

**Annexe 3 : « Arbitrages discutables entre zone A et Zone U »**

Ce document est une synthèse transverse liée à l'annexe 2 = Evaluation du MeR-PLU  
Il rapproche des extraits des documents

<b>PV-PLU (extraits)</b>	<b>La Synthèse des observations et questions soulevées, appelant un mémoire en réponse, dans les quinze jours</b>	Établie par le commissaire enquêteur et communiquée au maire, le 20 octobre 2016
<b>MeR-PLU (extraits)</b>	<b>Le contenu du mémoire en réponse du porteur du projet</b>	Établi par la commune et communiqué au commissaire enquêteur, le 23 novembre 2016
<b><u>Évaluations du CE relative au thème de l'annexe</u></b>	<b>Les évaluations des réponses et le cas échéant, les recommandations et réserves du commissaire-enquêteur</b>	
	<b>Nota :</b> Trois annexes thématiques sont associées au rapport d'enquête Annexe 3: « Arbitrages discutables entre zone A et Zone U » Annexe 4 : « Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualités des élus » Annexe 5 : « Note du CE sur le choix de classer les secteurs « Le Creux » et « Les Cares » en zone d'assainissement collectif »	

Décision du conseil municipal du 16 juillet 2010 (lancement)

Décision du conseil municipal du 18 février 2016 (arrêt)

Décision du Tribunal administratif n° E16000092/38 du 20 avril 2016

Arrêté du maire de Saint-Hilaire-du-Rosier n° 17/2016 du 04 juillet 2016

## PV-PLU

### Annexe 3

J'ai enregistré de multiples doléances pouvant être rapprochées en deux familles :

- « Arbitrages discutables entre zone A et Zone U »
- « Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualité des élus »

SHR a répondu (ou pas) au droit de chaque doléance. J'ai opté pour créer des synthèses de ces multiples doléances, pour que soient rapprochées les doléances semblables ou apparentées, et les diverses réponses apportées par SHR dans son MeR-PLU. Ainsi, j'ai pu aussi localiser mes évaluations et recommandations, voire mes réserves, au droit de chaque groupe de doléances.

Les principaux auteurs de ces doléances sont les suivants. Des références locales spécifiques aux annexes 3 et 4 sont affectées

*Collectif de l'opposition (4U1f / RL1f et 4U1n / « RL1n »)*

*M. et Mme Giorgio PRESTI (1U18a / « RL2 »)*

*M. Jean-Louis Odeyer, ancien élu de 2004 à 2014 (2U3 / « RL3 »)*

*Mme Huguette Belle (2U15 / « RL4 »),*

*Cyrille Fatoux et Nathalie Panarin: (4U2 / « RL5 »)*

*M. et Mme Chareyre (4U4 / « RL6 »)*

*Et quelques autres, pour des objections similaires plus ponctuelles qui ne sont pas répertoriés dans cette synthèse.*

Je reprends ci-dessous des extraits de doléances déjà répertoriées dans l'annexe 1 qui a vocation à être exhaustive. J'utilise comme structure la contribution 4U1f présentée par le collectif des élus de l'opposition. Lorsqu'un argument identique ou similaire m'a été fourni par d'autres, j'indique également sa référence.

Les règles du SCoT sont bien là. Mais nous considérons que la commune a fait des classements en zone U totalement improductifs et qui ont pour conséquence de réduire les surfaces « vraiment constructibles ». Se handicaper sans motif n'est pas pertinent. (RL1f, RL5)

- En de multiples endroits, on classe en zone Ub des terres qui ne recevront jamais aucune construction
  - i) l'emprise de la voie ferrée ; (aussi en RL4)
  - ii) des parcelles longues et très étroites (à Chateaucourt, au Creux),
  - iii) des fonds de parcelles inutilisables (à l'Achard)
  - iv) des voiries

- On fait passer des zones déjà construites, classée NC par le POS (« richesses naturelles à protéger ») en zone Ub, alors qu'on ne pourra y édifier aucun logement nouveau : (RL1f)

- i) cité EdF ?
- ii) hameau des Cœurs

## MeR-PLU Évaluations du CE

SHR a donné une réponse globale (Cf 4U2a /RL5)

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

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

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

Cet avis ne répond pas à l'essentiel de l'objection : «de nombreux classements en zone U au détriment de la zone A sont improductifs, ou incohérents avec les objectifs affichés [dans le PADD et le SChDA] »

Le sujet relatif aux élus est abordé en annexe 4

Aucune réponse de SHR à cette objection que la commune a fait des classements en zone U totalement improductifs.

J'ai compris de la bouche même de monsieur le maire qu'il partageait au moins certaines de ces objections (voie ferrée par exemple).

☞ Recommandation. Je partage la critique et recommande que le zonage U soit repris pour que le gisement foncier comptable corresponde à une vérité opérationnelle.

Aucune réponse de SHR à cette objection

☞ Il serait bon de faire connaître l'intérêt de ces classements

<ul style="list-style-type: none"> <li>- On étend des hameaux excentrés au <u>détriment des espaces agricoles</u> voisins, [RL1f, RL4, RL5 pour iv) v) vi)] <ul style="list-style-type: none"> <li>i) quartier de Traïspéra,</li> <li>ii) hameau du Mas (<b>parcelle ZL22</b>),</li> <li>iii) hameau du petit Arnage,</li> <li>iv) hameau des Guillots,</li> <li>v) hameau des Charbonnots,</li> <li>vi) quartier des Arriberts</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Aucune réponse de SHR à cette objection que la commune affecte l'espace agricole en contradiction avec les objectifs affichés. (RP2, page 85, PADD objectifs 1.3, 3.1, 3.2, 4.5...)</li> <li><input type="checkbox"/> Je place ci-dessous, arbitrairement, une partie des réponses fournies par SHR aux demandes de Mme Belle en 2U15a <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ « En ce qui concerne les autres doléances de Madame BELLE, celles-ci sont purement politiques, nous ne pouvons les prendre en considération dans l'élaboration du PLU de notre commune. (Ex 2U15a) »</li> </ul> </li> </ul> <p>☞ Il serait bon de justifier ces décisions</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- On prévoit de densifier des hameaux excentrés exclus de l'assainissement collectif : (RL1f) <ul style="list-style-type: none"> <li>i) quartier des Arriberts,</li> <li>ii) Lieu-dit Les Moreaux,</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Aucune réponse de SHR à cette objection</li> </ul> <p>☞ Il serait bon de justifier ces décisions</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- On classe Ub une vaste partie de la <b>parcelle D1241</b>, (&gt;7000m<sup>2</sup>) comprenant un local artisanal, qui était classée NC dans le POS ; (RL1f, RL6, 4U10)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Avis favorable pour la parcelle D 1241. Nous souhaitons reprendre le découpage de la parcelle qui était prévu par le POS.</li> </ul> <p>☞ SHR accepte cette demande. Dont acte.</p>
<p>Le projet de PLU prévoit d'urbaniser des [espaces] agricoles ... alors qu'il ne prévoit pas de combler toutes les dents creuses des deux pôles prioritaires que sont le village et [le quartier de] la Gare ; (RL1)</p> <p>Pourquoi est-il proposé d'agrandir à leur extrémité de petites zones d'habitat, en rendant constructibles des parties de la <b>parcelle 80</b> (sud-ouest du village) et de la <b>parcelle 96</b> (nord-est du quartier de la gare) au détriment de la zone agricole voisine ? (RL3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Voir ci-dessous aux rubriques « parcelle 80 » et « parcelle 96 » les réponses de SHR et mes évaluations</li> </ul>
<p><u>Nous demandons un traitement équitable</u> et présentons des situations analogues à la nôtre qui sont traitées différemment dans le projet de PLU (<u>RL6, 4U4, 4U10</u>).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au lieu-dit « Les Charbonnots », création d'une zone Ub autour d'une exploitation agricole, et ce pour [seulement] 4 maisons (sic),</li> <li>- Au lieu-dit « Le Creux », parcelles 1241 et 1259, « création d'une zone Ub en pleine zone agricole » (sic),</li> <li>- Parcelle 96, entre Vachères et Trespera, « extension d'une zone Ub au milieu d'une zone agricole » (sic)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Une réponse(défavorable) a été apportée à la demande de M&amp;Mme Chareyre en 4U4 portant sur la parcelle 1149, mais sans faire référence aux objections reproduites ci-contre.</li> <li><input type="checkbox"/> M.Hervé Chareyre est un ancien élu, non réélu.</li> <li><input type="checkbox"/> Je partage l'avis de SHR concernant la parcelle 1149. Rien n'oblige à ce que les limites des zone U soient calquées sur des limites de parcelles. Cela fut fait dans le passé car le COS s'appliquait à la surface constructible. Désormais, le Cos n'existe plus.</li> </ul> <p>☞ R à S. Dont acte.</p>

<p>L'argument voulant qu'une parcelle classée agricole ne peut être classée U dans le projet de PLU ne peut nous être objecté à propos de notre parcelle 455 et de sa voisine 454, car <u>il est facile de constater [sur les plans suivants] que de nombreuses parcelles ou parties de parcelles dont la situation est similaire sont proposée pour [une telle promotion].</u></p> <p><b>(RL6)</b></p> <p>[Note du CE : des croquis sur des extraits du cadastre et du plan de zonage sont fournis à l'appui. Plusieurs des points soulevés l'ont aussi été par d'autres personnes. Voir notamment en 2U14, 2U15, 4U12...]</p> <p>Sont signalées les aires suivantes : parcelle 170, X voisine de 170, Y voisine de 1216, 96 (secteur gare), parties de 111 et 112, bande le long de 47 et parties de parcelles voisines de 1305 au « Mas de l'auberge »]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Avis défavorable pour les parcelles 454 et 455 qui sont classées NC au POS. (Ex 1U18a)</li> <li>❑ SHR répond à la demande mais ne répond pas aux objections</li> <li>❑ Néanmoins, cette parcelle, et encore plus sa voisine 454 sont très excentrées, et donc non éligibles en application des principes adoptés pour la construction du PLU</li> </ul> <p>☞ R à S. Dont acte.</p>
<p><b>6 parcelles ont été particulièrement distinguées.</b> Je ne donne que les renvois.</p> <p>Parcelle 80 2U8b = « je demande passage de A à U » 2U3, 2U15a = « avis contraire »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Réponse favorable] pour la parcelle 80 (Ex2U8b).</li> </ul> <p>☞ Je ne partage pas la décision communale d'agrandir la zone UBa car :</p> <p>(i) cela alourdit encore l'excédent de gisement foncier que la commune doit résorber,</p> <p>(ii) satisfaire cette demande ici ne peut que soulever d'autres demandes ailleurs sur le territoire, invoquant des injustices et réclamant qu'on leur applique un traitement égal : « <i>Pourquoi eux et pas nous, qui avons une situation semblable ?</i> »</p> <p>Mais si SHR persiste dans son engagement, je soutiens la demande de réaménagement qui est faite. (voir autres détails en 2U8b)</p>
<p>Parcelles 110&amp;111 (Gochet) 4U7 = « Je demande un réaménagement de la zone Ub à surface constante » CDA38, 4U12 = « Ces parcelles ont une vocation agricole »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Refus. Nous maintenons le classement A car] zone classée NC au POS et surfaces importantes qui ne peuvent être rajoutées compte tenu des exigences du SCoT, mais...(Ex 4U7)</li> <li>❑ SHR semble avoir compris qu'on lui demandait d'étendre la surface classée en Ub.. Ce n'est pas le cas. Il est demandé un <u>réaménagement du tracé</u> de la zone Ub, <u>à surface constante.</u></li> <li>❑ Mon évaluation relative à CDA38 et 4U12 : En ce point, le projet de POS reconduit le zonage NB du POS sur la propriété de M.Falcon, mais agrandit la zone A sur la parcelle 72, situé de l'autre côté de la route..</li> <li>❑ La demande ne me paraît pas contraire à l'esprit du projet. Elle tend à densifier la zone Ub sans affecter la surface de l'espace agricole.</li> </ul> <p>☞ <u>Recommandation.</u> Réexaminer la demande qui me semble fondée.</p>



<p>Parcelles 1241  Projet Plu = classer Ub une vaste partie qui est classée NC au POS  4U1f, 4U4, 4U10 = avis contraire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Réponse] favorable pour la parcelle D 1241. Nous conserverons le découpage de la parcelle qui était prévu par le POS. (Ex 4U1f)</li> </ul> <p>☞ SHR accepte cette demande. Dont acte.</p>
<p>Parcelles 1259  Projet Plu = classer Ub (contre NC au POS)  4U4, 4U10 = avis contraire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> En <b>4U4</b>, SHR répond en creux :</li> <li><input type="checkbox"/> « Réponse déjà apportée [en <b>4U1f</b>] », ce qui signifie par déduction :</li> <li><input type="checkbox"/> [Refus.] Pour la parcelle D 1259, nous maintenons le projet</li> <li><input type="checkbox"/> La parcelle 1259, sise au Creux appartient à une dent creuse du POS. Des références cadastrales ont changé. Cette dent creuse suit les limites des parcelles 1242 et 832 et la limite est de 1259 (références du plan du PLU)</li> <li><input type="checkbox"/> Une belle habitation est édifée sur cette parcelle, qui se trouve en zone NC au POS. Cependant, un permis de construire a bien été accordé le 10/03/ 2004. mais il ne précise pas la localisation exacte de la construction. S'il s'agit d'une construction « illégale », personne ne me l'a signalé, contrairement au cas de la construction sise sur la parcelle 730 « aux Mourraux » (cf. <b>2U15a</b>/RL4 et <b>4U4</b>/RL6)</li> <li><input type="checkbox"/> Le classement de cette dent creuse en UBa sera sans effet sur le potentiel de construction, puisque la parcelle est déjà équipée.</li> </ul> <p>☞ <u>Recommandation.</u> S'il s'agit simplement de combler une dent creuse, le choix de SHR est conforme aux principes retenus. Mais il serait bon d'examiner la légalité de l'habitation édifée sur 1259.</p>
<p>Parcelle 96 (Traispera, repère utilisé sur le fond de plan du projet de zonage)  Parcelle 111 (Traispera, division de la 96 postérieure au document de fond de plan utilisé pour le PLU)  <i>[Note CE : ici, 96 et 111 repèrent la même partie de parcelle.]</i></p> <p>Projet Plu = classer Ub le reliquat de la parcelle 96 (contre NC au POS)  1U18a, 2U3, 2U15a, 4U4, 4U12 = avis contraire car « cette parcelle a une vocation agricole »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Je n'ai trouvé aucune réponse à ces objections dans le MeR-PLU.  J'ai interrogé le maire qui m'a répondu le 19/12/2016 : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ « Je demanderai au BE d'enlever la « parcelle 111 » classée en zone UB par erreur »</li> </ul> </li> </ul> <p>☞ Étendre la zone Ub à cet endroit était vraiment en contradiction avec les principes retenus.</p>