

Conclusions de l'enquête publique relative au
projet de modification du
plan local d'urbanisme

Commune de SABLONS

2 octobre 2017 au 3 novembre 2017

Décision n° E17000272/38 du 29 juin 2017 du Tribunal Administratif
de Grenoble

Étienne BOISSY – commissaire enquêteur

Conclusions de l'enquête publique relative au projet de modification du plan local d'urbanisme

Commune de SABLONS

J'ai conduit l'enquête publique relative à modification n°1 du PLU (plan local d'urbanisme) de la commune de Sablons, approuvé le 5 août 2013.

L'objet de cette modification est la rectification d'erreurs ou incohérences qui se sont faites jour dans l'application du règlement et la prise en compte de récentes évolutions législatives.

Cette enquête s'est déroulée du lundi 2 octobre 2017 au vendredi 3 novembre 2017 inclus, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs en mairie de Sablons.

Étant tout d'abord rappelé :

Que la commune de Sablons dispose d'un PLU approuvé par délibération n° 2013/082 du 5 août 2013 ;

Que le PLU visé ci-dessus a été élaboré et approuvé dans le respect des documents supérieurs que sont notamment Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 11 mars 2009, et le SCOT des rives du Rhône approuvé le 30 mars 2012 ;

Que depuis cette date, le contexte législatif et réglementaire en matière d'urbanisme a évolué, suite notamment à l'adoption de la loi n°2014-366 du 24/03/2014 du 24 mars 2014 (loi ALUR), de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 (loi MACRON) et des dispositions de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 fixant une nouvelle nomenclature des articles du code de l'urbanisme relatifs au PLU ;

Que, par délibération n° 2017/025 du 10 avril 2017, la commune de Sablons a validé le projet de modification n°1 du PLU ;

Que, par arrêté n° 2017/092 du 6 juin 2017, Madame le Maire de Sablons, pour permettre d'ajuster des détails du règlement pour régler des points de blocage ou supprimer des incohérences, a engagé la procédure de modification n°1 du PLU, prévu le recueil de l'avis du Préfet et des personnes publiques associées, prévu l'ouverture d'une enquête publique et les éventuels amendements pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées et du public.

Considérant les moyens de mise en œuvre du projet,

Que le projet de modification du PLU de la commune de Sablons, approuvé le 5 août 2013, n'a pour effet, ni de changer les orientations définies par le PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de porter atteinte à la qualité de sites, de paysages ou de milieux naturels, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ;

Que les dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles – inondations (PPRI), approuvé le 11 mars 2009, sont intégrées dans le PLU approuvé le 5 août 2013 ;

Que le conseil municipal de Sablons, par délibération n° 2017/25 du 10 avril 2017, a validé le projet de modification n° 1 du PLU communal pour ajustement de détails du règlement pour régler des points de blocage ou supprimer des incohérences ;

Que Madame le Maire de Sablons a notamment estimé, dans son arrêté n° 2017/092 du 6 juin 2017

que le projet de modification avait pour effet, soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan soit de diminuer ces possibilités de construire ;

Que le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique par Madame le Maire de Sablons, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 12 juin 2017 et que celles qui ont répondu, ont exprimé, dans le respect du délai prescrit, un avis favorable au projet.

Considérant les modalités de mise à l'enquête publique du projet,

Que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions imposées par les textes législatifs et réglementaires, y compris en matière de publicité et d'affichage ;

Que l'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une insertion, d'une part dans l'édition du vendredi 15 septembre 2017, puis dans celle du mardi 3 octobre 2017 du quotidien « le Dauphiné Libéré », d'autre part dans les éditions du vendredi 15 au jeudi 21 septembre 2017, puis du vendredi 6 octobre 2017 de l'hebdomadaire d'informations locales et régionales « l'Essor » ;

Que l'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une information dans le magazine communal « Le P'tit Sablonnais » de septembre 2017 et sur le site internet de la Mairie de Sablons ;

Qu'un affichage municipal informant le public des dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, de son objet, de sa durée, des dates de permanences, des moyens de communiquer avec le commissaire enquêteur et des autres informations légales a été mis en place par les soins de la commune de Sablons, quinze jours au moins avant le début de l'enquête, sur les trois panneaux d'affichage prévus à cet effet, affichage qui a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête ;

Que les échanges entre partenaires de ce projet se sont déroulés de façon aussi constructive et communicante qu'il a été possible ;

Que le dossier soumis à l'enquête était conforme au contenu attendu et comprenait l'ensemble des éléments permettant au public de s'approprier le dossier, notamment en ce qui concerne la lisibilité du règlement actuel assurée par un code couleur facilement compréhensible ;

Que les personnes publiques associées au projet ont été consultées dans des conditions régulières et que celles qui l'ont souhaité ont exprimé leur avis dans le délai prescrit ;

Que le dossier, malgré une faible mobilisation du public, a pu être consulté dans des conditions tout à fait adaptées à la nature du projet et à son contenu, dans le cadre et en dehors des permanences du commissaire enquêteur ;

Que j'ai présenté, en date du 13 novembre 2017, un procès-verbal de synthèse retraçant le déroulement de l'enquête publique, les contributions recueillies et posant quelques questions auxquelles j'ai obtenu réponse dès le lendemain de la part de la commune de Sablons.

Considérant l'expression des avis sur le projet soumis à l'enquête publique,

Que les personnes publiques associées ont été saisies pour avis dans les délais réglementaires et ont été en mesure de s'exprimer sur le projet ;

Que le Syndicat mixte des Rives du Rhône (SCOT), par courrier en date du 29 juin 2017, a pris acte du projet et fait savoir que cette modification n'appelle pas de remarque particulière de sa part ;

Que la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Nord-Isère, par courrier en date du 16 juin 2017, a précisé n'avoir aucune observation particulière à formuler dans le cadre du projet ;

Que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) de l'Isère, par courrier en date du 30 juin 2017, a émis un avis favorable sur le projet qui semble avoir intégré les besoins et attentes de l'artisanat ;

Que la Chambre d'Agriculture de l'Isère, par courrier en date du 4 juillet 2017, a précisé qu'elle n'a aucune remarque à formuler sur le projet qui ne concerne pas l'activité agricole ;

Que la Direction départementale des territoires n'a pas formalisé d'avis mais confirmé verbalement le caractère favorable de son avis tacite ;

Que l'avis des autres personnes publiques concernées est réputé tacitement favorable au projet ;

Qu'un certain nombre, assez faible, de citoyens s'est déplacé durant l'enquête publique, mais n'a exprimé aucune opposition ou réserve concernant le projet ;

Que des observations ont été formulées par écrit par courriel adressé au commissaire enquêteur ou par insertion dans le registre d'enquête dématérialisé ;

Que le commissaire enquêteur s'est exprimé, en termes d'analyse et d'avis, tant sur les observations formulées que sur la teneur et le contenu du dossier ;

Il ressort de ces considérations :

En ce qui concerne le dossier, la publicité et la communication

Que les vecteurs de publicité et de communication, qu'il s'agisse des publications légales, de l'affichage municipal, de l'utilisation des moyens électroniques et dématérialisés et de l'information par les outils locaux de communication, ont été mobilisés d'une manière bien adaptée au projet ;

Que la notice explicative du dossier soumis à l'enquête qui expose les motifs qui ont conduit la commune à procéder à la modification de son PLU, mérite d'être rectifiée pour corriger son caractère trop approximatif sur un certain nombre de points ;

Que le projet d'évolution de règlement du PLU a adopté une présentation claire et compréhensible en matière de rédaction de ses articles développée ci-après ;

En ce qui concerne la rédaction des articles du règlement

Que les modifications apportées en matière de prescriptions s'inscrivent dans les objectifs de l'enquête publique quand il s'agit de faciliter la lecture et l'application des prescriptions (exemple : remplacer le groupe de mots « base rouge ou nuancé » par « base rouge ou rouge nuancé » dans les articles UA11 et UB11), uniformiser certaines règles (les prospects, le neuf par rapport à l'existant), compléter la rédaction écrite par des prescriptions graphiques et ceci en maintenant les dispositions applicables à la protection contre les risques, à la sécurité et la visibilité et au contenu juridique des articles ;

Que l'objet de l'enquête publique ne s'oppose pas à ce que, en zone UA, une hauteur maximale, de 12,00 mètres à l'égout de toiture soit imposée aux bâtiments qui ne sont actuellement assujettis à aucune règle de hauteur ;

Que, dans le respect de certaines recommandations, l'objet de l'enquête publique ne s'oppose pas à ce que des bâtiments d'habitat collectif et les constructions autres que l'habitat soient admis dans la zone UB et que soient substitués aux règles actuelles de hauteurs applicables aux habitats en zone UB les valeurs imposées en zone UA : 9,00 m pour l'habitat individuel, 10,00 m pour l'habitat intermédiaire ou individuel groupé, 3,50 m pour les constructions annexes ;

En ce qui concerne la suppression du COS

Que le projet de règlement du PLU communal, soumis à l'enquête publique, a intégré dans son contenu la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS), dans le respect des dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) ;

En ce qui concerne l'évolution de la nomenclature législative du code de l'urbanisme

Que le projet a pris en compte la nouvelle codification des articles d'ordre législatif tels qu'ils ressortent des dispositions de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Toutes ces considérations ayant été largement développées et évaluées dans mon rapport, j'estime qu'il y a lieu de donner un **AVIS FAVORABLE** à la poursuite du projet de modification n°1 du PLU (plan local d'urbanisme) de la commune de Sablons.

J'émetts cependant les **RESERVES** suivantes :

1. je demande que soit confirmée (ou corrigée) la référence aux seuls articles L113-1 et L113-2 de l'article UA13 relatif aux Espaces boisés classés (EBC), alors que les EBC des autres zonages sont soumis aux articles L113-1 à L171-1 ;
2. je demande qu'une correction mineure soit opérée en page 7 du projet de règlement soumis à l'enquête, en rajoutant la mention « du code de l'urbanisme » à la suite de l'article L151-25 (2° alinéa du paragraphe traitant des zones naturelles).

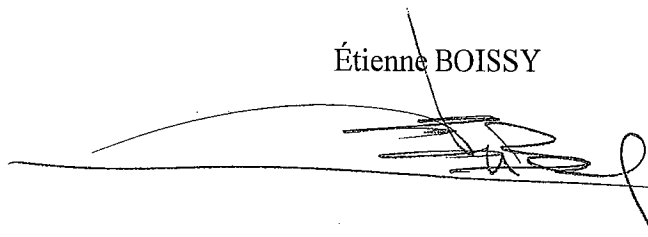
J'ajoute les **RECOMMANDATIONS** suivantes :

1. je recommande que le contenu de la notice explicative soit complété par une référence valide à la délibération approuvant le PLU de 2013 et mis en cohérence avec le contenu du projet de règlement soumis à l'enquête publique en ce qui concerne le contenu des colonnes et la pagination ;
2. je recommande que soit quantifiée la mesure du parc potentiel des bâtiments d'habitat collectif et les constructions autres que l'habitat (bureaux par exemple) qui pourra être admis en zone UB sans que le caractère de la zone ne s'en trouve bouleversé ;
3. je recommande que la rédaction du texte qui définit le caractère de la zone UB soit ajusté dans le sens et à la mesure de ce qui est énoncé dans la recommandation qui précède ;
4. je recommande que, dans le projet d'article UB11, la hauteur maximale de 12,00 mètres à l'égout de toiture, imposée aux bâtiments d'habitat collectif et aux constructions autres que l'habitat, soit assortie d'une obligation d'insertion dans le tissu existant, telles qu'elle existe en zone UA.

Fait à Rives, le 30 novembre 2017

Le commissaire enquêteur,

Étienne BOISSY

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Étienne BOISSY', written over a horizontal line. The signature is somewhat stylized and includes a large loop at the end.