

## IV- OBSERVATIONS du PUBLIC

Les observations formulées par le public lors des permanences et par l'envoi de mails ou de courriers à l'attention du commissaire enquêteur ont été transcrites dans deux tableaux (registre papier et mails ou courriers), énumérées et classées par thèmes dans le "**Procès Verbal de Synthèse**" de fin d'enquête remis au maître d'ouvrage afin de rédaction d'un "**Mémoire en réponse**".

(Ces deux documents sont en annexe au présent rapport)

Les réponses aux observations du public ainsi qu'à mes observations m'ont été présentées verbalement lors d'une réunion le 10/11/23 et transmis par mail le lundi 13/11/23.

Un délai de 30 jours m'étant imparti pour rendre mon rapport, celui-ci étant écoulé, M.le Maire, "autorité organisatrice", m'a accordé un délai supplémentaire jusqu'au 24/11/23.

### 4-1 Observations du public

L'ensemble des remarques et suggestions de cette enquête unique n'a quasiment concerné que le PLU et plus particulièrement les modifications apportées au zonage entre les précédents projets présentés à la population entre 2018 et 2021 et celui arrêté en conseil municipal du 18 avril 2023 et relatif à la présente enquête publique. Les personnes qui se sont exprimées lors de l'enquête ont fait valoir à l'unanimité leur désaccord avec ces réductions de surfaces à urbaniser.

Une seule remarque de riverain du projet d'aménagement de la dent creuse 1AU (Montplaisir/Nexity) évoque le PDA par sa crainte de voir altérer la vue du centre ancien et de son église depuis le lotissement Montplaisir et l'EPAHD, par les constructions qui doivent y être réalisées. (Obs par mail N°12 de Mme Vidal).

Si la prise en compte de l'évolution du cadre législatif et réglementaire (Lois ALUR et CLIRE) semble comprise bien que ne faisant pas l'unanimité, le rôle des plans supra-communaux (et en particulier le Scot) semble peu acceptée. Les habitants paraissent surpris quand on leur rappelle la contribution récente de l'ensemble des élus du territoire à l'élaboration du Scot, et les incidences de solidarité territoriale qui en découlent et contraignent l'élaboration de ce PLU.

Aucune personne n'a émis un avis favorable au projet de PLU et de PDA

Les observations, qui dans leur ensemble sont des manifestations d'incompréhensions ou d'insatisfaction, peuvent donc être classées de la façon suivante:

- 1) Parcelles non constructibles (habitation), dont certaines "dents creuses" situées au coeur de lotissements ou de "hameaux" existants
- 2) Riverains de la zone 1AU
- 3) Parcelles non constructibles pour les agriculteurs et plus particulièrement les jeunes qui ont entrepris de constituer progressivement une nouvelle exploitation en regroupant progressivement des terres à partir de parcelles familiales
- 4) Projets en cours d'élaboration avec la commune qui ne sont, à priori, pas pris en compte par le zonage actuel (Surface commerciale, Photovoltaïque et Eolien, guinguette,...)
- 5) Difficulté à comprendre l'organisation du plan des déplacements qui accompagne ces projets d'urbanisation et "Espaces réservés"
- 6) Crainte persistante du risque d'inondations par ruissellements en l'absence d'un schéma clair présentant l'existant et son amélioration
- 7) Absence de dispositions particulières pour les personnes à mobilité réduite (PMR)
- 8) Incompréhension sur les "espaces écologiques protégés" et les critères de classement
- 9) Urbanisation Zone "Avenues"

## 4-2 Reponses de la commune

### 1) Sur le points relatif au zonage modifié depuis les projets précédents:

**La commune, maitre d'ouvrage a répondu** sur les demandes de modifications demandées quant à rendre constructible un plus grand nombre de parcelles:

a) *"Le ScoT est venu encadrer le nombre d'hectares autorisé et l'obligation de respecter un ratio entre production interne à l'enveloppe urbaine et externe à celle-ci Dans un premier projet la consommation d'espace prévoyait plus de 15ha pour la création de logements. Le ScoT a ramené ce chiffre à moins de 5ha et imposé des densités à respecter." Il est par exemple aujourd'hui impossible de construire une maison sur un terrain de grande taille.*

*"Au regard du foncier disponible le choix a été d'autoriser deux secteurs constructibles sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, et arrêter le trait de l'enveloppe urbaine à l'existant..."*

*Le projet de voie de contournement depuis l'entrée de la route de Plaisan se rattachait à des projets de zones AU (mobilisant les 15ha à vocation d'habitation). Les documents cadre d'urbanisme supprimant cette possibilité, le grand secteur d'urbanisation n'a pas pu être maintenu"*

b) **"Concernant la zone d'activité, il en est de même que pour l'habitat. A l'origine le projet était plus conséquent en matière de consommation d'espace. La commune a trouvé plus cohérent de travailler l'extension le long du chemin reliant le chemin du pont de Miusse et la départementale CD30 (cohérence urbaine et maîtrise foncière)"...** Rappelons que les façons d'urbaniser, au coup par coup, comme cela a pu se faire dans le cadre des anciens documents d'urbanisme ou de RNU ne peuvent plus s'appliquer avec la mise en oeuvre d'un PLU renové et respectant de nouvelles dispositions législatives...."

c) **Les différentes demandes sont plus ou moins proches de l'enveloppe urbaine existante. Les obligations de réduction de la consommation d'espace n'ont pas permis à la commune d'étendre le trait des zones constructibles sur la périphérie immédiate des constructions existantes.**

## **2) Sur la proximité avec le projet Montplaisir (1AU)**

### **- A propos de l'information de la population sur le projet Nexity**

*"Les habitants de St Pargoire sont déjà informés du projet. En effet la concertation préalable inhérente à la procédure .... suppose une mise à disposition du public d'un dossier d'information visant en partie le projet Nexity. De plus.... Si le projet est soumis à évaluation environnementale au titre du projet ou du plan, Nexity sera dans l'obligation de réaliser une concertation préalable avec la population (L103-2 du CU). A défaut, il appartient à Nexity de mettre en place une participation du public en amont au titre de l'article L300-2 du CU s'il le souhaite. La collectivité ne peut pas lui imposer"*

**- A propos des portails ouverts entre parcelles privées:** La mairie s'engage à "négocier" auprès de l'opérateur que des accès soient maintenus. La mairie s'engage à définir un principe permettant à ces derniers de pouvoir accéder ponctuellement avec un véhicule à l'arrière de leur terrain.

### **- "Le projet porté par Nexity est-il cohérent avec les propriétés déjà construites?"**

*Les petites opérations en cours sur le voisinage ne voient pas le jour pour l'instant et ne seront plus compatibles avec les futures règles du PLU.*

## **3) Un assouplissement du zonage écrit secteurs A est-il envisageable pour permettre la création d'une exploitation agricole?**

**La commune rappelle que, au titre de l'article R151-23 du code de l'urbanisme, sont autorisées en zone agricole les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Selon la jurisprudence, cela dépend de deux critères cumulatifs: les pétitionnaires doivent justifier d'une exploitation agricole et justifier du caractère de nécessité entre leur exploitation et l'habitation pressentie.**

**La zone agricole telle que travaillée au sein du présent PLU autorise les constructions agricoles. Concernant le logement de l'exploitant, cela n'est pas du ressort de la commune. Si le besoin est avéré et justifié (présence nécessaire sur l'exploitation), alors le permis sera accepté.**

#### **4) Sur l'absence de la prise en compte dans le PLU de projets en cours d'étude avec la commune**

**a) Le projet de surface commerciale:** *Il doit faire l'objet d'une autorisation d'exploitation auprès de la Commission Départementale d'Aménagement commercial (CDAC). Si le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) rattaché au ScoT interdit les commerces en périphérie, ce sont aux pétitionnaires de proposer un autre emplacement. La commune va s'engager dans une réflexion alternative. En effet les zones UA et UB autorise le commerce de détail et pourraient accueillir un tel projet.*

**b) Des projets EnR n'apparaissent pas sur le zonage malgré un PADD qui les autorise:** *Les projets en cours ne sont pas oubliés. La non réalisation des études environnementales permettant de nourrir l'évaluation environnementale du PLU ne permet pas d'ouvrir ces secteurs à urbanisation. Dès l'approbation du PLU la commune s'engage à mener une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de permettre la mise en oeuvre de ces projets. Cette procédure étant parallèle aux procédures d'instruction du permis de construire et de son étude d'impact, n'engendrera aucune perte de temps dans le déroulement du projet.*

**c) Concernant la guinguette** *il n'est pas possible d'intégrer le projet post enquête publique. Il y a la nécessité de créer un secteur de taille et de capacité limité qui devra être présenté à la Commission de Préservation des Espaces Naturels, agricoles et Forestiers (CDPENAF). Le secteur devra également être étudié au niveau de l'évaluation environnementale. La commune s'engage donc à étudier le dossier et initier une procédure d'évolution du document d'urbanisme si elle obtient l'accord des services de l'Etat.*

#### **5) Sur les mailles viaires notamment les cheminements doux. Quid d'un plan de mobilité simplifié?**

**-Sur les déplacements autour du centre ville:** *"la réflexion en matière de mobilité ne nous semble pas si imprécise comme cela peut apparaître dans certaines remarques. En effet, elle a permis notamment de faire des arbitrages. En effet les zones UA et UB privilégiées au sein du PLU sont toutes deux en centre ville, permettant un accès en mobilité douce aux équipements et aux commerces. Cela permet d'éviter aux futurs habitants de prendre la voiture et de venir engorger les voies de circulation et les stationnements.*

**-Sur le contournement....** *"la nécessaire réduction de consommation d'espace a mis fin au projet. En effet la commune ne peut financièrement porter un tel projet si la voirie n'est pas le support d'une urbanisation.....Enfin, comme cela a été débattu en conseil municipal, nous souhaitons engager une réflexion sur un plan de circulation optimisé. Le Plu ne sera pas un frein puisque cela va toucher l'espace public et qu'aucune autorisation interférant avec le PLU ne sera nécessaire pour mener à bien cette réflexion."*

**-Sur le tracé de cheminement doux reliant la zone d'activité au reste de l'enveloppe urbaine,** *inscrit dans le PADD, il pourrait éventuellement être corrigé si cela nuit à la bonne compréhension du projet.*

**6) Sur le risque inondation par ruissellement qui constitue un sujet d'inquiétude des résidents, un schéma directeur des Eaux Pluviales ne doit-il pas être imposé? De plus la capacité des bassins de retention interroge, est-elle dimensionnée selon les besoins?**

*Un schéma directeur pluvial a été travaillé et sera bientôt finalisé. Nombreuses de ses dispositions ont guidé l'élaboration du PLU (confèrent les sous-zones avec des coefficients d'espace libre et pleine terre qui varient en fonction des enjeux hydrauliques de chaque zone)*

*Le schéma directeur sera approuvé dans le courant de l'année prochaine suite à la tenue d'une enquête publique.*

**7) La notion "d'espace libre protégé" définie par le ScoT n'est pas comprise. A propos des critères pris en compte pour la localisation des éléments écologiques et paysagers remarquables: la notion de continuité de la trame verte et les incidences qu'elle induit doivent être mieux définis. Enfin, la protection peut elle porter sur la totalité d'une parcelle bâtie?**

*La justification se trouve au sein du rapport de présentation, à partir de la page 26 du document 1.4.*

*Un élément écologique ou paysager remarquable peut porter sur l'entiereté d'une parcelle, même bâtie. Il ne génère cependant pas de prescription particulière sur l'espace déjà bâti et artificialisé. L'instauration de la prescription ne vient pas "geler" l'existant. Elle vient initier des prescriptions particulières dans la gestion de l'espace.*

*Pour la parcelle AB 957, nous proposons d'adapter l'élément de protection en l'élargissant au cimetière mitoyen et en réduisant l'emprise sur la parcelle AB 957 pour permettre l'implantation d'une construction. Cependant, la volonté communale de préserver le pin existant reste intact.*

**8) A propos de l'urbanisation du secteur "Avenues" (Parking et parcelles à l'entrée)**

*La commune a obligation dans le PLU de travailler des "opérations d'ensemble" pour faire respecter la densité imposé par le ScoT, plutôt que d'autoriser la multiplication des constructions individuelles.*

*Le secteur est jugé comme assez lointain du centre-ville pour créer un parking public, l'emplacement réservé N°1 est bien plus approprié.*

*La commune ne détecte pas les dent creuses dont il est fait mention*

*Enfin, concernant les parcelles AL578 et AL579, celles-ci ont fait l'objet d'une déclaration préalable et ont acquis juridiquement des droits de construire.*

**9) A propos de la demande de RTE concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) liées aux lignes situées en zone A0**

*Les servitudes manquantes seront réintégrées et les coordonnées des services gestionnaires pour les servitudes I4 et T1 vérifiées.*

**10) A propos des observations transmises par mail au commissaire enquêteur ainsi qu'aux membres du conseil municipal, par M. T. Domenger, propriétaire foncier à St Pargoire et ancien Directeur Général des Services de la Mairie, concernant des parcelles incluses dans les OAP, susceptibles de "modifier l'economie générale du projet" et de frapper le PLU d'illegalité, puisqu'elles auraient été préemptées par la commune au titre d'Espaces Naturels Sensibles entre 2008 et 2022.**

A mes questions relatives au statuts de ces différentes parcelles (droits de préemption délibérés en conseil municipal, engagement d'emprunts puis acquisitions par la commune au titre d'ENS,...), la commune a répondu:

***- Il n'y a pas eu d'emprunt réalisé par la mairie***

***- Sur la surface commerciale imaginée en extension de la ZAE, nous nous sommes engagés auprès de la DDTM à supprimer la destination commerce au sein de la zone***

***- Concernant la préemption en ENS, la commune s'engage à respecter les délais de non constructibilité générés par la mobilisation de l'outil. L'extension de la zone d'activités ne sera pas immédiate.***

***- Concernant l'élaboration de l'OAP sur le secteur Montplaisir, effectivement un opérateur travaille sur le secteur. Cela est connu de tous puisqu'il a déjà déposé un permis qui lui a été refusé. Depuis, la commune, le porteur de projet et les services de l'Etat (accompagnés des architectes paysagistes conseils) travaillent de façon itérative afin d'apporter plus de qualité au projet initial. Aucun membre du conseil municipal n'est propriétaire au sein du secteur Montplaisir.***

***La commune continue de penser que ce secteur est le plus adapté à un développement cohérent du village: proximité du centre-ville, faibles enjeux paysagers et environnementaux, secteur le moins impactant pour la mobilité à St Pargoire.***

### 4-3 Remarques du commissaire enquêteur

La commune a répondu quasiment à l'ensemble des questions posées par le public et par le commissaire enquêteur.

Seule la question relative à l'absence dans le PLU de prise en compte de dispositions particulières pour les personnes à mobilité réduite (PMR) de M.Bolliet reçu le 27/09 (Obs N°18) n'a pas donné lieu à réponse particulière de la commune.

Comme je l'ai rappelé à M.Bolliet, les dispositions particulières au bénéfice des personnes à mobilité réduite sont encadrées par la loi.

#### **Des réponses apportées, il ressort des choix clairs:**

- a) une urbanisation contenue à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle,
- b) un évitement de l'étalement pour limiter la consommation d'espace
- c) deux zones vouées à l'habitat, traitées en "opération d'ensemble" dont le développement est placé sous contrôle (OAP)
- d) une qualité de vie pour les futurs habitants par la proximité des services, des équipements et des commerces
- e) un soutien aux activités agricoles qui font l'une des singularités du village et la reconnaissance du rôle qu'elles jouent dans l'entretien du patrimoine naturel
- f) un zonage en A et N autour de la structure urbaine très contrôlé, garant du paysage et de la biodiversité
- g) une extension de la ZAE pour répondre aux demandes d'implantation artisanales
- h) des projets relatifs au développement des EnR qui seront intégrés par mise en conformité quand ils auront été véritablement évalués au regard de l'environnement,
- i) un schéma directeur des eaux pluviales qui sera finalisé en 2024
- j) un plan de circulation qui sera mis à l'étude en 2024 afin de sécuriser un partage de l'espace entre les différents usagers dans un centre ville ancien, en s'appuyant par exemple sur des stationnements adéquats

#### **mais aussi**

- a) une perception de gouvernance supra communale peut-être difficile à accepter (CCVH et Pays (ScoT)), parce que parfois méconnue, mais aussi peut être perçue comme une forme d'atteinte à la propriété foncière
- b) un respect volontaire de la nature dans la ville parfois difficilement compris à travers les "éléments écologiques protégés" par exemple.