

**Département du Rhône  
Commune de Montrottier**



**ENQUETE PUBLIQUE**

**ayant pour objet le projet de révision  
du Plan Local d'Urbanisme**

**Conclusions motivées du  
commissaire-enquêteur**

**Enquête du 21/12/2019 au  
21/01/2020**

## 1 DESCRIPTION DU PROJET

### 1.1 Contexte

La commune de Montrottier se situe à l'ouest du département du Rhône, à environ 45km à l'ouest de Lyon. Elle fait partie de la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais (CCML). D'une superficie de 23,1km<sup>2</sup>, la commune compte 1392 habitants (2016).

### 1.2 Justifications du projet

La partie A du rapport de présentation fournit les justifications ci-dessous qui conduisent la commune à réviser son PLU.

- Mise en compatibilité avec le SCOT des Monts du Lyonnais
- Adaptation du projet à un horizon d'une dizaine d'années
- Étude de l'évolution des habitations en zones agricole et naturelle et identification des bâtiments pouvant changer de destination tout en préservant l'avenir de la profession agricole
- Prise en compte de l'existence ou de l'évolution des projets ou besoins spécifiques ayant une incidence sur le projet de la commune ou nécessitant une inscription réglementaire
- Prise en compte de l'évolution socio-économique de la commune, en encadrant le développement communal, maîtrisant l'urbanisation qui sera recentrée sur le bourg, favorisant la densification des opérations d'habitat, la diversité des formes d'habitat et la mixité sociale, limitant la consommation d'espace
- Prise en compte des aspects environnementaux de manière globale et transversale, limitation de la consommation d'énergie en vue de participer à l'atteinte de l'objectif d'un territoire à énergie positive d'ici 2050

### 1.3 Objectifs du projet

Le PADD définit les objectifs en quatre thèmes divisés en sous-objectifs, comme suit :

- Mettre en valeur un village patrimonial
  - Valoriser le centre bourg
  - Dynamiser le hameau d'Albigny
  - Préserver les fermes des Monts du Lyonnais
  - Conserver un patrimoine vernaculaire
- Valoriser un contexte paysager
  - Préserver la trame verte
  - Maintenir la trame bleue
  - Conforter les corridors écologiques
  - Préserver les secteurs à enjeux paysagers
- Renforcer une dynamique économique
  - Maintenir l'agriculture comme activité principale
  - Préserver des commerces et services de proximité
  - Combler les zones d'activités intercommunales
  - Engager une diversification touristique
- Encadrer le développement urbain
  - Impulser une attractivité résidentielle
  - Recentrer le développement urbain sur le bourg
  - Assurer une desserte en réseaux en lien avec le développement projeté
  - Prendre en compte les risques pour permettre le développement urbain
  - Organiser les déplacements

## 2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

### 2.1 Concertation au sein de la commune

Définie lors du conseil municipal du 06/11/2017, la concertation s'est déroulée comme décrit ci-dessous.

En 2017, le Porter à Connaissance, le diagnostic de territoire et le projet de PADD sont mis à disposition du public<sup>1</sup>. Le registre a recueilli 6 observations qui ont été examinées par le conseil municipal et intégrées au PLU lorsque jugées en accord avec les objectifs du projet.

Des articles sont parus dans les bulletins municipaux de décembre 2017 et mars 2019.

<sup>1</sup> En mairie et sur le site Internet de la commune

Une réunion spécifique a été organisée le 21/12/2017 avec les agriculteurs. Elle a permis d'actualiser le diagnostic agricole et de prendre en compte les demandes des exploitants en fonction des objectifs du PADD.

Une réunion publique de concertation s'est tenue le 08/04/2019. Parmi les principales questions et remarques recueillies, trois d'entre elles retiennent l'attention :

- Quel équilibre entre le maintien des paysages et le maintien de l'activité agricole ?
- La question des surfaces allouées pour l'habitat est soulevée et fait débat. Cette question de la densification engendre également des problèmes en termes de réseaux.
- Un important débat a lieu sur la question des changements de destination.

## 2.2 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n° E19000277/69 en date du 04/10/2019, Monsieur le Président du TA de Lyon me désigne en tant que commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet les projets de révision du PLU et de mise à jour du zonage d'assainissement de la commune de Montrottier.

## 2.3 Préparation et organisation de l'enquête

Une première réunion s'est tenue le 28/10/2019, avec M. CHAVEROT Bernard, Maire et Mme DUFFET Brigitte, secrétaire Urbanisme. Au cours de cette rencontre, nous avons échangé sur l'historique des projets, fixé les modalités de l'enquête dont la partie dématérialisée et j'ai pris possession d'un exemplaire du dossier.

Le 09/12/2019, avec M. Bernard CHAVEROT, j'effectue une visite exhaustive de la commune comprenant, en particulier, les éléments patrimoniaux, les fermes traditionnelles pouvant changer de destination, les secteurs concernés par les OAP et les hameaux. Ce même jour, en conformité avec l'arrêté du 21/11/2019, je paraphé et cote les pièces du dossier.

## 2.4 Information du public

L'avis d'enquête est publié dans deux journaux locaux dans les délais réglementaires.

Lors de ma visite du 09/12/2019 et pendant les permanences, j'ai constaté que l'avis au format A2 sur fond jaune était affiché en Mairie de manière visible depuis la voie publique. Il est resté affiché pendant toute la durée de l'enquête. L'avis d'enquête est aussi affiché en plusieurs points du village et apparaît sur le site de la commune. Par ailleurs, le public peut obtenir toute information sur l'enquête par le registre dématérialisé.

## 2.5 Déroulement pendant et après l'enquête

Le 21/12/2019, j'ouvre l'enquête. Le 21/01/2020, à la clôture, je collecte le dossier et le registre.

J'ai fait part oralement des observations recueillies au cours de l'enquête au Maître d'Ouvrage et lui ai remis le procès-verbal de synthèse des observations, au cours d'une rencontre en Mairie, le 28/01/2020.

## 2.6 Relation comptable des observations

Globalement sur les deux sujets de l'enquête, 35 personnes ont été reçues en Mairie, 5 personnes ont consulté le dossier papier en Mairie, le dossier dématérialisé a reçu 435 visites, fait l'objet de 1504 téléchargements et 24 courriers ont été déposés comportant 26 observations.

En incluant les 11 observations et avis des PPA, un total de 66 observations a été recueilli.

# 3 CONCLUSIONS MOTIVEES

Dans un premier temps, sur la base du contenu du dossier, des observations du public, des avis des PPA et du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage (MOA), le présent chapitre se propose d'effectuer un bilan des dispositions arrêtées en regard des objectifs du projet.

Dans un deuxième temps, j'effectue une synthèse pour dégager mon avis personnel.

## 3.1 Bilan des dispositions arrêtées en regard des objectifs du projet

Pour effectuer le présent bilan, j'ai retenu les objectifs du PADD énoncés au §1.3.

Pour chacun de ces objectifs, le bilan s'appuie sur :

- les dispositions marquantes arrêtées par le MOA dans son dossier et,
- les principales réponses apportées par le MOA aux avis des PPA et observations du Public.

### **3.1.1 Mettre en valeur un village patrimonial**

#### **3.1.1.1 Rappel des dispositions prises par le MOA dans le dossier**

Sur le centre-bourg, les principales mesures portent sur la remise sur le marché de logements vacants en accompagnant cette démarche d'un zonage par secteur (bourg historique, extensions, secteurs pavillonnaires) et la mise en place d'un zonage naturel ou agricole non constructible en limite d'urbanisation.

Pour le hameau d'Albigny, la mise en valeur du patrimoine bâti est assurée par un règlement spécifique qui permet l'évolution tout en conservant les caractéristiques architecturales.

Les mesures les plus significatives sont prises pour les fermes typiques des Monts du Lyonnais qui font l'objet d'une OAP thématique définissant les normes architecturales à respecter pour leur restauration ou évolution. 55 fermes ont été repérées en changement de destination dont 11 avec possibilité de création de nouveaux logements.

Enfin une réflexion a été menée, sans succès pour l'instant, avec l'Architecte des Bâtiments de France sur l'adaptation du périmètre de protection de la chapelle classée de Saint-Martin.

#### **3.1.1.2 Observations, réponses du MOA et analyse**

##### *3.1.1.2.1 Généralités concernant les changements de destination*

Les critères pour ces changements sont définis en page 220 du RP (Rapport de Présentation). J'ai demandé à ce qu'ils soient éclaircis. La commune a pris en compte mes observations et prévu de compléter en conséquence le RP (cf. §4.4.2 de mon rapport). Les précisions apportées sont de nature à éviter les éventuelles ambiguïtés que peut soulever le choix d'une ferme plutôt qu'une autre. La réponse du MOA sera jugée satisfaisante dans la mesure où ces précisions seront effectivement ajoutées au rapport de présentation

##### *3.1.1.2.2 Demandes de reclassement dans la liste « changement de destination pour la création de nouveaux logements »*

Six demandes ont été adressées sur ce sujet (cf. §4.4.1 de mon rapport).

Le MOA les a évaluées en se référant aux critères mentionnés dans le paragraphe précédent et aux contraintes liées au nombre de logements prévus par le SCOT. Il a donné une suite positive à l'une d'entre elles pour laquelle l'extension ne conduit pas à la création d'un nouveau logement, permis à des dépendances d'être aménagées et autorisé l'extension d'habitations existantes.

L'ensemble de ces dispositions ne conduit pas à la création de nouveaux logements et permet de maintenir à 11, le nombre de changements de destination avec création, ce qui est cohérent avec les préconisations des services de l'État et donc satisfaisant.

##### *3.1.1.2.3 Préservation du petit patrimoine*

Ce sujet a fait l'objet de trois demandes (cf. §4.4.3 de mon rapport), deux concernant l'ajout d'éléments remarquables (murets et puits) et la troisième concernant la procédure mise en œuvre pour le classement.

Le MOA a accepté d'ajouter les éléments remarquables et montré que la procédure est conforme à la réglementation. Les réponses apportées sont satisfaisantes.

#### **3.1.1.3 Bilan concernant l'objectif « mettre en valeur un village patrimonial »**

Concernant le dossier, les dispositions prises par le MOA sont cohérentes et de nature à soutenir de manière efficace la mise en valeur du patrimoine de la commune.

A la suite de l'analyse ci-dessus des réponses apportées aux observations, je juge que celles-ci sont :

- satisfaisantes pour les demandes de reclassement en changement de destination et la préservation du petit patrimoine,
- partiellement satisfaisantes pour les généralités concernant les changements de destination.

Au bilan, par rapport à l'objectif, les dispositions arrêtées sont acceptables dans la mesure où les précisions prévues pour les critères de changement de destination, seront effectivement ajoutées au RP.

### **3.1.2 Valoriser un contexte paysager**

#### **3.1.2.1 Rappel des dispositions prises par le MOA dans le dossier**

La préservation de la trame verte est assurée en classant les boisements du territoire en EBC (Espace Boisé Classé), d'une part, et définissant des prescriptions pour les haies bocagères et les alignements d'arbres repérés sur le plan de zonage, d'autre part.

Le maintien de la trame bleue est effectué en classant en zone naturelle inconstructible les cours d'eau traversant le territoire et mettant en place des prescriptions pour les zones humides repérées sur le terrain en complément de celles identifiées par le SCOT.

Les corridors écologiques sont confortés en appliquant les prescriptions du SCOT concernant les ENS (Espaces Naturels Sensibles) et les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique). Ces secteurs sont classés en zone naturelle inconstructible mais dans de rares cas (sud et est d'Albigny et secteur des Roches) en zone agricole lorsque compatible avec cette activité. Lorsque la préservation d'un corridor est nécessaire la zone agricole Aco est non constructible.

La préservation des enjeux paysagers est assurée par la création de zones agricoles Ap non constructibles ou naturelles de loisirs NI qui assurent les coupures d'urbanisation autour du bourg, des hameaux d'Albigny et de Saint-Martin et sur certains points hauts du territoire.

#### **3.1.2.2 Observations, réponses du MOA et analyse**

Dans le cadre de cet objectif, le transfert de surfaces de zone N en zone A en lien avec l'implantation de serres a apporté de nombreuses observations. Les remarques favorables au secteur agricole seront traitées au paragraphe 3.1.3. D'autres observations ayant trait à la préservation de la trame verte et bleue sont aussi examinées ci-dessous.

##### *3.1.2.2.1 Transfert de surfaces de zone N en zone A en lien avec l'implantation de serres*

###### *3.1.2.2.1.1 Observations*

Ce transfert qui permettra, entre autres, de régulariser l'implantation des serres nécessitant un permis de construire qui ne pouvait être obtenu en zone N, a soulevé 11 observations défavorables (cf. §4.3.2 de mon rapport). Les principaux aspects négatifs relevés concernant les serres ont trait à la préservation des paysages, la protection des ressources en eau, l'impact sur la faune, l'aggravation de l'écoulement des eaux pluviales.

En particulier, un administré et moi avons fait remarquer qu'une zone A était créée au milieu d'une zone Ap destinée à assurer la protection du paysage à proximité du hameau de Saint-Martin. Cette zone A qui permet l'implantation de serres, introduit une discontinuité injustifiée de la zone Ap en contradiction avec les objectifs de préservation des enjeux paysagers.

###### *3.1.2.2.1.2 Réponses*

En réponse, le MOA a produit un long développement rappelant l'historique de l'implantation des serres. Il souligne, en particulier, que les institutionnels n'ont jamais évoqué la nécessité d'un permis de construire lors de l'accord de subventions et de différents labels accordés aux agriculteurs et que ces derniers semblent avoir agi de bonne foi en construisant ces installations. Par ailleurs, ce type de culture permet un approvisionnement local en fruits et une diminution de l'utilisation de pesticides, éléments en faveur du développement durable. Enfin, les serres restent peu visibles dans le paysage sur une période de l'année (période hivernale), et elles pourront à terme (si l'on tient compte de la notion de paysage sur le long terme) être démontées et ainsi ne pas bouleverser le paysage de manière irréversible.

La commune montre aussi comment le transfert de surfaces de zone N en zone A est lié aux évolutions de la réglementation entre le PLU de 2006 et la révision en cours.

En conclusion, le MOA va supprimer la zone A qui constitue une discontinuité au sein de la zone Ap et il maintient les autres zones A transférées de zones N.

###### *3.1.2.2.1.3 Analyse*

Au vu de l'historique rapporté et des objectifs poursuivis dans ce PLU, le MOA a recherché un équilibre entre deux objectifs de son PADD : préservation des secteurs à enjeux paysagers et maintien de l'agriculture comme activité principale (cf. §3.1.3).

Concernant l'engagement de la commune à supprimer la discontinuité de la zone Ap, cette mesure sera jugée satisfaisante sous réserve qu'elle soit effective dans le projet de révision de PLU qui sera présenté en Conseil Municipal à l'issue de l'enquête.

Pour les évolutions de zonages A et N entre le PLU actuel et le projet de révision, le MOA apporte des justificatifs qui s'inscrivent dans le sens de la législation actuelle et donc, totalement recevables.

### 3.1.2.2.2 Préservation de la trame verte et bleue

#### 3.1.2.2.2.1 Zones humides et haies

Sur ce sujet, les services de l'État souhaitent voir appliquer des mesures plus strictes en, d'une part, réduisant les zones humides à celles qui sont d'intérêt général et, d'autre part, interdisant le remplacement des haies sauf exceptions liées à l'état sanitaire ou à la sécurité (cf. §4.3.3 de mon rapport).

Dans sa réponse, le MOA justifie des règles assouplies sur les zones humides pour permettre certains travaux liés aux réseaux et accepte d'ajouter au texte concernant les haies qu'elles devront être préservées en priorité avant tout remplacement.

Ces dispositions sont justifiées dans le contexte décrit au sein de la commune et jugées satisfaisantes.

#### 3.1.2.2.2.2 Espaces Boisés Classés (EBC)

Quatre observations ont été relevées sur ce sujet (cf. §4.3.5 de mon rapport). Les administrés se montrent favorables au classement pour préserver la trame verte et le CRPF<sup>2</sup> Auvergne-Rhône-Alpes s'affiche en défaveur du classement qui, selon lui, manque de souplesse.

La commune décide de maintenir sa position de protection des boisements, par le biais de l'outil EBC, qui permet des coupes, de l'entretien mais permet aussi de surveiller la gestion des boisements et de la soumettre à des conditions. Elle corrige cependant le classement de quelques parcelles pour tenir compte d'une première demande ayant trait à la sécurité d'une habitation et d'une seconde demande portant sur la desserte des exploitations forestières.

L'ensemble de ces mesures va dans le sens de la préservation des espaces boisés tout en permettant une exploitation forestière raisonnée. Ceci conforte une position de bon compromis entre deux objectifs du PADD : contenir les boisements sur le territoire et renforcer la dynamique économique (exploitation des forêts).

### 3.1.2.3 Bilan concernant l'objectif « valoriser un contexte paysager »

Le dossier présente un ensemble cohérent de nature à bien valoriser le contexte paysager de la commune. Cependant, le passage de zone N en zone A permettant l'implantation des serres aurait mérité d'être traité de manière plus complète avec les éléments historiques qui ont été apportés à la suite des observations.

A la suite de l'analyse ci-dessus des réponses du MOA, je juge que celles-ci sont :

- partiellement insatisfaisantes pour le transfert des surfaces de zone N en A,
- satisfaisantes pour la préservation de la trame verte et bleue.

Au bilan, par rapport à l'objectif, les dispositions arrêtées sont satisfaisantes sous réserve de supprimer la zone A située à l'intérieur d'une zone Ap à proximité du hameau de Saint-Martin.

## 3.1.3 Renforcer une dynamique économique

### 3.1.3.1 Rappel des dispositions prises par le MOA dans son dossier

Le maintien de l'agriculture comme activité principale s'appuie sur la mise en œuvre de conditions qui permettent le développement des exploitations existantes et l'accueil de nouvelles exploitations. La zone A représente près de 49% du territoire avec une réglementation qui permet le développement de l'activité tout en préservant le voisinage, le paysage lorsque nécessaire (zone Ap qui représente 5,10% du territoire), les corridors écologiques (zone Aco). La priorité à l'agriculture se traduit aussi par un fort resserrement des zones urbaines autour du bourg et de deux hameaux, et la suppression des autres hameaux du secteur urbanisé.

La préservation des commerces et des services de proximité est assurée par des dispositions qui incitent au maintien des commerces existants, au renforcement du pôle santé et la création des nouveaux commerces et services à proximité du bourg (zone d'activité en entrée sud).

Le comblement des zones d'activité intercommunale constitue un autre axe d'effort pour le renforcement économique.

<sup>2</sup> Conseil Régional de la Propriété Forestière

Enfin, plusieurs mesures sont destinées à mettre en valeur les atouts touristiques de la commune : liaisons en modes actifs du territoire, zone à vocation touristique sur Albigny, repérage des éléments remarquables du paysage, création d'hébergement touristique par changement de destination des fermes typiques.

### **3.1.3.2 Observations, réponses du MOA et analyse**

#### **3.1.3.2.1 Transfert de surfaces de zone N en zone A**

Comme déjà mentionné au §3.1.2.2 ci-dessus, plusieurs administrés ont exprimé leur soutien à cette disposition (cf. §4.3.1 de mon rapport). Les propriétaires des serres ont développé une argumentation montrant les aspects positifs de cette agriculture tels qu'une diminution de l'emploi de pesticide et l'approvisionnement en fruits du marché de proximité. Une seconde personne a souligné l'impact économique important de l'agriculture dans sa globalité, en souhaitant que le débat ne se focalise pas uniquement sur le problème paysager soulevé par les serres.

La commune a mentionné que ces remarques viennent contrebalancer les remarques défavorables sur ce sujet.

L'extension de la zone A est jugée très cohérente avec l'objectif d'affirmer le caractère essentiel de l'agriculture pour la commune. Comme rappelé au paragraphe précédent 3.1.3.1, les dispositions complémentaires prises par le MOA aboutissent à un compromis équilibré entre activité économique et préservation de l'environnement.

#### **3.1.3.2.2 Réserve de l'État concernant la possibilité d'extension d'une zone d'activité**

Parmi les deux zones d'activité, l'État juge que la zone communale ne doit pas être étendue tant qu'il reste des possibilités d'extension sur la zone intercommunale (cf. §4.6.1 de mon rapport).

La commune décide de suivre l'avis de l'État et de reclasser la parcelle 85 en zone Ap. Cette disposition satisfait la demande de l'État et je la juge positive pour l'équilibre entre les activités économiques commerciales et artisanales, d'une part, et agricoles, d'autre part.

### **3.1.3.3 Bilan concernant l'objectif « renforcer la dynamique économique »**

Le dossier présente un ensemble de mesures cohérentes pour assurer le développement économique, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux.

A la suite de l'analyse ci-dessus des réponses du MOA aux observations, je juge que celles-ci sont satisfaisantes tant en ce qui concerne l'extension de la zone A, que pour les possibilités d'évolution de la zone d'activité communale.

Au bilan, par rapport à l'objectif, les dispositions arrêtées sont globalement acceptables.

### **3.1.4 Encadrer le développement urbain**

#### **3.1.4.1 Rappel des dispositions prises par le MOA dans son dossier**

Dans un contexte de croissance démographique prévue par le SCOT, l'attractivité résidentielle est impulsée par des mesures telles que la création des OAP urbaines et la rénovation des logements non occupés dans le bourg.

Le recentrement urbain se traduit par une forte diminution des zones urbaines (-27ha) par rapport au PLU de 2006, la limitation de l'urbanisation aux trois secteurs du bourg, d'Albigny et de Saint-Martin et le maintien d'une zone de loisirs et d'activités sportives dans le centre.

Des dispositions sont aussi arrêtées concernant les réseaux avec le plan de zonage des eaux usées et pluviales, et les risques, géologiques en particulier, avec le plan de zonage associé.

Enfin, l'organisation des déplacements aboutit à la création de plusieurs emplacements réservés pour les déplacements en mode actif, la sécurisation des voiries et les stationnements.

#### **3.1.4.2 Observations, réponses du MOA et analyse**

##### **3.1.4.2.1 Densification des zones à urbaniser**

Les services de l'État font observer que les densités de logements prévus au dossier sont inférieures aux préconisations du SCOT de 20 logements/ha et qu'en conséquence une zone AUa pourrait être réduite (cf. §4.1.1 de mon rapport).

En réponse à cette observation, le MOA a reconsidéré les densités des zones faisant l'objet d'OAP, en prévoyant en particulier la construction de collectifs, pour atteindre une densité globale de 25 logements/ha avec une surface engagée inférieure aux orientations du SCOT. Cette mesure entraîne cependant un nombre de logements qui est supérieur aux

préconisations. Ce dépassement est jugé admissible car l'urbanisation des secteurs 2AU n'est prévue que si les secteurs 1AU sont occupés à un niveau élevé.

Les dispositions prises par la commune répondent positivement à l'observation des services de l'État et sont donc jugées satisfaisantes dans la mesure où elles sont effectivement retranscrites dans la révision du PLU.

#### 3.1.4.2.2 *Reclassement de parcelles en zone constructible*

Neuf propriétaires ont effectué des demandes en ce sens (cf. §4.2.3 de mon rapport).

Le MOA a rejeté toutes ces demandes en s'appuyant sur les contraintes qui s'imposent à la commune, essentiellement en matière de réduction des surfaces urbanisées. Ceci est cohérent avec les objectifs du PLU, en particulier, avec la maîtrise d'une urbanisation centrée sur le Bourg, à l'exception de la réponse ayant trait à l'observation concernant une parcelle qui se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

L'urbanisation partielle de cette parcelle en continuité de la limite urbanisée du bourg apporterait une réponse plus satisfaisante à cet objectif que l'urbanisation de la zone 2AUa de la Croix Matillon. Cette possibilité pourrait être examinée en fonction des souhaits de vente des propriétaires.

#### 3.1.4.2.3 *Besoins en équipements collectifs et de service public*

Deux observations entrent dans ce cadre (cf. §4.2.1 de mon rapport). La première formulée par l'État demande de reclasser en zone Ap, la zone 2AUe prévus pour des équipements et non utilisée depuis 2006. La seconde formulée par le SIEMLY mentionne des modifications ou extensions de réseaux des eaux usées et pluviales, nécessaires sur plusieurs secteurs prévus en urbanisation.

Le MOA prend en compte les deux remarques. En particulier, la zone 2AUe est supprimée tout en préservant une possibilité d'ouverture dans le futur, si besoin, avec une procédure adaptée. Ces réponses sont jugées satisfaisantes sur le sujet des équipements collectifs et de service public.

#### 3.1.4.2.4 *Emplacements réservés (ER)*

##### 3.1.4.2.4.1 *Parcelle agricole*

Il s'agit de l'ER6 concernant une parcelle agricole qui sert de parking occasionnel (cf. §4.2.2 de mon rapport). La Chambre d'agriculture et un administré jugent cet ER excessif compte tenu de la contrainte que ça peut engendrer pour l'exploitant agricole.

Le MOA propose de formaliser l'entente orale qui existe actuellement entre la commune, l'exploitant et le propriétaire mais maintient l'emplacement réservé. Le maintien paraît justifié dans la mesure où il permettra à la commune de garder le contrôle de cet espace en cas de changement de propriétaire, soit en proposant le renouvellement de l'entente, soit en se rendant propriétaire et en concédant l'exploitation dans des conditions identiques à celles de l'entente actuelle. La position du MOA est considérée comme positive dans la mesure où la convention évoquée est bien mise en place.

##### 3.1.4.2.4.2 *Jardin d'un particulier*

Un administré considère que l'ER8 qui est destiné à un aménagement d'espace public et qui supprime entièrement son jardin, ne se justifie pas. La commune décide de réduire la surface de l'ER. Cependant la proposition nécessite d'être précisée avec les propriétaires riverains pour s'assurer que les nouvelles limites proposées ne nuisent pas à un accès.

#### 3.1.4.2.5 *Prévention des risques*

Sur ce sujet, l'observation principale a été soulevée par les services de l'État qui demandent de corriger et compléter la partie risque du dossier sur plusieurs points (cf. §4.5.1 de mon rapport). La commune a décidé de prendre en compte les demandes de l'État, ce qui apporte une réponse satisfaisante sur le sujet.

#### 3.1.4.3 **Bilan concernant l'objectif « encadrer le développement urbain »**

A la suite de l'analyse ci-dessus des réponses du MOA, je juge que celles-ci sont :

- satisfaisantes pour les besoins en équipement de service public et la prévention des risques,
- partiellement satisfaisantes sur les autres sujets.

Au bilan, par rapport à l'objectif, les dispositions arrêtées sont globalement acceptables dans la mesure où :

- les dispositions de densification des zones à OAP sont effectivement retranscrites dans la révision du PLU ;



- le reclassement partiel d'une parcelle située à l'intérieur de l'enveloppe du bourg sera examiné en comparaison avec la zone 2AU de la Croix Matillon ;
- la convention d'entente concernant une parcelle agricole à destination occasionnelle de parking est mise en place ;
- les limites de l'ER8 destiné à un aménagement d'espace public seront précisées en lien avec les propriétaires riverain.

### 3.2 Synthèse dégageant l'avis personnel

Après :

- avoir déroulé la procédure comme décrit au § 2,
- avoir étudié le dossier d'enquête qui m'a été remis,
- avoir pris connaissance des observations et des avis des PPA,
- avoir rédigé et présenté le procès-verbal de synthèse des observations à la commission municipale d'urbanisme de Montrottier,
- avoir pris connaissance et tenu compte du mémoire en réponse,

J'ai constaté :

- que l'enquête publique s'est déroulée dans le respect de la réglementation,
- qu'aucun incident susceptible de remettre en cause la légalité ne s'est produit dans la préparation et le déroulement de l'enquête,
- que le dossier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête sous forme papier et dématérialisée,
- que les mesures réglementaires et une publicité complémentaire ont été mises en œuvre pour informer le public sur le contenu du projet et la possibilité de formuler des observations,
- qu'un nombre important de personnes a consulté le dossier en Mairie et sous sa forme dématérialisée, et formulé des observations.

Étant rappelés au paragraphe 1 ci-dessus, les caractéristiques, la justification et les objectifs du projet,

Ayant effectué au paragraphe 3.1 ci-dessus, un bilan des dispositions arrêtées par rapport aux objectifs du projet,

J'estime personnellement que le projet est :

- positif pour l'objectif « renforcer la dynamique économique »
- et
- neutre pour les trois autres objectifs.

Ce qui me conduit à donner un **avis favorable au projet de révision du PLU de Montrottier sous réserve** de supprimer la zone A située à l'intérieur d'une zone Ap à proximité du hameau de Saint-Martin

et assorti des cinq recommandations suivantes :

- Inclure dans le rapport de présentation les compléments concernant les critères de changement de destination
- Retranscrire effectivement dans le dossier de révision les dispositions de densifications des zones à OAP
- Examiner le reclassement partiel d'une parcelle située à l'intérieur de l'enveloppe du bourg en comparaison avec la zone 2AU de la Croix Matillon
- Mettre en place la convention d'entente concernant une parcelle agricole à destination occasionnelle de parking
- Préciser en lien avec les propriétaires riverains les limites de l'ER8 destiné à un aménagement d'espace public

Fait à Cublize le 20/02/2020  
Maurice GIROUDON,  
commissaire-enquêteur

