





22/07/201  
7

**CONCLUSIONS MOTIVEES PLU ILE ABEAU -2017 DECISION NO E17000076 :38000174/38 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE L PESQUET-URVOAS**

## **CONCLUSIONS MOTIVEES/JUILLET 2017**

*Après examen de l'ensemble des différentes pièces du dossier,*

La consultation de nombreux documents complémentaires,

Les différents entretiens avec la maîtrise d'ouvrage,

Le recueil des remarques et des demandes de requérants,

Les entretiens avec la CAPI et la SARA,

Les différentes visites sur site,

***Compte tenu du contexte spécifique de Ville nouvelle , l'un des objectifs actuellement est précisément de permettre à la commune de retrouver la maîtrise des projets dans les meilleures conditions, dans le cadre d'un urbanisme géré de fait par des ZAC de grande superficie,***

***Compte tenu du long historique du projet de PLU<sup>1</sup>***

**A ce stade, le projet de PLU proposé, constitue une démarche complexe de mise en compatibilité, de grenellisation , et de respect des lois ALUR de 2014 et plus récemment de la loi égalité citoyenneté(2017),**

De surcroît, il revêt une certaine urgence, en raison aussi de la caducité des POS en 2017.

---

<sup>1</sup> POS approuve le 4 mars 2002 modifié le 18 février 2000 et le 12 décembre 2011.

---

*Compte tenu du suivi des procédures en matière d'information et de communication :*

*D'une part :*

- Informations en amont du projet et tout au long de l'enquête publique <sup>2</sup>
- Concertation préalable et présentation du projet en amont des études et selon un suivi précis ;
- Information et modalités de communication dans la presse et dans l'ensemble des lieux de proximité,
- Mise en place d'un registre électronique, facteur modernisé de consultation ouverte<sup>3</sup>
- Accès aux informations et opportunités de formulation des observations ou bien de propositions du public dans les meilleures conditions toutefois à l'exception notable

*Ainsi que d'autre part :*

L'absence de résumé non technique, simplifié et accessible,

Du manque d'indications précises de nomenclature des zones retenues,

L'absence de mise à disposition et lisibilité des parcelles, et leur identification,

De la non mise à disposition de l'avis de l'AE<sup>4</sup> sur le zonage d'assainissement et des eaux pluviales parvenu seulement après la clôture de l'enquête publique <sup>5</sup>

Par ailleurs,

---

<sup>2</sup> Exposition, bulletin municipal, site internet, ...

<sup>3</sup> Accès direct 24h sur 24 7 jours sur 7

<sup>4</sup> Autorité environnementale

<sup>5</sup> Retard de diffusion des documents par la CAPI après transmission par la commune dans les délais

**Avis personnel et motivé**

**Considérant l'avis majoritairement favorable des élus de la commune qui se sont exprimés à diverses reprises et dès 2014,**

**Considérant la mobilisation des habitants lors de cette enquête publique,**

**Et des différents, avis, remarques et propositions d'associations, du Conseil de citoyens, qu'il convient d'intégrer,**

Environ 47 requérants lors des permanences et 54 requérants en comptant l'ensemble des courriers pendant la période de l'enquête publique.

18 visites en inter- permanences <sup>6</sup>

14 courriers

<sup>7</sup>51 Observations écrites sur le registre dématérialisé<sup>8</sup>avec l'adjonction de documents

Si l'on additionne environ 120 personnes ont consulté ou émis un avis, des remarques ou des demandes lors de cette enquête publique, sous diverses formes.

843 Visiteurs sur le site du registre dématérialisé<sup>9</sup>

5014 Téléchargements <sup>10</sup>

**Considérant l'avis favorable de la plupart des personnes publiques associées(PPA),**

**Considérant l'évaluation environnementale qui a bien fait suite et a été réalisée, suite aux demandes de l'AE<sup>11</sup>**

---

<sup>6</sup> Période entre deux permanences

<sup>7</sup> Source commune Certaines personnes sont intervenues plusieurs reprises

<sup>8</sup> A savoir possibilité de multiples consultations pour une même usager, multiples courriers d'un même requérant, plusieurs interventions même source ( milieu familial ou associatif, adresse en déclaratif...)

<sup>9</sup> Source le registre dématérialisé

<sup>10</sup> Nombreux documents et possible plusieurs fois

<sup>11</sup> Cette fois sur le PLU proprement dit en 2016

**Considérant qu'il convient de savoir, que cette commune dépend à de multiples points de vue<sup>12</sup> de l'intercommunalité, en phase d'organisation des prises de compétences- ou d'autres centres de décision,**

**Et**

**Considérant que**

**La configuration de Ville nouvelle, de ZAC et de PAZ n'est pas sans engendrer des complexités en termes de suivi et de prise de décisions particulièrement dans des projets majeurs.**

**Le Commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de PLU à l'exception des zonages des eaux usées et des eaux pluviales, objet d'une prochaine enquête publique qui fera suite <sup>13, 14</sup>**

---

<sup>12</sup> Comme l'assainissement par exemple, de l'intercommunalité ou d'autres centres de décision,

<sup>13</sup> En raison de la non mise à disposition de l'avis de l'AE<sup>13</sup> sur le zonage d'assainissement et des eaux pluviales parvenu après la clôture

<sup>14</sup> Retard de diffusion des documents par la CAPI après transmission par la commune

**PARTIE 1 LES RESERVES OU REMARQUES ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

En effet, l'Etat a émis des obligations et des remarques en opportunité.

11-LES OBLIGATIONS

Les différentes obligations du PLU sont à reprendre intégralement puisqu'elles font dûment référence à des dispositions réglementaires.

**Ainsi cette première partie de l'avis de l'Etat comprend des réserves que je reprends intégralement**

12- REMARQUES EN OPPORTUNITE ET RECOMMANDATIONS DE L'ETAT

A savoir : La plupart des remarques et avis sont repris par le Commissaire enquêteur soit en réserves, soit en recommandations sauf exception (voir infra)

Par ailleurs, des réponses complètes au Procès-Verbal de synthèse ont été remises par la maîtrise d'ouvrage dans les délais impartis.

**Tous les zonages seront à révérifier ou modifier en fonction des avis PPA et du Commissaire enquêteur.**

## **PARTIE 2 LES RESERVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

21-Les réserves comportent plusieurs aspects à savoir :

- La préservation des milieux naturels
- La réorganisation et de mise en cohérence de certaines OAP

-RESERVE NO 1 PORTANT SUR LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS

***Je demande prioritairement -la préservation, la restauration et le maintien des espaces naturels à privilégier.***

A savoir :

- Des zones humides dont la plaine du Catelan, de la Bourbre et tous les types de cheminements <sup>15</sup>qui y mènent,
- Des Znieff 1 et 2,
- Des connexions écologiques des 3 vallons dont le vallon du Sermet ,
- Des corridors écologiques secondaires, dont la restauration du corridor à l'ouest de la commune,
- La coulée verte du golf,
- La coulée verte de la réserve 2000,

---

<sup>15</sup> Dont prioritairement les modes doux



- De tous les EBC,
- Avec le classement des espaces en zone A ou N avec des exceptions ponctuellement et sur de faibles superficies : déchetterie et le cas échéant du projet de CTM.

#### LES RESERVES PORTANT SUR LES OAP (RESERVES NOS 5,3,4,8)

Paradoxalement les différentes OAP sont déclinées :

- Sans hiérarchie
- Sans phasage temporel, certaines sur des territoires en ZAC, d'autres hors ZAC.

Des OAP pourraient même être regroupées. Leur juxtaposition n'est pas toujours justifiée et certains périmètres auraient pu être inclus.

- Pendant ce temps des opérations de commercialisation de logements sans PC ainsi que de nouvelles offres de commercialisation abondent à plusieurs reprises et sur place avant l'obtention d'un permis et l'approbation préalable du PLU <sup>16</sup> .



**RESERVE NO 2 OAP PISCINE ST GERMAIN****Je reprends toutes les réserves de l'Etat et je les complète à savoir :**

- Avis défavorable à l'accès ouest initialement prévu
- Avis favorable à l'accès exclusif par la rue St Théobald
- Avis favorable à préserver le chemin rural menant à la chapelle<sup>17</sup> en l'état et protection sur une bande de 20 m de large.
- Avis favorable à la préservation et la restauration de tout le parcours patrimonial.
- Avis défavorable à urbaniser les parcelles voisines dont la D 147 et la D 37 avec extension à un périmètre de 80 m au moins autour du site de la Chapelle.
- Avis favorable à la préservation du boisement de chênes.
- Avis favorable à la mise en place d'un bassin de rétention à paysager.
- Avis défavorable à des collectifs avec une hauteur maximale supérieure à 9 m hors attique .
- Avis défavorable aux demandes de modification de déblais remblais sur tous secteurs<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Inscrite à l'inventaire supplémentaire.

<sup>18</sup> Demande d'un des promoteurs et de la CAPI sur multisites –registre électronique

Implantations des constructions par rapport aux voies et limite séparative sont facultatives

**RESERVE NO 3 OAP ESPACE 2000**



Cette OAP est entourée de friches urbaines et proche du périmètre ANRU.

Ce site surdimensionné est en friche, certes partiellement organisée, et gagnerait à être revalorisé.

**Je demande de respecter les points suivants ou bien à mettre en place :**

- Avis favorable à la priorisation de la gestion des friches par l'Etat - université éducation nationale et la mise en place du projet ANRU<sup>19</sup>, dès que possible et sans attendre l'adjonction de nouvelles fragilités.
- Avis favorable à compléter l'existant avec un espace de type parc arboré, aménagé et réellement boisé sur une partie accessible y compris aux PMR, avec jeux et avec accès à l'eau en complément du large cheminement-promenade préfiguré et de cheminements annexes.
- Avis favorable sur la réintroduction de la coulée verte.
- Avis défavorable sur les projets de des commerces, surtout tels que proposés avec des linéaires commerciaux disjoints et inadaptés, à ce stade avec des projet non fonctionnels tels que présentés, d'autant que par ailleurs les potentialités commerciales sont fragiles selon la plupart des PPA en raison d'un effet de suroffre de fait.
- Avis défavorable au réaménagement du giratoire<sup>20</sup> et banalisation visuelle du site.
- Avis favorable au principe transfert d'un équipement adapté.<sup>21</sup>
- Avis défavorable à des hauteurs des collectifs supérieure à R+4 avec attique.
- Avis défavorable au projet OPAC<sup>22</sup> pendant phase travaux de la réserve 2000<sup>23</sup>, emplacement à proximité qui constitue une alternative d'espace libre d'accès et ouvert
- Avis favorable à une demande d'ajustement restrictif du périmètre de la ZAC st Hubert.<sup>24</sup>

---

<sup>19</sup> Le temps long des projets Anru

<sup>20</sup> Rapport cout bénéfices

<sup>21</sup> Dont culturel à proximité de la médiathèque

<sup>22</sup>Projet de programme antérieur sur un site voisin 38 logements

<sup>23</sup>L'espace 2000 est communément appelé aussi réserve 2000



**RESERVE NO 4-OAP PIERRE LOUVE****Je demande de respecter avant tout projet à engager sur ZAC :**

- Avis favorable à la gestion préalable des accès dont prioritairement la sécurisation par le Conseil départemental, en particulier sur l'avenue de Jallieu et aux intersections dont avenue de Pierre Louve et avenue du Bourg.
- Avis favorable à la gestion prioritaire des eaux pluviales et des risques de glissement et de ravinements.
- Avis favorable au transfert délocalisation d'un nouvel équipement.
- Avis favorable à un projet d'école en raison d'un contexte local préexistant, difficile et inadapté, de la gestion prévisionnelle indispensable de ce type d'équipement

- Avis favorable à la réhabilitation des collectifs Coteau de chasse.

### **RESERVE NO 5 OAP RUE DU LANS**

Ce secteur au sein du vaste parc St Hubert, comprend à proximité d'une crèche, un espace susceptible d'accueillir un équipement ou le transfert d'un équipement.



- 
- Avis favorable à un transfert d'équipement sur un site identifié, accessible à tous et à proximité d'un autre équipement, parfaitement accessible tous modes.
  - Avis défavorable en cas d'impact visuel inadapté en surimposition, comme cela se rencontre sur plusieurs secteurs de la commune, ce qui est susceptible d'engendrer la banalisation puis déqualification d'un cône de vue et du paysage.
- 

FIN DES RESERVES AU NOMBRE DE CINQ.

---

## **PARTIE 3 LES RECOMMANDATIONS**

### **RECOMMANDATION NO 1 DETERMINATION D'UN SEUIL MAXIMUM LOGEMENTS -DENSITES**

Certes les dispositions des documents tels que le SCOT ou bien le PLH, la procédure de ZAC, les aménageurs et promoteurs invitent à élaborer des programmes de logements multiples et denses.

Le PADD propose 200 logements par an.

Les préconisations du SCOT de se conformer à un rythme de 190 logements par an<sup>25</sup> permet de gagner 2280 logements soit environ 5928 habitants en plus en 12 ans soit entre 2018-2030 par exemple ou 6612 h selon le taux d'occupation prévisionnel pris par exemple.

On est ainsi au-dessus des objectifs initiaux en raison de la nécessité d'atteindre au maximum 3000h soit un besoin réel estimé de logements de 1150 logements à partir d'un seuil de 16700 habitants environ en 2016.

---

<sup>25</sup> Sur la base de 12 logements par an pour 1000 h





La CAPI dans le cadre du nouveau PLH fixe certains objectifs (voir supra)

Ceci est en discordance avec le constat actuel de :

- Les départs de certains habitants
- La vitesse moyenne de commercialisation estimée à 80-90 logements par an en moyenne

**Concernant le logement : je propose une modération temporelle des objectifs de production dans les divers sites et en particulier du ratio annuel pour des raisons de réalisme quant au niveau actuel de commercialisation ainsi que d'acceptabilité limite, ce qui est déjà important pour une commune de 17 000 h <sup>26</sup>.**

- Il convient par ailleurs d'être vigilant et de veiller à impérativement ne pas dépasser le ratio de 40 logements à l'ha hors centre et au cas par cas selon les opérations en effet en raison de plusieurs éléments de contexte constatés et largement exprimés :

---

<sup>26</sup> Plusieurs hypothèses possibles

L'hypothèse initiale état de 1600 logts nouveaux dont 130 LLS (logts locatifs sociaux) soit un taux de 8% la commune étant à même de déroger en raison du taux élevé tant des logements sociaux et foyers que des logements vacants.

M A Jurado , maire de la commune, s'est exprimé en 2016 par écrit à ce sujet auprès du président du SCOT.

Il convient de considérer aussi :

- Le taux élevé de logements sociaux de la commune variable de 54 %.
- Le nombre élevé de logements vacants de 350 à 500 logements
- Le nombre de foyers logements tous concentrés dans le même périmètre d'où la forte densité et mono fonction sur ce secteur.
- Le changement de contexte : les opérations de ville nouvelle ne sont plus du tout dans les mêmes objectifs et le rapport à l'agglomération lyonnaise a évolué quant à la notion de desserrement ou de relogement opérationnel externalisé.
- La fragilisation à venir du concept initial de qualité du paysage et de ses espaces, afin d'éviter un processus irréversible de banalisation des espaces.
- Le contexte actuel de commercialisation difficile qui contraint même à des ventes en Vefa<sup>27</sup> et les départs de certains habitants.
- La vitesse moyenne de commercialisation estimée à 80-90 logements par an en moyenne.
  
- Des logements en accession sociale plus difficiles à vendre peuvent être convertis en logements sociaux classiques.
- Des logements privés qui ne se vendent pas de même.
- Les T2 sont souvent des solutions temporaires et créent des mutations ou demandes d'attributions rapidement.
- Des sites comme le CTM ou bien l'IUT ou d'autres friches, les logements vacants vont constituer une offre d'habitants complémentaires, qui n'est pas encore intégrée.

## **RECOMMANDATION NO 2 REEQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET LA MIXITE SOCIALE CONFORMEMENT AU PROJET DE PLH**

### **Je propose une réadaptation tenant compte des objectifs du nouveau PLH.**

Avec un réel suivi actualisé.

La Capi<sup>28</sup> propose pour la commune sur 6 ans 660 logements <sup>29</sup>avec un total de 110 logements par an dont 40 LLS dont un rythme de 7 par an.

<sup>27</sup>A gérer par un suivi effectif des permis modificatifs et l'absence de financement au cas par cas par l'intercommunalité.

### **RECOMMANDATION NO 3 SE REAPPROPRIER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

Celui-ci est totalement absent du projet de PLU.

- **Je propose de réactiver le développement économique aussi à l'île d'Abeau**
- Des opportunités évidentes en sortie Est<sup>30</sup> sont à valoriser même si d'autres sites sont plus clairement identifiés en intercommunalité.<sup>31</sup>
- .
- Projet économique d'inclusion dans OAP no 9 et d'artisanat commerces services de confortement dans l'OAP no 3
- Mise en place directement accessible d'une pépinière d'entreprises et des locaux artisanaux à proximité des accès les plus structurants avec des principes d'insertion sociale et économique et proches de stations TC (OAP no 9)
- Le tissu urbain de la commune doit permettre aussi la valorisation d'activités artisanales éventuellement pour des activités médicales, paramédicales et équipements, afin de créer aussi des emplois.

### **RECOMMANDATION NO 4 LA GESTION DE L'IMPACT VISUEL ET DE LA BANALISATION D'UN SITE**

**Je propose de neutraliser certains aspects déqualifiant dans le cadre du règlement et dans le cahier des charges des projets dont et non exclusivement :**

OAP NO 8 RUE DE LANS ET OAP NO 3 ENTREE DE VILLE SUD

---

<sup>28</sup> Courrier du 5 mai 2017

<sup>29</sup> Sur un potentiel de 2200-2300 sur 10 ans (source l'essor 30 septembre 2016)

<sup>30</sup> Proposition de zonage en Ult hors ICPE

Après gestion des aléas inondations sur une faible partie.

**RECOMMANDATION NO 5 MAINTENIR L'ESPACE RESERVE VOIE NORD OUEST**

**En opposition à la plupart des avis des institutionnels, je propose de gérer le moyen et le long terme en termes de déplacements tous modes.**

**RECOMMANDATION NO 6 REGLEMENT ET IMPERMEABILISATION DES SOLS****Je propose de :**

- Mettre dans le règlement tous secteurs des dispositions de prévention contre les eaux ou imperméabilisation des parcelles (types de revêtements, hauteur des constructions ...) et les logiques thermiques de conception et de construction.
- Une vigilance devra s'opérer à propos des projets de parkings enterrés.
- Une végétalisation raisonnée des bâtiments est à promouvoir en même temps qu'une lutte systématique contre les ilots de chaleur à mieux traiter.
- 

**RECOMMANDATION NO 7 REGLEMENT ET SIMPLIFICATION****Je propose de :**

***Simplifier le règlement parfois difficilement lisible pour les administrés et inducteur de précontentieux et de contentieux .***

**RECOMMANDATION NO 8 GESTION EFFECTIVE DES PREALABLES**

***Je propose au préalable avant toute mise en place du projet :***

***La gestion de risques stabilité des sols, masque solaire, et impact sonore :***

OAP COTIERE HAUTE ET BASSE.OAP NO 1 ENTREE NORD

**RECOMMANDATION NO 9 --LE RESPECT DU CARACTERE DE VILLAGE ET DU PETIT PATRIMOINE**

OAP 1 ET OAP 3



**Je propose de prendre en compte**

- Le caractère de ce quartier, des milieux naturels et de la qualité paysagère.
- La nécessité de mieux intégrer la sécurisation des voies pour tous modes, de liaisonner les espaces la constituant.
- La mise en place d'une opération d'ensemble au-delà de 4000m<sup>2</sup>.
- Ne pas surimposer un programme de logements trop dense.

Avis défavorable sur la liaison à partir de la rue de Partine vers le nouveau projet

**FIN DES RECOMMANDATIONS AU NOMBRE DE 9**

**Cet avis se complète également de 5 réserves et de 9 recommandations**

**Le Commissaire enquêteur.**

**L Pesquet-Urvoas**

**Le 22 juillet 2017**

**Signature.**

L'avis et les conclusions motivées ont été adressés par le commissaire enquêteur en date du lundi 24 juillet 2017 à la maîtrise d'ouvrage, en la personne de Monsieur Alain Jurado, de M R Crozier adjoint à l'aménagement et l'urbanisme opérationnel PLH et de M C Saphy, directeur des services techniques.

PLU ILE ABEAU 2017

CONCLUSIONS MOTIVEES PLU ILE ABEAU -2017

