

Département de l'Isère
Commune de Sablons

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet d'

ELABORATION

du

PLAN LOCAL D'URBANISME

enquête du 7 janvier 2013 au 7 février 2013 inclus

oooooooooooooooooooo

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sommaire

rapport :

1 - objet et déroulement de l'enquête

- 1-1 objet et justifications réglementaires
- 1-2 dispositions administratives préalables
- 1-3 contenu du dossier mis à l'enquête
- 1-4 durée de l'enquête
- 1-5 publicité de l'enquête
- 1-6 permanences du commissaire enquêteur

2 - observations formulées au cours de l'enquête

- 2-1 observations orales formulées au cours des permanences et leur analyse
- 2-2 observations écrites formulées par courrier et leur analyse

3 – analyse personnelle du commissaire enquêteur

conclusions motivées du commissaire enquêteur

1 - OBJET ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1-1 objet et justifications réglementaires :

Cette enquête a été prescrite par l'arrêté municipal du 30 novembre 2012 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Sablons, ce conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Elle est effectuée selon les formes prévues par les articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement (loi n° 83 – 630 du 12 juillet 1983) relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

1-2 dispositions administratives préalables :

Par lettre enregistrée le 29 octobre 2012, Monsieur le maire de Sablons a demandé au tribunal administratif de Grenoble la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à la présente enquête.

Par décision du 19 novembre 2012, n°E12000493/38, le président du Tribunal Administratif de Grenoble, a désigné M. Christian Rouvidant, géomètre expert honoraire, en qualité de commissaire enquêteur.

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a pris connaissance du dossier, puis visé et signé l'ensemble des pièces ainsi que les registres d'enquête.

1-3 contenu du dossier mis en enquête :

Le dossier mis à l'enquête comportait les pièces suivantes :

- I. PADD : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
- II. RAPPORT DE PRESENTATION
- III. DOCUMENT GRAPHIQUE
- IV. REGLEMENT DU PLU
- V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
- VI. ANNEXES

- Carte des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) + liste des dites SUP
- Eau potable
- Assainissement
- Déchets
- Plan de Prévention de Risques d'inondation (PPRi)
- Plan du périmètre d'études du projet de desserte du bassin Annonéen par la RN 82 et la RN 7
- Conseil Général - aménagement du territoire
 - espaces naturels sensibles
- Réglementation des semis et plantation d'essences forestières

dossier administratif

- un registre d'enquête publique
- publicité de l'enquête : copies des avis parus dans les deux journaux locaux ainsi que l'avis

Permanence du 28 janvier 2013

A^{ooo} Observations de M. Bernard et Mme Eliane BERT demeurant à Serrières ainsi que de M. René Allouat demeurant à Sablons :

Ces personnes sont propriétaires de respectivement la parcelle 132 pour les époux Bert et de la parcelle 131 pour M. Allouat étant précisé ici que ces deux parcelles sont contiguës ce qui les a conduit à formuler la même observation à l'égard de ce projet de PLU :

M. et Mme Bert et M. Allouat s'étonnent que leurs parcelles soient classées en zone ARI c'est à dire en zone agricole A au PLU et en zone rouge au PPRI, alors que les parcelles 565, 566 et 307 situées de l'autre coté du chemin de la Civadière sont quant à elles classées en zone UB, constructibles et non inondables, alors que topographiquement elles se trouvent toutes au même niveau!

Ces personnes se demandent pourquoi les unes peuvent être inondables et les autres non alors qu'aucune différence de niveau n'existe entre elles.

Avis du Commissaire Enquêteur : La limite de la zone rouge du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) épouse en effet le tracé du chemin de la Civadière à cet endroit. Le PPRI, approuvé par arrêté préfectoral en mars 2009 est opposable au PLU lequel ne peut pas classer en zone constructible un terrain situé en zone rouge au PPRI.

Même si la commune décidait au travers de son PLU, d'accéder à cette demande elle n'en aurait pas le droit, la loi lui faisant obligation de respecter un document qui lui est juridiquement supérieur.

B^{ooo} Observation de M. Jean Marc et Mme Jeannine Teil :

Ces personnes ont remis un courrier lequel est analysé au chapitre suivant relatif aux observations écrites

C^{ooo} Observation de M. Cappello Pascal :

M. Cappello est propriétaire d'une parcelle située à Sablons au lieudit « Avey Nord » et cadastrée AL n°638 route dite « Chemin Creux ».

Cette personne a déposé une demande de Permis d'Aménager (PA) laquelle a été refusée par deux fois. Cette décision de refus a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif (TA) dont le jugement serait susceptible d'intervenir ce printemps prochain.

M. Cappello indique que sa demande a été déposée sous le régime du RNU, le terrain étant par ailleurs situé en zone blanche au PPRI. Il est par ailleurs pré-équipé en eau, égout et électricité, équipements mis en place à l'occasion de la réalisation d'un premier lotissement de 4 lots (lotissement de la Plaine) sur la parcelle limitrophe à l'ouest y compris la réservation d'un accès (servitude instaurée à cet effet).

Il rappelle par ailleurs que cette parcelle n°638 a été acquise suite à une adjudication et que la SAFER n'a pas préempté à cette occasion. Il précise également que le notaire chargé de préparer cette vente aux enchères avait préalablement interrogé la commune laquelle, par courrier, avait

répondu que ce terrain était en zone constructible.

Avis du Commissaire Enquêteur : *l'observation formulée oralement par M. Cappello contient des informations qui n'engagent que lui même. Cependant M. Cappello est revenu pour produire pour information un mémoire récapitulatif dressé par son avocat à l'occasion de son recours devant le tribunal administratif de Grenoble lequel contient tous les renseignements utiles et confirme ses dires. Quant au fond, il convient de se reporter à l'avis formulé plus loin en réaction aux observations de MM. Buard Jean et Nicolas. En effet ces deux observations sont liées à nos yeux et feront par ailleurs l'objet d'une recommandation dans la conclusion. Voir également l'analyse personnelle du CE.*

D^{oo} Observation de Mme Yvette Rosier :

Les époux Rosier sont propriétaires de la parcelle AL n°851 située à coté de l'espace Léon Monnet (cf. OAP n°1). Cette personne est venue se renseigner pour savoir si ce terrain classé en zone UAc bénéficie de possibilités de construction au regard des règles assez contraignantes concernant cette zone. Après recherches de renseignements relatifs au Permis de Construire (PC) portant sur les habitations collectives du tènement voisin (OAP n°1) et au regard de la règle exigeant une distance minimale de 15 m entre deux constructions voisines, il est apparu que cette parcelle est en effet constructible dès lors qu'elle respecte les autres règles liées au caractère inondable du secteur.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): *avis conforme sur la rédaction en attirant l'attention sur le fait que sur le tènement immobilier global il y a 3 constructions et la démonstration n'est pas faite par le propriétaire que le CES de 0,12 n'est pas déjà atteint.*

E^{oo} Observation de M. et Mme Guy et Claudette Chaize demeurant à Solaise sur Sanne 21 rue de la Rebatière : Ces personnes sont venues se renseigner sur la situation de 3 parcelles leur appartenant et leur éventuelle constructibilité au regard du nouveau zonage de ce projet de PLU.

- parcelle AL 442 « Champ du Cloître » sise chemin de Libesse (constructible en zone UB et desservie par l'assainissement collectif),
- parcelle ZB 141 « Champ Métral Ouest » parcelle longiligne riveraine de la rue du Stade (un tiers de cette parcelle se trouve en zone UAb le surplus en zone agricole inondable ARI).
- Parcelle ZD 13 « Grand Champ Ouest » parcelle située en pleine zone agricole A et de surcroît en zone rouge du PPRI (non constructible).

F^{oo} Observation de M. Vallet Louis représentant sa soeur Antoinette **Seux** demeurant en Savoie : Mme Seux est propriétaire de la parcelle AL 118 « Champ Métral Ouest » située en limite de la zone UAb mais constate que celle-ci se trouve malheureusement en zone ARI correspondant à la zone rouge du PPRI donc inconstructible.

Avis du Commissaire Enquêteur : *Le souhait de Mme Seux de voir sa parcelle bénéficier du classement voisin en zone UAb n'est pas possible au regard du PPRI, document supérieur qui s'impose au PLU.*

G^{oo} Observations de M. Buard Jean et de **M. Buard Nicolas** son fils, exploitants agricoles à Sablons, observations portant sur trois secteurs différents :

- 1 – **projet centre village** : M. Buard est propriétaire de la construction se trouvant à

l'emplacement où est prévue la future mairie dans l'OAP n°1. Il rappelle qu'il n'est pas opposé à cette acquisition par la commune dès lors que le prix proposé se révèle correct. Ce bâtiment est en effet actuellement utilisé pour le stockage de matériel agricole notamment pour l'irrigation.

Il rappelle également qu'à l'occasion de la succession de Mme Veuve André Buard, une estimation avait été faite par le notaire. Il serait anormal selon M. Buard que l'estimation des domaines soit inférieure à celle-ci.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): Il y a dans les bâtiments une personne logée à vie et sans titre diminuant la valeur du terrain et dont l'estimation des domaines ne peut que tenir compte. Le bien en l'état est invendable sans solution de relogement acceptée par la personne.

2 - Emplacement réservé N°3 (logements sociaux) :

M. Buard Nicolas est l'exploitant d'un domaine agricole de 7 hectares d'un seul tenant y compris le corps de ferme (parcelle n°180), domaine ayant appartenu à M. Jean Perrot, célibataire, décédé récemment en octobre 2012. Il s'agit du seul tènement d'un seul tenant de cette importance sur la commune, ce qui est un atout remarquable pour l'agriculture. Il est de surcroît irrigué sur sa totalité.

M. Nicolas Buard, âgé de 27 ans, est un jeune agriculteur installé seulement depuis 2009. Un tel tènement de 7 Ha avec son corps de ferme, proche par ailleurs de son siège d'exploitation situé quant à lui route des Alpes est indispensable à la survie économique de son activité.

Le projet de PLU proposé amputerait très gravement ce domaine agricole, celui-ci étant concerné à la fois par l'emplacement réservé n°3 (ER n°3) et la zone AU. De plus l'ER n°3 porte sur un verger d'abricotiers (NDLR : irrigué) et de 6 ans d'âge c'est à dire désormais en plein rendement (ce dernier commençant à être significatif au delà de 4 ans).

Par ailleurs ce type de tènement d'un seul tenant permet d'investir dans des serres ce qui n'est pas le cas de zones au parcellaire très morcelé comme par exemple dans la zone A voisine de Moly Sabata.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): l'emplacement réservé pour logements sociaux et la zone AU ont été indiqués bien avant que la famille Buard prenne l'exploitation de ces parcelles et ils l'ont fait en toute état de cause. La logique urbanistique de la commune est de ne pas localiser tous les logements sociaux en un même point, afin d'obtenir une mixité sociale. C'est pourquoi on trouve des zones de logements sociaux actuellement en construction et des emplacements réservés répartis dans chaque quartier. La zone AU est une « zone stricte » demandant la révision du PLU, cette zone acceptée par les services du SCOT pour servir d'exutoire à une trop grande pression issue d'une réussite non prévisible de la ZIP.

3 – Projet ZIP (future ZAC)

M. Buard indique que la future extension de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) de Salaise/Sablons concernant le secteur de « En Ventrebant » va amputer le secteur agricole d'un nombre significatif d'hectares. Pour ce qui concerne sa propre exploitation ce sont 13,5 Ha qui vont disparaître, diminuant ainsi son outil de travail d'environ 22,5% (13,5 Ha sur 60 Ha). Si les 7 Ha évoqués ci-avant s'ajoutent à ces 13,5 Ha ce sera un tiers de son exploitation qui lui sera enlevé, mettant gravement en danger l'équilibre économique de celle-ci.

Il signale par ailleurs que ce lieudit « en Ventrebant » concerne des terres de haute valeur

agronomique. Les arbres fruitiers dopés par ces bonnes terres y sont moins sensibles aux maladies.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le rapport de présentation fait effectivement le constat suivant :

« Historiquement localisée en bordure du Rhône, l'urbanisation sur le territoire de Sablons s'est accrue depuis 30 ans. Les espaces urbains ont suivi une dynamique de développement linéaire « en doigts de gant » le long de la RD 4, de la RD 1082 mais aussi des anciens chemins ruraux vers l'Est ayant entraîné progressivement **un mitage de l'espace agricole** dont plusieurs zones se sont retrouvées enclavées par les espaces urbains ». *Puis plus loin :* « Le développement récent de l'urbanisation de Sablons s'est ensuite poursuivie en direction de la plaine agricole (vers l'est) par un espace urbanisé lâche principalement constitué d'un habitat individuel (R+1) ponctuellement sous forme de lotissement et de quelques petits collectifs. **L'étalement et la faible densité** de cette expansion urbaine sont occasionnés par l'existence de secteurs inondables insérés au sein même de cette unité urbaine **occasionnant une discontinuité de l'habitat et le mitage décrit** ». *Fin de citation.*

Le constat est clair : l'urbanisation s'est accrue depuis 30 ans, mais face aux exigences de la réglementation des zones inondables il en est résulté une faible densité et son corollaire un étalement urbain qui s'est effectué au détriment des surfaces agricoles.

L'impact du projet de PLU sur l'exploitation de MM. Buard est considérable. Si la perte du bâtiment mentionné au 1 ci-dessus peut être compensée par un paiement permettant sa reconstruction ou toute autre solution comparable, en revanche la perte de l'outil de travail résultant de l'emplacement réservé n°3, de la zone AU contiguë et de la zone AU2 « d'en ventre » (ZIP), va fragiliser cette exploitation au point de la mettre en péril économiquement.

Il est noté que le projet de Z.I.P est porté à la fois par la communauté de communes du Pays Roussillonnais, le Conseil Général de l'Isère et la Région. Le rapport de présentation indique que la zone industrialo-portuaire, qui comprend la zone industrielle et le site industriel et portuaire constitue un élément très structurant prévoyant à terme une offre de 5000 à 10000 emplois.

Si la zone AU2 se justifie parfaitement sur le plan économique et semble devoir être maintenue compte tenu de ses impacts positifs sur l'activité et l'emploi nonobstant sa compatibilité avec le SCOT, en revanche la zone de future urbanisation AU et l'ER n°3 provoquent un impact négatif sur une propriété agricole d'un seul tenant d'une superficie de 7Ha, totalement irriguée, exploitée par un jeune agriculteur dont le siège d'exploitation est situé à proximité.

S'il avait été fait un usage économe de l'espace pendant ces 30 années d'expansion urbaine et qu'il y ait nécessité d'étendre celle-ci, il pourrait être concevable d'en admettre une extension supplémentaire. Mais la commune se caractérise par un pourcentage extrêmement important de maisons individuelles et de surcroît d'un mitage ayant dévoré l'espace en seulement trois décennies. A l'exception des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 et N°2, le projet de PLU ne semble pas totalement vouloir changer ce type de consommation de son foncier. Il est rappelé que d'importantes subventions ont permis de doter les terres agricoles d'une irrigation dont l'amortissement s'étale sur de nombreuses années. Par ailleurs l'arboriculture fruitière qui caractérise une partie non négligeable de l'espace agricole communal, nécessite des durées importantes pour le retour sur investissement, contrairement aux céréales par exemple.

D'une manière générale, dans la presque totalité des enquêtes PLU, il est constaté que les terres agricoles perdent des superficies parfois importantes au profit des zones urbaines et d'activité.

Ce n'est pas le cas des zones naturelles lesquelles bénéficient de protections en leur qualité d'éléments de l'environnement dont il est nécessaire d'assurer la sauvegarde pour les générations futures. La question qu'il convient dès lors d'examiner est celle d'une même approche à l'égard des terres agricoles dont la consommation sans limites est indubitablement préjudiciable pour l'indépendance alimentaire de ces mêmes générations à venir.

Enfin, cet ER n°3 est fortement excentré par rapport au centre du village, situation peu propice pour des logements sociaux lesquels ont besoin d'une certaine centralité en matière de déplacements doux n'exigeant pas l'usage d'un véhicule (école, commerces de proximité, services). La localisation de cet ER n°3 semble avoir pour seule justification une opportunité foncière.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18):

Observation sur la mixité sociale déjà posée par d'autres remarques mais je ne partage pas la position centralisatrice du commissaire enquêteur : la fragilité de l'urbanisation actuelle, la densité qui va normalement s'accroître avec la pression du SCOT, le développement d'un risque social est important dans les années à venir : Il s'agit d'un enjeu important pour la commune.

H⁰⁰ Observations de Mme Boissie Monique et Mme Florence Boissie une de ses filles :

Mme Boissie est propriétaire d'un terrain sis 11 bis rue Gaillard (parcelle n° 20 au cadastre) dans le quartier éponyme. Ce terrain est concerné en grande partie par une zone ARI correspondant à la zone rouge inondable du PPRI. Seule subsiste une petite frange en bordure de la rue Gaillard, partie du terrain située en zone bleue au PPRI c'est à dire en zone UAc au projet de PLU. Certes cette partie de la propriété est constructible sous conditions, mais Mme Boissie aurait souhaité que ce soit la totalité de son terrain qui le soit.

Avis du Commissaire Enquêteur : En effet ce terrain est situé dans le centre ancien dont il constitue un îlot non bâti (dent creuse) et aurait certainement bénéficié d'une constructibilité si celui-ci n'était pas inondable. Malheureusement cette inondabilité a été identifiée par le PPRI et le terrain classé en zone rouge. Le PLU n'a pas de possibilité autre que ce classement ARI.

Permanence du 7 février 2013

I⁰⁰ Observation de M. Cappello :

En complément de sa visite et de ses observations formulées lors de la permanence du 28 janvier, M. Cappello est venu apporter une copie du mémoire récapitulatif dressé par son avocat dans son recours devant le Tribunal administratif de Grenoble relatif à son projet de lotissement refusé, ceci pour information. Voir paragraphe C, page 4, pour l'analyse de ces observations.

Avis du Commissaire Enquêteur : voir au chapitre « analyse personnelle du commissaire

enquêteur » le paragraphe 28 relatif à la zone AU et à ce secteur de la commune.

J^{oo} Observation de M. Laurent Nivon pour le compte du syndicat agricole FNSEA

M. Nivon a remis un courrier lequel est analysé au chapitre concernant les observations écrites.

K^{oo} Observation de M. Laurent Nivon agriculteur agissant en son nom propre.

M. Nivon a remis un courrier lequel est analysé au chapitre concernant les observations écrites.

Oralement M. Nivon signale une erreur sur le document graphique relative à la parcelle ZA n°47. Cette parcelle est en réalité cultivée et devrait être classée en zone A et non concernée par un EBC

Avis du Commissaire Enquêteur : La parcelle étant très étroite, il était certainement très difficile de localiser la limite boisée. Un déplacement sur place permettra d'identifier cette limite avec M. Nivon. Un empiètement de l'EBC (Espace Boisé Classé) sur la zone agricole Az ne semble pas justifié.

L^{oo} Observation de Mme Genthon :

Mme Genthon a remis un courrier lequel est analysé au chapitre concernant les observations écrites.

M^{oo} Observation de Mme Seux marie Antoinette demeurant à Savas (07430) et sa fille **Nathalie Seux** demeurant à Sablons.

Mme Seux est propriétaire de la parcelle ZB n°118 au lieudit « Champ Métral Ouest » et sise en bordure de la rue du Stade. Cette parcelle est située en zone rouge au PPRI.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral en juin 2009, est un document opposable au PLU. Le classement en zone rouge interdit toute construction. Le PLU ne peut pas déroger à cette règle.

N^{oo} Observations de Mme Barre Raymonde demeurant à Serrières (07430) :

1 - Mme Barre est propriétaire de la parcelle ZB n°137 sise rue du Stade. Cette parcelle est située en zone ARI. Cette personne aurait souhaité que celle-ci soit classée en zone constructible

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral en juin 2009, est un document opposable au PLU. Le classement en zone rouge interdit toute construction. Le PLU ne peut pas déroger à cette règle.

2 - Mme Barre intervient également pour 3 autres parcelles cadastrées n°4 – 5 et 6 d'une section non mentionnée mais situées au lieudit « Champ du Cloître », rue du Dauphiné appartenant à 3 propriétaires : MM. Barre, Margier et l'indivision Moulin, lesquels avaient envisagé un projet commun compte tenu de la faible largeur de leur parcelles respectives. Seule une première partie de ces terrains est constructible en bordure de la rue du Dauphiné sur une profondeur variant de 30 à 35 m environ pour une largeur totale de ces 3 parcelles en façade de 30 m environ. Cette partie constructible sous conditions se trouve en zone UAb, le surplus de ces parcelles étant classé quant à lui en zone ARI (Zone rouge au PPRI et donc inconstructible).

Avis du Commissaire Enquêteur : ces 3 propriétaires peuvent s'ils le désirent poursuivre leur projet commun sur la partie située en zone UAb pour laquelle le règlement indique : « UAb : il s'agit de secteurs comportant des constructions très sensibles aux crues du Rhône, avec des hauteurs de submersion importantes, mais dans une zone d'urbanisation continue. Il importe de limiter également

dans ces secteurs les implantations nouvelles. ». *Le règlement poursuit* : « tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité (P.P.R.I.) annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. ». *Enfin l'article 2 précise les conditions à respecter en cas de construction* : « Pour les secteurs UAa UAb et UAc, les constructions nouvelles ou extensions (conditions de restriction non applicables aux hangars agricoles ouverts) devront, pour être autorisées, respecter les conditions suivantes :

- a. une distance minimale de 15 mètres devra être observée entre deux constructions voisines. Dans le cas de bâtiments existants qui ne répondraient pas à ces normes, leur surélévation, lorsque celle-ci est conforme à l'article UA10, est possible dans la limite de l'emprise existante.
- b. le niveau du premier plancher doit être situé au dessus de la cote de référence¹
- c. toute construction future devra, au-delà des 50 premiers m² d'emprise au sol, être édifiée sur vide sanitaire ouvert
- d. tous les matériaux utilisés pour les structures ou les revêtements mis en place au-dessous de la cote de référence doivent être hydrofuges
- e. toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence
- f. les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues du Rhône

O^{ooo} Observation de M. Rémy Chapuis demeurant 16 route du Péage à Sablons :

M. Chapuis a remis un courrier lequel est analysé au chapitre concernant les observations écrites.

Il signale par ailleurs une erreur graphique sur le plan du PLU relative aux OAP n°1 et 2, numérotation différente entre le plan graphique du règlement (PLU) et les documents graphiques propres à ces 2 OAP.

Avis du Commissaire Enquêteur : Effectivement une erreur à corriger!

M. Chapuis signale par ailleurs que la parcelle n°ZB 299 , Champ Métral Est , appartient à l'indivision Chapuis Rémy, Chapuis Benoît et Vve Chapuis Charlotte.

Il rappelle oralement qu'un permis de construire a été accordé sur la parcelle n°302 ainsi qu'un transformateur mis en place récemment sur la parcelle n°301, trois parcelles concernées par l'OAP.

Avis du Commissaire Enquêteur : voir aux paragraphes 26 et 27 concernant les observations écrites l'avis concernant cette OAP n°2.

P^{ooo} Observation de M. François Buard demeurant 86 quai du Rhône à Sablons :

M. Buard a formulé deux observations sur le registre d'enquête. Il les a commenté oralement au cours de cette permanence. Celles-ci sont analysées ci-après au chapitre relatif aux observations écrites.

Q^{ooo} Observation de M. Marc Boissonnet agriculteur demeurant à Sablons, 78 quai du Rhône :

M. Boissonnet est venu se renseigner pour deux parcelles lui appartenant :

- n°576, lieudit « Avey nord », rue du Ris d'Avey, située en zone UB, constructible,

¹ Cote qui est mentionnée sur le plan de zonage (Exemple : F 100 : 156.70). Entre deux points kilométriques, l'interpolation linéaire est la règle pour connaître la cote de submersion au droit du terrain considéré (dans le repère NGF orthométrique).

- n°527, lieudit « Champ du Cloître », située en zone ARI, non constructible.

R^{ooo} Observation de M. Didier Serre agriculteur à Sablons :

M. Serre a remis un courrier lequel est analysé au chapitre concernant les observations écrites.

Les observations formulées dans ce courrier concernent notamment des points qui ont été évoqués dans d'autres observations : les corridors biologiques en bordure du Dolon, les vols de récolte, la circulation des engins agricoles, la rue du chemin creux, le CD4.

ANALYSE DES OBSERVATIONS ÉCRITES FORMULÉES PAR COURRIER OU SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE

1⁰⁰⁰ courriel de « Sandra Bondran » :

Cette personne face au constat d'une circulation en augmentation sur la RD1082 et de l'insécurité qui lui est liée, souhaite que soit prévu le principe d'aménagements le long de cette voie de transit dont l'objectif viserait à favoriser la coexistence en toute sécurité entre les déplacements doux (cycles et piétons) des Sablonais d'une part et ce trafic départemental d'autre part.

Avis du Commissaire Enquêteur : cette observation semble suggérer d'ajouter un sixième emplacement réservé pour un « aménagement de la voirie ».

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): ce type d'emplacement n'a pas été prévu, la commune pour les déplacements des cycles n'a fait qu'inscrire la voie Via Rhona; elle pourra dans les années à venir étudier et mesurer les conséquences d'un plan de déplacement doux en liaison avec la CCPR.

2⁰⁰⁰ Courriel de M. Jean Buard confirmé par un courrier remis au commissaire Enquêteur

Ce courrier vient confirmer les observations formulées oralement lors de la permanence du 28 janvier 2013. Celles-ci ont été analysées ci-avant au chapitre relatif aux observations orales auquel il conviendra de se reporter.

3⁰⁰⁰ courrier de M. et Mme Fournier et de M. et Mme Fanget adressé à Mme le Maire le 29 mars 2012 et remis en mairie le 23 janvier 2013 dans le cadre de cette enquête.

Ces personnes souhaitent que leur terrain cadastré AL 604 soit classé en zone constructible. Ils signalent que de récentes constructions ont été édifiées sur le terrain voisin et qu'ainsi celui-ci se trouve en continuité avec l'urbanisation existante et dispose d'équipements proches dont un transformateur.

Avis du Commissaire Enquêteur : encore une fois l'urbanisation gagne sur les terres agricoles sans qu'au préalable les dents creuses ne soient remplies et correctement remplies. On constate de part et d'autre de ce « chemin des Vergers » des constructions nouvelles qui avancent dans la zone agricole. Il y a de toute évidence conflit entre un outil de travail (les terres agricoles) et un intérêt financier (terrains à bâtir).

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): il n'y a pas d'argument pour ouvrir à l'urbanisation ce terrain agricole même celle des dents creuses non utilisées.

4⁰⁰⁰ courrier de M. Jean-Marc Teil demeurant 16 rue Mistral à Sablons :

M. Teil est propriétaire de 2 parcelles contiguës formant un seul tènement situé en bordure de la rue F. Mistral, lesquelles parcelles figurent au plan graphique du PLU sous les n°674 et 429 (et selon le courrier AL280!). Ce tènement est classé en zone UAb dans sa première moitié et en zone ARI pour le fond du terrain. M. Teil estime que son tènement n'est pas constructible au regard des règles s'appliquant à cette zone UAb. Il propose semble-t-il un échange comme solution.

Avis du Commissaire Enquêteur : L'article UA2 précise les conditions à respecter pour construire :

1. Pour les secteurs UAa UAb et UAc, les constructions nouvelles ou extensions (conditions de restriction non applicables aux hangars agricoles ouverts) devront, pour être autorisées, respecter les conditions suivantes :
 - a. une distance minimale de 15 mètres devra être observée entre deux constructions voisines. Dans le cas de bâtiments existants qui ne répondraient pas à ces normes, leur surélévation, lorsque celle-ci est conforme à l'article UA10, est possible dans la limite de l'emprise existante, le niveau du premier plancher doit être situé au dessus de la cote de référence²
 - b. toute construction future devra, au-delà des 50 premiers m² d'emprise au sol, être édifiée sur vide sanitaire ouvert
 - c. tous les matériaux utilisés pour les structures ou les revêtements mis en place au-dessous de la cote de référence doivent être hydrofuges
 - d. toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence
 - e. les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues du Rhône
 - f. les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues du Rhône

Il résulte de ces règles qu'une construction individuelle isolée ne peut pas en effet être construite compte tenu de la règle « a », mais qu'en revanche une construction jumelée avec la maison existante ou une extension de celle-ci, est tout à fait possible et répondrait aux exigences de ces règles. Par ailleurs l'article UA10 autorise des hauteurs de surélévation éventuelles pour l'habitat intermédiaire ou groupé (10 m), et jusqu'à 12 m pour l'habitat collectif.

5^{oo} courriel de Mme Josiane Xavier correspondante de la FRAPNA :

Mme Xavier émet des réserve sur 3 points du rapport de présentation :

1 – Interrogation sur la viabilité des exploitations agricoles après les importantes ponctions opérées sur les espaces agricoles au profit des zones U et AU2. Elle a noté que le rapport de présentation indique « qu'une réponse pertinente sera appréhendée à l'échelle du territoire intercommunal »!

Par ailleurs cette personne demande que le secteur de la Prat reste une zone agricole et que les « trous zones humides » ne soient pas comblés par des décharges sauvages.

2 – souhaite une grande attention concernant le couloir de la Sanne (orientation n°3 du SDAGE) d'une part et la prise en compte de la notion de corridor biologique d'autre part

3 – craint un trafic routier supplémentaire sur la RD1082 avec l'extension de la ZIP.

Souhaite un site de covoiturage dans la partie EST de Sablons

(voir ce courriel de Mme Xavier).

Avis du Commissaire Enquêteur :

point 1 : voir « avis personnel du CE » ci-après car en effet les espaces agricoles sont largement affectés et il conviendra d'envisager des « limites stratégiques » comme le font certains PLU, limites à opposer à l'extension urbaine. Heureusement pour Sablons la zone rouge du PPRI constituera à défaut et en dernier ressort, une protection contre cette expansion.

Point 2 : la notion de corridor biologique doit être appréhendée avec circonspection pour ne pas s'opposer à l'activité agricole déjà fortement impactée.

Point 3 – l'extension de la ZIP et son corollaire la procédure de ZAC seront obligées de prendre en compte ces préoccupations au travers de l'étude d'impact.

6⁰⁰ courrier de M. Didier Serre, agriculteur à Sablons, 30 rue des Catherines :

6-1 M. Serre déplore la perte prévisible de 49% de sa surface en arbres fruitiers suite au projet de ZIP et la mise en péril de son exploitation qui en découlera.

6-2 Il demande que le corridor biologique situé le long du Dolon soit limité au sommet du talus boisé qui borde ce cours d'eau pour ne pas pénaliser encore plus l'agriculture.

6-3 Il déplore les vols de récolte lesquels progressent en même temps que l'urbanisation et souhaite comme tous les agriculteurs victimes de ces vols que la commune envisage des dispositions appropriées.

6-4 Les plans de circulation doivent prendre en compte le passage des engins agricoles et à cet effet organiser une concertation avec l'ensemble des agriculteurs concernant les futurs projets d'aménagement de voirie.

6-5 Il est très dangereux pour les engins agricoles d'accéder à la zone des Traverses et l'île de la Platière par le CD4. L'aménagement d'une traversée du CD4 face au débouché de la rue Robinson pourrait supprimer un point noir (accidents ayant déjà eu lieu).

6-6 Constitution souhaitée d'une zone agricole protégée (ZAP) dans le secteur de la Prat et de Champ Peyraud Nord compte tenu des importantes emprises opérées par la ZIP.

Avis du Commissaire Enquêteur : toutes ces observations entrent parfaitement dans le champ de l'enquête et vont être analysées et rappelées aussi bien dans le chapitre suivant (bilan des observations et analyse personnelle du CE) que dans les conclusions. Chacun de ces six points a son importance.

7⁰⁰ courrier de M. Laurent Nivon agissant au nom du syndicat agricole de Sablons :

7-1 le syndicat souhaite que le règlement du PLU mentionne que les installations ou implantations liées directement aux exploitations agricoles soient autorisées en zone inondable (zone ARI-PLU).

*Avis du Commissaire Enquêteur : L'article A2 alinéa 1 du règlement du PLU reprend effectivement les termes de l'article 2 du chapitre 1 du titre II du règlement du PPRI lequel indique qu'en zone rouge ces installations ou implantations sont autorisées dès lors qu' « **elles sont justifiées par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation** » rajoute et confirme le PLU.*

7-2 Le syndicat rappelle lui aussi le problème des déplacements des engins agricoles sur les voies de circulation de la commune. Comme au 6-4 ci-dessus il est demandé que les projets prennent en compte la nature particulière de ces déplacements, notamment ceux qui seront mis en oeuvre dans les périmètres des OAP n°1 et 2.

7-3 Comme au 6-5 ci-dessus le syndicat attire l'attention sur la nécessaire sécurisation de la RD4 au niveau de la sortie de la rue Robinson. Un aménagement approprié permettrait le passage des engins agricoles (vers les secteurs des Traverses, des Paluettes, et l'île de la Platière) ainsi que celui des piétons et des cycles.

Avis du Commissaire Enquêteur : Pour rendre possible un tel aménagement, un emplacement réservé s'avère semble-t-il souhaitable.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): pourquoi pas mais il ne peut s'agir que d'un

emplacement réservé du département

7-4 Le syndicat estime que le corridor biologique du Dolon est doté d'un périmètre trop important.

Avis du Commissaire Enquêteur : *L'exploitation agricole des sols n'est pas interdite en zone Nco. Seules sont interdites à l'article N1-9 « les bâtiments et ouvrages à usage agricole ». L'absence de bâtiments et autres occupations et utilisations mentionnées aux alinéas 1 à 8 inclus vise simplement à ne pas entraver le passage de la faune. Les cultures y compris fruitières ne constituent pas un obstacle dès lors qu'elles ne sont pas accompagnées d'ouvrages ou de bâtiments.*

7-5 le syndicat constate que le projet de la ZIP va supprimer une grande partie des vergers de la commune avec pour conséquence leur réimplantation cette fois plus près des zones d'habitation.

Il souhaite que la commune prenne des mesures de surveillance et de prévention vis à vis du vol de récolte, des actes de dégradation et du vandalisme.

Avis du Commissaire Enquêteur : *l'extension des zones urbaines U et des zones d'activité et d'emploi AU2 se fait essentiellement au détriment des espaces agricoles. Il s'agit d'un « impact » important pour ces derniers, impact qui mérite en effet des mesures compensatoires. Les malveillances évoquées sont réelles et constatées partout dans le département surtout à proximité des zones bâties.*

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): *mesures compensatoires ne relevant pas du niveau du PLU.*

8⁰⁰⁰ courrier de M. Laurent Nivon agissant en son nom :

1 - M. Nivon rappelle sur ce courrier l'erreur de zonage concernant la parcelle ZA 47 classée en zone NzRI au lieu de AzRI.

Avis du Commissaire Enquêteur : *La parcelle étant très étroite il était certainement très difficile de localiser la limite boisée. Un déplacement sur place permettra d'identifier cette limite avec M. Nivon. Un empiètement de l'EBC (Espace Boisé Classé) sur la zone agricole Az ne semble en effet pas justifié.*

2 - M. Nivon contate par ailleurs que beaucoup de zones U sont en bordure de route et créent ainsi par leur linéaire le long des voies, un enclavement de fait pour les terrains agricoles situés à l'arrière.

Avis du Commissaire Enquêteur : *L'absence de POS pendant les décennies passées et donc la simple application du RNU a conduit à une urbanisation linéaire le long des voies, constat aggravé par le recours presque uniquement à l'habitat individuel. La conséquence est en effet une accessibilité aujourd'hui fortement réduite pour les espaces agricoles situés à l'arrière de ces fronts bâtis.*

9⁰⁰⁰ courrier de Mme Genthon Blandine

Mme Genthon signale une absence de mise à jour du fond de plan lequel n'indique pas toutes les constructions réellement existantes à ce jour ce qui rendrait à ses yeux incohérente l'OAP n°2, rue du Dauphiné et à cette effet mentionne les données manquantes (cf. courrier de cette personne).

Par ailleurs elle indique que l'OAP ne concernant qu'une partie des parcelles il conviendra de prévoir et maintenir l'accès aux terrains agricoles situés sur les reliquats à l'arrière.

Cette personne se prononce par ailleurs contre cette orientation d'aménagement considérant que celle-ci devrait être localisée plus près du centre.

10⁰⁰ courrier de Mme Valérie Dutal :

Cette personne signale des erreurs graphiques sur le fond de plan (se reporter à ce courrier).

11⁰⁰ courriel de M. Benoit Chapuis :

M. Chapuis demande pourquoi la partie proche de la route de sa propriété cadastrée AP 112 est en zone non constructible. Rappel : sa construction est en bordure du Rhône.

Avis du Commissaire Enquêteur : cette partie est classée en zone rouge au PPRI.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral en juin 2009, est un document opposable au PLU. Le classement en zone rouge interdit toute construction.

Le PLU ne peut pas déroger à cette règle.

Quant à la partie classée en zone UAa, il s'agit de constructions existantes proches du Rhône situées en zone submersible à la crue décennale. De plus, pour la crue centennale de référence, les hauteurs de submersion varient de 1,20 m à 3,20 m (voir zone B1 au règlement du PPRI).

12⁰⁰ courrier de la Cie Nationale du Rhône :

12-1 la CNR souhaite que soit ajouté au titre des « **occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** » prévues à l'article 2 du règlement du PLU applicable aux zones AU, UB, UY et N le paragraphe suivant : « **Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR du fait de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'État en application de la loi du 27 mars 1921 et des textes subséquents** ».

Avis du Commissaire Enquêteur : cet ajout semble en effet judicieux.

12-2 concernant la zone Nco dont la réglementation pourrait faire obstacle aux obligations d'entretien de la CNR, celle-ci souhaite que soit étudié l'ajout d'une troisième disposition à l'art. 2.2 laquelle pourrait être : « **Les prescriptions afférentes à cette zone ne sont cependant pas applicables à l'entretien normal réalisé par la CNR sur les ouvrages et dépendances immobilières de sa concession** ».

Avis du Commissaire Enquêteur : Ce complément ne semble pas être contradictoire avec le caractère de la zone. Mais cela n'est-il pas déjà prévu au travers du paragraphe 2-2 de l'article N2? Par ailleurs ce zonage Nco ne comporte pas une obligation de conserver des arbres.

12-3 Un classement en Espace Boisé Classé (EBC) entrave une mission fondamentale de la CNR sur un secteur du « Vieux Dolon » et les casiers de Peyraud. La CNR demande un zonage NzRI sans classement spécifique EBC.

Avis du Commissaire Enquêteur : En effet l'entretien de l'endiguement (NDLR la végétation fragilise les digues) implique entre autres, coupes et abattage d'arbres ce qui nécessiterait de sévères contraintes administratives avec un classement EBC.

Le classement EBC doit être utilisé avec circonspection compte tenu de sa portée. A corriger.

12-4 Zone Na des « Grands champs Est » a une dimension de nature selon la CNR à compromettre une bonne exploitation des activités portuaires. Celle-ci souhaite un compromis ramenant le périmètre à celui prévu au SCOT conformément à l'avis de la région Rhône Alpes.

12-5 Classement en zone AU et AUz du site industrialo-portuaire de Salaise-Sablons :

- la CNR souhaite que d'autres occupations du sol soient admises notamment en adaptant la liste des occupations non autorisées de l'article 1.1 en la limitant aux activités n'ayant pas fait l'objet d'autorisations au titre des Installations Classées
- La CNR souhaite que l'article 10 porte la hauteur maximale à 25 m pour permettre l'installation d'entrepôts de stockage (seuil technique qui leur est nécessaire).

12-6 Zonage des terrains encadrant l'usine-écluse de Sablons :

Ces terrains relèvent d'un zonage différent, UY pour la rive droite, AUz pour la rive gauche. La CNR souhaiterait qu'ils relèvent d'un zonage unique afin de refléter la cohérence et l'unité du développement des abords immédiats de l'écluse notamment en permettant un éventuel doublement des écluses (réserve foncière actuelle en rive gauche).

Avis du commissaire enquêteur : Il semblerait en effet plus judicieux de ne retenir qu'un seul et même classement UY pour ces deux zones situées de part et d'autre du barrage.

12-7 le règlement de la zone UY interdit les éoliennes (art. UY1-8) alors que le développement des énergies renouvelables constitue une des vocations mêmes de la CNR.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): la commune ayant déjà subi beaucoup d'impacts négatifs sur son territoire (PPRI, PPRT, déviation, circulation etc...) souhaite interdire les éoliennes de grandes hauteurs. D'ailleurs les études de vent conduites ne donnent que des résultats peu probants pour ce type d'éolienne.

13^{oo} courriel de M. Bernard Pont Association des amis de l'île de la Platière :

M. Pont souligne la bonne prise en compte des enjeux de patrimoine naturel par le PLU mais signale une incohérence dans le zonage du lieudit « Les Paluettes » au niveau des anciennes gravières et de la prairie des Rotissots. Selon son analyse le classement en zone agricole Az ne convient pas pour ces milieux naturels de grand intérêt. Il demande le classement en zone Nz d'un certain nombre de parcelles (voir mail de M. Pont) lesquelles ne font pas l'objet d'un usage agricole

Avis du Commissaire Enquêteur : en effet, voir pages 106 (flore et insectes) 108 (zone Natura 2000 directive oiseaux) et 111 (ZNIEFF de type 1) du rapport de présentation justifiant en effet ce classement en zone Nz.

14^{oo} courriers de Mme Chapuis Indivise :

Mme Chapuis est semble-t-il propriétaire en indivision de la parcelle ZB 299 à « Champ Métral Est ». Elle indique que le projet découlant de l'OAP n°2 (n°1 sur le plan) ne serait pas réalisable compte tenu de la présence d'un transformateur en bordure de rue du Dauphiné et d'un PC délivré sur la parcelle ZB 302. Elle suggère d'autres orientations d'aménagement et parmi celles-ci une voie communale au nord des parcelles pour répartir les accès sur deux cotés (voir courrier).

Avis du Commissaire Enquêteur : Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne constitue en aucune manière un projet précis et détaillé. Elle comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (cf. article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme). Quant à une voie en limite nord de cette OAP, celle-ci est à éviter pour ne pas encourager la poursuite dès maintenant d'une urbanisation au nord de cette zone UB. D'une

manière générale les voiries de desserte interne doivent être les moins étendues possible au profit des espaces verts et des déplacements doux. Par contre comme le fait cette orientation, il convient de prévoir un désenclavement des terrains agricoles au nord depuis la rue du Dauphiné. Quant à la localisation des logements collectifs au nord, celle-ci n'est pas illogique dans la mesure où leurs façades sud donneront probablement sur des espaces verts faisant tampons avec l'habitat individuel groupé prévu au sud de la zone. Par ailleurs l'ombre et la vue de bâtiments d'une certaine hauteur aurait été préjudiciables si ces immeubles avaient été prévus au sud de la zone.

15^{oo} Observation de M. Joseph Fanget formulée sur le registre d'enquête :

Cette observation **sur le registre** vient confirmer le courrier déjà déposé par M. Fanget dont l'analyse a été faite au 3^o ci-dessus par lequel il souhaitait que son terrain devienne constructible.

M. Fanget aborde cette fois en plus le problème des capacités d'accueil du groupe scolaire, mais de façon si concise, sans explications ni données que la teneur de ce problème n'est pas appréhendée.

16^{oo} Observations de M. François Buard :

16-1 Concernant la parcelle ZB 129 sise en bordure de la rue du Dauphiné, M. Buard déplore que la zone constructible ne s'étende que sur une profondeur de 25 m (*mais conformément au PPRI!*).

16-2 Concernant la parcelle 558 même formulation relative à une constructibilité partielle.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral en juin 2009, est un document opposable au PLU. Le classement en zone rouge interdit toute construction. Le PLU ne peut pas déroger à cette règle.

16-3 cette troisième observation concerne l'emplacement réservé n°2 portant sur les parcelles AN 81-82-76 et 77 d'une part et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 relative au centre village de Sablons, d'autre part.

M. Buard conteste l'orientation choisie et propose des solutions alternatives (Lire l'observation).

Avis du Commissaire Enquêteur : Pour bénéficier d'une prise en considération approfondie, une solution alternative doit avoir été étudiée soigneusement et être étayée par toutes sortes de données présentant les avantages et les inconvénients de celle-ci afin que le commissaire enquêteur puisse en apprécier la pertinence et formuler un avis circonstancié. La formulation est trop vague et ne peut pas être interprétée comme une contre-proposition. Cependant l'avis de M. Buard présente une utilité dans le cadre de cette enquête.

ANALYSE PERSONNELLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Jusqu'à présent, la commune de Sablons n'était dotée d'aucun document d'urbanisme et à ce titre avait pour obligation d'appliquer le règlement national d'urbanisme (RNU).

Le passage direct à un projet de **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, sans une expérience intermédiaire au travers d'un plan d'occupation des sols, était donc une tâche difficile et périlleuse.

Le projet présenté à l'enquête s'est révélé à cet égard satisfaisant et relativement complet, en phase avec les lois récentes en matière d'urbanisme : loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU), loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 (loi UH), loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « loi Grenelle II » et enfin l'ordonnance du 5 janvier 2012.

Les documents obligatoires à savoir le rapport de présentation – le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – et le règlement (article R. 123-1 du code urbanisme) y compris leurs documents graphiques, ont été présentés de façon claire et ordonnée. C'est donc un ensemble cohérent et compréhensible qui a été soumis à l'avis du public.

Pour autant, l'enquête a pour but de soumettre ce projet de PLU à l'avis du public, à celui des personnes publiques associées et aussi à celui du commissaire enquêteur, afin d'en tirer un nombre significatif d'informations et de réactions, lesquelles permettront de modifier (article L. 123 – 10 du code urbanisme) le projet avant son approbation par une délibération du conseil municipal (ordonnance du 5 janvier 2012 en vigueur depuis le 1er janvier 2013).

Ces avis, observations et réactions ont concerné les points évoqués ci-après :

numérotés à partir de 21 pour éviter toute confusion avec la numérotation des courriers ci-avant

21 - PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation :

La commune est concernée par un *plan de prévention des risques naturels prévisibles – inondations*. Or ce plan de prévention est un document supérieur, opposable au PLU. Les règles du PPRI sont donc en conséquence applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol sans qu'il y ait besoin de faire référence à celles du PLU. La commune étant concernée par un risque d'inondation sur une très grande partie de son territoire, largement plus de la moitié, il convenait de classer les secteurs non construits en zone rouge inconstructible pour garder un volume de stockage des eaux de crue alors que les secteurs déjà urbanisés ont pu être placés en zone constructible avec toutefois le respect de certaines conditions. Il apparaît donc qu'une certaine densification est ainsi possible dans ces secteurs en zone bleue, notamment l'OAP « centre village », secteurs se révélant donc constructibles sous conditions.

Le public, venu majoritairement pour demander ou souhaiter un classement de sa propriété en zone constructible, a été surpris et profondément déçu d'apprendre que l'inconstructibilité résultait de l'application du PPRI et que celui-ci ayant été arrêté en juin 2009 (Arrêté préfectoral), il n'était pas possible de modifier le zonage de ce plan de prévention dans le cadre de cette enquête.

22 - PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques :

Ce plan de prévention des risques technologiques prescrit en avril 2009, ne concerne qu'une faible partie du territoire communal. N'étant probablement pas opposable, il est souhaitable de créer une annexe intitulée « annexe informative sur les risques technologiques » et d'y insérer le *porter à connaissance* relatif à ce PPRT. Il conviendrait peut-être de faire référence à ce PPRT dans le règlement de toutes les zones concernées.

23 – Compatibilité GRENELLE I et II :

La commune ayant souhaité différer la prise en compte des lois Grenelle I et II, le PLU devra donc être révisé avant le 1er janvier 2016 pour prendre en compte ces lois.

24 – SCOT des Rives du Rhône :

Le SCOT des Rives du Rhône étant approuvé depuis le 30 mars 2012, la commune doit respecter les objectifs de ce dernier notamment un minimum de neuf logements par an pour 1000 habitants assorti d'une densité moyenne de 30 logements/Ha ainsi qu'un taux de 20 % de logements abordables parmi les nouveaux logements.

Par ailleurs parmi les principales prescriptions du SCOT la commune classée en agglomération devrait produire un minimum de 180 à 210 nouveaux logements à réaliser sur une période de 10 à 12 ans.

25 – Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le programme local de l'habitat a été adopté le 19 octobre 2011. Il s'agit également d'un document opposable lequel doit donc être respecté. Le programme d'action de ce programme local de l'habitat a fixé comme objectif la réalisation de 102 logements dont 20 logements locatifs sociaux neufs. Le renouvellement urbain prévu au centre bourg ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°1 et 2) auxquels s'ajoutent deux « emplacements réservés » en vue de la réalisation de logements sociaux semble pouvoir répondre à cet objectif. Cependant il convient dès à présent de faire observer que ces deux emplacements réservés sont éloignés du centre-bourg et de tous les équipements publics. Il semblerait opportun de les rapprocher du centre bourg.

En particulier la localisation très excentrée de l'ER n°3, loin du centre, des commerces, du groupe scolaire et des services, n'apparaît pas justifiable. Elle semble résulter d'une opportunité foncière.

Par ailleurs elle concerne un verger planté récemment, doté d'une irrigation, situé à proximité du siège d'exploitation et cultivé par un jeune agriculteur.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): Comme la commune va réaliser un programme de 26 logements sociaux, le prochain programme ne pourra intervenir que dans quelques années. Le risque actuel c'est que la succession mette en demeure la commune d'acheter l'emplacement réservé et que la commune ne le puisse pas financièrement. Dans ce cas le terrain deviendrait directement constructible (zone UB) et vendu comme tel.

Il faut peut être abandonner l'emplacement réservé et l'inclure dans la zone AU, reportant ainsi le débat à la prochaine révision du PLU et en conséquence conserver l'usage arboricole actuel.

Il est par contre important de préserver cette zone en AU (stricte) seul espace important pour établir un projet d'ensemble pouvant au travers d'une future O.A.P., offrir une mixité sociale et architecturale à mi-chemin du centre village et de la zone d'activités (Z.I.P.)

26 - promouvoir des formes urbaines plus durables (SCOT):

il convient de rappeler les **grandes orientations** du SCOT lesquelles sont principalement pour Sablons :

- promouvoir des formes urbaines variées et limiter la consommation foncière
- rompre avec la dispersion de l'habitat
- réinvestir dans le tissu urbain existant
- diversifier l'offre en logements
- favoriser le développement d'un urbanisme de projet.

26 -1 promouvoir des formes urbaines variées, limiter la consommation foncière et rompre avec la dispersion de l'habitat :

Comme l'indique le conseil général, « *la commune possède peu de foncier disponible pour la construction compte tenu des contraintes du PPRI.*

Elle est donc conduite à optimiser sa consommation foncière.

Il aurait été en effet utile que le diagnostic présente une évaluation du potentiel foncier. Notamment les zones UB devraient permettre une plus grande densification. Le COS de 0,4 risque de ne pas être atteint en l'absence d'orientations d'aménagement. »

En effet l'expérience démontre que la consommation de la surface de plancher découlant d'un COS n'est jamais atteinte, sauf dans les opérations d'ensemble. En l'absence d'orientations d'aménagement ou de densité minimale, il est fort probable et à craindre que les grandes parcelles ou les grands tènements de la zone UB soient à nouveau consommés par de l'habitat individuel.

L'extension de l'urbanisation de la commune de Sablons est récente. La lecture du document graphique et notamment de son fond de plan cadastral permet de distinguer l'habitat ancien qui constituait le Sablons d'origine d'une part, de l'urbanisation des années récentes caractérisée essentiellement par de l'habitat individuel (90% du parc de logement) d'autre part.

En est résultée une consommation de l'espace invraisemblable à laquelle il semblerait nécessaire de mettre un terme compte tenu des faibles surfaces résiduelles en zone non inondable d'une part et de limites stratégiques à instaurer pour éviter la disparition progressive des zones agricoles d'autre part. L'élaboration d'un PLU est l'occasion de définir désormais une consommation et un usage économe de l'espace. Si le zonage de la zone UB semble correct, en revanche la réglementation qui l'accompagne n'encourage absolument pas cette consommation économe. En zone UB subsistent de grands tènements lesquels devraient faire l'objet d'orientations d'aménagement sans lesquelles il est à craindre qu'à nouveau l'habitat individuel soit retenu par les propriétaires ou les lotisseurs et son corollaire une consommation irrationnelle de l'espace foncier résiduel en zone blanche en seulement 1 ou 2 générations.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): Il a été établi à la demande du scot un document précisant en accord avec le SCOT et le PLH , sur les années à venir, la consommation et le nombre de logements réalisables. Ce document a reçu l'accord du bureau du SCOT en novembre 2011.

Il subsiste en fait très peu de grands tènements susceptibles de recevoir des OAP à part le secteur de « en Avey Sud ».

Il est également rappelé que les élus de Sablons et ses habitants ont fixé la population maximum à atteindre pour rester un VILLAGE où il fait bon vivre à 3000 à 3500 habitants à périmètre urbain constant, ceci au sein de ces espaces naturels très contraints et face à un développement industriel d'échelle régionale

Le règlement d'un P.L.U. ne peut fixer de c.o.s. minimum.

26 -2 réinvestir dans le tissu urbain existant :

Le PLU ne mentionne pas la capacité résiduelle dans les zones urbaines laquelle peut se révéler en effet relativement importante compte tenu des nombreuses dents creuses. Par ailleurs il aurait été judicieux de prévoir des orientations aménagement sur les grands tènements en zones U afin que ceux-ci puissent faire l'objet d'une certaine densification. En effet la commune de Sablons a été identifiée dans le SCOT comme une commune d'agglomération appelée à connaître un fort développement. Il semblerait nécessaire de relever à nouveau le coefficient d'occupation des sols en zone UB afin de pouvoir respecter les prescriptions du SCOT et réaliser **des opérations structurantes.**

Par ailleurs dans le cas de telles opérations il conviendrait de permettre une mixité fonctionnelle notamment en zone UB c'est-à-dire autoriser la présence de commerces et d'activités compatibles avec habitat et en renvoyant à contrario celles incompatibles vers les zones d'activités (l'article UB2-1 n'autorise que les seules activités de services).

Par ailleurs le PLU, notamment son règlement, n'offre pas de garantie quant au respect des objectifs de densité du SCOT.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18):

La commune ne souhaite pas à l'échelle de son village disperser les quelques activités (commerces, services) qui peuvent conforter son centre village (penser à l'attraction concurrentielle de Serrières).

Le c.o.s. proposé 0.40 représente par ex.pour 10000m² de terrain 4000m² de S.P.

Si on prend env. 85 M² moyen par logt c'est env. 47 logts à l'hectare pour 30 logts prônés par le SCOT

26 – 3 diversifier l'offre en logements et favoriser le développement d'un urbanisme de projet

Les OAP n°1 et n°2 (Orientations d'Aménagement et de Programmation) répondent parfaitement à ces deux orientations du SCOT. Il est simplement regrettable qu'elles ne soient pas plus nombreuses car il en serait résulté une consommation plus économe de l'espace, la commune à long terme ne disposant pas d'un foncier disponible (non inondable) très important à l'ouest du canal du Rhône.

Une perpétuation de l'habitat individuel privera les générations futures de ce précieux foncier.

Il convient ici de rappeler les objectifs du PADD tels qu'ils sont formulés à la page 11 :

- Favoriser la densification à l'intérieur tissu urbain existant

- favoriser de nouvelles formes urbaines et de nouveaux modes d'habitat adapté au tissu urbain et économe en espace afin de diversifier les types d'habitat et d'« éviter une urbanisation pavillonnaire uniforme »

- limiter les zones d'urbanisation nouvelle
- augmenter progressivement le parc de logements aidés au sein des opérations à venir
- assurer un habitat diversifié pour répondre aux besoins des habitants présents « **et à venir** ».

Il s'agit au regard de ces objectifs du PADD d'« **un urbanisme de projet** », lequel malheureusement est trop peu traduit au travers de deux simples OAP.

A titre d'exemple, au lieudit « Avey Sud », les parcelles n° 638(Ouest), 637, 641(Ouest), 575,572,576,577 et 578 pour lesquelles les propriétaires ont probablement déjà envisagé l'urbanisation, devraient faire l'objet également d'une OAP afin de permettre un urbanisme de projet répondant à tous les objectifs ci-dessus, ce qui justifierai par ailleurs l'Emplacement Réservé n°5 (ER5) prévu pour une voie de desserte de ce quartier.

NDLR : L'article L. 123-1-3 dernier alinéa du code de l'urbanisme indique que « *le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

Et n'oublions pas les « Associations Foncières Urbaines » (AFU), outil remarquable pour l'aménagement de dents creuses ou de grands tènements (art. L.322-1 à L.322-11 et R.322-1 à R.322-30).

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): Oui, mais très long à mettre en place entre propriétaires (moyens financiers, phasages, etc..., voir commune de Roussillon)

27 - Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP n°1 et 2 :

- Ces deux orientations d'aménagement respectent les prescriptions du SCOT.
- Les numéros des orientations d'aménagement sur le règlement graphique sont inversés.
- Il est observé que le secteur du **centre village** se trouve en zone bleue constructible sous conditions au vu du PPRI.
- les propriétaires concernés par l'OAP n°2 auraient tout intérêt à constituer entre eux une AFU.

28 – Avey-Sud – Zone AU et emplacement réservé n°3

La chambre d'agriculture s'interroge sur la pertinence de l'espace réservé n°3 et de la zone AU lieudit « Avey-sud » et note que cette dernière ne pourra s'ouvrir qu'après modification du PLU, modification pour laquelle elle pourra de nouveau formuler un avis.

Concernant toujours cette zone AU, les conditions d'ouverture à l'urbanisation de celle-ci ne sont pas précisées ainsi que celles relatives au respect de la densité.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): conditions en effet à préciser dans le P.A.D.D.(une fois les deux O.A P. urbanisées .et la zone UB proche de la saturation).

Le commissaire enquêteur a également formulé un avis en réponse aux courriers (voir chapitres G2 C1 et I ci-avant), avis duquel ressortaient les observations suivantes, *rappel de cet avis:*

- *perte de l'outil de travail résultant de l'emplacement réservé n°3*
- *la zone de future urbanisation AU et l'ER n°3 provoquent un impact négatif sur une propriété agricole d'un seul tenant d'une superficie de 7Ha, totalement irriguée, exploitée par un jeune agriculteur dont le siège d'exploitation est situé à proximité.*
- *Il est rappelé que d'importantes subventions ont permis de doter les terres agricoles d'une irrigation dont l'amortissement s'étale sur de nombreuses années.*

- Par ailleurs l'arboriculture fruitière qui caractérise une partie non négligeable de l'espace agricole communal, nécessite des durées importantes pour le retour sur investissement, contrairement aux céréales par exemple.
- Enfin, pour ce qui concerne particulièrement l'ER n°3, celui-ci est fortement excentré par rapport au centre du village, situation peu propice pour des logements sociaux lesquels ont besoin d'une certaine centralité en matière de déplacements doux n'exigeant pas l'usage d'un véhicule (école, commerces de proximité, services). La localisation de cet ER n°3 semble avoir pour seule justification une opportunité foncière.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18):

Non, pas seulement. La commune est plate et favorable aux modes de déplacements doux, localisation à égale distance du centre et des emplois de la Z.I.P. d'une part, et traduisant la volonté de la part de la commune d'une recherche de mixité à l'intérieur des différents quartiers, d'autre part.

Rappel de deux objectifs du PADD :

- délimiter les espaces de transition adéquats entre espaces urbanisés et agricoles,
- veiller à la définition des conditions de reconversion, indemnisation, échange de territoires dans le cadre de la mise en oeuvre de la ZIP (cf. G2).

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): ce dispositif sera mis en place par la communauté de communes lors de l'étude du projet de Z.A.C. et notamment son étude d'impact.

29 – article R. 123-2 du code de l'urbanisme : diagnostic

Cet article R. 123-2 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2.

30 – règlement : article 5 des zones UB UX UY et A

L'article 5 du règlement des zones ci-dessus indique une surface minimale à respecter pour les terrains non desservis par un assainissement collectif. Il est rappelé que l'arrêté préfectoral du 8 juin 2011 a abrogé l'article 50 du règlement sanitaire départemental qui portait à 1000 m² la superficie minimale pour la mise en place d'un assainissement autonome. Il ne doit plus être fait référence à une surface minimale. Par contre tout projet, sans exception, devrait être invité à joindre à sa demande une étude de sol définissant l'aptitude du terrain à recevoir un assainissement autonome non collectif et à défaut d'une telle aptitude, indiquer les dispositifs à mettre en place si une solution alternative peut être retenue. (Rappel : Le SPANC doit être consulté pour tout projet et ne pourra pas se prononcer sans cette étude préalable).

31 – Zone UBa :

Un secteur UBa a été prévu en limite sud-est de la commune. Il convient d'inscrire sa surface dans le tableau récapitulatif de la page 238 du rapport de présentation lequel devrait faire apparaître également la surface totale de la commune.

Par ailleurs ce secteur UBa n'est pas mentionné au caractère de la zone dans le règlement.

32 – construction à l'alignement : « E »

Le commissaire enquêteur a compris que l'indication « E » sur le document graphique signifiait que

les futures constructions pourront être édifiées à l'alignement. C'est le cas notamment des rues gaillard et Albert Gleize par exemple. Cependant il serait utile d'ajouter une légende indiquant la signification de ce « E ». Par ailleurs il conviendra peut-être de confirmer que l'implantation des constructions à l'alignement est obligatoire sous peine de produire un urbanisme pavillonnaire et non villageois.

Enfin il est rappelé que conformément au code de la voirie routière les communes peuvent se doter d'un plan d'alignement pour certaines de leurs rues. Un tel plan serait notamment utile pour la RD1082/route des Alpes concernant le tronçon le plus urbain, plan toujours précédé par une étude d'aménagement (différents types de déplacements à faire cohabiter : véhicules, cycles, piétons). Voir à ce sujet le courrier de la ZIP laquelle a des craintes concernant les poids lourds.

33 – zone industrialo-portuaire (ZIP) :

33-1 Le SCOT indique que le projet de ZIP représente un enjeu majeur pour le territoire. A cet égard il s'interroge sur le réaménagement de la traversée du centre village alors que cette route est un axe de desserte essentiel pour la ZIP.

33-2 le règlement des zones AUz et AU2 n'autorise que les activités de services, les commerces, les bureaux et les équipements publics. Le SCOT, la région et le département souhaitent que d'autres occupations du sol soient admises notamment l'artisanat, l'industrie, les entrepôts.

33-3 Il est noté que l'un des objectifs de la ZIP est de contribuer à aménager durablement le territoire, de générer des emplois et des activités mais aussi de s'inscrire dans la préservation et la valorisation de l'environnement. Une charte d'écologie industrielle précisera les conditions d'acceptation des demandes d'implantation des entreprises.

33-4 le corridor biologique de la Sanne est plus large que celui figurant au SCOT. Peut-être conviendrait-il de reprendre le même tracé que celui du SCOT, le projet de ZAC pouvant prévoir des mesures compensatoires à la hauteur des enjeux écologiques qui auront été constatés sur ces secteurs.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): La limite de ce corridor correspondait en réalité à celui de la zone RI. En adoptant les limites du SCOT cette simplification disparaîtra.

34 – Zone Na de « Grands Champs Est » :

Selon la CNR, la Zone Na des « Grands champs Est » a une taille de nature à compromettre une bonne exploitation des activités portuaires. Celle-ci souhaite un compromis ramenant le périmètre à celui prévu au SCOT conformément à l'avis de la région Rhône Alpes.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18):

Oui dans le sens Nord /sud le long de la Sanne et du Dolon où l'impact paysager est moindre!

Non, dans le sens EST/ouest impactant cette fois l'entrée de ville (concernant son paysage côté sud) à comparer avec l'impact absolument non qualitatif côté nord !!!!

35 – Notion nouvelle de « Surface de Plancher » (SP) :

Cette nouvelle dénomination a bien été prise en compte dans les documents écrits. Cependant l'ancien terme SHON apparaît encore quelquefois, notamment page 11 du règlement.

36 – Déplacements doux :

Le PADD (page 13) s'est donné comme objectif de favoriser l'accessibilité au centre-village en privilégiant les déplacements doux notamment des cheminements piétons et cycles sécurisés et bien identifiés sur la RD 1082 et la RD4. Cependant cet objectif ne trouve pas de concrétisation réglementaire dans le PLU, le conseil général dans son avis jugeant qu'il serait utile de prévoir des emplacements réservés à cet effet (voir ci avant les plans d'alignement plus précis et opposables que de vagues ER, mais ces derniers ayant toutefois pour objectif de les préprogrammer).

37 – Patrimoine bâti et le front urbain des berges du Rhône :

Le patrimoine bâti est mis en avant dans le PADD (pages 11 et 13), mais ne trouve aucune traduction réglementaire permettant de le protéger et de le mettre en valeur.

Le front urbain le long des berges du Rhône semble posséder ces qualités patrimoniales à préserver, mais ne fait également l'objet d'aucune traduction réglementaire ni de représentation sur le document graphique.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): Il conviendrait peut-être de définir un périmètre de permis de démolir pour contrôle de la part de la commune ?

38 – Les zones dédiées à l'activité agricole : zones A et Az

Les objectifs poursuivis dans le cadre du SCOT visent à :

- assurer la pérennité des exploitations agricoles,
- reconnaître la multifonctionnalité de l'agriculture et lui donner une place dans le développement économique, social et culturel du territoire,
- gérer la ressource en eau entre accroissement des besoins et production de la ressource,
- préserver la viabilité des exploitations face à la pression urbaine.

38-1 - l'extension de l'urbanisation a eu deux conséquences :

- une diminution constante des surfaces utilisées par l'agriculture,
- un certain enclavement des parcelles agricoles devenues parfois inaccessibles et donc inutilisables par suite d'une urbanisation linéaire le long des routes. *(En effet la simple application du RNU a conduit à une urbanisation linéaire le long des voies, constat aggravé par le recours presque uniquement à l'habitat individuel. La conséquence est en effet une accessibilité aujourd'hui fortement réduite pour les espaces agricoles situés à l'arrière de ces fronts bâtis).*

Il semblerait désormais nécessaire à l'occasion de l'établissement de ce PLU de prévoir, éventuellement au travers d'**emplacements réservés**, des aires ou chemins d'accès aux tenements agricoles enclavés à l'intérieur d'un tissu urbain. Bien entendu, normalement cette accessibilité relève du droit privé, soit par la propriété de ces accès, soit par le bénéfice d'une servitude de passage. Mais bien souvent ces servitudes ont prévu des accès trop étroits pour les engins agricoles actuels. Il en résulte une diminution de la surface agricole utile (SAU) parfois plus importante que celle due à la simple extension de l'urbanisation. Par ailleurs la proximité immédiate d'une zone urbanisée peut être source de difficultés par rapport aux usages agricole.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18):

Certains agriculteurs sont aussi porteurs de projets immobiliers.

La commune ne peut engager ses finances dans des projets d'intérêt particulier (voir réponse pertinente du C.E. sur L'O.A.P/ n°2).

38-2 en zone agricole, **les constructions et infrastructures nécessaires aux services publics** et d'intérêt collectif sont autorisés. Il sera cependant utile de préciser la taille et la vocation de ces constructions et ces infrastructures dans les zones A du PLU.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): *Ils ne sont pas connus à ce jour .C'est une précaution classique...et habituelle dans les P.L.U.*

Avis du CE : Oui mais c'est la porte ouverte à tout! Il est simplement souhaité que soit précisé leur taille et leur vocation.

38-3 Une très grande partie de la zone A est concernée par la zone rouge du PPRI, renvoyant les prescriptions relatives aux constructions agricoles vers celles du règlement de ce PPRI lequel indique que ces constructions sont admises sous certaines conditions (page 25 du règlement du PPRI). En effet la simple lecture de la légende du plan de zonage pourrait laisser à penser que toute construction est systématiquement interdite en zone RI.

*L'article A2 alinéa 1 du règlement du PLU reprend effectivement les termes de l'article 2 du chapitre 1 du titre II du règlement du PPRI lequel indique qu'en zone rouge ces installations ou implantations sont autorisées dès lors qu'« **elles sont justifiées par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation** » rajoute et confirme le PLU.*

38-4 La zone naturelle située le long du Rhône ayant pour nom de lieudit « le Camp », n'est pas légendée sur le document graphique.

38-5 Zone AU2 de la Prat : la chambre d'agriculture fait remarquer que le zonage vient découper une zone agricole et souhaite que la limite de cette zone soit recalée sur le Chemin de la Carrière afin de constituer une limite claire. Cette demande semble justifiée sauf si une utilité inverse est démontrée. Utilité à justifier dans ce cas.

38-6 Zone agricole protégée (ZAP) : la zone agricole protégée est une procédure spécifique (ZAP) qui donne lieu à une « servitude d'utilité publique ». Il convient de modifier la légende du plan puisque tel n'est pas le cas et ne pas confondre la zone à Az. avec une « zone agricole protégée ».

38-7 L'absence de calcul de la consommation de surfaces agricoles au profit des zones urbanisées devra apparaître dans le rapport de présentation (obligatoire). Peut-être est-ce fait!

réponse du responsable du projet (art. R.123-18):

Pas de références passées du fait de la non existence d'un P.O.S. l'étude commandée par la commune à la chambre d'agriculture n'a pas fait apparaître ce calcul et qu'elle référence de date prendre!!!..... il est proposé d'établir un état sur les 10 années passées

38-8 Limites stratégiques : les espaces agricoles sont largement affectés et il conviendra d'envisager des « limites stratégiques » comme le font certains PLU, limites à opposer à l'extension urbaine. Dans le cas particulier de Sablons la zone rouge du PPRI constituera à défaut et en dernier

ressort, une protection contre cette expansion confirmant la vocation également agricole de la commune dont les zones urbaines devront tenir compte (ex : passage des engins agricoles).

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): C'est le SCOT qui fixe ce type de limite (ex région grenobloise)

38-9 extension de la ZIP : plusieurs arboriculteurs déplorent la perte prévisible de surface importantes en arbres fruitiers suite au projet d'extension de la ZIP et la mise en péril de leur exploitation qui en découlera. Ils rappellent que ces terres étaient de haute valeur arboricole.

Il souhaite la constitution d'une zone agricole protégée (ZAP) dans le secteur de la Prat et de Champ Peyraud Nord compte tenu des importantes emprises opérées par la ZIP.

réponse du responsable du projet (art. R.123-18): Pas du ressort du P.L.U.

38-10 circulation des engins agricoles sur les voies publiques

Les plans de circulation doivent prendre en compte le passage des engins agricoles et à cet effet organiser une concertation avec l'ensemble des agriculteurs concernant les futurs projets d'aménagement de voirie. Le syndicat rappelle le problème des déplacements des engins agricoles sur les voies de circulation de la commune et demandent que les futurs projets prennent en compte la nature particulière de ces déplacements, notamment ceux qui seront mis en oeuvre dans les périmètres des OAP n°1 et 2.

Par ailleurs le syndicat attire l'attention sur la nécessaire sécurisation de la RD4 au niveau de la sortie de la rue Robinson. Un aménagement approprié permettrait le passage des engins agricoles (vers les secteurs des Traverses, des Paluettes, et l'île de la Platière) tout en étant utile également aux piétons et aux cycles pour les mêmes raisons. *Pour rendre possible un tel aménagement, un emplacement réservé s'avère souhaitable et pourrait supprimer un point noir (accidents ayant déjà eu lieu).*

réponse du responsable du projet (art. R.123-18):

Oui mais cela relève du Conseil Général, or il n'y a pas de remarque de sa part.

38-11 Vols de récoltes

Les vols de récolte progressent en même temps que l'urbanisation. Les agriculteurs victimes de ces vols, actes de dégradation et vandalisme, souhaitent que la commune envisage des dispositions appropriées car ils constatent que le projet de la ZIP va supprimer une grande partie des vergers de la commune avec pour conséquence leur réimplantation cette fois plus près des zones d'habitation. Cependant des mesures de surveillance et de prévention vis à vis du vol de récolte, entrent-elles dans le cadre de mesures compensatoires ayant une traduction réglementaire?

38-12 Aménagement et développement rural : Un remembrement communal a été clos par arrêté préfectoral du 27 juin 1977. La commune est en outre concernée par un périmètre d'irrigation mis en oeuvre par l'association syndicale autorisée (ASA) créée le 1^{er} janvier 1977 dénommée ASA de Sablons Les périmètres des surfaces irriguées et remembrées sont reportés dans le rapport de présentation dans le chapitre concernant l'agriculture.

39 - Environnement

39-1 Corridor écologique : le corridor écologique de la Sanne présente un zonage surdimensionné par rapport à celui qui figure en annexe du SCOT. Le conseil général de l'Isère ainsi que la région et la ZIP souhaitent que son emprise soit plus proche de celle du SCOT. Il semble en effet nécessaire de reprendre le même tracé que celui proposé par le SCOT étant entendu que le projet de ZAC qui s'imposera au PLU devra lui aussi prévoir des mesures compensatoires à la hauteur des enjeux écologiques qui auront été constatés sur ce secteur.

39-2 Espaces naturels sensibles (ENS):

Il n'existe pas d'espace naturel sensible (ENS) départemental sur la commune de Sablons. Cependant la « carrière des ratissots » présente un fort intérêt écologique et constitue potentiellement un espace naturel sensible non encore classé actuellement. Il mériterait d'être classé en zone Nz afin de l'identifier sur le document graphique.

39-3 zones humides : le département attire par ailleurs l'intention de la commune sur le fait que plusieurs zones humides sont identifiées dans l'inventaire départemental mais ne sont pas pris en compte dans le PLU.

39-4 espaces boisés classés (EBC) : Un classement en Espace Boisé Classé (EBC) entrave une mission fondamentale de la CNR sur un secteur du « Vieux Dolon » et les casiers de Peyraud. La CNR demande un zonage NzRI sans classement spécifique EBC.

En effet l'entretien de l'endiguement (NDLR la végétation fragilise les digues) implique entre autres, coupes et abattage d'arbres ce qui nécessiterait de sévères contraintes administratives avec un classement EBC. A corriger.

Commune de Sablons (38)

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet d'élaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME

enquête du 7 janvier 2013 au 7 février 2013 inclus

CONCLUSIONS du commissaire enquêteur

Jusqu'à présent, la commune de Sablons n'était dotée d'aucun document d'urbanisme et à ce titre avait pour obligation d'appliquer le règlement national d'urbanisme (RNU).

Le passage direct à un projet de **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, sans une expérience intermédiaire au travers d'un plan d'occupation des sols, était donc une tâche difficile et délicate.

Le projet présenté à l'enquête s'est révélé à cet égard satisfaisant et relativement complet, en phase avec les lois récentes en matière d'urbanisme : loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU), loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 (loi UH), et enfin l'ordonnance du 5 janvier 2012. Cependant la commune ayant souhaité différer la prise en compte de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENL) dite « loi Grenelle II », le PLU devra donc être révisé avant le 1er janvier 2016 pour prendre en compte cette loi.

Les documents obligatoires (article R. 123-1 du code urbanisme) à savoir le rapport de présentation – le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – et le règlement y compris leurs documents graphiques, ont été présentés de façon claire et ordonnée. C'est donc un ensemble cohérent et compréhensible qui a été soumis à l'avis du public.

Il convient de rappeler par ailleurs que le PLU doit respecter les dispositions hiérarchiquement supérieures telles les dispositions nationales d'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement (le cas échéant), celles du schéma de cohérence territoriale (SCOT), du plan local de l'habitat (PLH), du plan de déplacement urbain (PDU), du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), cette liste n'étant pas exhaustive.

SCOT et PLH

Le SCOT des Rives du Rhône étant approuvé depuis le 30 mars 2012 et le programme local de

l'habitat adopté le 19 octobre 2011, la commune doit respecter certains objectifs notamment un minimum de neuf logements par an pour 1000 habitants assorti d'une densité moyenne de 30 logements/Ha ainsi qu'un taux de 20 % de logements abordables parmi les nouveaux logements. Le renouvellement urbain prévu au centre bourg ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°1 et 2) auxquels s'ajoutent deux « emplacements réservés » en vue de la réalisation de logements sociaux semblent pouvoir répondre à cet objectif.

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec ces documents, ce qui correspond parfaitement à l'esprit de la loi qui donne au plan local d'urbanisme une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles sont soumises les collectivités locales. Cette obligation de compatibilité est si forte que lorsque l'un de ces documents est approuvé après l'approbation du plan local d'urbanisme, le code de l'urbanisme prévoit une obligation de révision du PLU dans les trois ans.

Pour ce qui concerne les servitudes d'utilité publique, l'article L. 126-1 impose au PLU d'en donner l'information et bien entendu d'en tenir compte. Ces « annexes » figuraient au dossier mis à l'enquête. Elles étaient nombreuses.

Tous ces documents, dispositions, servitudes etc... ont bien été pris en compte par les documents constitutifs du PLU à savoir : le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement avec son document graphique et les annexes.

Dans le cas présent de la commune de Sablons, le document le plus contraignant a été bien entendu le PPRI (*Plan de Prévention des Risques d'Inondation*). L'article L.123-1-10 du code de l'urbanisme indique en effet que le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondations définis par le plan de gestion des risques d'inondations lorsque ce plan est approuvé. Cette approbation est intervenue en juin 2009. Le PPRI prévaut en effet sur tout autre document.

PPRI / Plan de Prévention des Risques d'Inondation :

La commune est donc concernée par un *plan de prévention des risques naturels prévisibles – inondations* dont les règles sont par conséquent applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol sans qu'il y ait besoin de faire référence à celles du PLU. La commune étant concernée par ce risque d'inondation sur une très grande partie de son territoire, largement plus de la moitié, il était obligatoire de classer « inconstructibles » les secteurs non construits situés dans la zone rouge du PPRI pour « garder un volume de stockage des eaux de crue ». En revanche les secteurs déjà urbanisés ont pu être placés exceptionnellement en zone « constructible » avec toutefois le respect de certaines conditions. Il apparaît donc qu'une certaine densification est ainsi possible dans ces secteurs classés en zone bleue au PPRI, notamment l'OAP n°1 du « centre village », secteur se révélant donc constructible sous conditions.

Le public, venu majoritairement pour demander ou souhaiter un classement de sa propriété en zone constructible, a été surpris et profondément déçu d'apprendre que l'inconstructibilité résultait de l'application de ce PPRI et que celui-ci ayant été arrêté en juin 2009 (Arrêté préfectoral), il n'était plus possible de modifier le zonage de ce plan de prévention dans le cadre de cette enquête.

Même si la commune décidait au travers de son PLU, d'accéder à cette demande elle n'en aurait pas

le droit, la loi lui faisant obligation de respecter un document qui lui est juridiquement supérieur. Reste toutefois les zones bleues du PPRI, lesquelles bénéficient d'un classement UA au PLU (UAa, UAb, UAc) où le règlement indique qu'« *il s'agit de secteurs comportant des constructions très sensibles aux crues du Rhône, avec des hauteurs de submersion importantes, mais dans une zone d'urbanisation continue. Il importe de limiter également dans ces secteurs les implantations nouvelles.* ». Le règlement poursuit : « *tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité (P.P.R.I.) annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.* ». Il résulte de ces règles qu'une construction ou une extension est tout à fait possible. Par ailleurs l'article UA10 autorise des hauteurs de surélévation éventuelles.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme indique que dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) une Orientation d'Aménagement et de Programmation comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Or le PADD de Sablons s'est donné pour objectifs de

- *diversifier l'offre en logements et favoriser le développement d'un urbanisme de projet,*
- *favoriser la densification à l'intérieur tissu urbain existant*
- *favoriser de nouvelles formes urbaines et de nouveaux modes d'habitat adapté au tissu urbain et économe en espace afin de diversifier les types d'habitat et d'éviter une urbanisation pavillonnaire uniforme*
- *augmenter progressivement le parc de logements aidés au sein des opérations à venir*
- *assurer un habitat diversifié pour répondre aux besoins des habitants présents « et à venir*

Les OAP n°1 et n°2 (Orientations d'Aménagement et de Programmation) répondent parfaitement à ces orientations du PADD. Il s'agit au regard de ces objectifs d'« un urbanisme de projet »

Il est simplement regrettable qu'elles ne soient pas plus nombreuses car il en aurait résulté une consommation plus économe de l'espace, la commune à long terme ne disposant pas d'un foncier disponible (non inondable) très important à l'ouest du canal du Rhône. Une perpétuation de l'habitat individuel priverait les générations futures de ce précieux foncier.

Notamment au lieudit « Avey Sud », les parcelles n°575,572,576,577 et 578 devraient faire l'objet également d'une OAP afin de permettre un urbanisme de projet répondant à tous les objectifs ci-dessus du PADD, ce qui justifierai par ailleurs l'Emplacement Réservé n°5 (ER5) prévu pour une voie de desserte de ce quartier (Voir recommandation ci-après).

NDLR : L'article L. 123-1-3 dernier alinéa du code de l'urbanisme indique que « le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Zones UB

Le PLU ne mentionne pas la capacité résiduelle dans les zones urbaines existantes laquelle peut se révéler en effet relativement importante compte tenu des nombreuses dents creuses. En effet la commune de Sablons a été identifiée dans le SCOT comme une commune d'agglomération appelée à connaître un fort développement. Comme indiqué précemment, la commune possède peu de

foncier disponible pour la construction compte tenu des contraintes du PPRI. Elle est donc conduite à optimiser sa consommation foncière.

En l'absence d'orientations d'aménagement, il est fort probable et à craindre que les grandes parcelles ou les grands tènements de la zone UB soient à nouveau consommés par de l'habitat individuel. L'extension de l'urbanisation de la commune de Sablons est caractérisée essentiellement par de l'habitat individuel (90% du parc de logement). Il en est résulté une consommation de l'espace invraisemblable à laquelle il semblerait nécessaire de mettre un frein compte tenu des faibles surfaces résiduelles en zone non inondable d'une part et de limites stratégiques à instaurer pour éviter la disparition progressive des zones agricoles d'autre part. L'élaboration d'un PLU est l'occasion de définir désormais une consommation et un usage économe de l'espace. En zone UB subsistent de grands tènements lesquels auraient pu faire l'objet d'orientations d'aménagement sans lesquelles il est à craindre qu'à nouveau l'habitat individuel soit retenu par les propriétaires ou les lotisseurs et son corollaire une consommation irrationnelle de l'espace foncier résiduel en zone blanche du PPRI en seulement 1 ou 2 générations. L'OAP du secteur d'Avey-sud ci-dessus préconisée qui serait l'OAP n°3, s'avère à cet égard indispensable. Elle présenterait par ailleurs l'avantage d'être contiguë à la zone AU de ce secteur « Avey-sud » laquelle est une zone stricte de future urbanisation demandant une révision du PLU pour devenir constructible, zone acceptée par les services du SCOT pour servir d'exutoire éventuel à une trop grande pression foncière en cas de succès de la ZIP. La complémentarité d'une OAP n°3 avec cette Zone AU Avey-Sud et l'emplacement réservé n°3 (ER n°3) est évidente en termes d'« urbanisme de projet ».

L'ER n°3 est fortement excentré par rapport au centre du village, situation peu propice pour des logements sociaux lesquels ont besoin d'une certaine centralité en matière de déplacements doux n'exigeant pas l'usage d'un véhicule (école, commerces de proximité, services).

Il convient peut être d'abandonner l'emplacement réservé et l'inclure dans la zone AU, reportant ainsi le débat à la prochaine révision du PLU et en conséquence conserver l'usage arboricole actuel.

Il est par contre important de préserver cette zone en AU (stricte) seul espace important pour établir un projet d'ensemble pouvant au travers d'une future O.A.P., offrir une mixité sociale et architecturale à mi-chemin du centre village et de la zone d'activités (Z.I.P.)

Bien entendu les orientations de l'OAP n°3 (celle préconisée) devront anticiper les liaisons viaires avec la future zone AU, ainsi que celles à prévoir sur l'environnement existant en zone UB.

Extension de la zone Industriale-Portuaire (ZIP)

Il est noté que le projet de Z.I.P est porté à la fois par la communauté de communes du Pays Roussillonnais, le Conseil Général de l'Isère et la Région. Le rapport de présentation indique que la zone industrielo-portuaire, qui comprend la zone industrielle et le site industriel et portuaire constitue un élément très structurant prévoyant à terme une offre de 5000 à 10000 emplois.

Cette extension va amputer un secteur agricole d'un nombre significatif d'hectares. La surface qui lui sera enlevée, mettra gravement en danger l'équilibre économique de certaines exploitations.

En effet ce lieudit « en Ventrebant » concerne des terres de haute valeur agronomique (arbres fruitiers moins sensibles aux maladies).

L'extension de la ZIP et son corollaire la procédure de ZAC seront obligées de prendre en compte

ces préoccupations au travers de l'étude d'impact.

Agriculture

Plusieurs arboriculteurs déplorent la perte prévisible de surface importantes en arbres fruitiers suite au projet d'extension de la ZIP. Ils souhaitent que le **secteur de la Prat** reste une zone agricole et souhaitent à cet égard la constitution d'une zone agricole protégée (ZAP) cette dernière n'étant pas du ressort de la présente enquête mais rendue possible par le classement en zone A de ce secteur.

L'arboriculture fruitière qui caractérise une partie non négligeable de l'espace agricole communal, nécessite en effet des durées importantes pour le retour sur investissement (contrairement aux céréales par exemple) ainsi qu'un parcellaire approprié. Dans la zone A de Moly Sabata par exemple le parcellaire très morcelé se prête peu ou pas à des investissements arboricoles

D'une manière générale il est constaté que les terres agricoles perdent des superficies parfois importantes au profit des zones urbaines et d'activité. Il aurait été utile avec le SCOT d'envisager des « limites stratégiques » comme le font certains PLU, limites à opposer à l'extension urbaine.

Heureusement pour Sablons la zone rouge du PPRI constituera à défaut et en dernier ressort, une protection contre cette expansion perpétuant ainsi la vocation également agricole de la commune.

Quant aux frontières avec les zones UB, l'urbanisation gagne sur les terres agricoles sans qu'au préalable les dents creuses ne soient remplies et correctement remplies. Il y a de toute évidence conflit entre un outil de travail (les terres agricoles) et un intérêt financier (terrains à bâtir), conflit qui justifie à nouveau une maîtrise raisonnée et anticipée grâce à des zones comme l'OAP n°3 préconisée et la zone AU de future urbanisation.

Par ailleurs, l'extension de l'urbanisation a eu aussi pour conséquence un certain enclavement des parcelles agricoles devenues parfois inaccessibles et donc inutilisables par suite d'une urbanisation linéaire le long des routes. En effet la simple application du RNU a conduit à cette urbanisation linéaire « en doigts de gant », constat aggravé par le recours presque uniquement à l'habitat individuel. La conséquence est en effet une accessibilité aujourd'hui fortement réduite pour les espaces agricoles situés à l'arrière de ces fronts bâtis. Par ailleurs la proximité immédiate d'une zone urbanisée peut être source de difficultés par rapport aux usages agricole.

Quant au problème des déplacements des engins agricoles sur les voies de circulation de la commune, le syndicat demande que les futurs projets prennent en compte la nature particulière de ces déplacements

Enfin, en zone inondable (zones ARI), le règlement du PLU confirme que les installations ou implantations liées directement aux exploitations agricoles sont autorisées dès lors qu'« *elles sont justifiées par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation* » ceci en conformité avec le règlement du PPRI et ses conditions.

parcelle ZA n°47. Cette parcelle est en réalité cultivée et devrait être classée en zone A et non concernée par un EBC

les corridors biologiques :

1- en bordure du Dolon

La notion de corridor biologique doit être appréhendée avec circonspection pour ne pas s'opposer à

l'activité agricole déjà fortement impactée. L'exploitation agricole des sols n'est pas interdite en zone Nco. Seuls sont interdits à l'article N1-9 « les bâtiments et ouvrages à usage agricole ». L'absence de bâtiments et autres occupations et utilisations mentionnées aux alinéas 1 à 8 inclus vise simplement à ne pas entraver le passage de la faune. Les cultures y compris fruitières ne constituent pas un obstacle dès lors qu'elles ne sont pas accompagnées d'ouvrages ou de bâtiments.

2 – en bordure de la Sanne

Le corridor biologique de la Sanne est plus large que celui figurant au SCOT. Peut-être conviendrait-il de reprendre le même tracé que celui du SCOT, le projet de ZAC pouvant prévoir des mesures compensatoires à la hauteur des enjeux écologiques qui auront été constatés sur ces secteurs. La limite de ce corridor correspondait en réalité à celui de la zone RI. En adoptant les limites du SCOT cette simplification disparaîtra.

CNR

Les terrains encadrant l'usine-écluse de Sablons relèvent d'un zonage différent, UY pour la rive droite, AUz pour la rive gauche. Il semblerait en effet plus judicieux de ne retenir qu'un seul et même classement UY pour ces deux zones situées de part et d'autre du barrage.

Un classement en Espace Boisé Classé (EBC) entrave une mission fondamentale de la CNR sur un secteur du « Vieux Dolon » et les casiers de Peyraud. La CNR demande un zonage NzRI sans classement spécifique EBC. En effet l'entretien de l'endiguement (NDLR la végétation fragilise les digues) implique entre autres, coupes et abattage d'arbres ce qui nécessiterait de sévères contraintes administratives avec un classement EBC. A corriger.

RD1082 : Le PADD (page 13) s'est donné comme objectif de favoriser l'accessibilité au centre-village en privilégiant les déplacements doux notamment des cheminements piétons et cycles sécurisés et bien identifiés sur la RD 1082.

Par ailleurs il est attendu un trafic routier supplémentaire sur la RD1082 avec l'extension de la ZIP. Le PLU pourrait poser le principe d'aménagements le long de cette voie de transit dont l'objectif viserait à favoriser *la coexistence en toute sécurité* entre les déplacements doux (cycles et piétons) des Sablonnais d'une part et ce trafic départemental d'autre part.

Il serait utile de prévoir à cet effet un emplacement réservé, à savoir un emplacement réservé n°6 pour un « aménagement de la voirie » le long de cette départementale dans sa traversée du village.

Environnement

Au lieudit « Les Paluettes » au niveau des anciennes gravières et de la prairie des Rotissots se trouvent des milieux naturels de grand intérêt ne faisant pas l'objet d'un usage agricole. Un classement en zone Nz d'un certain nombre de parcelles se justifierait au regard du rapport de présentation voir pages 106 (flore et insectes) 108 (zone Natura 2000 directive oiseaux) et 111 (ZNIEFF de type 1).

Il est noté que le PLU a correctement pris en compte au travers de ce zonage Nz, les zones d'intérêt scientifique correspondant aux périmètres de znieff de type 1 « l'Ile de la Platière » d'une part , et « l'Ile de la sainte et restitution de Sablons » inscrit dans la znieff de type 2 d'autre part, ensemble

fonctionnel formé par le moyen Rhône et ses annexes fluviales

Patrimoine bâti

Le patrimoine bâti est mis en avant dans le PADD (pages 11 et 13), mais ne trouve aucune traduction réglementaire permettant de le protéger et de le mettre en valeur.

Le front urbain le long des berges du Rhône semble posséder ces qualités patrimoniales à préserver.

CD4 – Route du Péage :

Il est très dangereux pour les engins agricoles d'accéder à la zone des Traverses et l'île de la Platière par le CD4. L'aménagement d'une traversée du CD4 face au débouché de la rue Robinson pourrait supprimer un point noir (accidents ayant déjà eu lieu). Un aménagement approprié et sécurisé permettrait outre le passage des engins agricoles (vers les secteurs des Traverses, des Paluettes, et l'île de la Platière) également celui des piétons et des cycles. Bien que cet aménagement soit du ressort du département (CD) un emplacement réservé est peut-être à prévoir.

Article 5 du règlement des zones UB UX UY et A :

L'article 5 du règlement des zones ci-dessus indique une surface minimale à respecter pour les terrains non desservis par un assainissement collectif. Il est rappelé que l'arrêté préfectoral du 8 juin 2011 a abrogé l'article 50 du règlement sanitaire départemental qui portait à 1000 m² la superficie minimale pour la mise en place d'un assainissement autonome. Il ne doit plus être fait référence à une surface minimale.

En conséquence de tout ce qui précède, du respect constaté des documents supérieurs, de l'équilibre trouvé par ce PLU entre le développement urbain maîtrisé, la revitalisation du centre du village, l'utilisation économe des espaces naturels, une volonté de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, milieux et paysages naturels ainsi que la sauvegarde des ensembles urbains et sites remarquables, il est formulé un avis favorable et sans réserve au projet de PLU présenté à l'enquête. Cet avis est assorti toutefois des recommandations suivantes :

Recommandations :

Recommandation n°1 : L'article L. 123-1-3 dernier alinéa du code de l'urbanisme indique que « *le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

Afin de permettre un urbanisme de projet répondant à tous les objectifs du PADD et la commune à long terme ne disposant pas d'un foncier disponible (non inondable) très important à l'ouest du canal du Rhône, les parcelles n°575,572,576,577 et 578 au lieudit « Avey Sud », devraient faire l'objet également d'une OAP (OAP n°3) ce qui justifierait par ailleurs l'Emplacement Réservé n°5 (ER5) prévu pour une voie de desserte de ce quartier.

Recommandation n°2 – Supprimer l'emplacement réservé n°3 et l'intégrer dans la zone AU d'Avey-sud. De cette zone AU, enlever la bande de terrain empiétant sur la parcelle 578, bande devant faire partie de l'OAP n°3 ci-dessus.

Recommandation n°3 - ajouter au titre des « **occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** » prévues à l'article 2 du règlement du PLU applicable aux zones AU, UB, UY et N le paragraphe suivant : « *Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR du fait de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'État en application de la loi du 27 mars 1921 et des textes subséquents* ».

Recommandation n°4 : **parcelle ZA n°47**. Cette parcelle semble en réalité cultivée et devrait être classée en zone A et non concernée par un EBC.

Recommandation n°5 : le long de la RD 1082, voie départementale de transit, prévoir un emplacement réservé pour un « aménagement de la voirie » dans sa traversée du village.

Recommandation n°6 :Le corridor biologique de la Sanne est plus large que celui figurant au SCOT. Peut-être conviendrait-il de reprendre le même tracé que celui du SCOT, le projet de ZAC pouvant prévoir des mesures compensatoires à la hauteur des enjeux écologiques qui auront été constatés sur ces secteurs.

Recommandation n°7 : Au lieudit « Les Paluettes » au niveau des anciennes gravières et de la prairie des Rotissots se trouvent des milieux naturels de grand intérêt ne faisant pas l'objet d'un usage agricole. Un classement en zone Nz d'un certain nombre de parcelles se justifierait.

Rapport clos le 7 mars 2013
Le commissaire enquêteur
Christian Rouvidant
Géomètre-Expert honoraire