

**Annexe 4 : « Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualités des élus »**

Ce document est une synthèse transverse liée à l'annexe 2 = Evaluation du MeR-PLU  
Il rapproche des extraits des documents

<b>PV-PLU (extraits)</b> <b>MeR-PLU (extraits)</b> <b>Évaluations du CE relative au thème de l'annexe</b>	<b>La Synthèse des observations et questions soulevées, appelant un mémoire en réponse, dans les quinze jours</b>	Établie par le commissaire enquêteur et communiquée au maire, le 20 octobre 2016
	<b>Le contenu du mémoire en réponse du porteur du projet</b>	Établi par la commune et communiqué au commissaire enquêteur, le 23 novembre 2016
	<b>Les évaluations des réponses et le cas échéant, les recommandations et réserves du commissaire-enquêteur</b>	
	<b>Nota :</b> Trois annexes thématiques sont associées au rapport d'enquête Annexe 3: « Arbitrages discutables entre zone A et Zone U » Annexe 4 : « Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualités des élus » Annexe 5 : « Note du CE sur le choix de classer les secteurs « Le Creux » et « Les Cares » en zone d'assainissement collectif »	

Décision du conseil municipal du 16 juillet 2010 (lancement)  
Décision du conseil municipal du 18 février 2016 (arrêt)  
Décision du Tribunal administratif n° E16000092/38 du 20 avril 2016  
Arrêté du maire de Saint-Hilaire-du-Rosier n° 17/2016 du 04 juillet 2016

## PV-PLU

### Annexe 4

J'ai enregistré de multiples doléances pouvant être rapprochées en deux familles :

- « Arbitrages discutables entre zone A et Zone U »
- « Corrélations étonnantes entre variations du zonage et qualité des élus »

SHR a répondu (ou pas) au droit de chaque doléance. J'ai opté pour créer des synthèses de ces multiples doléances, pour que soient rapprochées les doléances semblables ou apparentées, et les diverses réponses apportées par SHR dans son MeR-PLU.

Ainsi, j'ai pu aussi localiser mes évaluations et recommandations, voire mes réserves, au droit de chaque groupe de doléances.

Les principaux auteurs de ces doléances sont les suivants. Des références locales spécifiques aux annexes 3 et 4 sont affectées

*Collectif de l'opposition (4U1f / RL1f et 4U1n / « RL1n »)*

*M. et Mme Giorgio PRESTI (1U18a / « RL2 »)*

*M. Jean-Louis Odeyer, ancien élu de 2004 à 2014 (2U3 / « RL3 »)*

*Mme Huguette Belle (2U15 / « RL4 »),*

*Cyrille Fatoux et Nathalie Panarin: (4U2 / « RL5 »)*

*M. et Mme Chareyre (4U4 / « RL6 »)*

*Et quelques autres, pour des objections similaires plus ponctuelles qui ne sont pas répertoriés dans cette synthèse.*

Je reprends ci-dessous des extraits de doléances déjà répertoriées dans l'annexe 1 qui a vocation à être exhaustive. J'utilise comme structure la contribution **4U1f** présentée par le collectif des élus de l'opposition. Lorsqu'un argument identique ou similaire m'a été fourni par d'autres, j'indique également sa référence.

Parmi les objections, on peut lire :

*« Un PLU doit être étudié en fonction de critères objectifs. »*

*[En étudiant ce projet, nous avons ressenti des manquements à ce principe] (RL1)*

*« Il nous semble que les élus de la majorité ne sortent pas perdants de ce [projet de] PLU !*

*Nous espérons que la suite de la procédure montrera plus de transparence, plus de pédagogie auprès des administrés, plus de respect également, et que les élus, garants de l'intérêt collectif, sauront prouver leur désintéressement personnel ! (RL5)*

J'utilise comme structure la contribution **4U1n** présentée par le collectif des élus de l'opposition. Lorsqu'un argument identique ou similaire m'a été fourni par d'autres, j'indique également sa référence.

## MeR-PLU Évaluations du CE

- ❑ La réponse globale de SHR à cette objection de « corrélations étonnantes... » a été très concise (Cf.4U2i / RL5)
  - Les réponses ont déjà été apportées au collectif de la minorité. SHR a effectivement répondu à un certain nombre des points soulevés en les traitant un à un. Ils sont repris un à un dans la présente annexe 4.

- ❑ SHR a donné une réponse globale (Cf.4U2a /RL5)
  - « Nous prenons note de ces observations et la majorité du conseil municipal a mis en place sur ce PLU ses orientations politiques. »

Cette réponse de SHR réfute globalement

un ensemble de doléances relatives notamment aux arbitrages faits entre zone A et zone U, au non-comblement de dents creuses...

Mais, telle qu'elle est placée,

cette réponse de SHR réfute aussi la critique

« Il nous semble que les élus de la majorité ne sortent pas perdants de ce [projet de] PLU !

même si on peut penser que SHR n'a pas voulu lui donner ce fond.

Les actes illégaux sont récompensés ! (RL1n, RL5)

On crée, au lieu-dit « aux Mourreaux » une zone Ub qui régularise la construction faite illicitement par un élu de la majorité, M.Éric Ferlay. Le PV de non-conformité est disponible en mairie. Qui plus est, le projet de zonage inclut la totalité de la parcelle, ce qui permettra à cette personne de mener à bien un projet [lucratif] de détachement de parcelle dont elle faisait état dès 2013.

Pourquoi prévoit-on d'agrandir une zone NB du POS au détriment de la zone agricole, sur les parcelles 730 et 438, ce qui a pour effet de régulariser la construction de M. Éric Ferlay, élu de la commune, qui a été édifiée pour partie en dehors de la zone constructible NB ? (RL 3)

Nous demandons l'équité, c'est-à-dire à bénéficier du même traitement que celui qui est accordé au lieu-dit « Les Moreaux », à monsieur M. Éric Ferlay, élu de la majorité (RL4, RL6)

- Monsieur FERLAY a déposé son PC n° 05/R1009 avec autorisation en date du 25/03/2005. Il n'était pas élu municipal à cette époque et nous ne pouvons nous tenir pour responsable des incohérences de l'implantation de cette construction réalisée lors de mandats précédents.
- ❑ La construction contestée est située au fond de la parcelle 730. Outre le cas de la parcelle 438, il faut aussi prendre en compte la réponse à la requête en **4U3**, concernant la parcelle voisine 709, à laquelle SHR a répondu :
  - « Avis favorable pour partie au droit d'alignement de la zone UB des parcelles 437 et 438. »
- ❑ Le classement des parcelles voisines 437-730 et 438 a fait l'objet de contestations, notamment en **2U3**, **2U15a**, **4U1n**, **4U2i** et en **4U4**. Le motif de contestation est que le tracé du zonage régularise une (deux) construction(s) illégale(s), dont celle de M. Eric Ferlay, actuellement élu de la majorité.
- ❑ Au POS, une zone NB couvrant une partie des parcelles actuellement numérotées 438 et 730, mais la zone Ub qui est proposée pour lui succéder a été étendue à la totalité de 730 et une plus grande part de 438. La construction de M. Ferlay qui est bien construite en partie hors de la zone NB, se retrouve donc bien « régularisée » par le projet.
- ❑ SHR rejette sur l'ancienne majorité la responsabilité de n'avoir pas contrôlé la légalité de la construction. Certes, mais je ne vois aucune raison cohérente à étendre la zone Ub de quelques ares à cet endroit, car aucune construction nouvelle n'y sera possible.
- ❑ Je n'ai pas enregistré de doléance concernant la construction voisine édifiée sur 438. Il se pourrait aussi qu'elle bénéficie aussi à un degré moindre d'une « régularisation », mais la faible précision des plans ne me permet pas de me forger un avis à son sujet.
- ❑ Je trouve très maladroit de « régulariser » le cas d'un élu de la majorité même s'il-y-a eu manquement de la municipalité antérieure dans le contrôle de conformité, qu'il ait été fait ou non.
- ☞ Recommandation. Reporter en Zone Ub l'exact périmètre actuellement classé Nb au POS, et donc refuser de satisfaire la requête relative à la parcelle 709. (Cf **4U3**.)

On étend une zone constructible à l'encontre des critères du PADD (lieu-dit « Les Carres »), (RL1n)

On rend constructible la parcelle de M.Escoffier (le père d'Emmanuel Escoffier, 2<sup>ème</sup> adjoint), et [nous n'en comprenons pas la justification] :

Ce n'est ni une « dent creuse », ni une « densification » car sa localisation est fort excentrée, Elle se trouve à proximité immédiate d'un poulailler .

Je vois une injustice à mon égard, quand j'observe la différence de traitement entre ma parcelle jouxtant une zone à densifier et la **parcelle 18** , une noyeraie toute proche d'un poulailler , et je partage les critiques que l'opposition a formulées dans le bulletin municipal (3U5)

- Lors de l'élaboration du plan de zonage et en lien avec le cabinet EPODE, nous avons souhaité homogénéiser cette zone de façon rectangulaire. A ce jour, nous souhaitons appliquer le périmètre de réciprocité avec les bâtiments d'élevage. (Ex réponse au CE, PADD)
- [Réponse favorable] pour que les périmètres de réciprocité apparaissent sur le zonage [pour les parcelles citées] (Ex, 2U10a)
- [Réponse favorable pour maintenir ces parcelles ZK 18 et ZK 104 en zone A car elles sont dans un] périmètre de réciprocité. (Ex 1U2b, ex 2U10a)

Il s'agit des parcelles 18&104 Leur classement en Ub, contre NC au POS, a soulevé beaucoup d'objections. Voir notamment :

CDA38, 1U2b, 2U10a, 2U15a, ,

« Ces parcelles ont une destination agricole et qui plus est sont sujettes à un périmètre de réciprocité »

3U5, 3U19, 4U1n, 4U4

« Idem + accusation de favoritisme »

J'ai beaucoup de peine à admettre que le bureau d'étude a recommandé, de son propre chef, de consommer autant d'espace agricole, ici (parcelles 18&104) et également juste à quelques 208m de là (une bande de la parcelle 96/110 à Traispera, cf annexe 3). Il ne s'agit nullement de dents creuses !

☞ En revenant sur son choix initial, SHR prend la bonne décision. Elle n'aurait pas eu à faire retraite ainsi, si elle avait bien décliné son ambition de protéger l'agriculture en intégrant les périmètres de réciprocité dans son projet.

Deux poids deux mesures [selon que vous soyez du bord de la majorité ou de l'opposition] ! (RL1n, RL5)

Au lieu-dit « Les Vachères », deux propriétés voisines ayant le même classement UB au POS sont traitées fort différemment, alors que leurs situations sont totalement comparables :

- La propriété de M.Odeyer, adjoint lors du mandat précédent et aujourd'hui élu minoritaire, est déclassée en zone A

(**Parcelle E62** ( LesVachères, ....m2) et **Parcelle E1893** ( LesVachères, ....m2),

- La propriété de son voisin, M.Escoffier (le père d'Emmanuel Escoffier, 2<sup>ème</sup>adjoint) est classée en Ub, comme le reste de la zone UB du POS.

Et voilà une dent creuse [toute nouvelle], là où il n'y en avait pas ! (RL5)

▪ [Réponse favorable. Les parcelles E62 et E1893, ainsi que la parcelle voisine n°1892 seront maintenues en zone U.] (Ex2U3, Odeyer)

On ne peut penser qu'il y avait bien volonté de nuire en comparant le zonage du POS et celui du projet de PLU dans ce quartier

☞ En revenant sur son choix initial, SHR prend la bonne décision.

Les zones d'aléas se déplacent ou disparaissent (RL1n, RL5)

Les zones de glissement [de terrain] ne sont pas susceptibles d'évoluer et en tout cas rien de factuel n'est intervenu depuis les dernières études, s'agissant du hameau du Creux. Et pourtant,

Au lieu-dit « Le Creux », une zone d'aléa moyen marquée au POS a disparu, qui affectait la propriété de

▪ La carte des aléas a été établie par la Société ALP'GEORISQUES-ZI, organisme habilité. L'expert a estimé que la zone risque de glissement de terrain Aléas Moyens située au-dessus de la voie communale a été ajustée. Nous précisons que cette parcelle n'appartient pas à Monsieur

<p>M. Pèlerin, élu qui a eu la charge de piloter l'élaboration de la carte de aléas ;</p> <p>Même objection faite en <b>2U15c</b>, (RL4)</p> <p>Qui plus est, un aléa est apparu chez le voisin, [à « Fond Charley »] ! (RL5)</p>	<p>PELERIN.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❑ Ce sujet est longuement traité dans la section traitant des réponses à mes questions sur le RP2 (RP2, page 82) dont je reprends ici que la fin : <ul style="list-style-type: none"> <li>❑ ... Cette explication est claire.</li> <li>☞ Réserve. Il conviendra que la commune obtienne l'accord des services de l'État sur cette carte avant d'adopter la version finale de son projet</li> </ul> </li> </ul>
<p><u>On crée une zone constructible isolée sans bonne raison apparente</u> et s'il y en a une, alors d'autres parcelles auraient mérité le même traitement ! (RL1n)</p> <p>Au lieu-dit « Les Charbonnots », la propriété de Mme Carinne Duligner, élue de la majorité, actuellement classée NC est promue en zone Ua, alors qu'il ne s'agit ni d'une « dent creuse » ni d'une « densification » ;</p> <p>Pourquoi est-il proposé d'intégrer à la zone Ub une aire de la zone NC comprenant la parcelle 1342 appartenant à Mme Carine Duligner, élue de la commune, et des parties des parcelles 1341, 491 et 492 environnantes au détriment de la zone agricole voisine ? (RL3)</p> <p>Je demande l'équité, c'est-à-dire à bénéficier du même traitement que celui qui est accordé au lieu-dit « Les Charbonnots » à Mme Carinne Duligner, élue de la majorité (RL4)</p> <p>Au lieu-dit « Les Charbonnots », la propriété de Mme Carinne Duligner, élue de la majorité, actuellement classée NC est promue en zone Ua, alors qu'il ne s'agit ni d'une « dent creuse » ni d'une « densification » (RL5)</p> <p>Nous demandons l'équité, c'est-à-dire à bénéficier du même traitement que celui qui est accordé au lieu-dit « Les Charbonnots » à Mme Carinne Duligner, élue de la majorité (RL6)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au lieu-dit « Les Charbonnots » au niveau de la parcelle N° 1342 propriété de Monsieur LOPEZ Augusto, compagnon de Madame DULIGNER, et pour partie de la parcelle 1341 appartenant à Monsieur et Madame LAMBERT Léon : Sur cette zone, seule la parcelle 1342 (653 m2) restera en zone UB.</li> <li>❑ SHR ne donne que très partiellement satisfaction aux demandeurs. Considérant que toutes les parcelles en discussion sont classées NC dans le POS, je pense que SHR devrait mûrir sa décision de classement de la propriété du compagnon de Mme Duligner en zone U. Je n'en vois pas l'intérêt technique, car une habitation est déjà construite sur cette parcelle 1342, et il-y-aura de nombreuses autres habitations partageant ce classement sur le territoire. Le règlement écrit devrait normalement encadrer les possibilités d'améliorer les habitations ainsi classées</li> <li>☞ <u>Recommandation</u>. Confirmer objectivement la pertinence de classer en U la propriété d'un proche d'une élue de la majorité !</li> <li>☞ <u>Réserve</u>. Que le règlement écrit de la zone A comporte des clauses convenables reconnaissant la présence d'habitations sises en zone A pour en permettre l'évolution tout en l'encadrant. (Voir en annexe 2, réponses aux questions du CE, § 6.4 Dispositions applicables aux zones A)</li> </ul>

L'OAP n°2 devrait logiquement englober des terrains voisins (RL1)

Les terrains limitrophes de l'OAP n°1 appartenant à Mme Lydia Berruyer, adjointe au maire ou à sa famille (Perazio) devraient en faire partie.

Il serait normal d'englober ces terrains qui vont être valorisés par la réalisation de l'opération, et conséquemment, de faire participer leurs propriétaires aux investissements :

Les Parcelles 1861 et 1869, en bordure de l'aire de l'OAP n°1 sont encore libres de construction et elles vont être valorisés par la réalisation de l'opération. Il serait normal de les englober dans l'aire de l'OAP, et conséquemment, de faire participer leurs propriétaires aux investissements. (RL5)

▪ Monsieur PERAZIO, propriétaire des parcelles voisines de l'OAP n°2 ne souhaite pas pour l'instant faire partie de l'OAP. Ses parcelles classées UB au POS resteront en zone UB au PLU.

❑ La doléance et la réponse de SHR faisaient référence à tort à « l'OAP n°1 ». J'ai corrigé les repères.

❑ Une commune n'est pas tenue de faire siens les désirs d'un propriétaire. Ici les parcelles désignées constituent un ensemble long et étroit emprisonné entre ce qui résultera de l'aménagement de l'AUB et les parcelles déjà construites 1875, 1876 1763 et 1871. Pour aménager cet espace long de 162 mètres et large de 20 à 25m, en maintenant un accès à la parcelle centrale 1763 potentiellement enclavée, il faudra en affecter une large proportion aux voiries, pour un résultat qui ne pourrait consister qu'en deux ou trois petits pavillons individuels. Intégrer cet espace à l'OAP pourrait en augmenter la valeur marchande.

☞ Recommandation. Réévaluer le bien-fondé de l'OAP dans ses définitions actuelles. Un élargissement à tout ou partie des parcelles 1861 et 1869 serait pertinent. À minima, il serait opportun de prévoir la desserte du centre de cette longue zone par une voie traversant l'espace l'AUB.

Des zones de protection paysagère classées NCb dans le POS<sup>1</sup> ne sont pas reprises. Le projet régularise des travaux exécutés illégalement au lieu-dit « Mas de l'auberge » : (RLIn)  
Les parcelles désignées<sup>2</sup> appartiennent à la famille de Danièle Guilhermet, élue de la majorité, Les travaux furent exécutés durant l'été 2011, comme l'indiquent les factures jointes au registre d'enquête par la famille Guilhermet].

[Note du CE : j'ai aussi soulevé ce sujet dans mon PV-PLU

*[Note du CE = le POS retient des zones NCb « protection paysagère interdisant toute nouvelle construction », notamment « au petit Arnage », au nord « des Doyons » et « au Mas de l'Auberge », Question du CE = pour quelles raisons supprime-t-on ces protections ?] (RP1 pages 10-30)*

*[Note du CE : Le PADD réaffirme la volonté de la commune de préserver les paysages et les vues, notamment dans l'objectif 4.4 (voir plus haut sous cette référence).*

*Question : Pour quelles raisons la zone NCb prévue à cet effet, au lieu-dit « Mas de l'Auberge » n'est pas reprise dans le projet de zonage ?] (4U1n)]*

- Les zones de protection paysagère classées NCb dans le POS : La parcelle 1320 appartenant à l'indivision GUILHERMET. Les travaux effectués n'enlèvent rien à la protection paysagère. Bien au contraire : destruction et désamiantage d'un poulailler. La parcelle ne change pas de destination dans le PLU.
- ☐ J'ai aussi soulevé le sujet d'une manière générale, et s'agissant du cas des parcelles Guilhermet, avec les réponses reproduites ci-dessous
  - i) RP1, Pages 10-30 : (la protection paysagère reconnue par le POS (zonage NCb) est ignorée par le projet de PLU)  
« Ces protections sont à étudier de façon précise ».
  - ii) IU8 (la protection paysagère a disparu qui affectait les parcelles Guilhermet)  
« pas de réponse »
  - iii) (Pour quelles raisons la zone NCb au lieu-dit « Mas de l'Auberge » n'est pas reprise dans le projet de zonage ?)  
« Toutes les zones NCb sur le secteur du village n'ont pas été reprises »
- ☐ En combinant les diverses réponses du SHR relatives à la protection paysagère, je comprends que
  - i) SHR va remettre sur la table la protection paysagère et réexaminer les protections déjà inscrites au POS,
  - ii) SHR considère que la réalisation des travaux au lieu-dit « Mas de l'auberge » ont eu un effet plutôt favorable sur le paysage
- ☐ Je note aussi que
  - i) aucune des protections NCb du POS n'a été reprise,
  - ii) SHR ne répond pas à l'objection invoquant l'illégalité de ces travaux,
  - iii) Madame Danièle Guilhermet est bien membre du CM de SHR.
- ☞ Faute d'investigations personnelles suffisantes sur le cas soulevé, je me garde de prendre position

<sup>1</sup> NCb = « protection paysagère interdisant toute nouvelle construction »

<sup>2</sup> Note du CE : Parcelles D1318 (1599 m2), D1320 (3777 m2), D1306 (voie de passage), D1317 (voie de passage), D1319 (4500 m2)