des résidents supplémentaires

Nous avons de nombreuses demandes de personnes âgées autonomes dont la vie serait beaucoup plus agréable du fait du confort qu'elles trouvent ainsi que la convivialité et la liberté qu'elles gardent tout en étant en sécurité.

Au dos de ce courrier Monsieur GALLAY ajoute :

Dans le règlement Ue [et donc AUe] page 143 dans la rubrique habitation mentionner l'activité d'accueil de personnes âgées pour résidence seniors. Notamment pour ajouter des dépendances en lien avec cette activité.

Monsieur GALLAY produit un document justifiant le caractère de résidence seniors au 1^{er} juillet 2022 avec les contrats de location et pièces d'identité de chaque résident.

Il en ressort que cette résidence est occupée actuellement par 16 résidents.

Le plus jeune est certes né en 1968, donc âgé de 54 ans mais justifie d'un retour d'AVC

Tous les 15 autres résidents sont nés avant 1959 (Donc 63 ans minimum), les plus âgés ayant 94 ans et 98 ans il s'agit d'un couple.

Réponse de la municipalité : Si les logements de cet ensemble immobilier sont occupés majoritairement par des seniors, cela ne justifie pas d'un traitement particulier dans le PLU. Le classement de l'ensemble foncier dans le règlement graphique correspond à la nature de l'occupation des sols.

Un permis pour aménagement de garages a de plus été refusé en avril 2020.

Avis du commissaire enquêteur :

nb : Cet avis repose sur les déclarations des uns et des autres, je ne dispose d'aucun moyen pour vérifier la véracité des propos et intentions tenus ; c'est à la commune de cadrer juridiquement les intentions annoncées et les projets.

Ce dossier présente apparemment un passif très conflictuel entre la municipalité et la SCI Le Mays ; la mairie reprochant apparemment à la SCI Le May d'être une « fausse résidence seniors ». Lorsque j'ai demandé à Monsieur GALLAY de me produire un acte d'huissier établissant l'âge de tous les résidents, celui-ci m'a produit en retour un document censé lister chaque habitant avec des pièces d'identité de 15 résidents de plus de 63 ans et un de 54 ans mais en retour d'AVC. La municipalité a alors ajouté d'autres critères tels que des agréments pour reconnaître le caractère de résidence senior. Ce n'est pas le rôle du commissaire enquêteur de déterminer le bienfondé de la qualification de cet établissement ; la SCI Le May se re-

vendique comme résidence seniors et la commune ne peut pas démontrer le contraire. La SCI Le May est donc une entreprise banale implantée sur une zone d'activité. Cette localisation permet notamment aux personnes âgées, résidentes à part entière de Passins, de bénéficier de la proximité des services de la zone commerciale. A ce stade il n'est plus question de déplacer cette résidence senior : la réglementation doit protéger ces résidents : dans ses observations Monsieur GALLAY demande « Dans le règlement Ue [et donc AUe] page 143 dans la rubrique habitation mentionner l'activité d'accueil de personnes âgées pour résidence seniors. Notamment pour ajouter des dépendances en lien avec cette activité. » **L'adaptation du règlement de la zone Ue à la présence de fait [ou de droit?] à l'activité d'accueil de personnes âgées pour résidence senior me semble fondée ; il ne s'agit en aucun cas d'un traitement particulier dans le PLU, mais d'une adaptation normale d'un règlement à l'existant, notamment par respect de ces habitants de Passins à part entière.**

Pour le cas de l'extension en créant des garages pour les résidents seniors, Monsieur GALLAY a abondamment justifié sa demande pour contribuer au développement de son entreprise. La municipalité argumente sans plus de détail un refus de permis de construire en 2020. Ceci prouve notamment que la SCI s'est conformée aux règles de l'urbanisme.

De mon point de vue, nous avons une ZAC dont la fonction est d'accueillir des entreprises. La SCI Le May est une entreprise accueillie sur cette zone. Le principe de l'accueil d'entreprises c'est d'accepter la possibilité (voir la probabilité) de croissance : une entreprise qui ne peut pas croître meurt. Monsieur GALLAY ne saurait être tenu responsable de l'absence de possibilité foncières au sein de la ZAC, à mon sens il s'agit d'une mauvaise anticipation de la croissance des entreprises occupantes de cette ZAC. La SCI Le May étant en bord de ZAC, elle demande donc de pouvoir construire une extension de son activité sur du foncier lui appartenant pour une surface de 3000m², mais actuellement non classée Ue ou AUe. L'argument présenté qui peut s'entendre est une question de sécurité pour les résidents afin de désencombrer le stationnement à l'intérieur de l'enceinte et aux abords. Je rappelle que les résidents de ces logements sont des habitants de Passins au même titre que tous les autres habitants, à ce titre ils ont droit notamment à la sécurité. Le principe d'une résidence senior constitue une alternative à une très onéreuse EHPAD pour les personnes âgées non dépendantes.

La municipalité souhaite coloniser 3ha puis encore 2ha de zone agricole actuellement exploitée pour étendre la ZAC sans aucun besoin affiché par la commune car « ce n'est pas le rôle du PLU de répondre à un besoin ».

Dans le cas présent nous avons un besoin exprimé et la commune applique avec constance sa doctrine mortifère pour les entreprises « ce n'est pas le rôle du PLU de répondre à un besoin » La démarche d'une commune devrait être de soutenir au maximum les entreprises présentes sur son territoire notamment en négociant avec les autorités supra du foncier pour offrir des possibilités d'extension et en fixant un cadre favorable au développement. En outre cette entreprise loge des personnes âgées, donc des résidents de Passins, qui ont droit au respect de leur statut de citoyens.

Un PLU doit aussi répondre à des besoins d'entreprises déjà présentes avant de satisfaire un non-besoin d'entreprises hypothétiques, j'émet un avis défavorable au refus d'extension de la zone AUe aux terrains de l'entreprise Le May sous réserve d'un accord du SCoT . Le SCoT devrait expliquer à quoi il destine ce terrain agricole afin d'établir si le besoin exprimé par le SCoT est supérieur en terme d'intérêt général au besoin de sécurité des résidents âgés exprimé par la société Le May. Sachant qu'au final, il me semble que c'est sur pouvoir de police du Maire que reposera cette question de sécurité.

renforcer
justification
compatibilité scot

2. Maurice JUPPET :

Propriétaire de la parcelle 473 route de Chassins

La parcelle est coupée en deux sur le règlement graphique créant une « dent creuse »

Demande le classement de l'intégralité de la parcelle en constructible

Nb : pour trouver la parcelle, nous avons dû utiliser l'ordinateur mis à disposition de la mairie. La carte affichée était bien plus lisible que celle du projet de PLU ; nous avons constaté que l'intégralité de la parcelle était constructive. En réalité il s'agissait de l'ancien PLU sans que le commissaire enquêteur en soit informé. Ce problème technique a été corrigé ensuite. La personne demande à bénéficier de cette erreur à son avantage : maintenir la constructibilité de l'intégralité de la parcelle 473

Réponse de la municipalité : La parcelle 473 étant vierge de toute construction, son classement en zone UC contreviendrait au caractère de cette zone où seule la gestion du bâti existant est autorisée ainsi qu'au principe de délimitation de cette zone à la tâche bâtie existante.

*Commentaire du commissaire enquêteur : ce découpage crée une dent creuse assumée par la commune afin de ne pas développer l'urbanisation des hameaux. J'observe que le règlement des zones Uc ne permettrait de toute façon aucune construction nouvelle sur cette zone vierge de toute construction **Ce choix est néanmoins conforme au PADD. j'émet donc un avis favorable au choix la mairie***

3. Pauline et Sébastien ROVETTI

Propriétaires des parcelles AD227 et AD229 contiguës au cimetière.

En 2012 la mairie s'est engagée à délaisser la préemption sur notre terrain pour étendre le cimetière.

Nous découvrons sur le projet 2022 un emplacement réservé en L sur deux côtés du cimetière empiétant sur notre terrain

Conscients de l'intérêt général de cet espace réservé, nous observons cependant que selon la position du parking notre terrain AD229 pourrait de retrouver enclavé. Le respect des 150 m rendant inconstructible une trop large partie de notre terrain AD227

Nous vous proposons de vous céder à titre gracieux une bande de terrain dont la largeur est à négocier pour un usage exclusif de parking du cimetière en contrepartie de rendre la parcelle AD227 constructible

L'email en date du 21 juillet 2022 est beaucoup moins dans la négociation :

Le : 21 juillet 2022 à 14:30 (GMT +02:00)

De : "Sandrine" <sandrine.rovetti@orange.fr>

À : "ep2022-plu-passins@orange.fr" <ep2022-plu-passins@orange.fr>

Objet : Observations sur le projet de révision du PLU de la commune déléguée de Passins

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête qui vous a été confiée relativement à la modification du PLU cité en marge , j'ai l'avantage de formuler les observations suivantes :

Nous sommes propriétaires, ma mère et moi, sur la commune ARANDON-PASSINS, des parcelles suivantes :

- AD 228 Le village PASSINS d'une surface de 00 ha 44 a 81 ca
- AD 229 le village PASSINS d'une surface de 00 ha 44 a 81 ca

Ces parcelles, actuellement constructibles, jouxtent le cimetière du village.

Or, le projet de PLU prévoit l'aménagement d'espaces paysagers qui englobent nos parcelles qui deviendront non constructibles.

Le même projet de PLU évoque également l'extension du cimetière. Dans la mesure où cette extension ne peut se faire que par le nord, et donc par nos parcelles, nous considérons que ce nouveau zonage n'a pour seul véritable but que de nous exproprier à terme et de manière détournée de nos parcelles à moindre coût pour la commune.

En effet, ce projet d'espaces paysagers est d'une surface considérable que rien ne peut justifier et va à l'encontre de l'objectif de suppression du mitage urbain poursuivi par le nouveau PLU.

Nous nous opposons donc avec vigueur à l'incorporation de nos parcelles AD 228 et AD 229 dans l'espace paysager projeté, et en toute hypothèse, à la perte du caractère constructible de ces parcelles.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Annie ROVETTI
Sandrine ROVETTI LECAT

Réponse de la municipalité : le classement en zone non constructible de cet ensemble de parcelles répond aux objectifs d'accueil démographique compatible avec les documents supra communaux et de limitation de consommation de surface édictés dans le PADD.

Concernant l'emplacement réservé, la municipalité propose une réduction de ce dernier afin de n'en conserver que la partie extension du cimetière.

A noter que le PLU ne prévoit pas d'aménagement paysager mais la préservation du caractère paysager du secteur concerné, partie intégrante de l'environnement immédiat de l'Eglise et visible depuis les perspectives lointaines sur le village.

Avis du commissaire enquêteur : Les engagements de la municipalité de 2012 ne sont plus applicables compte tenu de l'évolution du code de l'urbanisme en 10 ans. Au vue de la contestation de « l'aménagement paysager » et de la réponse de la mairie je m'interroge désormais sur le caractère « opportuniste de règle peu précise, et si ce principe paysager s'applique aussi à l'OAP école qui me semble aussi dans le champs de vision « de loin » de l'église.

L'inconstructibilité de ces parcelles va à l'encontre de l'objectif affiché de densifier l'habitat en zone Ua ; tout le monde est bien conscient que la densification de l'habitat réduit certes le mitage mais va aussi vers plus de minéralisation des villes. Les villes très minéralisées sont particulièrement désagréables à vivre en été faute d'espaces paysagers arborés. La logique de préserver un espace paysager dans le champ de vision de la butte de l'église va dans le

sens de moins de minéralisation mais cela entre en contradiction avec tous les objectifs affichés dans le PADD

En utilisant la vue satellite de Google Maps il apparaît que le cimetière est rempli à 90 % et nécessitera effectivement une extension à court terme.

J'ai utilisé Street View de Google avec un point d'observation vers l'église depuis la rue sous l'école : il en ressort que la partie nord de l'église comporte une forte pente vers le nord arborée qui rend invisible l'enceinte du cimetière et a fortiori l'occupation des terrains notamment dans leur partie basse, notamment en contrebas. La vue des terrains au nord du cimetière depuis un point éloigné me semble peu probable (apparemment le seul point de visibilité possible se trouve à l'Est de l'église). Au vue des photos, je doute donc de l'argumentaire présenté par la municipalité en terme paysager.

La construction de maisons en bas du terrain à proximité des autres maisons me semble à la fois compatible avec l'extension du cimetière en partie haute du terrain et avec la préservation du « caractère paysager » surtout en vue lointaine que je n'ai pas personnellement vérifié.

En application d'un des objectifs numéro 1 du PADD « 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 » j'émet un avis défavorable au choix de refuser la constructibilité au nord et en contrebas du cimetière.

pas d'extension et suffisamment de
gisement foncier dans le PLU arrêté

4. Patricia COUTHON

Les zones agricoles avec un risque de glissement de terrain G2 ou G3 doivent comporter réglementairement des cultures qui retiennent le terrain + plantation de haies ?

Réponse de la municipalité : Le PLU n'a pas vocation à réglementer les types de plantations.

Commentaire du commissaire enquêteur : la cartographie des aléas constitue à juste titre un obstacle fort au développement des communes dans une situation de pénurie de parcelles constructives. Comme personne ne sait comment cette cartographie est établie, elle s'impose de façon souveraine au nom de la protection des personnes ; au final il est difficile de remettre en cause un aléas car considéré comme factuel. Néanmoins dans cette enquête publique il est constaté que l'aléa est contesté faute d'événement depuis 4 générations : les populations ne semblent pas associées à la définition des aléas. Le risque, c'est l'exposition de personnes ou de biens à des aléas. Des expériences catastrophiques de construction dans une zone aléas fort ont entraîné une application stricte des règles de prévention. La réglementation graphique des aléas vise à prévenir l'exposition des populations à l'aléa, souvent en distinguant 3 niveaux d'aléas qui déterminent 3 niveaux de contraintes en matière d'urbanisme allant de l'interdiction de construire pour l'aléa fort, à des contraintes de type « prise en compte » pour l'aléa faible, en passant par des contraintes importantes pour l'aléa moyen. Il est possible de diminuer la gravité de certains aléas par des aménagements ; ces aménagements possibles ne sont jamais pris en compte pour réduire l'exposition au risque des populations. Ceci explique le sens de la réponse de la mairie pour le PLU. D'autres outils d'aménagement du territoire doivent pouvoir réduire l'aléa donc le risque pour les populations.

Au travers du PLU la commune pourrait contraindre à la plantation de haies, d'arbres à racines profondes voire de murets poreux ou de cultures en terrasses pour stabiliser certains terrains comme le faisaient nos ancêtres.

5. Bruno DESCHAMPS COTIN

Je dispose de plusieurs bâtiments et de terrains agricoles dans le hameau de Bachelin. Etant kinésithérapeute je souhaite implanter une activité paramédicale dans mes bâtiments. J'ai noté que vous prévoyez un emplacement réservé sur un de mes terrains pour réaliser un parking.

Je vous propose deux options :

- 1- Vous proposer un projet concerté avec les habitants du hameau pour produire 3 parkings
 - Un pour ma clientèle
 - Un pour l'agriculteur qui fait désormais de la vente directe suite au covid
 - Un parking pour les habitants du hameau
- 2- Cession à titre gracieux de la bande du terrain 360 en contrepartie de classer en Uc la parcelle en dent creuse 359

5B Je propose de convertir la zone Uc de Bachelin en OAP patrimoniale et participer à l'élaboration du règlement afin de préserver le caractère patrimonial du hameau.

Réponse de la municipalité : la démarche constructive de l'observation est saluée par la commission urbanisme de la commune. Il reviendra à cette dernière d'envisager postérieurement à l'approbation du PLU de mettre en place une concertation lors des études qui précéderont la mise en oeuvre du parking projeté.

Concernant l'OAP patrimoniale demandée, la remarquable préservation du bâti traditionnel sur l'ensemble du territoire communal et notamment à Bachelin souligne le peu d'enjeu d'un ajout d'outils réglementaires dans le PLU.

Le Code de l'Urbanisme dispose d'articles qui devront être utilisés par les services instructeurs lors des dépôts d'actes futurs afin d'assurer l'harmonie du paysage architectural communal.

Avis du commissaire enquêteur : Il est incontestable que Passins est une très belle commune, j'irais même jusqu'à dire « susceptible de créer un coup de coeur ». Mais cela ne transparaît pas dans le projet de PLU. J'ai personnellement constaté des débuts d'attaques de ce patrimoine intéressant qui risque de s'aggraver avec la pénurie de terrains constructibles disponibles dans le hameaux. Les propriétaires vont avoir tendance à convertir en logements modernes des bâtiments anciens abandonnés car peu fonctionnels. Mon constat sur le terrain ne va pas dans le sens de l'optimisme affiché par la mairie pour les hameaux. Mon sentiment personnel est que les hameaux ne sont pas une priorité pour la municipalité : à la lecture du projet de PLU rien ne transparaît sur le caractère patrimonial de Passins, Crevières partie nord, Bachelin et Chassins. J'ai découvert ce patrimoine remarquable en visitant les différents hameaux ; au point qu'il est possible que l'administration ignore le caractère remarquable du patrimoine bâti de Passins. C'est donc intentionnellement que je souligne ce patrimoine dans ce rapport. L'idée de l'OAP patrimoniale proposée par les habitants me paraît excellente notamment pour impliquer la population dans un projet fédérateur, cette OAP est réaliste car un des plus gros propriétaire foncier du hameau a justement des projets professionnels d'occupation de bâtiments en pisé actuellement sans usage. L'OAP patrimoniale doit commencer par la rédaction de règles opposables qui peuvent être à l'initiative des habitants de Bachelin accompagnés de spécialistes du département et soumises in fine à la municipalité pour approbation et intégration dans le PLU. Il semble incohérent d'envisager déjà une révision coûteuse du PLU pour intégrer une OAP patrimoniale, rien ne s'oppose à tenir compte de l'enquête publique pour Bachelin car cette OAP ne remet pas en cause l'enveloppe urbanisable de Bachelin.

Sur le principe j'émetts un favorable à toute initiative compatible avec la réglementation supra visant à préserver le patrimoine rural, qui en l'occurrence me semble menacé. A ce stade je suis favorable à la création des conditions dans le PLU pour tendre à terme vers une OAP patrimoniale d'initiative collective pour le hameau de Bachelin

ajouter des éléments dans le règlement

6. Sandra CLAVIERES 164 chemin de la Massotière – Crevière

Propriétaire de la parcelle A1367

La moitié de la parcelle est classée en zone Ub et l'autre moitié en zone A ce qui créé une dent creuse.

Je demande le classement de l'intégralité de la parcelle A1367 en Ub

Réponse de la municipalité : Le tracé ne crée pas de dent creuse au sens de la jurisprudence, Le tracé de la zone Ub est au plus près du bâti pour limiter la construction dans ce secteur, conformément aux objectifs du PADD et en compatibilité les documents supra communaux.

Avis du commissaire enquêteur : cette parcelle relativement grande environ 2000 m² est coupée en deux clairement pour empêcher ce propriétaire de bâtir la partie sud de sa parcelle. Etant en bord de zone Ub la partie libre de de la parcelle n'est entourée que par 2 cotés d'habitations. La réglementation de l'urbanisme n'oblige pas que les zones U suivent le tour des parcelles. La municipalité peut parfaitement choisir de limiter l'urbanisation d'une grande parcelle pour limiter la construction en application des prescriptions du SCoT. Ce choix n'enfreignant aucune règle j'émetts un avis favorable

7. Christophe AH-YANA

Propriétaire de la parcelle 471 en zone Ub

Suite à la découverte d'une source je désire savoir s'il est possible de dévier le courant car cette source inonde mon vide sanitaire. Il existe une autre source captée à proximité.

Réponse de la municipalité : hors sujet ; il convient de s'adresser aux services compétents.

8. Claude BOUVIER hameau de Bachelin

8-1 remise document sur l'aménagement du hameau de Bachelin

Le : 05 juillet 2022 à 09:35 (GMT +02:00)

De : "Esther Lambert" <1000lieuxalaronde@orange.fr>

À : "ep2022-plu-passins@orange.fr" <ep2022-plu-passins@orange.fr>

Objet : enquête publique PLU , rdv jeudi 7 juillet

Bonjour,

avec quelques habitants du Hameau de Bachelin, nous projetons de rencontrer le commissaire enquêteur ce jeudi pour présenter la problématique de parking et de circulation sur le quartier dans le cadre du PLU.

Cordialement,

Esther Lambert

Il est constaté que l'emplacement réservé par la commune pour faire un parking dans le projet de PLU n'est pas adapté aux besoins du hameau. Le document collectif propose plusieurs scénarii à la commune pour gérer la problématique de la circulation et du parking dans le hameau, intégrant le projet particulier de rénover les bâtiments en pisé pour en faire un centre médical. Le projet est à examiner en détail par la mairie pour adapter le PLU pour le hameau de Bachelin en fonction du projet retenu.

Avis du commissaire enquêteur : l'initiative présentée a pour finalité de conserver un patrimoine cohérent au sein du hameau essentiellement constitué de bâtiments en pisé dont beaucoup sont actuellement à l'abandon, mais en indivision dur deux personnes, dont l'une kiné envisage de créer un pôle paramédical à Bachelin dans les maisons et granges en pisé. Le ou les parkings de Bachelin servirait alors à accueillir essentiellement en soirée et la nuit les habitants de Bachelin et en journée les patients du paramédical et les clients de la ferme qui s'est spécialisée en vente direct suite au Covid. Il s'agit-là d'une volonté apparue lors de l'enquête publique qui a visiblement surpris l'équipe municipale : les habitants de Bachelin veulent valoriser leur hameau. Je suis allé voir sur place pour comprendre : Bachelin n'est pas un hameau ordinaire : les principaux édifices patrimoniaux sont à l'abandon mais maintenu en excellent état d'origine.

J'émet un avis favorable à toute initiative particulière, collective ou communale permettant de préserver le caractère patrimonial du hameau de Bachelin.

8-2 remise document sur les espaces boisés

Demande

- la conservation des Espaces Boisés Classés EBC comme un au précédent PLU en raison de leur rôle de protection du ravinement, de protection des captages d'eau potable de Bachelin et du Mas de Fays (éviter les coupes rases conformément aux arrêtés préfectoraux)
- la publication de l'étude ONF sur le hameau du bois victime de coulées de boues et création d'un emplacement réservé EBC
- Correction de la carte des boisements communaux figurant sur la carte des servitudes : préciser les bois communaux soumis au régime forestier

Réponse de la municipalité : la démarche constructive des habitants du hameau est saluée par la commission urbanisme de la commune. Il reviendra à cette dernière d'envisager de mettre en place une concertation lors des études du parking projeté.

Concernant la mise en place d'Espaces Boisés Classés, les contraintes inhérentes à cet outil qui empêche le dessouchement et limite de fait fortement la gestion des boisements n'a pas été souhaité par la municipalité. Des outils comme la réglementation de boisement suffisent à une bonne gestion des problématiques évoquée.

Avis du commissaire enquêteur : en l'absence de classement EBC c'est le code forestier qui s'applique apportant une protection suffisante selon la commune. Avis favo-

nable à l'absence de classement EBC dans la mesure où la commune reste vigilante sur la protection de ses forêts.

J'attire l'attention de la commune pour rappeler une menace souvent omise : les motocross et quad de particuliers ou d'associations qui s'accaparent le bien commun forestier avec l'alibi du tourisme vert apportant des nuisances sonores, des conflits avec les propriétaires ou exploitants fonciers ainsi qu'une dégradation des chemins forestiers provoquant un ravinement sans jamais contribuer à leur coûteux entretien. Le seul code forestier ne protège pas suffisamment de ces nuisances. Par ailleurs ces utilisateurs du domaine public sont toujours en recherche de communes laxistes sur le plan réglementaires afin de maintenir, voir de développer cette activité.

9. Bernard KANDERIAN

Parcelle 00A1440 a été divisée vers 000A 1439 de 863m² et 000A 1441 de 845m² (avant entrée déchetterie)

Demande la constructibilité des parcelles 1439 et 1441 (issue de la division de 1440) : terrain sans valeur agricole avec plusieurs maisons autour. Pourquoi sont-elles classées en A ?
Assainissement individuel comme les bureaux du SICTOM

Synthèse du texte remis :

Demande la constructibilité de l'une des deux parcelles pour sa résidence principale. D'autres constructions autour de ces parcelles ont été réalisées dont les bureaux du SICTOM. Pour l'instant ces deux parcelles sont en friches car impropres à l'agriculture.

« Depuis plusieurs années que je fais ma demande pour pouvoir ma résidence principale. Je ne comprends pas l'impossibilité pour moi de construire ma maison. J'ai 53 ans, je serai trop vieux si refus actuellement [= sur ce projet de PLU]

Joint un plan montrant les deux parcelles contiguës. La parcelle 1441 est enclavée par la parcelle 1439 qui elle est en bord de voie.

Sont jointes deux photos montrant les deux parcelles en friche vues depuis la route et depuis le fond de la parcelle. Ces terrains plats en friches sont entourés de maison

joint un courrier de la mairie de Passins de 2011

« Nous accusons réception de votre courrier relatif aux possibilités de construction sur vos parcelles cadastrées A1439 et A1441

Dans le cadre de la révision du PLU sera instruite et transmise au commissaire enquêteur lors de l'enquête publique réglementaire »

Dans courrier du 14 novembre 2013 la mairie précise

« Vous n'ignorez pas ces parcelles sont classées en zone non constructible et ne peuvent être de ce fait être construites.

Par ailleurs le PLU de la commune étant en cours de révision votre dossier sera transmis au commissaire enquêteur au moment de l'enquête publique. Il vous sera également possible de le rencontrer pour exposer votre requête »

Commentaire du commissaire enquêteur : la maire de l'époque fait miroiter un inutile espoir à son administré. Le commissaire enquêteur n'est pas une cour d'appel des litiges avec les services de l'urbanisme de la commune de Passins. C'est à la Maire de la commune d'assumer sa décision du refus du permis de construire. Le commissaire n'a que pour seul rôle de rendre son avis personnel consultatif sur le PLU, même si de plus en plus cet avis est détaillé. Il n'a aucun pouvoir sur les permis de construire.

Réponse de la municipalité : Nous laissons au commissaire enquêteur l'entière responsabilité de son jugement et interprétation personnelle de la situation. Par ailleurs le classement en zone urbaine de ces parcelles contreviendrait aux principes d'arrêt du mitage et de limitation de consommation de surface exprimés dans le PADD en conformité avec les textes législatifs et réglementaires.

Commentaire du commissaire enquêteur : les courriers de l'époque de la mairie laissent supposer que le commissaire enquêteur peut prendre une quelconque décision en faveur de l'administré ce qui est inexact. Le commissaire enquêteur ne rend qu'un avis personnel et impartial car il n'est pas associé au projet.

*Avis du commissaire enquêteur : la parcelle de Monsieur KANDERIAN revendiquée comme constructible, constituerait à l'évidence un habitat dispersé dans zone non urbanisée même si cette parcelle est entourée de maisons . La présence de constructions au sein du STECAL déchetterie ne crée aucun droit nouveau pour les propriétaires fonciers riverains. Par contre rendre à l'agriculture une zone peu exploitable ne constitue pas le meilleur moyen de promouvoir l'agriculture. Souvent les déchetteries sont implantées à raison de façon éloignées des habitations. **J'émet un avis favorable au choix de la commune de ne pas rendre constructible cette zone à l'entrée de la déchetterie.***

10. Madame VAVRIL

Dépose un courrier imprimé d'un e-mail
Voir 17.

Réponse de la municipalité : cf. réponse observation 17

11. Sylvain CONTE 767 traversée de Crevières

Demande que la zone Uc du hameau de Crevières passe en Ub comme la partie récente du hameau

Le : 18 juillet 2022 à 14:52 (GMT +02:00)
De : "Sylvain CONTE" <sylvain.conte123@orange.fr>
À : "ep2022-plu-passins@orange.fr" <ep2022-plu-passins@orange.fr>
Objet : Lettre d'observation

Bonjour,
Je vous joins en pièce jointe mes observations sur la commune de Crevières.
Cordialement.
Famille CONTE

Propriétaire des indivisions A1447, A1451, A1452 sises traversée de Crevières

La traversée de Crevières ne semble pas présenter la configuration d'un hameau isolé mais s'inscrire plutôt dans la continuité du bourg. Cette observation semble confirmée et étayée par le fait qu'un cheminement doux ralliant le centre du village à cette zone est matérialisée sur le règlement graphique. Deux zones en amont sont constructibles Ub

Considérant ces éléments, il me semblerait cohérent d'envisager l'attribution du même zonage à l'ensemble des parcelles sises en zone urbaine sur cet axe, soit un zonage Ub aucune nette différenciation ne semblant exister entre ces deux blocs

Réponse de la municipalité : le classement en deux zones du hameau de Crevières répond aux objectifs d'accueil de population du PADD en compatibilité avec les prescriptions du SCOT. A ainsi été classée en zone Ub, permettant une constructibilité limitée, la partie Sud du Hameau, la plus proche du village de Passins et de ses équipements avec lequel une liaison douce est d'ailleurs envisagée dans le PLU.

Avis du commissaire enquêteur : la commune présente comme principal argument la liaison douce qui s'arrête opportunément à la partie Uc de Crevières. Cette liaison douce est suffisante pour desservir la partie nord du hameau. La partie nord du hameau est reliée plus directement à la zone du Lantey par une voie peu fréquentée également très propice à une liaison douce. La difficulté vient du fait de qualifier de hameau Crevières alors qu'il s'agit d'un faubourg de Passins. On trouve même « Crevières Nord » et « Crevières Sud » par créer artificiellement des droits différents au sein de cette entité unique matérialisée par le panneau d'agglomération « Crevières » à l'entrée de ce hameau (hors document du projet de PLU il n'existe pas de « Crevières Nord » ou de « Crevières Sud »)

La répartition Ub/Uc à Crevières n'est pas conforme à un des objectifs n°1 du PADD : « 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 » : la zone Ub de Crevières favorise l'habitat individuel de part sa réglementation

La répartition Ub/Uc à Crevières n'est pas conforme à un des objectifs numéro 1 du PADD : « - Il tient compte des besoins en logements liés à la décohabitation et à la croissance démographique » ; la décohabitation des enfants des familles du hameau de Crevières s'avère compromise en l'absence de foncier familial disponible dans la partie ancienne du hameau.

Ce choix de la commune de zone Ub destinée à l'accueil de pavillons modernes sans style propre au village ou à la région entre en contadiction avec un des 3èmes objectifs du PADD : « 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 pur densifier les zones bâties

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

J'émet un avis défavorable à zonage différencié à Crevières créant un droit différent non motivé au sein du hameau privant la partie historique du hameau des opportunités de développement souhaitées par les administrés de Passins

assainissement et compatibilité scot

12 Julie BARRAL- Crevières

Dans un e-mail Julie BARRAL rappelle que sa maison achetée en 2007 n'a ni cave ni dépendance. Elle a besoin de bâtir un garage pour gagner en confort de vie. Elle a besoin que les parcelles acquises comme constructibles le restent

12 A : Les parcelles 1298 et 847 sont bien sur la zone Uc (très peu visibles sur le règlement graphique)

12B : Un garage semble être une annexe autorisée en zone Uc sur le règlement écrit. Quelle est la justification des 20 m ? Le cas échéant, je demande un ajustement de ce règlement pour tenir compte du terrain

12C : A quelle distance de la rivière puis-je construire mon garage sur ces deux parcelles ?

Réponse de la municipalité : la distance de 20 m garantie une densité de la forme bâtie en cohérence avec la nature de hameau du tissu urbain existant. Elle permet également de limiter l'imperméabilisation des sols en réduisant le linéaire des accès aux annexes de l'habitat. La distance à respecter vis à vis de la rivière, hors prescription de la carte des aléas, n'est pas réglementée par le PLU mais par d'autres réglementations.

*Avis du commissaire enquêteur : la distance de 20 m semble assez arbitraire et visiblement inadaptée à la configuration du domicile de Madame BARRAL et des dépendances projetées, d'autres situations analogues sont possibles. L'argument d'imperméabilisation du sol pour l'accès garage domicile constitue un préjugé sans fondement. La réponse de la commune ne répond pas au besoin d'extension sous forme d'annexe des domiciles. **En l'absence d'adaptation aux spécificités du terrain et de motivations solides pour 20m, j'émet un avis défavorable à cette distance de 20 m entre l'habitation principale et ses annexes en zone Uc ; il est souhaitable que la commune fixe un objectif de résultat et non un moyen métré précis générateur de conflits ridicules (par exemple si quelqu'un implante un garage à 22 m, va-t-il devoir y accoler un auvent de 2m ou démolir son garage ?)***

13. Monsieur Cédric MUFFAT EIC Transactions

supprimer la
distance au vu de
la t^hche urbaine

Candidat aménageur de l'OAP du Lantey considère que le phasage tel que prévu dans l'OAP n'est pas viable économiquement. Va proposer un projet alternatif réalisable car tenant compte de la répartition foncière

Le : 21 juillet 2022 à 11:42 (GMT +02:00)

De : "muffat cedric" <eic.transactions@wanadoo.fr>

À : "ep2022-plu-passins@orange.fr" <ep2022-plu-passins@orange.fr>

Objet : OAP ZAC DES LANTEY

Bonjour,

Suite à nos échanges lors de l'enquête publique concernant le PLU de Passins, je reviens vers vous à propos de nos remarques sur l'OAP de la ZAC des Lantey.

Comme évoqué ensemble, cette OAP est nécessaire, mais en l'état, n'est pas

économiquement viable pour l'aménagement des derniers fonciers permettant une extension raisonné et homogène de la ZAC.

Vous trouverez ci-joint une note récapitulant le contexte et les axes d'améliorations de cette OAP, ainsi qu'une proposition de plan de phasage.

Je me tiens à votre entière disposition pour plus de précisions sur cette opération,

Bien cordialement,

Cédric MUFFAT
Responsable Développement

EIC TRANSACTIONS
17 Avenue Alphonse Baudin
01000 Bourg-en-Bresse
Tél : 04.74.32.00.29
Port : 06.30.27.41.28
eic.transactions@wanadoo.fr

Dans le cadre de la présentation du bilan de la concertation je remets à la commune le dossier alternatif de l'OAP présenté par EIC transactions

L'OAP telle que projetée dans le PLU est critiquée sous les angles suivants :

- Absence quasi totale de stationnement
- Peu de visibilité pour les bâtiments arrières
- Front bâti tout le long de la RD au lieu d'arbres
- Apparition d'un phasage de l'OAP qui ne tient pas compte de la maîtrise du foncier
- Pour constituer une nouvelle entrée dans la zone il aurait fallu aménager prioritairement l'entrée depuis le nouveau rond point
- L'OAP projetée n'est pas économiquement viable
- Les entreprises souhaitant s'y installer ne sont ni identifiées ni associées à cette OAP
- La question de la mise en concurrence avec les commerces de Morestel n'est pas posée

Réponse de la municipalité : l'OAP du secteur d'extension de la zone du Lantey a fait l'objet d'une réflexion commune avec les services de l'Etat et du SCoT sur une période de plus de six mois incluant de nombreux échanges et réunions pour aboutir à sa forme actuelle.

Elle répond notamment et comme indiqué dans le dossier de PLU aux impératifs d'optimisation de l'utilisation des surfaces, de mutualisation des stationnements, de limitation de l'imperméabilisation des sols, de qualité d'aménagement dans un secteur commercial qui se distingue par la pauvreté du traitement paysager.

La municipalité est particulièrement vigilante sur la qualité des aménagements futurs et notamment sur la perception de la zone, depuis la route départementale (route de Lyon). Par ailleurs, les avis des PPA concernés renforcent l'idée de phasage de l'urbanisation (Etat et Scot) et l'accès impossible par le rond point récent (Département).

Avis du commissaire enquêteur : je rejoins les critiques de Monsieur MUFFAT vis à vis de l'OAP d'extension de la zone du Lantey telle que prévue actuellement. Néanmoins la pleine occupation de la ZAC actuelle relativise son propos : face à la pénurie globale de terrains une extension prévue même mal conçue trouvera de toute façon preneurs dans un contexte d'une ancienne ZAC mal conçue également. Le projet du promoteur représenté par Monsieur MUFFAT présente de nombreux atouts qui le rendent plus crédibles en terme de probabilité de réalisation que le projet porté par la commune : ce projet présente une seule phase sur 3 hectares accolée à la route qui longe la scierie également en zone Ue. Ce projet répondrait au besoin exprimé par une grande enseigne commerciale déjà présente sur la zone, avec transfert dans l'extension d'une des enseignes et réemplois des bâtiments laissés vacants pour agrandir un des commerces. Ce projet de 3 ha répondrait aux exigences du SCoT. Le promoteur dispose d'un atout de taille : maîtrise foncière. A noter que ce promoteur a construit la zone commerciale de Mâcon sud très fonctionnelle à défaut d'être esthétique. La position en retrait des bâtiments permettrait à la commune de réserver un emplacement le long de la départementale sur le foncier non maîtrisé afin de faire une voie douce arborée reliant la partie ancienne de la zone à la nouvelle. Une fois de plus c'est à ce stade du projet de PLU que la commune doit définir des emplacements réservés.

La réponse de la commune se limite à défendre mollement son projet et ne tranche pas clairement en faveur ou défaveur de cette proposition alternative à l'OAP du projet de PLU.

J'émet un avis défavorable sur le non choix de la commune compromettant l'avenir de cette extension.

14. Valentin GRAND (Maçon)

Propriétaire de la parcelle AC338 (?)

Demande : maintien de cette parcelle en AC pour éviter une dent creuse

Des bâtiments agricoles en ruine s'y trouvent

Projet lointain d'habitation

E-mail reçu le 26 juin 2022

Propriétaire des parcelles AC338 bâtie de bâtiments agricoles, et parcelle AB138 non bâtie

Le projet de PLU prévoit le classement de ces deux parcelles en agricoles

Nous aurions aimé voir la parcelle AB138 rester constructible pour une maisonnette de plain pied pour les vieux jours de mes parents. La spéculation foncière ne nous intéresse pas.

Parcelle AC338 demandé classée en Uc pour une partie

Située en plein coeur du hameau est bâtie d'anciens hangars abandonnés par mes grands parents lorsqu'ils ont cessé leur activité d'agriculteur en 2003.

Ma compagne et moi avons pour projet dans les années à venir, de réhabiliter ces bâtiments pour notre usage d'habitation. Nous avons l'intention de mettre en valeur les structures existantes pour réharmoniser le paysage chassinois. Pour cela je pense que la restitution à l'agriculture d'environ 1000m² à l'est de la parcelle ne nous handicaperait pas pour notre projet.

Réponse de la municipalité: le classement en zone Uc de la parcelle 338 pour la réhabilitation des anciens bâtiments agricoles existants paraît pertinent et permettra une amélioration paysagère de l'entrée du hameau. En revanche, le classement en zone Uc de la parcelle vierge 138 contreviendrait aux objectifs du PADD de limiter la consommation de surface

Avis du commissaire enquêteur : je précise que madame le Maire se trouvant en conflit d'intérêt pour cette observation n'a pas pris part au choix ci-dessus, je salue cette position. J'observe que cet habitant de Chassins ne s'identifie pas à Passins, car il parle de paysage « Chassinois » rappelant involontairement l'identité forte des habitants des hameaux. Je rends un avis favorable pour le classement en zone Uc de la parcelle 338 et le maintien en zone A de la parcelle 138.

15. Ludovic MARTIN

2 e-mails reçus durant l'enquête

« Au vue du règlement graphique nous ne savons pas si notre terrain pourrait être classé en Uc ou Ub, nous demandons donc le classement le plus favorable en Ub pour combler cette dent creuse. Notre maison ne figure toujours pas sur le cadastre depuis 2000. »

Ludovic et Axelle MARTIN
739, Traversée de Crevières
38510 PASSINS

Tél.: [06 87 62 27 49](tel:0687622749)

Email : ludomart@wanadoo.fr

MAIRIE DE PASSINS

Monsieur _____ *le* _____ *Commissaire* _____ *Enquêteur*

12 Place Léon Thomas

38510 PASSINS

A Passins, le 14 janvier 2022

Lettre RAR N°

Objet :

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Demande de modification de zonage sur la parcelle cadastrée N°2970000A1448

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous faisons suite à nos deux précédents courriers recommandés ayant comme destinataire la mairie, sans réponse ainsi que nos multiples passages ou appels téléphoniques afin de régulariser cette situation anormale.

C'est pourquoi nous vous adressons par ce présent courriel, notre demande de rectification de zonage concernant la parcelle cadastrée N°2970000A1448.

En effet, suite à l'entretien que nous avons eu il y a quelques temps, nous avons évoqué notre problème concernant le cadastre sur lequel n'apparaissait pas notre maison.

Cette erreur est présente depuis l'année 2000, date de construction et n'a jamais été corrigée.

Cela explique certainement le fait qu'une partie de notre terrain ne soit pas constructible alors que tous les autres à proximité le sont.

Notre parcelle est constituée d'une double zone qui à ce jour est classée en zone agricole pour 829 m² et en zone urbaine pour 1865 m².

La zone non constructible de notre parcelle constitue une « dent creuse » sur le PLU et n'est pas dans la continuité des autres terrains voisins qui bizarrement sont constructibles.

La zone A de notre parcelle n'étant pas destinée à être cultivée nous envisageons dans le futur, la construction d'une maison d'habitation à titre locatif.

Le raccordement aux réseaux d'assainissement, d'énergie et de communication est accessible et à disposition sur notre chemin d'accès privé. Ce qui n'engendrera aucun frais pour la Mairie.

Ce projet respectera l'orientation souhaitée par le PPAD et les 3 axes de la Municipalité de PASSINS et notamment un développement urbain organisé en limitant la consommation de l'espace et l'étalement urbain (comme indiqué dans le PADD).

Nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération respectueuse.

Axelle et Ludovic MARTIN

Réponse de la municipalité : erreur matérielle : la maison non répertoriée au cadastre sera ajoutée sur les documents en vue de l'approbation et la parcelle classée en zone Uc
Avis du commissaire enquêteur : avis favorable

16. Bernadette ROVETTI

E-mail

Le : 13 juillet 2022 à 11:59 (GMT +02:00)
De : "ROVETTI bernadette" <louber.rovetti@orange.fr>
À : "ep2022-plu-passins@orange.fr" <ep2022-plu-passins@orange.fr>
Objet : projet de revision PLU commune de PASSINS

BONJOUR

Dans le cadre de l'enquête en référence, je souhaiterai interroger l'enquêteur le 21 juillet 2022 lors de sa visite en Mairie de Passins. :

- pourquoi mon terrain à PASSINS qui était constructible est passé Non CONTRUCTIBLE dans les propositions de la Mairie.

Il s'agit d'un terrain cadastré lieudit Le village sous le n° 226 de la section AD.au nom de Louis ROVETTI.

Je vous remercie .

Salutations distinguées.

Bernadette ROVETTI

Réponse de la municipalité : le classement en zone non constructible de cet ensemble de parcelles répond aux objectifs d'accueil démographique compatible avec les documents supra communaux et de limitation de consommation de surface édictés dans le PADD.

Avis du commissaire enquêteur : idem 3

17. Dominique VAVRIL

E-Mail

Propriétaire des parcelles 141, 142, et 155 au hameau de Crevières
La parcelle 155 est en As pour sa majeure partie et en Uc pour le reste

Le classement As de ces parcelles est-il motivé par une Znieff de type 1 ou Natura 2000. Ces parcelles sont entourées de murs et sont enherbées et entretenues par fauchage. La parcelle 155 fait partie de l'habitation et ne présente aucun intérêt environnemental ni agronomique : le classement As est sans utilité. La parcelle 155 est en fait un jardin partiellement empierré adossé à la maison d'habitation. Cette parcelle 155 constitue la seule possibilité d'extension de ma maison. Comme les propriétés voisines, je demande le classement en Uc de l'intégralité de cette parcelle afin de pouvoir étendre mon habitation.

Joint deux plans cadastral des 3 parcelles

Réponse de la municipalité : vu le caractère anthropisé des parcelles concernées, il paraît pertinent de les classer en zone Uc

Avis du commissaire enquêteur : avis favorable pour ce choix

Suite à la relecture du règlement graphique Madame VAVRIL a déposé une lettre synthétisée comme suit :

« J'ai constaté une anomalie au PLU : Crevières constitue un village qui s'étend sans qu'on puisse constater de rupture de continuité du bâti depuis le panneau d'entrée d'agglomération le long de la route venant du chef lieu jusqu'à ces dernières maisons. qu'il s'agisse de celles situées le long de la route conduisant à la déchetterie, le long de la route conduisant à la RD1075 ou le long de la route conduisant à Chassins

Or à la lecture de la cartographie, on constate que le village de Crevières est coupé artificiellement en deux dans sa classification avec une zone Ub pour la partie récente et pavillonnaire du village – au demeurant quasiment complètement urbanisée – et une zone Uc pour le coeur de bourg dont le potentiel ne peut-être nié. Les deux zones Ub et Uc se succèdent avec une frontière située entre deux maisons.

Cette différence au sein du même ensemble n'a pas lieu d'être et constitue une irrégularité de traitement non justifiée légalement

Le village de Crevières doit être considéré dans son intégralité et c'est pourquoi je sollicite une classification de l'intégrité de son territoire dans la même catégorie en zone Ub. »

Réponse de la municipalité : le classement en deux zones du hameau de Crevières répond aux objectifs d'accueil de population du PADD en compatibilité avec les prescriptions du SCOT. A ainsi été classée en zone Ub, permettant une constructibilité limitée, la partie Sud du Hameau, la plus proche du village de Passins et de ses équipements avec lequel une liaison douce est d'ailleurs envisagée dans le PLU

Commentaire du commissaire enquêteur : j'observe des éléments de langage différents entre la population et la mairie : les habitants qualifient Crevières de village et la municipalité parle de hameau. Pour rappel un hameau c'est quelques maisons, combien y a-t-il de maisons à Crevières ? Le choix de développer la partie sud et nouvelle de Crevières est pertinent du point de vue du SCOT, mais s'avère très regrettable pour la population de Crevières. Les familles historiques du village habitent la partie Uc de Crevières alors que les nouveaux habitants de Crevières en zone Ub bénéficient de nouveaux droits à la construction au nom d'un principe très contestable de proximité avec le bourg, ceci est ressenti comme une injustice. La zone Ub de Crevières entre tout autant dans la définition de hameau que le reste historique de Crevières au sens du PLU ; selon le PADD il n'y a pas de raison qu'un hameau bénéficie d'une zone Ub. Ce choix va imposer aux enfants des anciennes familles du village de s'expatrier sur d'autres communes faute de moyens financiers importants pour acquérir les rares terrains constructibles en zone Ub de Crevières. Ce choix de zone Ub de Crevières favorisera en définitif la spéculation foncière constructible pour des particuliers du reste du département en recherche d'opportunité de construire dans n'importe quel village plus ou moins proche de leur lieu de travail.

Cette répartition Ub et Uc sur Crevières n'est donc pas conforme à un des objectifs n°1 du PADD : « 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 »

Ce choix de la commune ne tient pas compte d'un des objectifs numéro 1 du PADD : « - Il tient compte des besoins en logements liés à la décohabitation et à la croissance démographique » ; la décohabitation des enfants des familles du ha-

meau de Crevières s'avère impossible en l'absence de foncier disponible dans la partie ancienne du hameau.

Ce choix de la commune de zone Ub destinée à l'accueil de pavillons modernes sans style propre au village entre en contadiction avec un des 3èmes objectifs du PADD : « 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 pur densifier les zones bâties

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

*Les motivations du classement en zone Ub de la partie récente du hameau de Crevières m'apparaissent insuffisantes, **j'émet donc un avis défavorable au classement favorable à la partie sud du hameaux de Crevières. J'invite la commune à tenir compte des demandes de constructibilité de la partie nord du hameau de Crevières** ; cela n'est pas incompatible avec la liaison douce allant justement jusqu'à la partie ancienne de Crevières. Cette partie de Crevières bénéficie en outre d'un accès facilité vers la déchetterie et par extension vers la zone commerciale et le stade. La partie ancienne de Crevières est un carrefour notamment pour relier Chassins, la seule différence avec le bourg de Passins est que le bourg abrite la mairie, l'école et l'église ; il ne manque que cela à Crevières pour être un village à part entière. Passins accepte un développement bipolaire Arandon-Passins, Passins pourrait aussi accepter un développement bipolaire Passins-Crevières*

18. Jean-Louis GALLIN MARTEL

E-mail

Le : 19 juillet 2022 à 16:41 (GMT +02:00)

De : "jlgm.tra@gmail.com" <jlgm.tra@gmail.com>

À : "ep2022-plu-passins@orange.fr" <ep2022-plu-passins@orange.fr>

Cc : "Ka K" <avocat.conseil.kak@gmail.com>

Objet : A l'attention du commissaire enquêteur MR jean.Marc VOSGIEN

Jean louis GALLIN MARTEL

13 impasse du jabron

84300 cavaillon

Le 19 juillet 2022

Monsieur,

Je vous ai adressé une lettre recommandée le 2/11/2021 en mairie de PASSINS ,elle a été réceptionnée (lettre AR).

Mes observations sur la proposition de PLU.

6 mois après, malheureusement sans rajouter d'éléments,je peux que vous confirmer que la mairie applique la modification du PLU avant qu'il soit approuvé.

Je m'explique :

comme me l'a dit l'adjoint a l'urbanisme le 12 octobre 2021 à 16 h30, nous allons nous réserver les terrains.

Cela se traduit:

Par un refus de permis de construire, par ce que j'ai choisi l'option raccordement au futur réseau d'assainissement, car malgré mes échanges écrits et un échange oral de mr vacher avec mon avocat, on a refusé de m'indiquer si le réseau sera prêt, ou si je devais choisir une micro centrale (aberration écologique).

En ne me disant rien, bien étendu on pouvait refuser et attendre la modification du PLU.

Ceci sur la parcelle AD 69

Par un refus sur les parcelles AD 8 et 251

De monter un hangar de 19 m², sans fondation pour stocker mon matériel de traitement de noix.

Là aussi, refus.

Donc on ignore,

Les fouilles de sauvetage réalisées par M COLLARDELLE en 1981, et son rapport.

Qui spécifie 3 choses.

1/ les mosaïques ont été enlevées et sont à saint romain en gal au musée.

2/ que l'on peut construire sur une zone de la parcelle.

3/ le 15 octobre 1985,

Le préfet « commissaire de la république de la région Rhône-Alpes, Gilbert CARRERE, a précisé dans un arrêté, les éléments d'utilisation de ces parcelles.

Et, un abri sans fondation, n'apporte pas de modification de l'immeuble inscrit.

Donc le propriétaire ne devait pas aviser quatre mois avant le ministre chargé des affaires culturelles.

Cet arrêté a été notifié le 15 octobre 1985.

Au préfet du département.

Au maire de PASSINS..

Et, à l'ensemble des propriétaires.

Dans ma demande, j'ai donc respecté cet arrêté.

Je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Jean louis GALLIN MARTEL

PS ci joint l'adresse de mon avocat pour me répondre .

Maître KOUAKOU koffi

Avocat

16 boulevard notre dame

13006 MARSEILLE

Réponse de la commune :

a) il s'agit de préserver les possibilités d'évolution du principal équipement socioculturel de la commune

b) il s'agit de protéger une zone de fouilles potentielles

*Avis du commissaire enquêteur : la commune indique que ce dossier est au contentieux. **Il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'interférer au travers de son avis dans le cours de la justice.** Je fais remarquer que je n'ai pas compris grand-chose à la demande de Monsieur GALLIN MARTEL qui évoque une longue histoire que je ne connais pas. En outre, je ne suis pas habilité à répondre directement à son avocat ; seul ce rapport tient lieu de réponse aux observations du public.*

Pour consolider juridiquement ce dossier j'invite la commune, dans le cadre de ce PLU, à réserver des emplacements réservés pour faire évoluer son équipement socioculturel et consolider réglementairement la zone de fouille éventuelle.

19. Laura PUNZANO – avocate

E-mail reçu sur un e-mail ayant trait à l'organisation de l'enquête

« Après appel téléphonique de mon cabinet ce jour aux services communaux, j'ai appris qu'une partie seulement des documents constituant le dossier d'enquête publique étaient à télécharger sur le site de votre commune.

Etrangement aucun onglet ne précise « enquête publique » : les documents relatifs à cette enquête sont à trouver sous « année 2021 » et concernant une concertation sans autre indication.

Mais plus important, il est communiqué sur le site internet qu'une partie des documents : seul apparaît le document graphique 4a

L'enquête publique expire dans deux jours et une grande partie des administrés en congrès ne peuvent se déplacer en mairie.

Mon client est propriétaire de certaine parcelles sur Arandon : section AD n°173, 10,11, 14, 176 et 279

Au document approuvé son tènement est classé

Parcelle AD173 zone 2AUa + zone UA + zone UB pour le reste

Parcelle AD10, 11, 14, 176 et 279 zone UA

Sauf erreur il ne peut vérifier le classement de son tènement au projet révisé soumis à enquête en consultant le site internet

Je vous demanderai de bien vouloir me communiquer dans vos plus brefs délais l'entier dossier d'enquête publique sous format dématérialisé.

L'incomplétude du dossier d'enquête publique est potentiellement un vice de procédure pouvant affecter la légalité de votre PLU tel que révisé

Je tenais à vous le rappeler, me réservant le droit de saisir le commissaire enquêteur de cette question »

Réponse de la municipalité : Le dossier entier a été communiqué comme demandé.

Par ailleurs, soulignons que cette enquête publique ne concerne que le PLU de de la commune déléguée de Passins et ne peut donc prendre en compte des remarques sur le PLU de la commune déléguée d'Arandon.

Commentaire du commissaire enquêteur : lorsque la municipalité a reçu ce courrier j'ai demandé à ce qu'il soit intégré dans le registre des observations du public pour des raisons de transparence.

Sur la forme cette observation arrive la veille de la fin de l'enquête. Sachant que le public ne pourra bénéficier de la modification de la publicité de l'enquête que le dernier jour, la portée

en terme d'intérêt général de cette observation est très limitée. L'observation critique la modalité de mise en ligne de la mairie sur son propre site du dossier PLU. Cette mise en ligne s'est faite à l'initiative de la mairie sur son propre site ; le commissaire enquêteur n'intervient pas sur la publicité autour des enquêtes publiques. Aucune autre personne n'a souligné ce problème technique. L'affichage réglementaire mentionnait effectivement le site internet de la mairie de Passins sans préciser clairement que le site offrait un accès complet au dossier. En tout état de cause il ne s'agit pas d'une enquête dématérialisée : le dossier papier légal et le dossier numérique informatif étaient disponibles en mairie durant tout le temps de l'enquête. La mairie a transmis à l'avocat l'intégralité du dossier via Wetransfert avant la fin de l'enquête ; le requérant n'a donc subi aucun préjudice en terme d'information sur le PLU. Je souligne que ni le requérant, ni l'avocate ne sont venus s'informer ou porter des observations lors du dernier après midi de ma permanence.

*Sur le fond : comme indiqué par la municipalité la demande porte sur des parcelles de la commune associée Arandon, ce qui est hors sujet dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLU de Passins. **Le commissaire enquêteur ne portera aucun avis sur des demandes hors PLU de Passins***

20 Sylvain JUPPET – EARL de l'Étang

Parcelle 63, 65, 58, 59 route de Chassins classées il alors que la zone n'a pas connu d'inondation depuis 4 générations. Besoin de pérenniser son exploitation agricole sur ces parcelles

Réponse de la municipalité : la carte des aléas indique la présence d'un aléas d'inondation dont le PLU doit tenir compte réglementairement.

Avis du commissaire enquêteur : l'objectif 3 du PADD comporte notamment « 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 ». La réponse de la municipalité n'est pas conforme au PADD alors que cette demande constitue le seul besoin exprimé par les exploitants agricoles durant l'enquête. L'argument de Monsieur JUPPET est pertinent sur l'absence d'inondation depuis 4 générations bien que le lieu dit s'appelle « l'étang ». En outre il ne s'agit pas de construire des bâtiments à usage d'habitation dans une zone à risque d'inondation. Je ne suis pas en mesure de critiquer la carte d'aléas ni d'infirmer la véracité du risque, mais dans le document « risques naturels du dossier PLU », on trouve en page 13 que la zone de « l'étang de Chassins » correspond à une ancienne zone marécageuse en partie drainée « le profil du terrain et la nature historiquement humide de ce secteur n'exclut toutefois pas un risque d'inondation par remontée de nappe en cas de saturation des fossés et de la nappe » : c'est au nom de cet aléa très hypothétique et jamais survenu en un siècle selon Monsieur JUPPET, qu'on empêche l'installation de hangars pour un agriculteur.

J'émet à regret un avis favorable au choix de la municipalité car il dépend du pouvoir de police du Maire, toutefois j'invite la commune à faire réviser la carte d'aléas au vu des éléments matériels rapportés par Monsieur JUPPET ; la commune voulant promouvoir l'agriculture, se doit de défendre au maximum ses agriculteurs y compris face à certaines rigidités administratives.

21. Bernadette ROVETTI

Parcelle 226 à côté du cimetière dans le village comportant un emplacement réservé pour étendre le cimetière

En cohérence avec la remarque 3. de Pauline et Sébastien ROVETTI.

Demande depuis 2005 que ce terrain soit constructible. Feu son mari s'est usé pour obtenir la constructibilité de ce terrain. Elle constate que dans le projet de PLU ce terrain n'est plus constructible créant une dent creuse au cœur du village en complète incohérence avec la volonté affichée de la commune de développer le cœur du village.

Cession d'une bande du terrain 226 pour réaliser l'emplacement réservé prévu par la commune afin de désenclaver le terrain et obtenir le classement Ua de ce terrain idéalement placé au cœur du village

Réponse de la municipalité : le classement en zone non constructible de cet ensemble de parcelles répond aux objectifs d'accueil démographique compatible avec les documents supra communaux et de limitation de consommation de surface du PADD.

Avis du commissaire enquêteur : cette parcelle se trouve dans la même situation que 227 et 228 sans être impacté par un emplacement réservé. Curieusement la commune n'évoque aucun élément paysager pour motiver son refus. Pour ma part je reprends l'argumentation de l'item 3. sur la doléance d'Annie ROVETTI pour motiver mon avis défavorable au choix de la commune

22. M. BERTROU (?) directeur de la scierie de la Roche

Réalisation de palettes à partir de découpe de bois (activité de type industrielle et non de type exploitation forestière)

Terrain actuellement en location en zone Ue

Bonnes perspectives de développement depuis quelques années quelques embauches prévues.

Besoin d'un espace de stockage de bois avec des hangars couverts compte tenu de la nature du bois.

Demande qu'une zone A attenante à l'entreprise de 3000 à 5000m² passe en zone AUe seul classement compatible avec l'extension de l'activité

Réponse de la municipalité : les parcelles concernées sont grevées d'un aléas fort de crue torrentielle rédhibitoire à leur classement en zone Ue.

*Avis du commissaire enquêteur : il s'agit de construire des hangars couverts pour stocker du bois destiné à fabriquer des palettes. L'appréciation du risque par la municipalité semble disproportionnée par rapport à l'enjeu. Cette entreprise étant en location sur son terrain classé Ue, l'absence de possibilité de bénéficier d'une aire de stockage entraînera mécaniquement une délocalisation de cette entreprise sous 5 ans ce qui va à l'encontre du PADD de promotion de l'emploi sur la commune. L'interdiction de construction pour cause de risque est du ressort du pouvoir de police du Maire. **Le commissaire enquêteur n'étant pas engagé pénalement ne peut rendre un avis sur le pouvoir de police du Maire.***

J'observe cependant que ce classement « aléas fort de crue torrentielle » constitue désormais le seul obstacle pour donner droit à la demande d'extension de la scierie de la Roche. Techniquement il existe peut-être des moyens de modifier cet aléas et réduire le risque. Le non développement d'une entreprise et sa condamnation inéluctable à la délocalisation s'oppose aux principes en matière d'emploi affichés dans le PADD

23. Annie ROVETTI

Idem 3.

Réponse de la municipalité : le classement en zone non constructible de cet ensemble de parcelles répond aux objectifs d'accueil démographique compatible avec les documents supra communaux et de limitation de consommation de surface édictés dans le PADD.

24. Claude BOUVIER

Lettre déposée

1. sécurité incendie

Le dossier PLU ne comporte aucune données de défenses incendie. La sécurité incendie ne semble pas assurée au hameau de Bachelin. Pour y remédier, il avait été question de profiter de l'ancienne fosse à Lisier derrière le four banal (parcelle 436) pour la réhabiliter en réserve incendie. Dans l'attente de l'avis dont je regrette l'absence dans cette enquête, sous réserve de validation par le SDIS38, ce projet nécessite le maintien de l'emplacement réservé numéro 4, en en réduisant sa surface à la partie non bâtie. Cette cuve pourrait être alimenté par la source de la propriété DESCHAMPS-COTTIN, le propriétaires esr favorable à ce projet

2. Assainissement

Les études de mise en conformité de l'assainissement menées de 2014 à 2018 ont été finalisées par deux arrêtés préfectoraux :

N° 38-2018-10-16-09 secteur de la STEP de Fouillouse

N° 38-2018-08-02-10 STEP Natur Net

Ces arrêtés dont la présence en annexe de ce PLU aurait été souhaitable prévoit la construction de deux bassins de stockage et la restitution des eaux usées localisée par ces arrêtés avec les coordonnées Lambert 93 suivantes :

X890087 Y6514296 à Crevières

X889609 Y6512463 à Lantey

Je n'ai pas vu d'emplacement réservés pour ces aménagements dans le PLU. Ne serait-il pas nécessaire de les prévoir ? Plusieurs emplacements à réserver ?

Réponse de la municipalité : le SDIS a fait l'objet d'une association par le biais du Département. Concernant l'assainissement, il apparaît que les derniers éléments d'étude localisent les bassins sur du foncier communal ou appartenant au syndicat d'assainissement. La mise en place d'emplacements réservés n'est donc pas nécessaire.

Avis du commissaire enquêteur :

Défense incendie : l'avis du SDIS en tant que personne associée aurait été utile à l'enquête publique, notamment pour la défense incendie des hameaux et de la ZAC. La question de la réhabilitation de la fosse à lisier de Bachelin pour un usage de réserve incendie doit être étudiée avec le SDIS .

Assainissement : j'émet un avis favorable au choix de ne pas créer d'emplacements réservés sur le foncier de la commune

25. Claude BOUVIER et Jean-Marie PERNET – Hameau de Bachelin

Lettre déposée

Demande le maintien en zone Uc des parcelles 371, 372 et 374

Ces parcelles comportent des habitations aujourd'hui en ruine (dalle ou cave voûtée patrimoniale) toujours inscrites au cadastre ainsi que la parcelle 374 rectangulaire coupée en diagonale par le nouveau PLU entre Uc et A sur laquelle il y a notamment un poulailler et une aire de jeu, donc des aménagements incompatibles avec un usage agricole

Réponse de la municipalité : le classement en zone Uc de parcelles vierges de construction au sens du CU contreviendrait au caractère de cette zone où seul la gestion du bâti existant est autorisé ainsi qu'au principe de délimitation de cette zone à la tache bâtie existante.

*Avis du commissaire enquêteur : pour être classée comme construction la mairie indique qu'il faut une hauteur minimale de mur résiduel de plus d'un 1m (ou 1,5m?) au dessus des fondations ou de la dalle. Les parcelles ne peuvent pas être classées comme construites. De même un poulailler ne saurait être assimilé à une habitation. **J'émet un avis favorable au choix de la municipalité ne de ne pas reconnaître ces constructions comme des habitations***

26. Isabelle MULLER MARTINOD

Parcelles AD209 et AD210 seront en Ua ?

Réponse de la municipalité : la parcelle 209 est classée en Ua : la parcelle 210, vierge de toute construction en A

Commentaire du commissaire enquêteur : néant

27 - Remarque Mairie d'Arandon-Passins

Erreur matérielle sur le règlement écrit de la zone Uc qui ne doit pas autoriser la construction de locaux artisanaux.

Observation du commissaire enquêteur : les constructions nouvelles à part des extensions sont de toute façon interdites en zone Uc. Question : la transformation d'un bâtiment existant en atelier notamment est-elle possible ?

Observation des PPA :

1. Sous Préfecture de la Tour du Pin

2. Monsieur le Président de la Région Auvergne Rhône Alpes

3. DDT – SANO – Nathalie CENCIC

Rappelle que la numérisation des documents d'urbanisme et leur évolution est obligatoire de-
er
puis le 1^{er} janvier 2020

Avis favorable avec 4 réserves

- Introduire une disposition permettant d'obtenir une densité minimal le de logements
- Etablir l'inventaire des possibilités d'optimisation de la zone d'activité du Lantey et fermer à l'urbanisation les phases 2 et 3 de l'extension de cette zone
- Conditionner strictement la constructibilité des secteurs urbanisables de la commune à la mise en conformité du réseau d'assainissement collectif
- Mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publiques

Recommandations de l'état

- Dispositions permettant d'obtenir une densité minimale sur les tènements de configuration adéquate
- Préciser le projet logement dans l'OAP les écoles + densité minimale + échéancier
- OAP Lantey 5,3 ha pour 3 autorisés par le SCOT. Classer les phases 2 et 3 de l'extension de la zone 2AUe2 ouverture à 10 ans et 2AUe3 ouverture à 15 ans avec procédure d'évolution du PLU. Mettre à jour les documents du PLU
- Conditionner strictement l'ouverture à la construction des zones U à la mise en conformité de l'assainissement
- Ajouter une disposition particulière au règlement écrit des zones U pour lever l'inconstructibilité dès lors que l'ordre de service des travaux sera mis en œuvre
- Le règlement de la zone A distinguera le raccordement à l'assainissement collectif obligatoire et le raccordement en non collectif
- Reprendre la grille de traduction réglementaire des aléas basée sur la version 1.3 de décembre 2016 (En annexe du document préfectoral)
- Reprendre le règlement graphique privilégiant un traitement SIG en veillant à
 - Bien caler le zonage réglementaire sur l'enveloppe des aléas
 - traduire l'ensemble des aléas lorsqu'une zone est concernée par plusieurs phénomènes
 - n'omettre aucune traduction réglementaire (citées dans document préfectoral)
- Reprendre la partie risques du règlement écrit en vous basant sur le règlement type 1-9-1 du 21 mars 2017 (annexé au document préfectoral)
- Prendre en compte les risques identifiés sur les secteurs d'OAP villages et école
- Substituer la liste des servitudes d'utilité publiques obsolète de 2011 par la liste et plan des SUP 2019 et mettre à jour l'ensemble du dossier avec ces Servitudes d'Utilité Publique

- Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique conformément aux articles L103-6 du code de l'urbanisme et R123-8 du code de l'environnement
- Les données chiffrées ne sont pas identiques d'un document à l'autre (scénario démographique, programmation des logements aidés...)
- Le PADD a fait l'objet de débats complémentaires au sein du conseil municipal le 10 juin 2021 (cf délibération d'arrêt du projet) Ce débat a donné lieu à des évolutions du document qui ne sont pas reprises dans le rapport de présentation qui justifie les choix retenus par les élus
- il n'y a pas de zone 1AUa le nombre de logements aidés est surévalué par rapport aux prévisions du PLH
- Les données relatives au programme de logements sociaux seront reprises pour être cohérentes dans les pièces du dossier avec le nombre de logements aidés attendus pour la durée du PLU.
- Préciser le zonage du secteur 1AUa compris dans l'OAP les écoles compléter le règlement écrit sur les logements aidés
- Dénombrer les emplacements dédiés aux véhicules hybrides, aux véhicules électriques et au stationnement des vélos
- Compléter ce diagnostic par l'analyse des possibilités de mutualisation des usages
- Pour maintenir le caractère identitaire de la commune je vous invite à compléter le diagnostic du patrimoine bâti et de protéger sa conservation par des dispositions réglementaires
- Justification des choix et du zonage
 - p42 introduire la définition du hameau + secteur Uad
 - p47 supprimer les coquilles en zone AUe : 3 zones AU et non pas 2, dominante économique et pas habitat, en extension et pas en densification
 - p48 supprimer le doublon de la définition du secteur Ap
 - p50 supprimer la référence à la bande des 300m liée à la loi littorale
 - p50 STECAL mettre en cohérence les définitions et identifications
 - p62 l'OAP en zone Ua doit s'appeler 1AUa
 - Evaluation environnementale ne comporte pas de résumé non technique conformément à R151-3 du code de l'urbanisme
 - Reporter au règlement graphique les OAP village et école
 - Règlement graphique
 - Corriger les risques repris en réserve
 - Zonage en couleur
 - Epaisseur des traits délimitant les zonages à l'épaisseur réduite
 - STECAL affichés et repérés en cohérence
 - indiquer le secteur Av
 - ajouter en légende : Uad, Ubd Ue1
 - Toutes les pièces du dossier : remplacer L151-24 du code de l'urbanisme par L151-23
 - Pagination corrélée au sommaire du règlement
 - Supprimer les chapeaux de chaque zone
 - Supprimer les recommandations dans le règlement écrit ex : « il est conseillé de », « les règles générales pourront être modifiées » qui prêtent à interprétation
 - Compléter le règlement des zones U pour limiter les exhaussements et affouillements du sol
 - Mettre en cohésion dans le règlement écrit la gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le zonage annexé au PLU
 - p155 zone AUe les règles s'appliquent aussi en zone 1AUe1

- « Des règles seront établies ultérieurement pour 2AUe2 et 2AUe3
- p152 la surface non imperméabilisé ou éco aménageable demandée est de 80 % minimum cette disposition devra être requestionnée pour ne pas contrarier les objectifs de densité à rechercher sur la zone
- Secteur Ap : supprimer les règles p156 et p157 renvoyer vers arrêtés préfectoraux des DUP des SUP pour protéger les captages
- p155 clarifier les conditions de constructibilité
- p157 autoriser les équipements collectifs nécessaires
- p169 supprimer l'autorisation de construction de salles d'art et spectacle en zone A
- Les annexes graphiques doivent indiquer le classement sonore des infrastructures
- RD1075 le PLU doit expliquer les solutions retenues pour limiter l'exposition sonore décrites dans le document graphique

Réponse de la municipalité : Les réserves et recommandations seront intégrées au document d'approbation qui sera modifié en ce sens

*Avis du commissaire en l'absence de servitudes d'utilité publique à jour, notamment celle relative au périmètre de protection visuel autour de l'église, **il est impossible de déterminer si l'argumentaire de protection visuel de l'environnement autour de l'église est pertinent ou pas au sens réglementaire s'appliquant à tous.** A noter que l'OAP de l'école est susceptible d'être concernée par les règles applicables dans le périmètre visuel de l'église*

Il eut été pertinent de disposer du projet de PLU au format SIG ce qui aurait permis d'extraire les couches appropriées en couleur ou de mettre à disposition du public les différentes couches sur le site de la mairie ou sur un ordinateur.

Les services préfectoraux vont dans le sens du commissaire enquêteur « Pour maintenir le caractère identitaire de la commune je vous invite à compléter le diagnostic du patrimoine bâti et de protéger sa conservation par des dispositions réglementaires ». Ce PLU manque de réglementation pour protéger le patrimoine alors que la population était demandeuse dans la concertation préalable au PLU

4. Centre National de La Propriété Foncière (CNPF)

5. Monsieur le Président du conseil départemental de l'Isère – Sandrine MARTIN-GRAND

Le département émet un avis favorable au projet de PLU et invite à prendre en compte les remarques suivantes :

- Routes départementales :
 - Compléter le document avec les caractéristiques des différentes voies (Ex RD244a classée R3 d'intérêt cantonal)
 - RD517 et OAP du Lantey : harmoniser le recul des bâtiments sur toute la zone à 25 m au lieu de 15 m pour l'OAP
 - Privilégier les entrées et sorties depuis les voiries internes de la ZA existante
 - Le département demande également d'attendre le rendu opérationnel de l'étude menée actuellement avant d'apporter de telles précisions dans l'OAP
 - Interdire tout nouvel accès sur la RD517 sur la zone d'activité existantes
 - Zones A et N : imposer un recul de 5 m par rapport à l'alignement
 - Zones As et Ns autoriser explicitement les travaux de voirie

- Emplacements réservés voies douces : empiétant sur R244a. Réajuster le périmètre et associer le département à la phase préopérationnelle du projet
- OAP RD244a Prendre en compte le référentiel départemental des aménagements de sécurité routière et la charte d'aménagement et de fonctionnement pour la circulation des engins agricoles
- Mobilité
 - L'organisation du réseau Transisère revient à la région avec changements de lignes
- PDIPR (itinéraire de promenades et randonnées) :
 - compléter et annexer une cartographie des itinéraires inscrits au plan
- Action sociale
 - Inscrire la zone 1AUa sur le plan pour l'OAP école
- Très haut débit
 - Mentionner explicitement la fibre et le très haut débit
- Espaces naturels sensibles (ENS)
 - Ajouter la présentation de l'ENS de la Save avec zone d'observation partie Est.
 - En zone As et Ns autoriser explicitement les activités, travaux, installations, aménagements, et ouvrages dont les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la mise en valeur, l'entretien et la restauration des milieux naturels et à l'accueil du public et aux activités scientifiques.
 - Certaines zones A et N à classer en As et Ns
 - Trame verte et routes départementales : autoriser la création d'ouvrages permettant le passage de la faune
 - Compléter le PLU par des prescriptions qui préservent les continuités écologiques : éviter les ouvrages bloquants, imposer des clôtures perméables, préserver les corridors (haies, bosquets, prairies)
 - Modifier le classement des zones humides qui ne bénéficient pas de protection dans le projet PLU, notamment le long de la Save
- Patrimoine :
 - Zone Nt (château Montolivet):doter la zone Nt d'un règlement qui garantisse la protection. Identifier le château au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
 - Zone Ua : mettre en place des règles qui imposent le respect de la morphologie des bâtiments : implantation à l'alignement, hauteur minimale. Identifier les constructions traditionnelles
 - Protéger les édifices avec l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Règlement des boisements
 - mettre à jour le règlement des boisement qui date du 4 octobre 1968 et l'annexer au PLU avec l'aide du département

Réponse de la municipalité : Les remarques seront intégrées au document d'approbation hors la demande de règlement spécifique à la protection du château, cette dernière étant assurée par le CU lors d'éventuels actes d'urbanismes futurs (permis ou déclarations de travaux concernant la zone Nt).

Observation du commissaire enquêteur. Il me semble que le règlement du STECAL Nt devrait imposer une reconstruction à l'identique en cas de sinistre. J'ai noté qu'une grange en pisé à l'abandon de l'autre côté du chemin du château pourrait être restaurée dans les règles de l'art pour devenir une dépendance du château. Une telle restauration constituerait une bien meilleure option que l'effondrement de ce bâtiment complètement couvert de végétation. Je propose d'étendre le STECAL Nt à cette grange

Concernant l'extension de la zone du Lantey les remarques du département vont plutôt dans le sens du projet soutenu par le promoteur que le projet de la commune ; probablement que le promoteur a bénéficié des observations des personnes publiques associées intégrées au dossier d'enquête publique.

La remarque sur l'OAP village sur le problème de la circulation des engins agricoles démontre le peu de préoccupations opérationnelles pour faciliter l'agriculture. La commune devra considérer pour ses aménagements de voiries la largeur des nouveaux engins agricoles ainsi que le poids des ensembles routiers toujours plus importants ; dans une commune rurale, c'est la condition de la pérennité dans le temps de ces équipements.

J'émet un avis favorable pour identifier les constructions traditionnelles non seulement en zone Ua mais également en zones Uc, c'est à dire dans les hameaux, ainsi le que le cas échéant en zone A

6. Monsieur le directeur régional des affaires culturelles du centre du service régional de l'archéologie

7. Communauté de communes des balcons du Dauphiné

La suppression des Lagunes du bourg de Passins et celle de Crevières sont programmées.

Réserver des emplacements pour les aménagements nécessaires au transferts des effluents vers les stations d'épuration Avenière à Veyrins-Thuellin la Fouillouse à Crey Mépieu :

- Parcelle B8 Lagune du bourg de Passins
- Parcelle B69 Poste de relevage du stade
- Parcelle B638 Poste de relevage du Lantey
- Parcelle A1320 lagune de Crevières

Réponse de la municipalité : il apparaît que les derniers éléments d'étude localisent les bassins sur du foncier communal ou appartenant au syndicat d'assainissement, La mise en place d'emplacements réservés n'est donc pas nécessaire.

Avis du commissaire enquêteur : avis favorable sur l'absence d'emplacements réservés sur le foncier communal. Question : ces zones lagunaires devront-elles faire l'objet d'une dépollution avant restitution à l'agriculture ?

8. Commune de Crey Mépieu

9. Commune de Morestel

10. Commune de Courtenay

Avis favorable à l'unanimité du conseil municipal pour le PLU

11. Commune de Solemieu

12. Commune de Sermerieu

13. Syndicat mixte de la boucle du Rhône en Dauphiné (SYMBORD)

Avis favorable avec 5 réserves

- Extension de la zone du Lantey
 - Apporter justification sur la surface de l'OAP
 - Le rapport de présentation devra renforcer les éléments sur les besoins d'extension de cette zone
 - Les phases 2 et 3 de l'OAP du Lantey seront classées en zone stricte = fermée à l'urbanisation = ouverture soumise à une procédure de révision du PLU
- OAP
 - Le PLU via des OAP sur des plus grand tènement mettre en place des dispositions permettant d'afficher la densité affichée dans le PLU
 - l'OAP « école » devra afficher clairement la programmation de logements et mettre en place les dispositions permettant d'encadrer la densité recherchée.
- STECAL Ned (déchetterie) ajuster la zone à l'occupation réelle des activités de la déchetterie

Réponse de la municipalité : Les réserves et recommandations seront intégrées au document d'approbation qui sera modifié en ce sens

Avis du commissaire enquêteur :

- en l'absence de justification de l'extension de la zone du Lantey et de perspective d'extension à terme des phases 2 et 3, je rends un avis défavorable sur son extension telle que proposée dans le projet de PLU afin d'ouvrir à des projets alternatifs voir l'abandon de cette extension mal engagée.

- le STECAL Ned apparaît complètement anthropisé au vue des photos satellites. Les zones de terres battues accueillent le stockage de bennes mobiles ; situation entièrement réversible une fois les bennes enlevées. Il n'y a pas lieu de réduire ce STECAL qui par ailleurs est d'intérêt général. A noter une croissance prévue de la population de 10 %, soit autant de déchets futur:la déchetterie aura besoin de toute sa surface. Avis défavorable à la demande de réduction de la surface du STECAL

14. Chambre d'agriculture

Avis favorable sous réserve de :

- Ramener l'extension de la zone artisanal du Lantey à 3ha à l'horizon 2040 et de façon compatible avec les réels besoins de la zone
- Indemniser les exploitants agricoles en place
- Distinguer les bâtiments de stockage et d'élevage en zone A

Réponse de la municipalité : A étudier avec la commission d'urbanisme communale pour les points relevant du CU

Avis du commissaire enquêteur : la chambre d'agriculture évoque bien « les réels besoins de la zone », le projet de PLU ne fait ressortir aucun besoin d'extension de la zone du Lantey pour justifier de la destruction de 3 ou 5 ha de zone agricole. J'émet donc un avis défavorable à l'extension de la zone du Lantey particulièrement de la phase 1 de l'OAP telle présentée dans le projet de PLU.

15. Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie Nord Isère

16. Chambre des métiers et de l'artisanat

17. DDT – CDPENAF – FX CEREZA

Avis favorable sous réserves :

- A et N de préciser la localisation des extensions aux constructions existantes
- A et N Réglementer la hauteurs des extensions
- A et N Préciser la date d'entrée en vigueur l'emprise au sol de 150m² pur les extensions.
- N il y a confusion entre extensions et annexes (les annexes ne pas intégrées ou collées)
- A et N encadrer l'implantation et les surfaces des piscines

Avis favorable pour 4 STECAL

- STECAL Ae pour une scierie : évolution de +10 % maxi sur parcelle déjà construite
- STECAL Na pour l'aérodrome de Morestel : construction autorisée de +10 % dans la parcelle existante pour un maxi de 150m²
- STECAL Nad pour le stade municipal construction autorisée de +10 % dans la parcelle existante pour un maxi de 150m²
- STECAL Nt pour le château

Avis favorable avec réserve pour 1 STECAL

- STECAL Ned pour la déchetterie sous réserve de réduire la taille du STECAL [à la zone anthropisée] ou de justifier le besoin de la surface concernée
 - La parcelle 992 et une partie de parcelle parcelle 1373 ne présentent pas d'anthropisation : ces parcelles doivent être retirés du STECAL ou être justifier

Réponse de la municipalité : Les réserves et recommandations seront intégrées au document d'approbation qui sera modifié en ce sens

*Avis du commissaire enquêteur : la vue satellite sur <https://www.geoportail.gouv.fr/carte#!> Présente une anthropisation quasi totale à l'intérieur de l'enceinte de la déchetterie confirmée par les observations de terrain. Il n'y a plus lieu de réduire le STECAL Ned qui a besoin de surfaces importantes notamment pour stocker les bennes de déchets. Ce stockage ne consiste pas en des constructions en dur, amis de stockage de bennes sur terre battue. Elles imperméabilisent peu le terrain. **J'émet un avis défavorable à la réduction de la taille du STECAL Ned déjà fortement anthropisé et répondant à un besoin d'intérêt général puisque qu'occupé par l'activité collecte des déchets, charge à la municipalité de protéger autant que de besoin toute infiltration de polluants éventuels dans le sol sans artificialiser plus le terrain.***

18. DREAL

19. MRAe

20. SDIS38

21. Aérodrome de Morestel

Questions du commissaire enquêteur

J'ai observé votre village avec un regard nouveau. Qu'est-ce qui caractérise Passins ? C'est une commune divisée en deux par la RD517, d'un coté le bourg de Passins et le hameau du Bachelin de l'autre le hameau de Crevières et celui de Chassin.

On observe que Crevières est devenu plutôt un bourg de taille comparable à au bourg de Passins, au point que les habitants de Crevières se considèrent dans un village plus que dans un hameau. Il en résulte une sorte de rivalité entre Crevières et Passins.

D'un point de vue identité, en écoutant les habitants, on comprend que Passins ne s'est pas construit uniquement depuis le bourg mais à partir des hameaux issus d'une famille qui a es-saimé. La définition des hameaux à Passins n'est pas identique à d'autres villages : ce sont des petits bourgs avec une identité propre, notamment visuelle :

- Le bourg on y observe de belles maisons en pierre avec des toits caractéristiques en écailles ainsi que des avancées de toit avec une très belle charpentes et colonnes en bois
- Bachelin : c'est un hameau assez isolé accessible par une petite route. La plus part des maisons sont en pizé particulièrement des maisons ou des granges à l'abandon mais avec beaucoup de cachet. Les habitants semblent prêts à s'organiser entre eux pour valoriser le patrimoine de Bachelin. J'ai noté dans ce hameau, une restauration en cours d'une maison en pizé avec des entourage de fenêtres et de portes en ciment : un désastre patrimonial qui ne doit pas renouveler en protégeant ce qui peut encore l'être.
- Le hameaux de Crevières est dans sa partie basse (coté Passins) est une simple cité dortoir avec des villas certes onéreuses à la construction mais sans aucune identité propre. Cette zone est une des zones Ub de Passins qui présente toutes le même charme qu'une zone pavillonnaire récente. Le reste du hameau en Uc est constitué de belles granges et anciennes fermes en pierre ; où les pavillons modernes s'insèrent avec plus ou moins de bonheur. On trouve de beau bâtiments en pierre restaurés à coup de parpaings
- Chassins est assez isolé et semble moins concerné par la construction de pavillons récents. Mais il y a aussi de très belles maisons typiques du dauphiné à préserver.

Le projet de PLU impose un statu quo pour les hameaux en les classant en zone Uc. Seule la partie basse de Crevières, les pavillons modernes est ouverte à la construction. De même les autres zones Ub du village ; il s'agit toujours de zones de lotissements ou de pavillons moderne sans âme afin de satisfaire les prescriptions du SCOT. Avec ce PLU l'identité de Passins va se diluer dans la modernité des lotissements. Dans les hameaux, il va rester aux familles historiques, qui ont fait Passins depuis des générations, de remplacer les bâtiments patrimoniaux de leurs ancêtres par des constructions modernes ou de restaurer ce patrimoine à coup de moellons et de béton.

A ce stade le PLU ne décrit pas la typicité de Passins et de ses hameaux

Questions sur le PLU

- Pourquoi les règlements des zones Ua et Uc ne répertorient-ils pas les édifices remarquables afin de mettre en place une protection et une rénovation dans les règles de l'art de ces nombreux édifices et constituer une identité rurale propre à Passin ?

La remarquable préservation du bâti traditionnel sur l'ensemble du territoire communal et notamment à Bachelin souligne le peu d'enjeux d'un ajout d'outils réglementaires dans le PLU.

Le Code de l'Urbanisme dispose d'articles qui devront être utilisés par les services instructeurs lors des dépôts d'actes futurs afin d'assurer l'harmonie du paysage architectural communal.

Commentaire du commissaire enquêteur : bien qu'il faille admettre la préservation du bâti traditionnel sur la commune, à la lecture du PLU le caractère remarquable de nombreux bâtiments de Passins n'apparaît pas. La commune confirme que c'est un choix éclairé argumen-

tant que les édifices persistent malgré l'absence de réglementation contraignante. Sur le principe, je suis assez d'accord. Cependant ma question est motivée par des observations de terrain :

- à Bachelin j'ai observé une construction en pisé en cours de rénovation pour en faire une habitation, où les entourages de fenêtres et de portes sont en béton, il faut s'attendre à des fenêtres et ouvrant en PVC

- à Crevières on note la présence de panneaux solaire ou cellules photovoltaïque sur un bâtiment qui méritait mieux

- Crevières et Chassins on observe des extensions de granges ou d'anciennes fermes à coups de parpaings

Les pratiques tacites revendiquées par la mairie semblent peu efficaces pour protéger ce patrimoine non répertorié. En l'absence d'identification de bâtiments remarquable la mairie ne dispose d'aucun outils opposable pour brider les envies des propriétaires. Ce problème sera encore aggravé par la pénurie de zone constructibles dans les hameaux. Les restaurations approximative des bâtiments non répertoriés comme remarquables va s'accroître banalisant encore plus Passins

J'émet un avis défavorable au refus par la commune de répertorier et réglementer la restauration de bâtiments et édifices remarquables

- Pourquoi les zones sans âme de Passins, zone Ub, sont appelées à se renforcer et faire venir des nouveaux habitants alors que les vieilles familles ayant construit Passins ne peuvent proposer des terrains constructibles à leur enfants pour maintenir les vieilles familles au village ?

Le PLU n'est pas un outil de distribution de droits à construire en fonction de la nature des propriétaires des parcelles sur un territoire. Par ailleurs, la partie justification des choix du rapport de présentation présente clairement le projet communal.

Commentaire du commissaire enquêteur : pourtant l'OAP des écoles est bien destinée à un public particulier de même que les zones agricoles. La nature de la population détermine des besoins différents en terme d'équipements collectifs ; de fait le PLU sélectionne un type de population précise pour occuper les zones Ub telles que définies dans le PLU : une population primo ou secundo acquérante dotée de moyens financiers obtenus par une activité professionnelle stabilisée souvent hors de la commune.

- Pourquoi le PLU ne satisfait-il pas les demandes récurrentes de constructibilités qui datent de 15 ans, où les municipalités successives ont fait miroiter aux propriétaires foncier une constructibilité à l'occasion du PLU ?

Idem supra.

Commentaire du commissaire enquêteur : le PLU fait l'objet d'une concertation préalable de la population, néanmoins 26 personnes sont venues poser des revendications car la consultation n'a pas permis de répondre à leurs besoins. A l'issue de l'enquête publique toujours aussi peu de demande de la population résidente à Passins sont satisfaites, la commune s'appuyant sur le PADD et le SCoT. Il apparaît donc au final un important décalage entre l'expression du besoin de la population de Passins et le projet de PLU de Passins. Dans la mesure où le SCoT et le PADD sont des autorités souveraines, cela met en échec la consultation préalable du public pour l'élaboration du PLU et met en échec l'enquête publique sur le projet de PLU. Il apparaît de plus en plus pertinent que la population devrait être consultée plus en amont sur les documents réellement stratégiques : le PADD et le SCoT, voir la cartographie des risques. La latitude du maire sur la distribution des territoires de la commune s'en trouve très limitée, et le caractère démocratique de l'évolution des villages très atteints par une forme de normalisation supra.

- Pourquoi autour du cimetière de Passins la commune se réserve-t-elle des emplacements pour créer un parking et étendre le cimetière sur des terrains au coeur du village qui était constructibles et toujours revendiqués comme tel ? Pourquoi créer une dent creuse à cet endroit au préjudice d'une famille ?

Le classement en zone non constructible de cet ensemble de parcelles répond aux objectifs d'accueil démographique compatible avec les documents supra communaux et de limitation de consommation de surface édictés dans le PADD.

Concernant l'emplacement réservé, la municipalité propose une réduction de ce dernier afin de ne conserver que la partie extension du cimetière.

A noter que le PLU ne prévoit pas d'aménagement paysager mais la préservation du caractère paysager du secteur, partie intégrante de l'environnement immédiat de l'Eglise et visible depuis les perspectives lointaines sur le village.

Avis du commissaire enquêteur : cette situation apparaît complexe et issue d'un litige de longue date entre la municipalité et cette famille propriétaire des terrains pentus et enclavés autour du cimetière. Au sens de la densification de l'habitat dans le bourg conformément au PADD la revendication de cette famille est parfaitement légitime d'autant que la commune prévoit de réserver des emplacements sur les terrains susceptibles de créer une opportunité de désenclavement.

L'argument paysager est évoqué pour la première fois à ma connaissance, quand il s'agit de protéger d'autres éléments du patrimoine (arbres, haies, architecture...) la commune considère que ce n'est pas au règlement du PLU d'assurer cette protection. Pour éviter que cette situation soit vécue comme une injustice par ces propriétaires fonciers, il faut une solide argumentation réglementaire en terme de protection patrimoniale et paysagère. Seule cette réglementation pourra justifier du retour en zone agricole de ces parcelles créant ainsi une dent creuse au coeur de la zone Ua censée se densifier. La servitude à jour du périmètre autour de l'église ne nous est pas connue. Mais j'attire l'attention de la municipalité que si l'argument paysager s'applique pour les terrains au nord du cimetière, il s'appliquera de la même façon à l'OAP des écoles

- Des habitants de Crevières notamment disent « Ces dernières années ça s'est construit tout autour de chez nous parce que c'était des familles ou proches d'élus municipaux, maintenant avec le projet de PLU, on ne peut toujours pas construire ». N'avez-vous pas l'impression que la zone Ub de Crevières entérine ces pratiques ?

Ces insinuations sans fondement sont dépourvues de tout lien avec l'élaboration du projet de document d'urbanisme. La commune s'est toujours attachée à faire une stricte application des dispositions locale et nationale d'urbanisme pour délivrer ou refuser les demandes d'autorisation de construire, enfin et comme précisé précédemment, la délimitation de la zone Ub est justifiée au regard des orientations du PADD et de la configuration du secteur

Commentaire du commissaire enquêteur : il s'agit-il de témoignages de plusieurs habitants qu'il est légitime de reporter ici, j'ignore si ces observations sont fondées, mais effectivement n'impactent pas ce projet de PLU.

Au-delà de ces remarques il m'apparaît que le développement de la zone Ub de Crevières présente le moins de sens à être développée : il s'agit d'un hameau au même titre que les autres de Crevières. Cette zone Ub semble réveiller une rivalité des riverains de Crevières vis à vis de ce qu'ils appellent « le chef lieu » c'est à dire le bourg de Passins. La population jeune issue de Passins loupe ainsi une occasion rare de contribuer au développement de la commune en héritant de terrains constructibles dans les hameaux. C'est une population future travaillant dans d'autres villes en recherche de terrains à bâtir de plus en plus rares

donc de plus en plus chers qui s'installera sur la commune dans une logique de cité dortoir. Le PLU actuel contribuera pour 10 % à ce renouvellement vers une population aisée sans attache particulière a priori. Les logements sociaux prévus dans l'OAP des écoles ne garantiront pas plus un accès privilégiés aux familles déjà implantées sur la commune. Cela révèle un problème de fond : l'inadaptation du PLU aux besoins de la population existante de la commune, alors que ce PLU est globalement conforme à la réglementation et au PADD a été très travaillé.

- Vous avez indiqué qu'une partie de la commune était sensible au glissement de terrain. Une de vos administrées m'indique que le dernier glissement de terrain était dû à un certain type de culture sur les hauteurs. Ne pourrait-on pas interdire en zone A au dessus de zone de glissements de terrains des cultures susceptibles de destabiliser le terrain ?

Le CU ne réglemente pas les types de cultures sur les terrains

Commentaire du commissaire enquêteur : a minima l'enquête publique aura sensibilisé la commune au rôle du type de culture sur le risque glissement de terrain maîtrisable. s'agissant d'un risque pour les biens et les personnes, le pouvoir de police du maire peut sans doute agir

- Le règlement graphique répertorie très peu de haies, alors que les haies ont un rôle majeur dans la stabilisation des terrains, la biodiversité, les trames vertes, la protection contre le vent, l'insonorisation... Pouvez-vous repertorier les haies et les reporter dans le règlement graphique ?

La présence de nombreuses haies prouve au yeux de la commune le peu de risque d'une disparition et le choix fait dans le projet de PLU de ne pas appliquer de protection particulière

Avis du commissaire enquêteur : d'autres PLU intègrent la protection des haies remarquables avec les raisons ci-dessus. J'émet un avis défavorable à ce choix de la commune

- J'ai observé que les arbres de la montée remarquable jusqu'au château sont bien mal en point : un arbre mort récemment, beaucoup d'arbres très creux potentiellement dangereux pour la circulation sur la voie. Pourquoi ne mettez-vous pas en place un programme de restauration de ce chemin en remplaçant 5 à 10 arbres par an par des individus matures mais plus jeunes ? Certains arbres très anciens présentent peut-être un caractère remarquable qu'il convient de protéger.

Hors sujet. A noter que ces arbres bénéficient d'une protection dans le projet de PLU au titre de l'Article L.151-15 du CU

Commentaire du commissaire enquêteur : est-ce que cette réglementation permettra de remplacer les arbres morts (un arbre mort récemment au niveau de la ferme) et les arbres pouvant représenter un danger pour la circulation ? Je rappelle ici que la responsabilité pénale du maire peut être engagée en cas de dommage sur les personnes suite à la chute d'un arbre. Un diagnostic de l'état de vitalité de ces arbres devrait être engagé afin notamment de les consolider ou anticiper leur remplacement dans le cadre d'une bonne gestion de ce patrimoine à pérenniser tout en assurant la sécurité des biens et des personnes

Pour information : « Article L151-15

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des caté-

gories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."

Dans le cas présent c'est plutôt les articles L130-1 à -6 du code de l'urbanisme qui sont opposables.

*Il serait regrettable que la municipalité déclare un jour: « nous avons dû abattre cette rangée d'arbres car devenus trop vieux et dangereux ». Il est donc utile de préciser dans le règlement de l'urbanisme les modalités effectives de protection de cette allée d'arbres, notamment la périodicité des diagnostics et les critères de remplacement des arbres morts ou trop anciens pour le maintien de la sécurité des personnes, s'agissant d'une voie publique communale sous ces arbres. Cette question n'est pas hors sujet. **J'émet un avis défavorable à cette absence de protection réglementaire dans le PLU***

- Zone du Lantey : quelle est l'utilité à ce jour de l'extention ?

Se reporter à la partie justifications du rapport de présentation qui sera de plus renforcée à ce sujet sur demande du ScoT

*Avis du commissaire enquêteur : le dossier du projet de PLU ne démontre aucune utilité réelle de cette zone. Je ne peux pas préjuger des renforts qu'imposera le ScoT. Aucun projet d'installation d'une quelconque entreprise ne m'a été communiqué par la municipalité. Par ailleurs le besoin de la terre agricole est évident : la zone destinée à la première tranche de l'extension est actuellement cultivée. Lorsqu'il s'agit de limiter l'urbanisation à usage individuel la commune est extrêmement restrictive pour coloniser des terres agricoles malgré des besoins exprimés et apparaît très légère lorsqu'il s'agit d'étendre une ZAC sans réel besoin : j'y vois une incohérence dans la politique de protection des zones agricoles et de limitation de l'anthropisation des sols. **C'est pourquoi je rends un avis défavorable à l'extension de la zone du Lantey sous la forme de l'OAP telle que présentée dans le dossier de projet de PLU afin d'ouvrir la possibilité d'autres projets plus consensuels.***

- Pourquoi le règlement de la zone Ue (notamment de la scierie) ne privilégient-ils pas l'extension des entreprises existantes avant de mettre en place l'OAP ?

Si l'on parle ici de la mise en place d'une zone de future urbanisation, l'un n'empêche pas l'autre et répond à des besoins différents

*Avis du commissaire enquêteur : la commune semble méconnaître le fonctionnement normal d'une entreprise. Une entreprise s'installe, se développe et croit. Si une entreprise ne dispose d'aucune réserve foncière pour s'étendre (qui peut être envisagée par la verticalité dans le règlement Ue ou AUe), elle périclite ou se délocalise vers une zone plus adaptée. Au delà de proposer des terrains à l'implantation à des entreprises il est nécessaire d'offrir réglementairement des capacités d'extension. A défaut de foncier disponible, Passins pourrait jouer les synergies possibles avec la ZAC des couleurs d'Arandon qui comporte dans sa deuxième tranche du potentiel d'implantation pour des entreprises sans entraîner de délocalisations lointaines. J'observe que deux entreprises de la zone Ue ont sollicité des extensions, auxquelles la municipalité n'a pas répondu favorablement dans son mémoire de réponses : le fabricant de palettes qui a besoin de hangars de stockage pour son bois et la résidence de personnes âgées qui a besoin de construire des garages pour sécuriser le stationnement et le flux de véhicules au sein de l'enceinte de cette résidence. D'une façon générale, à partir du moment où la commune interfère dans la vie économique des entreprises, il apparaît nécessaire que les communes adaptent leur occupation des sols en considérant quelques préoccupations économiques. **L'outil PLU peut parfaitement rester conforme à la réglementation en s'appuyant sur les besoins réels de la population et des entreprises présentes sur la commune.** Le PADD comporte des objectifs en matière d'emploi, cela passe par la possibilité réglementaire d'étendre les entreprises existantes.*

- Une observation du public conduit à remettre en cause le bienfondé économique de l'OAP du Lantey du fait du défaut de maîtrise du foncier pour la première tranche. Quelle étude économique justifie l'OAP telle présentée dans le dossier ?

Ce n'est pas le rôle du PLU de présenter une étude de faisabilité économique d'un projet non aboutit, mais de réglementer l'occupation des sols afin d'en optimiser l'utilisation au regard des objectifs de la commune.

Avis du commissaire enquêteur : je suis très étonné que la commune engage une politique d'extension d'une zone économique en l'absence de besoin exprimé. A quel titre la commune va-t-elle anthropiser une zone actuellement agricole et exploitée en l'absence de toute donnée économique ?

La première tranche de l'OAP est irréaliste du fait de la défaut de maîtrise du foncier : il n'y a aucune raison objective pour que cette phase se fasse telle que décrite. La description des phases de l'OAP est très peu clair dans le dossier PLU. En outre le SCOT et la préfecture semblent hostiles au phasage annoncé par la commune. La création d'un rond point d'accès à la zone coté Passins pose apparemment des problèmes au département gestionnaire de la voirie. Globalement je n'ai pas ressenti la même volonté chez tous les acteurs de partager la vision de cette extension de la zone, ceux-ci voulant d'abord privilégier la rénovation de la zone actuelle

*Le dossier de PLU tel que présenté ne justifie donc pas l'extension de la zone du Lantey sous la forme d'une OAP en 3 phases au détriment de zones agricoles actuellement exploitées. **Je rends un avis défavorable à l'extension de la zone du Lantey sous la forme d'OAP telle que présentée dans le projet de PLU, notamment afin de faciliter la prise de décisions futures pour l'avenir d'une extension éventuelle de la ZAC du Lantey***

- Pour la zone Ue ; tout le monde convient qu'elle a besoin d'une optimisation et d'une restauration. En effet venant du très beau village de Morestel, certains bâtiments anciens font vraiment « Favella ». Pourquoi le règlement de la zone Ue n'impose-t-il pas une rénovation de la zone en utilisant au maximum les possibilités qu'offre la loi ? Pourquoi ne pas avoir fait une OAP de restauration de la zone Ue plutôt qu'une zone AUe très hypothétique ?

Une charte paysagère de la zone existe qui a déjà prouvé son bien fondé. Le progressif aménagement de la zone se poursuivra dans cette optique de revalorisation. L'existence de ce document a conduit la municipalité à ne pas produire une OAP particulière.

Avis du commissaire enquêteur : je n'ai pas eu connaissance de cette charte paysagère au cours de l'enquête, je ne constate que le résultat très mitigé sur la ZAC. Le PLU serait l'occasion d'intégrer cette charte « qui a déjà prouvé son bien fondé » dans le règlement de la zone Ue afin d'en faire un document opposable.

Ce qui pose problème dans cette zone c'est l'anarchie des services, la vétusté de certains bâtiments artisanaux et commerciaux l'organisation de la circulation, l'état des chaussées qui s'oppose aux très esthétiques luminaires mis en place.

A ce stade ou avec l'extension prévue sous forme d'OAP nous ignorons si cette zone sera soumise à déclaration ou autorisation IOTA dans le cadre de la loi sur l'eau. Dans ce cas notamment les eaux pluviales issues des parkings et toitures devront être traitées avant rejet dans le milieu.

J'ai observé que la zone ne bénéficie d'aucun équipement spécifique (ni dans la zone Ue ni dans la zone AUe) pour l'accueil des chauffeurs routiers en charge de l'approvisionnement des différents commerces. La circulation des poids lourds, engins de manutention, véhicules légers et piétons ou cyclistes doit être particulièrement étudiée pour limiter les risques d'accidents, notamment lors de manœuvre de poids lourd. Le PLU est l'occasion de définir autant

que possible les aménagements de sécurité et d'environnement pour un développement futur de cette zone.

- Pourquoi m'avez-vous annoncé en début d'enquête que le raccordement à la STEP intercommunal était prévu en fin d'année, ce que j'ai indiqué à vos administrés durant l'enquête, alors que vous m'avez indiqué le dernier jour de l'enquête que ce raccordement ne se fera pas en 2022 ?

Si la municipalité ne peut être rendue comptable des choix budgétaires du syndicat intercommunal, elle souligne qu'à aucun moment elle n'a annoncé que le raccordement était prévu pour fin 2022.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette information sur le délais. Je demande à ce que la commune indique une date de réalisation de l'équipement d'assainissement indispensable à la réalisation des projets évoqués dans ce PLU.

La mutualisation du traitement des eaux par l'intercommunalité pose des difficultés dans le développement des communes. Il apparaît incompréhensible pour la population qui paie des impôts et taxes d'assainissement que le développement de la commune soit entravé par ce problème d'assainissement. La préfecture impose aux communes non conformes de geler la constructibilité tant que les travaux de mise en conformité des STEP ne sont pas lancés : cette sanction porte sur les communes, alors que ce sont les intercommunalités qui sont responsables de cette situation. Vu du point de vue du commissaire enquêteur, il est incompréhensible que l'intercommunalité ne fasse pas figurer en priorité cette préoccupation environnementale majeure : disposer d'un moyen d'épuration adapté à l'accueil des populations prévus et accepté par les structures supracommunales.

- Dans les règlements pour la mitoyenneté des parcelles ne pourrait-on pas indiquer 3 types de délimitations de propriété ? :

- Entre deux parcelles A ou N préconiser une mitoyenneté qui respecte la fonction de trame verte et la biodiversité (haies champêtres, rangées d'arbres)
- Entre deux parcelles privées en zones U : décrire précisément le moyen de séparation afin de limiter les recours judiciaires entre voisins
- Entre une parcelle privée et une parcelle communale en zone U : décrire uniquement le résultat que doit atteindre la séparation des deux parcelles afin de laisser suffisamment de souplesse tout en atteignant les objectifs communaux

Ce point paraît intéressant et sera examiné par la commission urbanisme communale

Commentaire du commissaire enquêteur : la mitoyenneté des parcelles fait l'objet de nombreux litiges auprès de différentes juridictions. La mitoyenneté des parcelles est aussi l'occasion ou pas de développer un écosystème : un vieux mur en pierre sèche ne développera pas le même écosystème qu'une haie d'espèces locales ou qu'un grillage en acier dur quasi étanche à la faune. La commune étant aussi vigilante au maintien des trames vertes et bleues il est important de bénéficier d'outil légaux pour prévenir toute entrave à la libre circulation de la faune terrestre et aquatique par des clôtures ou obstacles inappropriés

- Pourquoi le niveau de qualité du dossier est-il aussi faible et très en retrait par rapport à l'ancien PLU disponible au format SIG ? Règlement cartographique en noir et blanc, traits super épais rendant invisibles les séparations, création de dents creuses par rapport à l'ancien PLU, coupure de parcelles en 2 avec des classements différents, défauts de pagination, trop nombreuses fautes d'orthographe, OAP du Lantey incompréhensible dans son phasage, séparation Uc et Ub de Crevières totalement incompréhensible du public et du commissaire enquêteur

Nous laissons au commissaire enquêteur la responsabilité de cet ensemble de remarques qui confond en un même corps remarques de forme, de fond et jugement de valeur qui n'a pas lieu d'être dans un rapport d'enquête publique selon les textes en vigueur.

Nous précisons simplement :

- **que les corrections sur la forme seront effectuées (graphisme,coquilles ...) ;**
- **que la délimitation des zones U répond à l'objectif assumé de limitation de la consommation de surface et de compatibilité aux documents supra communaux;**
- **que la coupure de parcelles en 2 avec des classements différents n'est en aucun cas contraire aux dispositions du CU ;**
- **Que l'incompréhension du public et du commissaire enquêteur sur les points cités n'implique pas que le projet manque de sens sauf à ne pas se référer au rapport de présentation, PADD et OAP qui présentent clairement, les enjeux, contraintes sur le territoire et choix opérés par la municipalité dans ce projet de PLU.**

Observation du commissaire enquêteur: En tant que commissaire enquêteur je suis mandaté pour donner mon avis personnel sur le PLU ; je le donne y compris sur la forme . Lorsqu'une collectivité sollicite le public dans le cadre d'une consultation, elle se doit de produire des documents clairs et compréhensibles par respect pour ce public et le commissaire enquêteur. Le manque de lisibilité du règlement cartographique du projet de PLU ainsi que le dossier OAP ont fait l'objet de plusieurs remarques du public. Je salue néanmoins l'énorme travail réalisé pour parvenir à ce document important pour la commune ; malgré des détails de forme cela reste un travail complexe indispensable pour la pédagogie ciblant tous les acteurs et pour fixer des règles en matière d'urbanisme pour l'avenir de Passins

6 Argumentaire relatifs aux différents objets du PLU

Les lois SRU, Urbanisme et Habitat, ENE (ou Grenelle II) et ALUR sont les bases de l'urbanisme actuel et sont généralement correctement déclinées par les PLU réalisés par des cabinets spécialisés

6.1 Compatibilité avec les documents supracommunaux

Le PLU constitue une déclinaison opérationnelle du PADD ; gageons que le PADD soit lui-même compatible avec les textes supra-communaux tels que le Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Rhône Méditerranée, Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), le SCoT (schéma de cohérence territoriale de la boucle du Rhône en Dauphiné), programme local de l'habitat

Notons que le SDAGE prescrit « Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées », le projet d'extension de la ZAC du Lantey ne se conforme pas à cette prescription

La conformité au SCoT est abondamment mise en avant dans le dossier PLU

Le dossier prévoit 39 (ou 41 selon les dossiers) logements supplémentaires sur dix ans dont 6 logements à caractère social au niveau de l'OAP écoles.

6.2 Compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation

On note 3 OAP dans le dossier de PLU : une concernant l'extension de la zone d'activité du Lantey, une OAP dite des écoles concernant la création d'un petit immeuble de 6 logements à caractère social et une concernant l'aménagement esthétique de la rue remontant devant la mairie

Il est à noter que l'enquête publique a généré la demande d'ouverture d'une OAP patrimoniale d'initiative collective pour le hameaux de Bachelin que la municipalité a jugé intéressante mais centrant sa réponse sur son projet de parking sur le hameau de Bachelin

OAP extension de la zone du Lantey : la commune prévoit une extension de la zone commerciale déjà mal conçue, de 3ha qui sera portée à terme à 5 ha le tout pris sur des terres agricoles actuellement en exploitation et une friche à l'abandon (hors phase 1 de l'OAP). Les autorités supra contestent principalement les 2ha supplémentaires. Cette OAP présente un phasage assez peu lisible et une conception très dense avec peu de parkings qui semble datée. La non maîtrise du foncier et un problème d'accès à la route départementale rend improbable la réalisation de cette zone telle que décrite dans le PLU. Ceci n'est pas étonnant car avant il faudrait améliorer qualitativement la ZAC existante mal conçue et vieillissante malgré quelques bâtiments intéressants. Aucune mesure compensatoire n'est proposée pour la colonisation du champ actuellement cultivé. Mon avis personnel sur cette zone est défavorable, notamment pour débloquer le dossier où les intervenants ne manifestent pas clairement leur volonté de réalisation

L'enquête publique a amené une proposition alternative intéressante de la part du principal propriétaire foncier, un promoteur pour ce type d'immobilier. Cette proposition apparaît beaucoup plus moderne, beaucoup plus « verte », crédible dans sa réalisation. Elle joue la synergie avec l'évolution de la ZAC actuelle car poussée par une grande enseigne commerciale qui assurerait le remplissage des grandes cellules et le réaménagement d'une partie de l'ancienne ZAC. Dans son mémoire de réponse la commune n'a pas choisi ni rejeté cette option. Mais la non réalisation de l'extension reste aussi une option.

L'OAP des écoles : l'OAP semble porter sur une zone mixte école, habitat, espace verte, la seule information sur l'habitat est représentée par un rectangle bleu le long de la rue au sud de la mairie. J'ai cru lire quelques part qu'il s'agit de 6 logements sociaux.

Dans une observation du public la commune oppose au particulier une protection paysagère dont je n'ai trouvée nulle trace réglementaire ; j'attire l'attention de la municipalité que les règles paysagères qu'oppose la mairie à ce particulier s'imposeront aussi à cette OAP car également dans le champs de vision de l'église

Avis (très personnel) du commissaire enquêteur : ***c'est le plus mince dossier d'OAP que je n'ai jamais rencontré dans un PLU***

L'OAP village : il s'agit au coeur du bourg d'améliorer la qualité de vie, assurer la mobilité et l'accessibilité de tous, renforcer la structure spatiale, assurer et encadrer les besoins en stationnement, créer des zones de circulation à 30 km/h

Il s'agit en définitif de repenser la voirie et les parkings pour s'adapter aux

évolutions des nouveaux modes de déplacement et la création de nouveaux logements à côté de la mairie et de l'école. Cette OAP apportera un traitement paysager avantageux représenté par quelques schémas. Bien que non budgété, ce projet apparaît très cohérent et raisonnable pour revitaliser le cœur de bourg. Il sera nécessaire, dans une commune qui se veut rurale, de tenir compte des engins agricoles de plus en plus lourds et de plus en plus larges et lourds

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

Non

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

Non, et c'est bloquant pour ce PLU

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

Pour éviter trop de contrainte seul le code forestier s'appliquera.

D'une façon générale on s'aperçoit que la nouvelle politique de non entretien des forêts conduit à des incendies en période de sécheresse : une gestion de proximité par la commune selon le code forestier doit faire ses preuves, notamment sur le risque d'invasion des motocross, quad ou autres engins de loisir peu respectueux des chemins notamment.

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

Les servitudes d'utilité publiques sont à mettre à jour par l'administration

La vue de l'église ou la protection de l'allée d'arbre conduisant au château ne semble pas faire l'objet de servitude : faut-il réglementer ces points dans le PLU ?

Les conclusions et avis se trouvent dans un document séparé de ce rapport

—

Le 15 août 2022,
JM VOSGIEN, commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JM Vosgien', written in a cursive style.