



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de l'Isère
Commune de Saint Guillaume

Enquête Publique relative à :
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
et mise à jour du zonage d'assainissement

CONCLUSIONS SUR LE DOSSIER PLU

Plan du document

1	PREAMBULE.....	2
2	ARGUMENTATION.....	4
3	CONCLUSIONS	6



1 Préambule

La commune de Saint Guillaume possédait jusqu'à maintenant un POS que la réglementation a amené à être remplacé par un PLU.

Au 1er janvier 2010 l'ensemble des communes doit avoir procédé à la transformation des plans d'occupation des sols en plan local d'urbanisme.

Les plans d'occupation des sols (POS) approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbains, dite SRU, ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme (PLU) et sont soumis à leur régime juridique. Toutefois, ils demeurent des POS dans leur contenu et leur rapport de compatibilité avec les normes supérieures. C'est pourquoi les POS sont transformés en PLU lorsqu'ils font l'objet d'une révision. La procédure de révision simplifiée des POS prévue à l'article L123-19 du Code de l'urbanisme permet à une commune de retarder la procédure de transformation.

Suite à l'intervention de la loi SRU, une première prorogation jusqu'au 1er janvier 2004 est intervenue, une seconde a reporté le délai jusqu'au 1er janvier 2006, puis une troisième permettant de procéder à une révision simplifiée de POS jusqu'au 1er janvier 2010. Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale ont donc disposé de neuf années pour procéder aux révisions simplifiées de leur POS. Plusieurs éléments militent pour engager la transformation d'un POS en PLU. Tout d'abord, les remaniements successifs apportés à un POS risquent de porter atteinte à son économie générale et supposent dès lors l'élaboration d'un nouveau document global, à savoir un PLU.

Par ailleurs, les POS prennent en compte dans une moindre mesure les principes du développement durable et la protection des espaces naturels. Ils se limitent en effet à préciser le droit des sols et appliquent souvent des règles de densité et de taille de terrains contradictoires avec l'objectif d'utilisation économe du sol. Les PLU, à la différence des POS, comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine, d'aménagement et de développement durables, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités de Saint Guillaume et des enjeux définis par la loi, notamment ceux établis aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme, en assurant (extraits ci-après) :

L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement durable, c'est-à-dire « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations suivantes à répondre aux leurs ».

Outre ces grands principes, tout le territoire communal est soumis aux dispositions de la loi Montagne. Devra notamment être respecté le principe de développement de l'urbanisation en continuité et en proportionnalité avec le bâti existant, au titre de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme (extrait de l'article) :

Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

2 Argumentation

Il s'agit d'un dossier remarquablement bien fait, complet et parfaitement accessible, tant pour la partie PLU que pour le schéma d'assainissement.

De plus, la communication du projet a été faite plusieurs fois, avec des réunions publiques et un dialogue local visiblement efficace. C'est probablement la raison qui a limité les interventions du public en Mairie. Néanmoins, le nombre élevé de consultations par internet est assez surprenant mais on ne peut que s'en féliciter. On peut supposer qu'il s'agisse de vérifications.

Un élément spécifique est néanmoins apparu lors des interventions aux permanences : la carte liée au règlement du PLU ne se révèle pas assez claire et les intervenants ont beaucoup de mal à trouver les caractéristiques de la parcelle pour laquelle ils s'informent. De plus, l'usage de trames brouille la lecture du numéro de parcelle, ce qui complique encore un peu plus. Il faudra y remédier mais c'est une opération probablement assez simple pour le bureau d'études de la commune.

Le projet de la commune parfaitement élaboré et bien traduit dans le PADD, même s'il est modeste et réservé a été très bien pris en compte dans le projet. Le projet correspond donc bien aux souhaits de la commune, même avec les petits bémols des activités artisanales et commerciales qui n'ont pas été mises à jour, ce qui est néanmoins sans la moindre incidence sur la base du projet.

Les quelques interventions (huit consignées sur les dossiers et leurs annexes plus deux par internet) qui ont été émises portent sur des points spécifiques en général liés à la carte communale des aléas – ce qui est tout à fait logique – et expriment des souhaits de dérogation. En aucune façon, ces interventions ne constituent une critique du projet. L'une d'elles a même félicité la qualité dudit dossier.

À part les chambres consulaires, les PPA (personnes publiques associées) ont, pour la plupart, émis des avis favorables avec quelques réserves ou des recommandations. Comme leurs réponses tardives ont été à l'origine du retard pris dans la mise en route de l'enquête, la commune n'a pas joint de dossier des réponses qu'elle aurait pu leur apporter. Toutes ces réserves et recommandations sont basées, soit sur des éléments réglementaires (DDT, Conseil départemental) soit sur un simple bon sens. Il sera nécessaire qu'avant son application définitive, le PLU soit rectifié en conséquence de ces réserves, sauf si la commune peut y apporter une contradiction légale ou réglementaire dûment motivée. Pour ce faire, il sera judicieux d'établir une check-list qu'il faudra simplement cocher au fur et à mesure des modifications ou compléments à apporter. En revanche, en ce qui concerne les recommandations, celles-ci n'ayant pas une valeur légalement contraignante, la commune pourra librement décider de leur mise – ou pas – en application.

Il s'agit des éléments suivants :

- La totalité des prescriptions listées dans le document « Réserves de l'État » annexé au rapport sur le déroulement de l'enquête. devra être prise en compte, la commune n'ayant pas produit de mémoire en réponse qui aurait pu être opposé à cet avis, le projet de PLU ne peut pas ne pas en tenir compte.
- Faire figurer les quatre emplacements réservés sur les cartes du règlement

- Faire figurer sur les plans l'espace naturel sensible (ENS) «la Mare de Bouvetaire », labellisé en 2012 par convention. Également, décrire et noter la présence de cet ENS dans le règlement écrit
- Faire figurer sur les documents graphiques la totalité des zones humides figurant à l'inventaire départemental (repérage par hachurage par exemple avec note dans la légende).
- Modifier le classement graphique des parcelles B24 et B25 classées EBC : une partie de ces parcelles n'est plus boisée.
- Annexer au règlement écrit la réglementation des boisements datée du 23 août 2004, conformément à l'article R 151-53 2C du code de l'urbanisme.
- La mise en place systématique de fourreaux pour le passage des câbles Haut-Débit devra figurer dans les contraintes globales du règlement écrit.
- Enfin, l'Avis de la CDPENAF fait référence aux réserves de l'Avis de l'État. Cela double la nécessité de les prendre en compte de façon obligatoire

L'ensemble des interventions du public a été communiquée au demandeur et celui-ci m'a envoyé en retour le 12 août 2020 son mémoire en réponse dans lequel il prend note des interventions en y apportant pour certaines des réponses détaillées et ciblées.

- Sur l'intervention N°1 du registre dématérialisé, la commune a récusé la demande de l'intervention en précisant les motifs – physiques et logiques – de son avis
- Sur l'intervention N°2 du registre dématérialisé, la commune abonde dans le sens de l'intervenant et réitérant que les parcelles décrites ne seront en aucun cas constructibles et avec une raison évidente
- Sur l'intervention N°R1 du registre papier, la commune précise que la demande de l'intervenante peut être prise en compte pour la partie de la parcelle urbanisable
- Sur les interventions N°R4 et R5 du registre papier, la commune précise que toutes ces parcelles du hameau du mas sont soumises à des aléas de glissements de terrains et pour la C150, de surcroît à un aléa fort de marécage

Ce mémoire en réponse est parfaitement logique, compte-tenu des éléments restrictifs contenus dans le dossier



3 CONCLUSIONS

Compte-tenu des éléments énumérés au chapitre précédent, mes conclusions motivées en ce qui concerne le projet de PLU de la commune de Saint Guillaume sont les suivantes :

- suite à l'examen des pièces du dossier d'enquête en l'état actuel, après avoir reçu et entendu le public, après visites des lieux pour l'examen des orientations projetées
- suite aux interventions des différents services
- suite à l'analyse et à l'appréciation du projet
- suite au constat que le projet de PLU correspond bien aux souhaits exprimés par la commune dans le PADD
- suite aux réponses du demandeur aux interventions

je donne un AVIS FAVORABLE au projet de PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Saint Guillaume AVEC LES QUATRE RÉSERVES SUIVANTES :

Réserve N° 1 : La Commune devra modifier le dossier définitif pour prendre en compte les différentes réserves et recommandations qui ont été émises dans les avis écrits du Conseil Départemental³⁸, et de la DDT³⁸, à savoir :

- **Prendre en compte la totalité des prescriptions listées dans le document « Réserves de l'État » annexé au rapport sur le déroulement de l'enquête au § 8.1.3.**
- **Faire figurer les quatre emplacements réservés sur les cartes du règlement**
- **Faire figurer sur les plans l'espace naturel sensible (ENS) «la Mare de Bouvetaire », labellisé en 2012 par convention. Également, décrire et noter la présence de cet ENS dans le règlement écrit**
- **Faire figurer sur les documents graphiques la totalité des zones humides figurant à l'inventaire départemental (repérage par hachurage par exemple avec note dans la légende)**
- **Modifier le classement graphique des parcelles B24 et B25 classées EBC : une partie de ces parcelles n'est plus boisée.**
- **Annexer au règlement écrit la réglementation des boisements datée du 23 août 2004, conformément à l'article R 151-53 2C du code de l'urbanisme.**
- **Faire figurer au règlement écrit la mise en place systématique de fourreaux pour le passage des câbles Haut-Débit dans les contraintes globales**

Réserve N°2 : la commune ajoutera au résumé non technique du dossier une liste explicative des différents sigles utilisés dans celui-ci.

Réserve N°3 : La Commune modifiera le plan répertorié IVc : Règlement graphique au 1/5000^e TVB & Risques du PLU de St Guillaume afin que sa lecture permette de déterminer facilement le classement du risque de n'importe quelle parcelle tout en conservant la dénomination de ladite parcelle parfaitement lisible.

Réserve N°4 : la parcelle 465D, Maninaire, sera partiellement rattachée à la zone UB sur la largeur de mitoyenneté de la parcelle 269

Je fais en outre les recommandations¹ suivantes :

Recommandation N° 1 :

Règlement écrit :

Page 13, §1, supprimer la ligne vide dans la nomenclature des constructions interdites

Page 17, préférer écrire « pente de toit de 45° » plutôt que « pente de toit de 100% »

Recommandation N° 2 :

Faire figurer les sentiers répertoriés au plan départemental sur les documents graphiques

Recommandation N° 3 :

Dans la mesure où les propriétaires des parcelles 35.4, 44 et 241 présenteront des dossiers techniques établis par des BET agréés (un dossier par parcelle) où ils pourront justifier du reclassement desdites parcelles en zones constructibles en faisant la preuve qu'elles ne sont en rien visées par les aléas qui les ont classées inconstructibles au titre du projet de PLU, et que la DDT du département aura validé ces dossiers techniques, la commune pourra équilibrer les quotas des surfaces constructibles pour prendre en compte les surfaces concernées.

¹ Contrairement à une réserve qui constitue une obligation de s'y conformer en cas d'avis favorable, une recommandation ne présente aucun caractère de nécessité. Elle n'a que la valeur d'un conseil.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes. The signature is positioned in the upper right quadrant of the page.

4 septembre 2020
Thierry Awenengo-Dalberto
Commissaire-enquêteur
Chevalier de l'Ordre du Mérite