

COMMUNE DE CHONAS L'AMBALLAN (Isère)

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Enquête publique du 27 septembre au 29 octobre 2018

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR CONCERNANT LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(Avis motivé)

Ces conclusions sont indissociables du document séparé intitulé Rapport du Commissaire enquêteur (accompagné de ses 16 annexes)

Commissaire enquêteur : Claude CARTIER

SOMMAIRE

Paragraphe	Libellé	Page
1 -	MÉTHODOLOGIE	3
2-	BILAN	5
2-1-	AVANTAGES	5
2-2-	INCONVÉNIENTS	5
3-	AVIS MOTIVÉ	6

1 – MÉTHODOLOGIE

J'ai été nommé par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble le 3 août 2018 pour conduire l'enquête publique unique numéro E18000259/38 concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme et le zonage d'assainissement de la commune de Chonas l'Amballan.

Concernant le projet de révision du PLU :

après m'être assuré du type d'enquête proposée, du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêts directs ou indirects que j'aurais pu avoir avec le maître d'ouvrage, j'ai accepté les fonctions de commissaire enquêteur sur cette enquête,

après avoir concrétisé cette acceptation par la signature d'une attestation sur l'honneur transmise à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble le 9 août 2018,

après avoir pris connaissance du contenu du dossier et en avoir pris possession lors de deux rencontres à la mairie de Chonas l'Amballan avec les représentants, du maître d'ouvrage et de la commune,

après avoir fixé avec les représentants du maître d'ouvrage et madame le Maire de la commune la période de l'enquête et arrêté les dates des permanences à assurer au cours de celle-ci,

après avoir paraphé les pièces des deux exemplaires du dossier ainsi que les deux registres d'enquête, étant entendu qu'un exemplaire du dossier et un registre d'enquête seraient mis à disposition du public d'une part en mairie de Chonas l'Amballan et d'autre part au siège de Vienne Condrieu Agglomération à Vienne,

après avoir constaté que la commune et le maître d'ouvrages avaient effectué de nombreuses réunions de concertation et affichages antérieurement à la mise à l'enquête publique du présent dossier,

après avoir demandé au maître d'ouvrage de compléter le dossier par quelques documents que j'ai joints en annexes à mon rapport d'enquête,

après avoir pris connaissance de manière approfondie du contenu du dossier de plus de 354 pages et des nombreuses annexes et documents graphiques l'accompagnant,

après avoir pris connaissance des différents avis de publicité annonçant l'enquête publique, tant par supports papier que par les moyens électroniques (§ 2-8 de mon rapport d'enquête),

après avoir pris connaissance des deux avis de l'Autorité environnementale en dates des 11 août et 6 décembre 2017 dispensant le présent dossier d'un avis environnemental,

après avoir pris connaissance des avis exprimés par les PPA et par les services de l'Etat,

après avoir tenu en mairie de Chonas l'Amballan les quatre permanences prévues (§ 2-7 de mon rapport d'enquête),

après avoir effectué le 21 septembre 2018 avec madame le Maire de la commune et le Conseiller municipal en charge de l'urbanisme une visite exhaustive des différents lieux que je souhaitais voir avant le début de l'enquête,

après avoir effectué pendant l'enquête, les 17 et 29 octobre 2018, deux visites de terrain complémentaires suite à observations du public,

après avoir clos le 29 octobre 2018, en fin d'enquête, les deux registres d'enquête,

après avoir pris en compte les avis exprimés par le public et les avoir analysés (§ 5 de mon rapport d'enquête),

après avoir rencontré en mairie de Chonas l'Amballan, dans les huit jours suivant la fin de l'enquête, soit le 5 novembre 2018, la représentante du Maître d'ouvrage et lui avoir remis en mains propres mon procès-verbal de synthèse des observations faites par le public augmenté de mes questions de commissaire enquêteur, l'engageant, conformément au contenu de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, à me transmettre sous quinzaine, soit au plus tard le 20 novembre 2018, un mémoire en réponse contenant ses éventuelles observations,

après avoir reçu par courriel le 20 novembre 2018 du Maître d'ouvrage, les réponses à mon procès-verbal de synthèse et les avoir prises en compte en les intégrant dans mon rapport d'enquête (§ 6 de mon rapport d'enquête)',

j'ai procédé à l'analyse de l'ensemble des éléments concernant le dossier.

A l'issue de quoi, je fais ci-après le bilan (avantages et inconvénients relatifs à la réalisation du projet), puis j'exprime finalement mes conclusions en donnant mon avis motivé.

2 – BILAN

2-1- AVANTAGES

Le projet a fait l'objet de plusieurs réunions publiques, d'affichage des différentes étapes de son élaboration entre septembre 2015 et le 22 mai 2018, date à laquelle a été tiré en Conseil municipal le bilan de cette concertation ;

le projet prend en compte les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme de niveau supérieur et en particulier du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de ViennAgglo en prévoyant la construction d'environ 90 logements sur les dix années d'application du PLU révisé ;

il limite la consommation du foncier agricole et naturel en réduisant de près de 13 hectares (40 %) la surface urbanisée et urbanisable sur la commune qui est ainsi restituée à ses zones agricole et naturelle ;

il cherche à recentrer les activités commerciales et de services en zone de centralité village ;

2-2- INCONVÉNIENTS

- L'inventaire des surfaces potentiellement constructibles n'a pas été fait de façon exhaustive, entre autres en ce qui concerne les "dents creuses" existantes dans la trame urbaine, conduisant le maître d'ouvrage à projeter l'urbanisation encadrée par une OAP d'un nouveau tènement situé sur des parcelles agricoles à haute valeur agronomique et situées à l'extérieur de la zone urbanisée. Ce projet serait par ailleurs susceptible de générer des désordres et des risques en ce qui concerne la circulation automobile et la sécurité des piétons utilisant les voiries appelées à le desservir (c/f mon rapport d'enquête pages 49 à 53).
- Le projet de réhabilitation de l'ancienne auberge de Gerbey à fin d'y aménager 16 logements locatifs sociaux ne semble pas indispensable, au vu des surfaces potentiellement constructibles existant en zone urbaine. Ce site, très éloigné du centre village et de ses commerces de proximité et services, est situé en bordure du Rhône dans une zone "critique" en terme de risque d'inondation et de ruissellement et bordé par des infrastructures de transports très impactantes en terme de nuisances sonores que sont la RD 4 et la ligne SNCF ancien PLM (c/f mon rapport d'enquête pages 53 et 54).

- L'extension prévue à terme de la zone actuellement classée AUi à Grand Champ ferait disparaître environ 11 hectares des meilleures terres agricoles de la commune et sur lesquels un projet d'irrigation est actuellement en cours d'étude (c/f mon rapport d'enquête pages 46 et 47).
- Les choix du zonage de ce PLU semblent "subir" de façon très lourde les aléas, essentiellement de risque de ruissellement, identifiés sur le territoire de la commune sans que soit perçue dans ce dossier la perspective de mettre en œuvre à terme des dispositions de nature à en alléger les contraintes.
- Le projet n'indique aucune disposition à mettre en œuvre pour mesurer au travers de quelques critères d'évaluation, les résultats de l'application du PLU révisé tant en cours de son exécution qu'au terme des 10 années envisagées pour sa durée.

3 – AVIS MOTIVÉ

Au vu des avantages et des inconvénients exposés ci-dessus, j'émet sur ce projet de révision de PLU un

avis favorable

assorti de trois réserves et accompagné de cinq recommandations.

Réserve numéro 1 :

Ne pas réaliser l'opération d'urbanisation encadrée par l'OAP du chemin des Granges Hautes.

Réserve numéro 2 :

Abandonner l'idée de créer 16 logements locatifs sociaux sur le site de l'ancienne auberge de Gerbey.

Réserve numéro 3

Conserver en zone A les 11 hectares de terres agricoles considérées comme les meilleures de Chonas l'Amballan et repérées AUi au document graphique comme étant destinées à l'agrandissement de la zone d'activité de Grand Champ.

Recommandation numéro 1 :

Revoir de façon précise le recensement des surfaces potentiellement urbanisables au sein de la zone urbaine de la commune.

Recommandation numéro 2 :

Amorcer une réflexion destinée à identifier des moyens à mettre en œuvre pour alléger à moyen terme les contraintes liées à la présence d'aléas de ruissellement dans les secteurs urbanisés.

Recommandation numéro 3 :

Clarifier les notions d'éléments de paysage à préserver et de cônes de vue à préserver et appliquer si besoin les modifications à apporter sur les choix faits dans ce dossier.

Recommandation numéro 4 :

Mettre en place un outil de suivi de l'exécution du PLU dans le temps.

Recommandation numéro 5 :

Procéder à une relecture attentive du règlement écrit de façon à en corriger les erreurs tant de forme (orthographe, accords, mots sautés, répétitions comme au 3^{ème} alinéa page 88, phrases incomplètes ou redondantes dues à des mauvais "copier-coller") que de fond (incohérences entre désignation des risques et aléas dans le règlement et sur la carte des risques, 4^{ème} et 5^{ème} alinéas page 71, idem page 84, etc).

Fait le 27 novembre 2018

Le Commissaire enquêteur, Claude CARTIER