

PROCES -VERBAL

des communications écrites ou orales recueillies sur le registre et des courriers et courriels adressés au commissaire-enquêteur.

Gieres, le 25 juillet 2017

Références : Code de l'Environnement article R 123-18
Arrêté n° 216 /DG/ 010

Pièces jointes : tableau de dépouillement de l'ensemble des observations écrites ou orales recueillies au cours de l'enquête.

Monsieur le Président,

L'enquête relative au projet de PLU et au zonage d'assainissement s'est terminée le mardi 18 juillet 2017 à 17 h, avec une présence importante du public tout au long de l'enquête, et sans incident.

Au cours de cette enquête, 29 observations écrites ou orales ont été recueillies ou reçues par moi-même.

Compte tenu du nombre d'observations, il m'a paru opportun d'opérer un dépouillement par thèmes, afin de résumer et synthétiser les principaux problèmes apparus au cours de l'enquête. Ce dépouillement vous est fourni en pièce jointe.

Je vous prie de bien vouloir m'adresser, sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des thèmes que je vous communique également en pièce jointe.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations respectueuses.

Remis en 2 exemplaires de 8 pages, et commenté à la Communauté de Communes de Saint-Etienne de Saint Geoirs, le mardi 25 juillet 2017.

Pour la Communauté de Communes:
Son représentant
Pris connaissance le 25 juillet 2017



Le commissaire-enquêteur
B. PRUDHOMME
Remis et commenté le 25 juillet 2017



PLAN DE LA SYNTHÈSE

Thèmes abordés

A. PROBLEMES D'ORDRE GENERAL :

1. Règlement : intervention n° 15
2. Constructibilité sur des terrains /sources : intervention n° 8

B. PROBLEMES SPECIFIQUES OU PARTICULIERS :

3. OAP : intervention n° 22
4. Demandes d'urbanisation : interventions n° 1, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 23, 24 et 25
5. Extension des zones U : interventions n° 11, 15, 26, 28
6. Construction à destination agricole: intervention n° 10
7. Changement de destination : intervention n° 2
8. Logements locatifs : intervention n° 3
9. Agrandissement en zone N : intervention n° 21
10. Contre-propositions : interventions n° 19, 20 (ER 5), 22

C. AUTRES OBSERVATIONS :

11. Assainissement : intervention n° 27
12. Enfouissement réseaux : intervention n° 28

ANALYSE DES THEMES ABORDES

THEMES ABORDES												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	VIGNEUX GENTAZ				4							
2	CRETINON							7				
3*	ORJOLLET								8			
4	PIOLAT				4							
5	BOGE				4							
6	GUIVIER				4							
7*	BADIN				4							
8	HERNANDEZ		2									
9*	ORJOLLET								8			
10	BONNET- PIRON						6					
11	COI					5						
12*	DEWILDE				4							
13	PERRET				4							
14	PELLET MATHIAS				4							
15	CHACET	1				5						
16*	AUZEAU- CHARVET				4						10	
17*	DEWILDE				4							
18	LIBTAL				4							
19	GUILLAUD MINODIER				4						10	
20*	Indivision CHARVET				4						10	
21	CUMIN								9			
22	PONCET, PONCET , LASSAGNE et BADIN,			3								
23*	BADIN Gérard				4							
24	LAURENT- MARCOZ				4							
25	HELIOT				4							
26	GAGET					5						
27	BROIZAT											11
28	EVENO Eric					5						
29	BERTHIER											12

IX. OBSERVATIONS DU PUBLIC

1. Mesdames VIGNEUX et GENTAZ :

Elles viennent faire une demande pour que le terrain de leur père décédé en 1977 soit reconnu constructible en entier ou en partie. Leur père avant sa mort avait été contacté par un promoteur et avait obtenu la possibilité d'y construire trois maisons. Compte tenu de sa maladie, l'opération avait bien sûr été annulée.

Leur mère a recueilli et payé la succession chez le notaire à Bourgoin. Elle avait payé très cher pour que le terrain puisse être vendu : 250 000 Fr., soit 38 112 €, il y a de cela 40 ans. Et c'est pour que l'on ne paye pas de plus-value, si elle avait revendu.

Depuis, la terre était louée à une personne domiciliée au Plan qui venait payer la location chaque année à leur père d'abord, à leur mère ensuite. En 2003 leur mère n'a plus été capable de s'en occuper après un sévère AVC. C'est donc elles, les trois enfants, qui sont les actuels propriétaires en indivision, leur mère n'ayant que l'usufruit d'un quart.

Leur mère est décédée depuis 2013 et le locataire également. C'est avec son fils qu'elles traitent cette affaire depuis plusieurs années maintenant.

Cette terre est la seule chose que leur père ait eue. Elles ont déjà toutes les trois plus de 60 ans et elles doivent s'en occuper. Leur frère a une épouse de 64 ans qui souffre de la maladie d'Alzheimer depuis déjà plus de 10 ans. Depuis environ deux ans, elle est complètement perdue et leur frère, qui n'a plus de vie personnelle, va devoir la placer. Ça veut dire que très vite il va devoir vendre tout ce qu'il a acquis en tant d'années de travail, et vivre comment après ? C'est pareil pour elles deux avec leurs enfants que, avec la vie d'aujourd'hui, elles doivent aider.

Leur terrain, d'une contenance approximative d'1 ha 700, jouxte la ferme du Plan qui l'exploite. Il y a donc peu de travaux pour l'eau et l'électricité. D'autant plus qu'il y a un lotissement qui arrive au Plan, juste avant la ferme Buttin

Il leur paraît injuste de voir que partout à Tramolé, poussent des maisons neuves, dans les endroits les plus improbables, alors qu'elles n'ont jamais pu l'obtenir. Leur frère avait fait une demande il y a quelques années, qui lui avait été refusée.

Elle demande donc de bien vouloir prendre en considération leur demande. Le bail avec le locataire serait à négocier bien sûr.

Dans cette affaire, il est question avant tout de justice, car suivant où se trouve le terrain, il se vend 0,30 € ou une fortune au mètre carré !

Réponse du maître d'ouvrage :

2.M.CRETINON Maurice :

propriétaire des parcelles 306 et 441, sollicite le changement de destination des bâtiments construits sur ces deux parcelles pour un usage d'habitation.

Réponse du maître d'ouvrage :

3.M .ORJOLLET David :

propriétaire de la parcelle 794, aimerait faire des logements locatifs sur cette parcelle.(cf sa demande complémentaire au n° 9 du registre)

Réponse du maître d'ouvrage :

4.Mme PIOLAT Marthe :

propriétaire de la parcelle 664 au hameau du Valet, demande l'urbanisation de cette parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

5.M et Mme BOGE Marc :

propriétaires de la parcelle 544, chemin du Buisson, demandent l'urbanisation de cette parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

6.M.GUIVIER Gilbert :

propriétaire des parcelles 429, 430 et 431, demande l'urbanisation de ces parcelles, compte tenu du fait qu'elles constituent des dents creuses, après la construction élevée sur la parcelle 428.

Réponse du maître d'ouvrage :

7.M.BADIN Gérard :

propriétaire de la parcelle 200, montée de la Croix Chevallier, demande l'urbanisation de la parcelle qui était auparavant urbanisable dans le POS. Cette parcelle est desservie uniquement par une zone UA.

Réponse du maître d'ouvrage :

8.Mme HERNANDEZ Josiane :

pose la question : comment se fait-il que des permis de construire soient accordés sur des terrains connus en sources ?

Réponse du maître d'ouvrage :

9. M.ORJOLLET David :

Il dépose un complément de dossier en 8 pages (à sa demande n°3).

10.M.BONNET-PIRON Maurice :

Propriétaire de la parcelle n° 176 au Brin, souhaite construire un bâtiment à usage agricole (sans animaux) ou à usage d'habitation.

Réponse du maître d'ouvrage :

11.M.COI Gesuino :

Propriétaire de la parcelle n° 630. Elle n'a pas été modifiée sur le plan, malgré la vente d'une partie.

Il constate aussi que le plan cadastral n'est pas à jour : il manque des maisons, route du Plan.

Il constate aussi que sa parcelle a été classée en zone N, alors qu'il a fourni un certificat d'urbanisme daté du 4/11/2016 prouvant que sa parcelle a été changée de UC en N. Il ne comprend pas pourquoi la Chevrotière (où il est) est le seul hameau en zone N.

Réponse du maître d'ouvrage :

12.DEWILDE Thierry (cf n° 17)

Propriétaire de la parcelle C 364 au Bessey. Sur cette parcelle pourrait être aménagé un lotissement évolutif au fil des années, soit pour la construction individuelle, ou un petit bâtiment R+1 pour de la location. Il peut le faire aménager par ses soins. Le prix de vente des lots serait bas pour faciliter les primo-accédants. Le R+1 serait pour ses enfants et destiné à la location avec des loyers raisonnables. La demande est accompagnée d'un plan et d'un extrait cadastral.

Réponse du maître d'ouvrage :

13.M.PERRET Michel :

propriétaire de la parcelle 580 au Grand Champ, souhaite la constructibilité de sa parcelle, ainsi que des parcelles 743 et 750. Pour les parcelles 580 et 750, seulement en partie haute.

Réponse du maître d'ouvrage :

14.M.PELLETT Louis, Mme MATHIAS Agnès,

propriétaires des parcelles 564 à 567, souhaitent l'urbanisation de ces parcelles. Ces deux parcelles sont sur une zone où plusieurs habitations, ne figurant pas sur le plan, sont construites.

Réponse du maître d'ouvrage :

15.M.CHACET ??????David :

propriétaire de la parcelle 195 au Chardonnet, estime les dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes (page 59 du règlement) contraignantes dans la mesure où elles interdisent les jacobines et chiens assis.

L'emprise au sol est de 200 m² : en conséquence, il souhaite aménager une véranda intégrée à l'habitation commerciale d'une surface de 40 m².

Réponse du maître d'ouvrage :

16.M.AUZEAU Jean-François :

représentant la famille CHARVET, propriétaire des parcelles jouxtant la 608, ainsi que la zone réservée concernant la parcelle 226, déposera une demande circonstanciée avant le 18 juillet 2017. (cf n° 10)

17. M.DEWILDE Thierry,

Dépose un complément de dossier (cf n° 12).

18. M. et Mme LIBTAL Alain :

Il existe sur la parcelle A 559 une construction ancienne et une autre plus récente (de 1990) qui fait l'objet d'impôts. Ils sauraient donc gré de bien vouloir rétablir cette parcelle en zone UB.

Réponse du maître d'ouvrage :

19. Famille GUILLAUD MINODIER:

Propriétaire des parcelles 776 et 384, elle dépose un dossier en 4 pages.

Elle est particulièrement surprise de constater que les terrains dont elle est propriétaire ont été déclassés. La parcelle 776 disposait d'un ancien corps de ferme brûlé pendant la seconde guerre mondiale. Ses terrains étaient constructibles sur l'ancien POS, puis classés zone à urbaniser sur le PLU de 2008 (AUa pour la parcelle 776 et AUb pour la parcelle 384). Aujourd'hui, ces parcelles sont classées en zone N naturelle et forestière. Ce déclassement est difficilement compréhensible et cela pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, ces terrains situés en plein cœur du village, sont localisés à moins de 200 m du bloc mairie/médiathèque. Ces terrains disposent de toutes les aménités, car ils sont plats, non exposés aux risques majeurs, et concentrent tous les réseaux adaptés à proximité (électrique, assainissement, eau potable). Le relief plat représente un avantage pour l'urbanisation et les aménagements futurs, notamment la problématique des eaux pluviales et des modes doux de déplacement.

De plus, conformément à la logique du SCoT, et en adéquation avec les lois Grenelle et ALUR préconisant une maîtrise de la consommation d'espace, ils rappellent que leurs terrains sont bien au centre du village. Le mitage est donc évité, l'étalement urbain est épargné et l'extension des différents réseaux n'est pas nécessaire. Le contribuable n'est donc pas impacté par le renforcement des réseaux. Concernant la gestion des flux motorisés, il existe deux voies d'accès pour desservir ces parcelles : l'une chemin des Buissons et l'autre montée Croix Chevallier, via l'accès par la propriété (parcelle 696) dont l'accord est tacite. Corollairement, le raccordement au réseau d'assainissement pourra s'effectuer via la parcelle 384 afin de se raccorder en gravitaire pour rejoindre la départementale RD 56.

Enfin l'enveloppe urbaine retenue par l'équipe municipale est contestable, dans la mesure où les parcelles constituent bien des dents creuses entourées d'habitation entre le centre du bourg et le hameau historique des Buissons. Le futur PLU, dans son PADD, entendait bien organiser la dynamique urbaine sur le centre du village, en confortant les équipements publics (mairie, médiathèque), en permettant de densifier le tissu urbain, bref d'optimiser l'utilisation des enveloppes urbaines en particulier sur le secteur du village. La proximité de leurs terrains conforte bien les équipements structurants et favorise aussi les mobilités douces.

Pour finir, il est donc assez surprenant de constater que leurs terrains sont classés aujourd'hui en zone naturelle N, alors qu'il ne présente aucun intérêt en raison de la qualité de leur site, ils ne concentrent aucun milieu naturel remarquable, ils n'ont pas d'intérêt paysager, ni d'attrait esthétique, historique ou écologique. Bref ils ne constituent nullement une trame verte, puisqu'ils sont entourés d'habitations. De plus ils n'ont pas de potentiel agronomique et l'exploitation agricole y est interdite du fait de la proximité avec les habitations du centre du village.

C'est donc une gageure que d'enlever ces terrains propices à la construction qui, selon eux, auraient pu faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation OPA.

Ils joignent une proposition d'aménagement avec le secteur concerné, les axes structurants et la voie secondaire.

Réponse du maître d'ouvrage :

20. Indivision CHARVET TRAMOLE :

Suite à l'information transmise par la commune, il s'est rendu à la mairie pour consulter les propositions de révision du PLU. Par ailleurs son beau-frère, Monsieur Jean-François AUZEAU, est venu à la permanence du 24 juin et s'est engagé à faire part par écrit de leurs observations.

Deux parcelles de leur propriété sont impactées par la proposition de révision :

- parcelle 644, classée en zone Ne : destinée à des équipements publics.

Cette parcelle mitoyenne des bâtiments de la ferme, représente leur réserve foncière dans l'esprit de la vente éventuelle de la ferme et de la grange. La conservation de ce bâtiment typique et sa transformation en logements, par exemple, seraient complétées par l'adjonction d'une surface engazonnée et arborée sur la parcelle. Ils notent par ailleurs que les besoins en parking de la commune se résument à la période de la foire aux vins, soit deux jours maximum par an.

- Parcelle A 226, mitoyenne du cimetière, classée ER5 pour une extension de ce dernier.

Il serait plus judicieux de prévoir cette extension de l'autre côté, permettant d'intégrer l'espace de recyclage des fleurs. La parcelle qui jouxte cet espace n'est pas exploitée aujourd'hui et n'est par ailleurs, de par sa taille, que difficilement exploitable. Au contraire leur parcelle est louée à un cultivateur. Créer une réserve sur cette parcelle reviendrait, à terme, à diminuer inutilement une zone agricole parfaitement exploitable.

Dans l'attente des conclusions, ils restent en alerte et attentifs aux suggestions et avis, suite à leurs observations qu'ils remercient de prendre en compte.

Réponse du maître d'ouvrage :

21.M et Mme CUMIN,

propriétaires des parcelles 281 et 570, au lieu-dit la Molière, possèdent un entrepôt à usage industriel de 120 m² d'emprise au sol, et souhaitent aménager et agrandir ce bâtiment qui sert à entreposer des matériels de type engins de chantier, matériaux inertes et camions. La nécessité d'avoir un bureau sur place, des sanitaires et une cantine pour 14 salariés, exige une extension d'à peu près 100 m² de ce bâtiment, afin de permettre la continuité économique de l'entreprise CUMIN TP sur ce site. Un refus opposé à cette demande compliquerait la vie économique de l'entreprise et sa pérennité.

Réponse du maître d'ouvrage :

22.MM.PONCET, PONCET, LASSAGNE et BADIN,

font part de quelques réflexions concernant les parcelles de la « dent creuse », de la montée croix Chevallier, cadastrée B 498.

Ils sont riverains de cette zone et ils s'inquiètent de sa nouvelle orientation. Le PLU prévoit six logements sous la forme soit d'un immeuble, soit de pavillons individuels. Leur quartier est composé d'habitation de formes et de tailles homogènes, assez équilibrées et harmonieuses.

Pour garder cette harmonie et la ruralité propre à Tramolé, ils pensent que cette dent creuse ne devrait supporter que trois lots afin de rester cohérente.

Pourquoi vouloir enlaidir et alourdir cette zone en la densifiant ainsi ? Cela ne pourrait que nuire à l'équilibre de leur quartier.

De plus, dans le PLU, la montée croix Chevallier est classée comme une voie étroite et dangereuse. La circulation est de plus en plus dense depuis la fermeture de la route du Valet et la mise en sens unique du chemin du Guchon. Autoriser l'ajout de six logements va créer un flux important de voitures à l'entrée et à la sortie de cette parcelle. Cette orientation ne pourra donc qu'aggraver le danger sur cette route qui ne peut être élargie. Merci de prendre en compte leurs observations et leur requête.

Réponse du maître d'ouvrage :

23.M et Mme BADIN Gérard, propriétaires de la parcelle 200 au centre du bourg, contestent le classement en zone naturelle N de cette parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

24.L'indivision LAURENT-MARCOZ,

propriétaire des parcelles 118 et 120, conteste le classement de ces deux parcelles en zone N.

Réponse du maître d'ouvrage :

25.Mme HELIOT Eliane,

comme suite à sa première requête datant du 11 février 2002, elle renouvelle sa demande qui concerne la parcelle A 100, au lieu-dit les Retonnières

Réponse du maître d'ouvrage :

26.M.GAGET Paul

après avoir pris connaissance des plans du nouveau PLU, il trouve très anormal que la parcelle n° 97 ne soit pas en totalité ou en partie en zone constructible. L'eau, l'électricité, l'assainissement passent en bordure de cette parcelle. Il pensait qu'avec l'assainissement, tel que l'on lui avait laissé entendre, il y aurait possibilité de faire quelque chose.

Réponse du maître d'ouvrage :

27.M.BROIZAT Pierre,

propriétaire au lieu-dit le Reuzier, des parcelles 284, 285, 287 et 291 situées en zone rouge, conteste les rejets accidentels de la pompe de relevage au nord de ses parcelles et sur ses terrains.

Réponse du maître d'ouvrage :

28.M.EVENO Eric,

propriétaire de la parcelle n° ? au lieu-dit le Colombier, ne comprend pas la coupure en deux parties de sa parcelle, et demande l'extension de la limite urbanisable à toute la zone bleue de sa parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

29.M.BERTHIER Marcel, adjoint à l'urbanisme / assainissement,

demande que tous les réseaux en extension de réseaux de télécommunications, soient enfouis.

Réponse du maître d'ouvrage :

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS

DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

The first step in the process of...
and the second step is...
which is...
and the third step is...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...