

ENQUÊTE PUBLIQUE

Elaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de GEYSSANS

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Grenoble N°E19000342/38 en date du 11 octobre 2019

Vu l'Arrêté du Maire de GEYSSANS en date du 25 octobre 2019,

Vu le Code de l'Environnement article R.123-18 imposant au commissaire enquêteur dès réception par lui des registres et documents annexés, de communiquer au cours d'une rencontre, toutes observations écrites ou orales recueillies lors de l'enquête au responsable du projet.

Je, soussigné TARREY Jean-Marie, certifie avoir transmis le procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à Monsieur le Maire de la commune de GEYSSANS le jeudi 26 décembre 2019.

Je l'informe qu'il dispose d'un délai de 15 (quinze) jours à la date de réception du présent procès-verbal pour produire ses observations éventuelles.

Sur le registre d'enquête sont inscrites quatorze observations (14).

Par voie électronique à l'adresse enquetepublique-plu@geyssans.fr trois observations et remarques sont recueillies ;

Par courrier adressé au commissaire enquêteur : trois lettres ou document sont remis.

1 -Concernant le dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête publique relatif à l'élaboration du PLU de GEYSSANS réalisé par le Bureau d'Etudes ECO Stratégie est complet.

Les documents proposés à la lecture et l'information du public sont bien présentés. Ils offrent au lecteur une image exacte de la commune à travers un diagnostic et une analyse de l'environnement, de la démographie. Ils évoquent les motivations, les règles administratives, les contraintes naturelles et les risques à prendre en compte qui ont justifié les choix faits par la municipalité pour que GEYSSANS se développe harmonieusement dans un cadre paysager préservé.

J'estime que toutes les personnes ayant lu tout ou partie du dossier d'enquête avaient une vision globale complète et concrète du projet communal d'élaboration du PLU et pouvaient sans difficulté présenter des observations ou remarques en toute connaissance.

2 – Concernant l'enquête publique

Au cours des 13 heures et plus de permanence je n'ai reçu que 14 personnes auxquelles il faut ajouter les six courriels et les lettres. C'est relativement peu pour une enquête d'élaboration de PLU.

Cependant les objectifs déjà très détaillés du projet de PLU présentés au cours de la séance du conseil municipal du 3 octobre 2017, prescrivant la procédure d'élaboration du PLU, ajoutés aux nombreux dispositifs d'information et réunions de la population proposées pendant la période de concertation, ont permis d'apaiser des tensions et régler des litiges.

Ils ont aussi apporté des précisions sur certaines dispositions du Règlement et résolu des interrogations de certains propriétaires avant l'ouverture de l'enquête publique ; Ceci expliquant cela.

De plus, pendant cette période, Monsieur le Maire a répondu, avec l'accompagnement du Bureau d'Etudes, à toutes mes demandes pour éclaircir certains points au fur et à mesure qu'ils apparaissaient dans l'étude du dossier d'enquête, soit par mail soit lors de visites sur le terrain (ressources en eau, glissements de terrains, justification de densité des parcelles, objectifs de modération de consommation des espaces agricoles, O.A.P etc..).

3- Concernant les observations du public :

Les remarques et observations portent :

- pour la plupart sur risques que présentent la construction de 11 logements sur la future O.A.P « Haut du Village » et les deux OAP « thématiques densité » A et B
- Sur des demandes de constructibilité de terrains ne figurant pas dans les parcelles prévues à cet effet,
- Sur les motivations des propriétaires de parcelles ouvertes à l'urbanisation
- Diverses demandes et remarques

31 – Risques que représente la construction de 6 logements sur la parcelle AUb – OAP Haut du village.

C'est le sujet de préoccupation principale d'une grande partie de la population résidant dans la partie Nord de la commune, secteur le plus affecté par les risques liés aux retraits/gonflements des argiles mais le plus beau parce qu'il offre les plus belles vues sur la vallée de l'Isère et le Vercors.

Cependant sa pente naturelle est souvent très prononcée, sa formation géologique où domine l'argile et ses nombreuses sources ou nappes d'eau souterraines, rendent tout le versant et notamment les terrains où sont prévues les trois OAP et les 11 logements, très fragile et instable, propice aux glissements de terrains, lesquels se sont déjà produits plusieurs fois.

Ces remarques sont présentées par Monsieur et Madame DRACH, GERVAUX Françoise, BERTRAND Nathalie et FAYARD Frédéric, AVIAS Gisèle et ORLUC André, VUILLOD Guy et ASTY Simone, DUFRESNE Catherine, Association GEYSSANS Citoyens, GAGNAIRE Dominique.

Mr et Mme DRACH Mauricette

Propriétaires des parcelles 141 de 2500m² où s'élève leur habitation et 142 attenante en dessous de 1900 m². Cette dernière au PLU est englobée dans un projet d'OAP avec la parcelle 143. L'ensemble formant une zone constructible de 4700m². Il est prévu 6 logements dont 3 sur sa parcelle.

Ils ont mis en vente la totalité des deux parcelles et leur maison mais les éventuels acheteurs se retirent ne voulant pas voir se construire trois maisons sur la parcelle 142 qui plus est avec O.A.P..

Ils ne comprennent pas ce projet de 6 logements pour plusieurs raisons :

-capacité d'eau potable insuffisante pour la construction d'une seule maison sur la parcelle 141 d'après leur certificat d'urbanisme,

-terrain des parcelles 353/354 instable.

-Un glissement de terrain s'est produit il y environ 25 ans sur la parcelle située au-dessus et appartenant à Mme ASTY. Cette instabilité provient des sources sur les parcelles de l'OAP.

GERVAUX Françoise :

Propriétaire de la parcelle 140 où se trouve son habitation. Au-dessus se situe la parcelle 142 de Mr Mme DRACH objet d'une OAP. Elle s'étonne de la possibilité de construire 6 pavillons compte tenu du terrain instable.

Se trouvant sur des terrains argileux et suite aux sécheresses des retraits d'argiles causent des dégâts à sa propre maison (fissures). Elle cherche d'autres propriétaires ayant les mêmes soucis pour tenter d'obtenir un décret de catastrophe naturelle.

Elle s'interroge aussi sur la voie d'accès aux six maisons qui ne lui semble pas suffisant et qui pourrait causer des dégâts à sa propriété.

BERTRAND Nathalie et FAYARD Frédéric

Ils sont propriétaires de la parcelle n°154 située au 715 route du Bourg. Ils ont été victimes d'un premier glissement de terrain en 2001 qui a généré l'intervention d'un gros engin de chantier et la construction d'un mur de soutènement au-dessus de la maison pour soutenir la route du Bourg, qui menaçait de s'effondrer sur leur maison.

Ils ont également été témoin d'un autre glissement de terrain de la route du Bourg en dessous de la parcelle 151(sous leur maison).

En 2015 un troisième glissement de terrain au Nord de leur propriété a impacté une nouvelle fois la route du Bourg.

Ils constatent en lisant le PLU que la parcelle n°149 située au-dessus de chez eux est en OAP et verra la construction de 2 maisons.

Ils estiment que le projet est dangereux pour eux comme pour les futurs propriétaires. Le terrain est très en pente et argileux et le risque de glissement de terrain est donc très élevé.

Toute nouvelle construction sur ce versant devrait faire l'objet d'études géologiques plus poussées pour démontrer qu'il n'y a pas de risque.

AVIAS Gisèle

Dans le PLU, la zone AUb sera constructible avec OAP et construction de 6 maisons ce qui va bétonner un peu plus le quartier des Blaches et augmenter les difficultés d'évacuation des eaux de ruissellement.

Le terrain est en forte déclivité à l'Ouest et forme un entonnoir. Lors de constructions précédentes, les propriétaires ont du faire des murs de soutènement pour créer un chemin d'accès. Le chemin est humide avec des sources.

Lors d'épisodes pluvieux intenses, l'eau dévale, ravine, creuse et détruit le chemin et les végétaux sur toute la longueur du chemin qui mène au village. Il est très utilisé par les écoliers.

Elle estime qu'il n'est pas judicieux de construire 6 maisons sur la zone AUb et elle rappelle les nombreux glissements de terrain dans le quartier depuis plusieurs années. Pour elle, il faut garder le quartier en l'état sans le dégrader davantage.

ORLUC André

Il est riverain de la route du Bourg et constate la possible construction de onze nouvelles habitations réparties sur trois secteurs.

Compte tenu de la circulation déjà chargée sur une unique route sinueuse et étroite, de la densité d'habitations déjà suffisante sur le versant, des conditions difficiles de construction en zone argileuse propice aux risques retraits/gonflements d'argiles et de la présence de nombreuses sources, il importe de limiter le nombre des constructions.

VUILLOD Guy

Propriétaire des parcelles 100 et 144 en dessous du secteur constructible sur laquelle devrait s'élever 6 maisons. En raison de l'instabilité du terrain il n'est pas judicieux d'avoir autant de constructions.

Il a été lui-même victime d'un glissement de terrain il y a 3 ou 4 ans suite à un épisode pluvieux.

ASTY Simone

Propriétaire de la parcelle 70 située route du Bourg au-dessus de la propriété DRACH. Elle signale un important glissement de terrain sur la parcelle à côté de la sienne qui, en 1981, a emporté sa clôture et quelques arbres. Un autre glissement de terrain a eu lieu antérieurement d'après les dires de (feu) Monsieur DETRIORS Richard.

Les futurs propriétaires doivent être avertis de ces risques.

DUFRESNE Catherine

Elle habite route du Bourg depuis 1983. Certains problèmes sont apparus depuis l'urbanisation progressive du quartier :

- Eau pluviale non canalisée qui dévale la pente lors de fortes pluies, charriant cailloux et ne s'infiltrant pas du fait du bétonnage et du goudronnage.
- Route emportée à deux reprises du fait de l'eau qui s'accumule dans les couches d'argile.
- Problème de distribution d'eau potable par manque de pression depuis les dernières constructions.

Association GEYSSANS Citoyens

- L'association a été interpellée par les habitants du haut village inquiets des différents projets de construction dans le quartier inscrits au PLU :
- -dégradations de plusieurs maisons attestant que l'alternance « pluies-sécheresses » font bouger les plaques argileuses.
- -Risques de pénurie d'eau potable avec l'arrivée de nouveaux habitants en raison d'un débit déjà faible et d'un réseau sous-dimensionné.

GAGNAIRE Dominique

Par courriel arrivé à l'heure de fermeture de l'enquête publique, ce Monsieur indique que la sécurité des habitants reste une priorité.

Il indique que la route du Bourg est très étroite et un enfant a déjà été grièvement blessé depuis son arrivée (2 ans). Il lui semble raisonnable d'entreprendre des travaux d'élargissement de la route et d'aménagement de la chaussée avant d'autoriser des constructions supplémentaires sur le secteur

32 – Demande de constructibilité de terrain ;

Ces demandes émanent de : PAQUIEN Noël, MARLOT Christophe, DUCROS Michel et COMTE Lucienne

Mr PAQUIEN Noël

Propriétaire de la parcelle 458 aux Fayolles en zone agricole. C'est une petite partie de 2000m² environ en décrochage de la zone urbaine mais contigüe à des parcelles construites.

Souhaite qu'elle soit rendue constructible en raison de la présence des réseaux et accès possible sur le chemin que tous les résidents empruntent. Cette parcelle fait une superficie totale de 17000m² dont la moitié Ouest en couverte de chênes truffiers et la partie Est en herbe le long des habitations. Elle est donc impropre à l'agriculture.

MARLOT Christophe

Propriétaire de la parcelle 130 à l'extrême sud quartier Fayolles. Le projet de PLU impacte arbitrairement une partie de la superficie par son classement en zone N. Propriété achetée en 2019 en totalité en zone constructible comme l'indique la carte communale et comme lui a certifié le notaire.

La zone en N au PLU est couverte d'arbres abimés ou tombés suite au récent épisode neigeux ou suite à la sécheresse. Il demande que la parcelle soit totalement en zone constructible.

Observations de Mr MARLOT via courriel sur site internet dédié au PLU

Il reprend les mêmes observations que lors de sa visite en s'insurgeant contre la création d'une zone naturelle sur sa propriété alors qu'elle était totalement constructible sur la carte communale.

Il transmet deux photographies ; la première datée des années 50/60 sur GEOPORTAIL où seule une haie apparait en limite de propriété ; la seconde est une photo prise en 1993 où la parcelle dans son entier est en prairie et non boisée. Il n'y a pas de zone nature. Le précédent propriétaire a laissé pousser la végétation sans contrôle. Il demande le classement total de la parcelle en zone constructible.

DUCROS Michel et COMTE Lucienne.

Propriétaires en indivision de la parcelle 115 de 1850m² en partie recouverte de bois et de prairie avec des propriétés à proximité. Ils demandent son classement en zone constructible.

33 – Observations sur des parcelles ouvertes à l'urbanisation

Ces remarques concernent Mr DUCROS Jean-Marie,

DUCROS Jean-Marie

Par lettre, Mr DUCROS demande de lui accorder le droit de construction sur la parcelle 56 de 2500m² pour plusieurs raisons :

- Par rapport à la surface de zone constructible qu'il avait dans dans la carte communale, le projet de PLU lui en retire beaucoup.
- L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ouvrirait un accès plus rapide au village depuis les lotissements « Les Prairies et la Noyeraie ».
- Cette zone est entourée de maisons dont la sienne et (sous-entendu) ne modifierait pas le paysage environnant.
- Sur le plan financier il est en grande difficulté suite aux catastrophes de l'année : grêle sur les noyers (4 tonnes récoltées au lieu de 28) , sécheresse et neige qui ont détruits une centaine de noyers en production et une récolte diminuée de moitié envisagée pour l'année prochaine pour ceux restants). La vente de ce terrain aidera à sauver l'exploitation.

Sur le registre d'enquête

A la lettre remis, il ajoute les précisions suivantes après avoir lu les remarques de la Chambre d'agriculture et de la DDT.

Il est dit que la parcelle ZH56 « viendrait entamer une parcelle à bon potentiel agricole ». Il précise qu'il est le propriétaire de la parcelle qui fait un peu plus de 4 hectares mais elle est d'un potentiel agricole limité.

Il y a des noyers le long des secteurs habités sans avoir jamais occasionné de conflit quelconque avec les propriétaires .La partie à urbaniser est nue avec de la prairie naturelle et il n'y a pas de risque de conflit d'usage avec le siège de l'exploitation puisque c'est le sien..

Quant aux observations de la DDT elles sont elles aussi inexactes. La parcelle qui lui appartenant fait plus de 4 hectares et non 2,6ha. Il ne lui a jamais été indiqué que cette prairie naturelle présentait un intérêt écologique. Elle est en majeure partie couverte de noyers.

MARTELLINO Loïc et MEILLON Elodie :

Souhaitent une modification de zonage par classement en zone à urbaniser d'une partie de la parcelle 436 classée en zone agricole, pour les motifs suivants :

- Ils ont acheté en 2013 une ferme à rénover sur 4000m² aux Fayolles et une parcelle attenante de 6000m² non cultivée. Ils demandent le classement en zone à urbaniser de 2700m² de cette parcelle
- Lors de l'acquisition, la SAFER n'a pas préemptée cette parcelle pour un agriculteur quelconque.
- Les agriculteurs propriétaires de la parcelle voisine (LADREYT C et P) ne se sont pas porté acquéreurs. Ils n'ont reçu aucune sollicitation d'agriculteur pour cultiver la terre.
- Le terrain n'est pas cultivé depuis de nombreuses années. Il se compose d'une partie en prairie et une partie boisée d'acacias en friche.
- Un lotissement est construit en face et les réseaux sont à proximité.

Ils souhaitent construire trois maisons dessus en respectant la chartre communale en vigueur.

Opposant à l'urbanisation de la parcelle :

LADREIT Patrick :

Agriculteur ; chemin du Dragon quartier des Fayolles. A vu au projet de PLU qu'un morceau de parcelle à l'extrémité Nord/Est qui était en zone agricole devenait constructible. Ce terrain est contigu par la limite Nord à un terrain qu'il possède planté de truffiers. S'étonne de ce fait alors qu'il est nécessaire de préserver les espaces agricoles. De plus la parcelle très peu ensoleillée. Des résidences sont construites à proximité avec accès ce qui imperméabilise un peu plus la zone avec des problèmes d'écoulement d'eaux pluviales. Lors d'épisodes pluvieux, l'employé communal fait des saignées pour éviter l'inondation de la propriété au bas du chemin.

Il demande à ce que la parcelle considérée ne soit pas urbanisée

Lettre de Madame Christine PAPON conseillère municipale

Conseillère municipale, elle a participé à l'élaboration du projet de PLU. Elle fait des remarques sur deux secteurs proposés à la construction ayant fait l'objet d'un avis négatif de la Chambre d'Agriculture.

1 – Parcelle ZH 56 appartenant à Mr DUCROS agriculteur dont 2500m² sont proposés à la construction :

- Ce terrain fait partie d'une parcelle de 10.000m² qui étaient constructibles dans la carte communale. Un espace important est donc rendu à l'agriculture.
- Il se situe dans la continuité du développement urbain ;
- L'agriculteur lui-même fait la demande et on peut penser que, vue la situation financière difficile de nombre d'entr'eux, il y a pour lui nécessité.

2- Parcelle 436 appartenant à Mr et Mme MARTELINO aux FAYOLLES. Espace de 2700m²

- Terrain en continuité de constructions existantes et non exploité par l'agriculture. Il n'a pas de valeur car en lisière d'une zone pentue avec un boisement ans valeur.

L'inquiétude des agriculteurs sur l'amputation de leur domaine est compréhensible mais ne concerne pas ces deux secteurs.

Elle est sensible à l'aspect humain et aux motivations des personnes concernées d'autant que les projets répondent aux engagements du PLU.

La construction du document n'a pas été simple en raison des contraintes liées aux orientations du SCOT et surtout de la topographie du village. La municipalité a pris en compte le respect des règles au regard des demandes lors des débats préparatoires pour aboutir au projet tel qu'il est arrêté.

Elle souhaite que les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture « revoient avec lucidité et nuances les deux propositions d'urbanisme pour avancer sans blocage et dans l'intérêt de tous ».

34 – Remarques et observations diverses

Observation concernant un emplacement réservé E.R 4 :

SCI familiale chez DUMONT

Leur propriété est impactée par la zone réservée du PLU numérotée E.R 4. Ils n'acceptent pas cette réservation pour les raisons suivantes :

- C'est la seconde fois que leur terrain est impacté. Ils ont déjà dû céder 30m² par échange de parcelle de 24m²
- La parcelle impliquée comporte deux accès à la 455 (Accès partant du village (interdiction d'accès à cette parcelle par la route départementale).
 - – premier accès au Nord a fait l'objet de travaux. C'est un accès pompier pour la propriété de Mme GERARA
 - – second accès au sud pour accéder à l'égout de la maison et son entretien exigé par la commune lors de la mise en place de l'assainissement.
- Perte de valeur de la propriété.

Remarque concernant le refus d'OAP sur une parcelle :

NAVARRO Gérard :

Propriétaire de la parcelle 149. Il ne souhaite pas qu'elle entre dans une OAP en raison de l'instabilité du terrain et des problèmes de ruissellement des eaux non maîtrisés.

A ROMANS, le 26 décembre 2019

Le Commissaire enquêteur

Le Maire de GEYSSANS