

Décision du Tribunal Administratif de Grenoble n°E19000132/38 du 7 mai 2019

Département de l'Isère

Commune de CRACHIER

ENQUETE PUBLIQUE

**Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et du zonage
d'assainissement de la commune**

du vendredi 21 juin au mardi 23 juillet 2019 inclus

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ANNEXE 1.2

Annexe au procès-verbal de synthèse

Observations du public



Photo MR – 21 juin 2019

Michel RICHARD commissaire enquêteur

SOMMAIRE

| | page |
|---|------|
| 1 Les observations adressées par courrier Etat néant | 3 |
| 2 Les observations adressées par mail à : enquetepubliquecrachier38@orange.fr | 5 |
| 3 Les observations inscrites sur le registre déposé en Mairie Copie intégrale du registre | 41 |

AVERTISSEMENT

Pour des raisons de protection de la vie privée, les adresses électroniques et les numéros de téléphone personnels ont été cachés.

1 Les observations adressées par courrier

Etat néant

**2 Les observations adressées par mails à l'adresse :
enquetepubliquecrachier38@orange.fr**

M 1

| contenu du message | |
|--------------------|---|
| de | "Yannick FERRO" [REDACTED] |
| à | "enquetepublicrachier38@orange.fr" <enquetepublicrachier38@orange.fr> |
| date | 17/07/19 14:21 |
| objet | Déclassement ex parcelles 630 et 233 de terrains constructibles en zones agricoles. |
| pièce(s) jointe(s) | 1 fichier(s) Cartes.pdf (741.22 ko) |

Madame, monsieur,

Je me permets de revenir vers vous consécutivement à la consultation du dernier projet de PLU de la commune de CRACHIER.

La parcelle précédemment identifiée n°630 dans le POS et aujourd'hui intégrée dans le terrain n°2 était constructible avant ce projet de PLU.

Dans ce dernier, elle est déclassée sans raison en terrain agricole.

Il en est de même pour le terrain précédemment numéroté 233 et aujourd'hui identifiée n°21.

La présente tient lieu de lettre de contestation et je vous remercie de bien vouloir maintenir ces parcelles (ex n°630 et n°233) en zones constructibles.

S'agissant d'un patrimoine familiale, j'entends en faire profiter mes 2 filles.

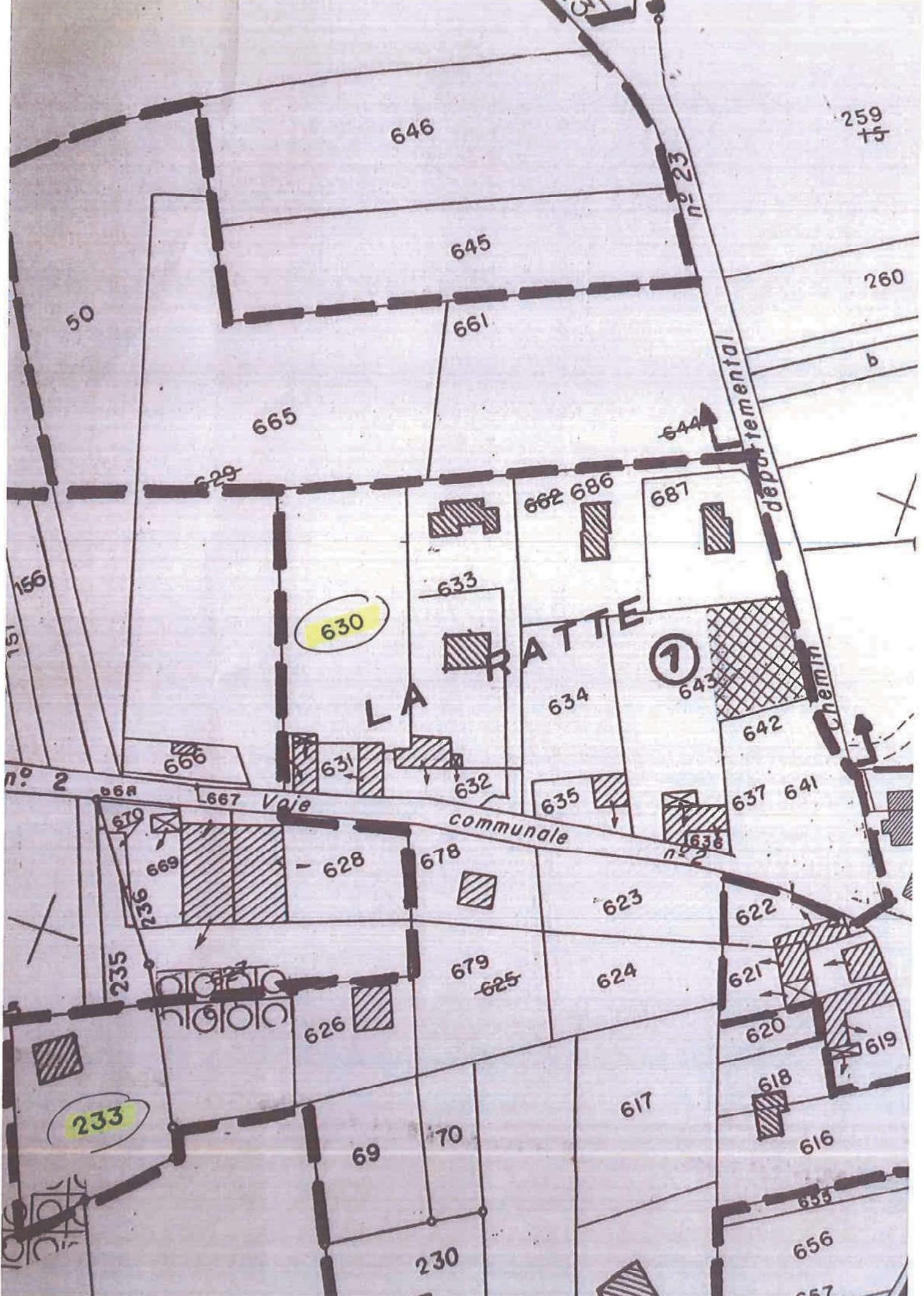
Vous trouverez ci-joint, 4 extraits cartographiques.

Vous remerciant par avance de vos bons soins,

Je vous prie de bien vouloir agréer, madame, monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Yannick FERRO

Gsm : [REDACTED]



630

LA RATTE

7

Voie communale n° 2

Voie communale n° 2

Chemin

Chemin départemental n° 23

233



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

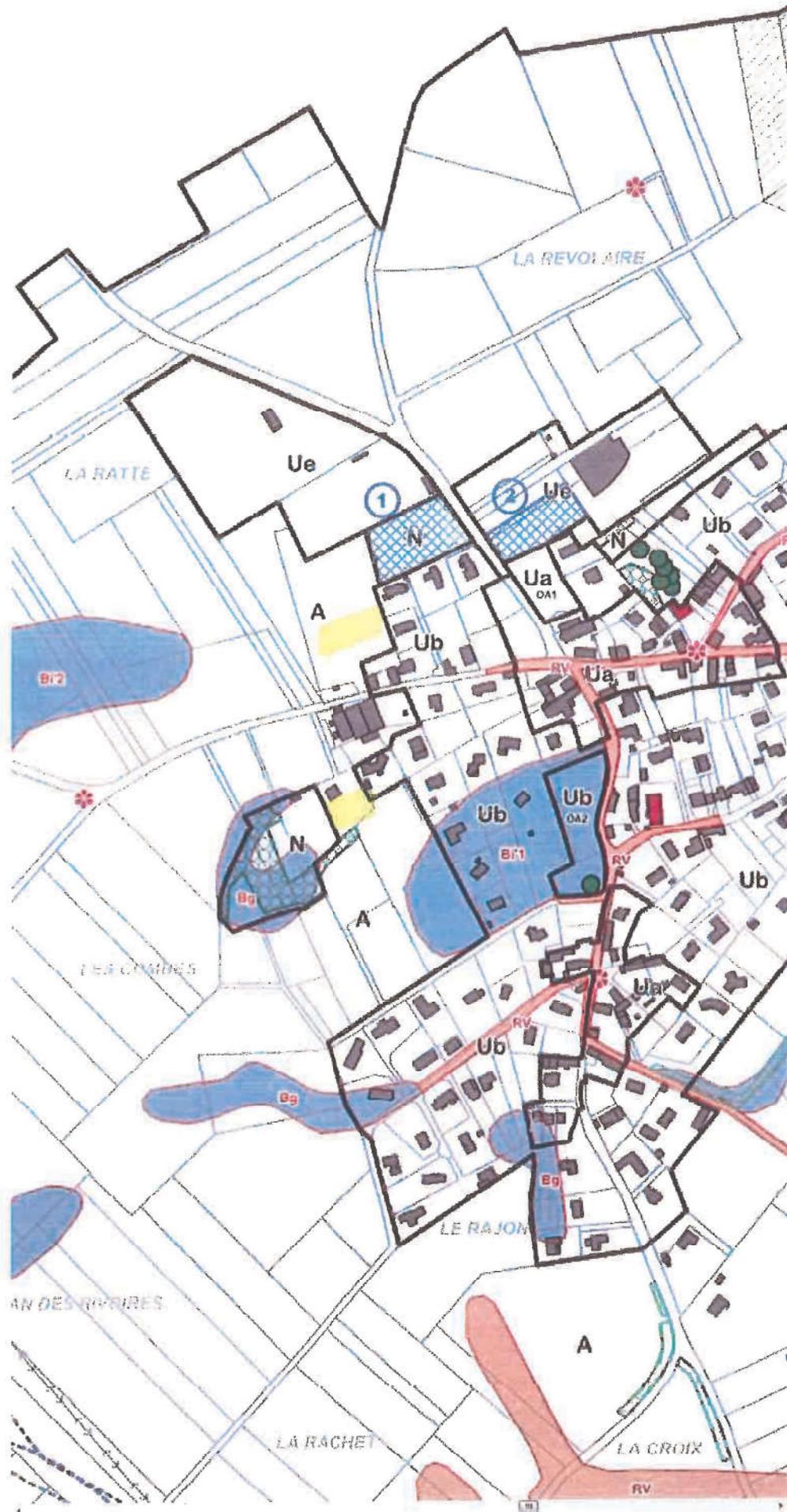
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics
Impression non normalisée du plan cadastral



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral



| contenu du message | |
|--------------------|---|
| de | "Bernard GALLETY" <pont73.avocat@orange.fr> |
| à | "enquetepubliquecrachier38" <enquetepubliquecrachier38@orange.fr> |
| date | 22/07/19 09:08 |
| objet | VIVANT (PLU CRACHIER) 18006 URB |
| pièce(s) jointe(s) | 1 fichier(s) CE EP Crach...pdf (4.58 Mo) |

Bonjour,

Veillez trouver en annexe une lettre d'observations de 4 pages, sans annexes, dont je vous remercie de bien vouloir accuser réception.

Cordialement,

Bernard GALLETY
Avocat
Mandataire en transactions
Foncier-Immobilier-Urbanisme
12 place Carouge - 73330 Le Pont de Beauvoisin
T : 04 76 05 04 78 - F : 04 76 05 09 57



Bernard GALLETY

Avocat

Mandataire en transactions
mobilières et immobilières

Foncier-Immobilier-Urbanisme

Monsieur Michel RICHARD
Commissaire-enquêteur
En mairie de Crachier
5 route de Bourgoin Jallieu
38330 CRACHIER

Le Pont de Beauvoisin, le 22 juillet 2019

Nos réf :
VIVIANT
18006 URB
Vos réf :
<

enquetepubliquecrachier38@orange.fr

Monsieur le commissaire-enquêteur,

J'interviens auprès de vous au nom et pour le compte de :

- Madame Christiane Marie Jeanne VIVIANT épouse BERTHOIN, demeurant 1 rue Molière 38300 Bourgoin Jallieu,
- Madame Françoise Aimée Bernadette VIVIANT épouse SOCHAY, demeurant 7 rue Pierre Curie 38300 Bourgoin Jallieu,
- Monsieur Jacques Félix Antonin VIVIANT, demeurant impasse des Vanilles 38300 Nivolas Vermelle.

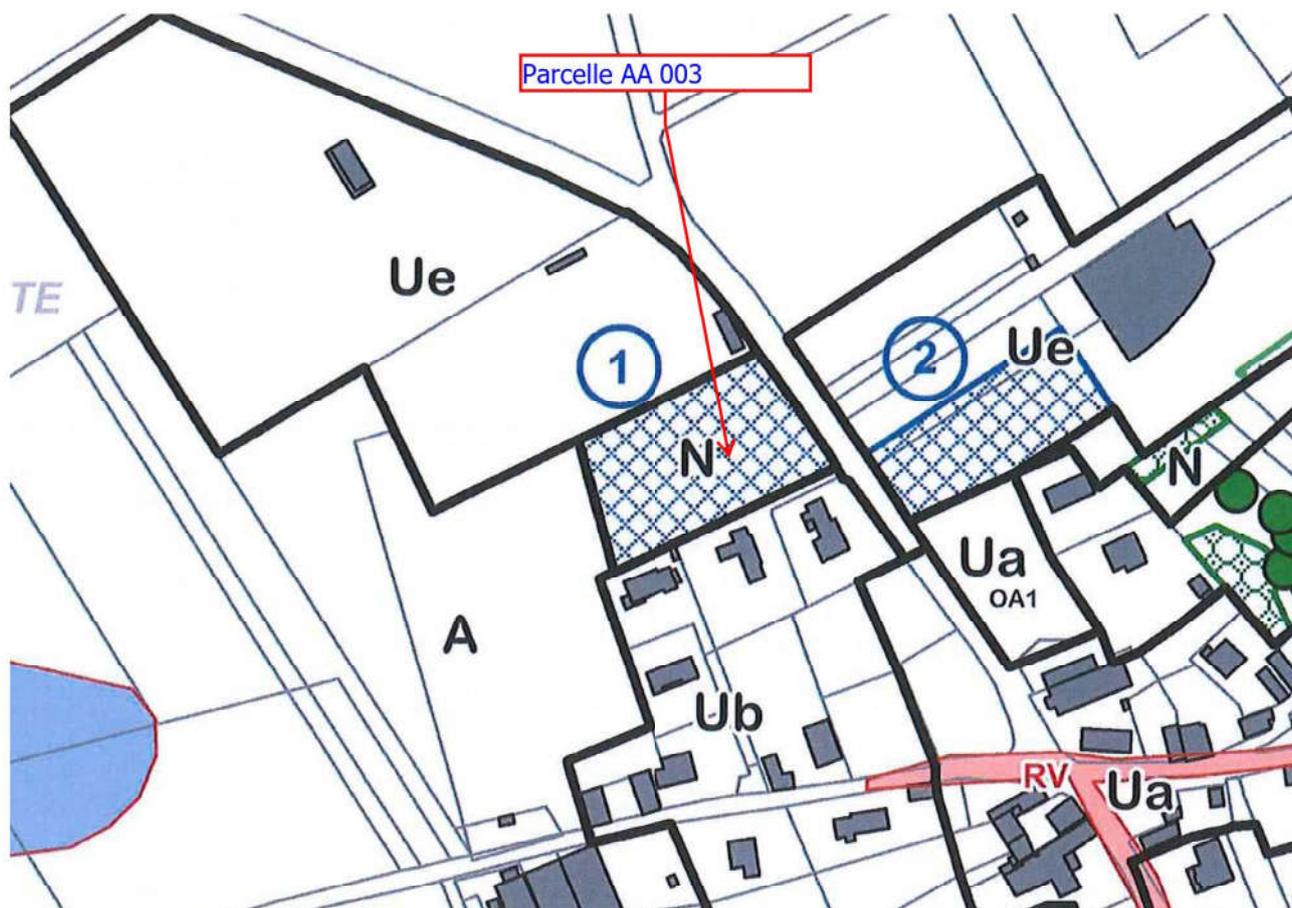
Mes mandants sont propriétaires sous le régime de l'indivision de la parcelle non bâtie cadastrée AA 003 sur le territoire de la commune de Crachier, au lieu-dit « La Ratte », d'une superficie de 4 377 m².

Dans le projet de plan local d'urbanisme, ce terrain est :

- classé en zone naturelle N,
- concerné par l'emplacement réservé n° 1 au profit de la commune, ayant vocation à l'aménagement d'un espace naturel de loisirs, y compris de stationnement occasionnel,

ce qui procède, aux yeux de mes mandants, d'une erreur manifeste d'appréciation sur laquelle ils souhaitent attirer votre attention par la présente.

Comme vous pourrez le constater sur l'extrait du zonage reproduit ci-après, cette parcelle confine au Sud un secteur urbanisé classé en zone Ub, à l'Ouest des terres agricoles, au Nord une zone Ue affectée aux équipements publics et à l'Est, la RD 23 de l'autre côté de laquelle se trouve l'emplacement réservé n° 2, également au profit de la commune, en vue de l'extension des équipements scolaires, périscolaires, culturels et de loisirs.



En dernière page du projet d'aménagement et de développement durables, dont un extrait est reproduit en page suivante, cette parcelle est repérée par des hachures orangées dont la légende est la suivante : « Prévoir l'extension des équipements sportifs vers le village »¹.

Aucune indication n'est curieusement fournie cependant, dans le projet de plan local d'urbanisme, au sujet de la nature de ces équipements, alors que deux stades de football et un boulodrome (lyonnaise et pétanque) sont aménagés sur les vastes terrains compris dans la zone Ue et qu'il existe déjà un espace naturel de loisir jouxtant le parking de la mairie.

La vocation véritable de ce terrain semblerait plutôt consister en l'augmentation occasionnelle des capacités de stationnement dans le village.

Plutôt que de constituer ainsi un espace « tampon », il serait plus cohérent qu'il permette de réaliser la « soudure » entre le secteur habité et les équipements sportifs et de loisirs existants, en le classant préférentiellement en zone Ub, ce qui contribuerait à resserrer et rationaliser l'enveloppe urbaine en intégrant toutes ses fonctions.

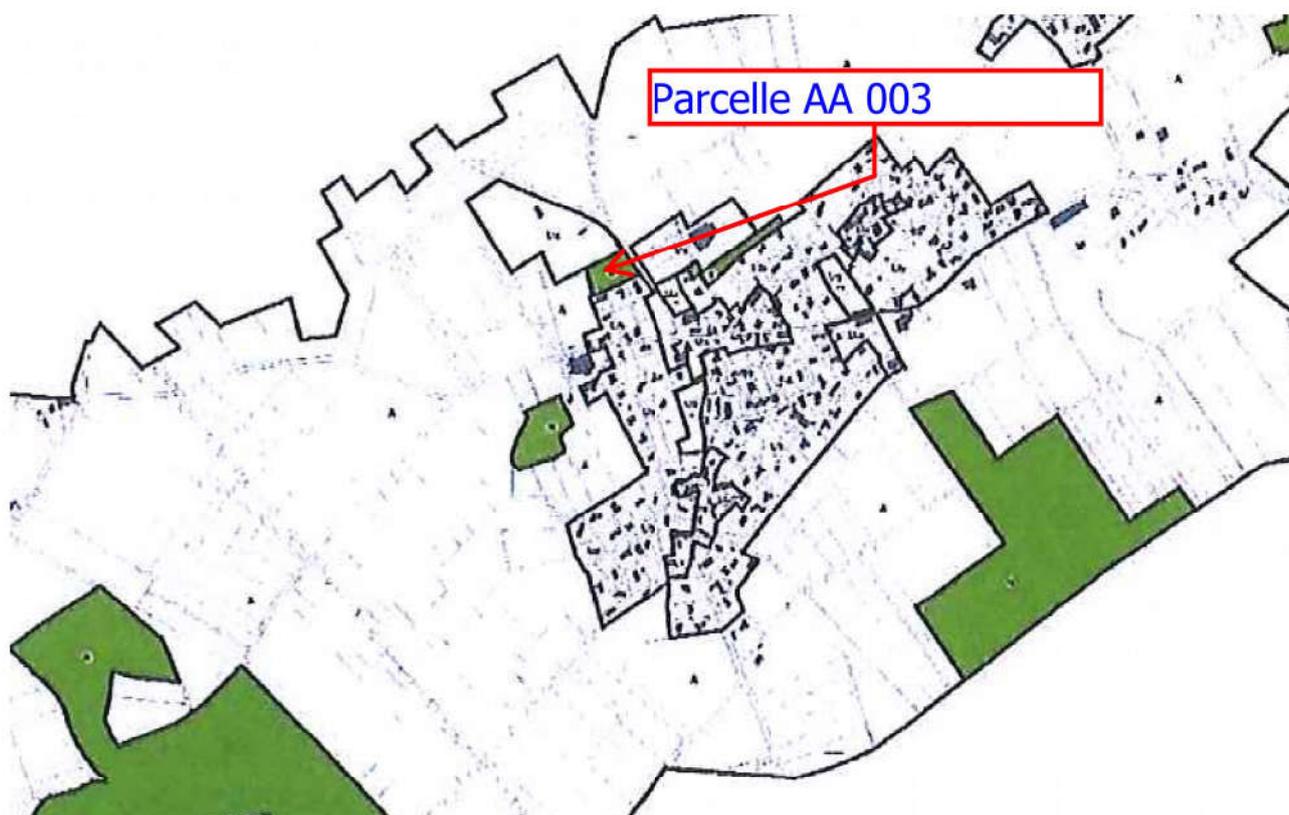
1 Termes soulignés par l'auteur de ces lignes

Il ne fait aucun doute, à cet égard, que les conditions de sa desserte par la voirie et les différents réseaux publics sont satisfaisantes.



Le classement en zone naturelle n'est pas davantage pertinent au regard de l'environnement immédiat du terrain au Sud, au Nord et à l'Est.

On constate d'ailleurs que cette zone N, strictement limitée à la parcelle concernée, est totalement isolée dans le repérage des zones naturelles du territoire communal, figurant en page 159 du rapport de présentation, dont un extrait est reproduit ci-après.



En outre, la réalisation d'installations nécessaires aux équipements collectifs du type de ceux envisagés par le projet communal, quoique l'absence de toute indication sur leur nature exacte ne permette pas de l'apprécier plus concrètement, hormis concernant le stationnement, serait difficilement compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur ce terrain.

Par conséquent, la création de l'emplacement réservé, par elle-même, me paraît méconnaître les dispositions du 1° de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Il convient d'observer, enfin, que la superficie de la zone Ue jouxtant la parcelle au Nord, est suffisamment importante pour accueillir les futurs équipements de loisirs éventuellement projetés (jeux pour enfants, parcours sportif vert...) en complément des équipements existants, voire pour quelques places de stationnement supplémentaires.

Afin d'apprécier correctement la situation, mes mandants suggèrent que vous vous rendiez sur place avant de clore votre rapport.

Pour l'ensemble de ces raisons, ils souhaitent que vous recommandiez dans vos futures conclusions la modification du classement de la parcelle AA 003 pour l'intégrer dans la zone Ub au Sud, ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n° 1 dont elle est grevée.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de recevoir, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Bernard GALLETY



Michel RICHARD [REDACTED]

Dossier FABRE / COMMUNE DE CRACHIER**M 3**

Gilles PAGLIAROLI <gilles.pagliaroli@notaires.fr>

24 juillet 2019 à 17:05

À : "richard.michel" [REDACTED]

COMMUNE DE CRACHIER

Dossier : FABRE Régis/Commune de CRACHIER

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre rendez-vous d'hier en présence de M. Régis FABRE et conformément à notre discussion, je vous adresse le présent mail pour faire un point de la situation.

. Le 21 juillet 2010, un premier protocole d'accord sous seing privé a été régularisé entre M. Régis FABRE et la Commune de CRACHIER sous différentes charges et conditions (pièce n°1).

. Le 5 octobre 2011, un second protocole d'accord sous seing privé a été régularisé entre M. Régis FABRE et la Commune de CRACHIER sous différentes charges et conditions (pièce n°2).

De manière synthétique et après de nombreux échanges et rendez-vous, M. FABRE acceptait de vendre à la Commune de CRACHIER une parcelle de terrain cadastrée Section ZB n°365, 368, et 371 d'une contenance totale de 01 ha 03 a 13 ca au prix de 35.064,20 Euros, afin de permettre la construction d'une nouvelle école sur la Commune.

Ce prix était un prix faible compte tenu de la destination envisagée.

En contrepartie, la Commune a pris l'engagement aux termes desdits protocoles de tout mettre en œuvre afin de classer en zone constructible à usage d'habitation la parcelle d'environ 4.822 m2 restant appartenir à M. FABRE, lors du passage du POS en PLU, afin de permettre la construction à l'avenir de 4 maisons unifamiliales d'habitation.

Je rappelle que la Commune a reconnu qu'il s'agissait pour elle d'une obligation de moyens.

Je tiens à préciser que la Commune est devenu propriétaire de la parcelle de 01 ha 03 a 13 ca ayant permis la construction de l'école actuelle depuis les 02 novembre et 10 octobre 2011 aux termes d'un acte authentique de vente reçu par mon Etude (pièce n°3).

De son côté, M. FABRE a donc bien respecté son engagement résultant des protocoles.

En l'état actuel, la Commune de Crachier, bien que de bonne foi, n'a pas été en mesure de respecter son engagement.

Actuellement, la Crachier est soumise aux règles nationales du R.N.U. , et elle met en place son futur P.L.U.

A la lecture desdits documents et des plans portant sur ladite zone, il apparait au future P.L.U. que la parcelle restant appartenir à M. FABRE est classée en zone « Ue », soit en réserve pour des futurs projets d'utilité publique.

Cette classification est contraire à l'engagement pris par la Commune aux termes desdits protocoles, **un classement en zone « Ub » dudit terrain correspond à son engagement**. Ce qui permettrait la construction de 3 maisons unifamiliales d'habitation, sachant que le fils de M. FABRE a pu construire sa maison d'habitation.

Force est de constater que la Commune ne respecte pas son obligation de moyens à l'égard de M. FABRE.

Aussi, je vous remercie par le présent mail de bien vouloir faire modifier en conséquence ledit zonage conformément aux engagements écrits de la Commune de Crachier, soit en zone « Ub ».

A défaut, M. Régis FABRE se réserve la possibilité d'entamer toutes procédures pour obtenir la réparation du préjudice qu'il aura subi en cas de non-respect des engagements contractuels de la part de la Commune.

Comptant sur votre intervention, je reste à votre entière disposition.

Je vous prie de me croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Me Gilles PAGLIAROLI.

Ps : Merci de me confirmer la réception de cet envoi.



Gilles PAGLIAROLI

SCP PAGLIAROLI

[21, Route de Lyon](#)

[38080 SAINT ALBAN DE ROCHE](#)

Standard : 04.74.93.55.83

Télécopie : 04.74.28.53.41

Courriel : gilles.pagliaroli@notaires.fr

Web: www.pagliaroli-saintalbanderoche.notaires.fr

3 pièces jointes

 **piece3.pdf**
1674K

COPIE

PROTOCOLE D'ACCORD FABRE/COMMUNE DE CRACHIER

ENTRE LES SOUSSIGNES

1/ Monsieur Régis André Alfred **FABRE**, Retraité, demeurant à **CRACHIER (ISERE)**, La Carra, 50 Route des Ecoliers.

Né à **JALLIEU (38300)**, le 2 novembre 1949,

Epoux de Madame Madeleine Marie Marthe **MOLLARD**,

Marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de **FOUR (38080)** le 28 juin 1975,

De nationalité Française.

D'UNE PART

2/ La **COMMUNE** de **CRACHIER** (Département de l'Isère - 38300), identifiée sous le numéro SIREN 213 801 368.

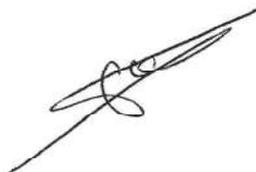
* La Commune ci-dessus dénommée sous le vocable l'ECHANGISTE ou le PREMIER ECHANGISTE est représentée par :

Monsieur Fernand **MOULIN**, Maire de la Commune de **CRACHIER**, demeurant à **CRACHIER (Isère)**, en vertu d'une délibération de l'au Conseil Municipal en date du 10 septembre 2009 qui demeurera annexée aux présentes après mention.

D'AUTRE PART

EXPOSE

1) **PROPRIETE DE Monsieur FABRE**



Monsieur Régis FABRE était propriétaire des parcelles suivantes sur la commune de CRACHIER (Isère):

Section ZB n°18 Lieudit "La Revolaire" pour 18 ares 57 centiares
Section ZB n°19 Lieudit "La Revolaire" pour 42 ares 58 centiares
Section ZB n°20 Lieudit "La Revolaire" pour 90 ares 48 centiares

Surface totale: 1 hectare 51 ares 63 centiares

Ces parcelles sont classées en zone ND du plan d'occupation des sols actuel.

2/ VENTE A LA COMMUNE DE CRACHIER

La commune de CRACHIER souhaite réaliser une école communale.

A cette fin, elle acquiert de Monsieur FABRE suivant acte reçu par Maître PAGLIAROLI, notaire à SAINT ALABNA DE ROCHE (Isère) :

DESIGNATION

Sur la commune de CRACHIER (Isère) Lieudit « La Revolaire »,
Un terrain à bâtir

Figurant au cadastre de ladite commune sous les références :

Section ZB n°365 Lieudit « La Revolaire » pour 18a 36ca

Section ZB n°368 Lieudit « La Revolaire » pour 24a 70ca

Section ZB n°371 Lieudit « La Revolaire » pour 60a 07ca

Total : 1ha 03a 13ca

DIVISION

1/La parcelle cadastrée section ZB numéro 365 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB numéro 18 pour une contenance de 18a 57ca en deux nouvelles parcelles :

- la parcelle cadastrée même section numéro ZB n°364, d'une contenance de 01ca, restant la propriété de Monsieur FABRE mais destinée à être cédée au Domaine Public.

- Et la parcelle cadastrée même section numéro ZB n°365, faisant l'objet de la présente vente,

2/ La parcelle cadastrée section ZB numéro 368 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB numéro 19 pour une contenance de 42a 58ca en trois nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section numéro ZB n°366, d'une contenance de 17a 93ca, restant la propriété du DE Monsieur FABRE

- La parcelle cadastrée même section numéro ZB n°367, d'une contenance de 11ca, restant la propriété de Monsieur FABRE mais destinée à être cédée au Domaine Public.

- Et la parcelle cadastrée même section numéro ZB n°368, faisant l'objet de la présente vente,

3/ La parcelle cadastrée section ZB numéro 371 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB numéro 20 pour une contenance de 90a 48ca en trois nouvelles parcelles :

- la parcelle cadastrée même section numéro ZB n°369, d'une contenance de 30ca, restant la propriété de Monsieur FABRE mais destinée à être cédée au Domaine Public.

- la parcelle cadastrée même section numéro ZB n°370, d'une contenance de 30a 29ca, restant la propriété de Monsieur FABRE.

- Et la parcelle cadastrée même section numéro ZB n°371, faisant l'objet de la présente vente,

Moyennant le prix de TRENTE CINQ MILLE SOIXANTE QUATRE EUROS VINGT CENTIMES (35.064,20 €)

3/ PROTOCOLE D'ACCORD DU 21 JUILLET 2010

Un protocole d'accord sous seings privés a été signé entre Monsieur FABRE et la Commune de CRACHIER à propos de la réalisation de l'Ecole élémentaire de CRACHIER.

Ce protocole ne pouvant pas complètement aboutir pour des raisons techniques, les parties conviennent de remplacer purement et simplement ledit protocole par celui qui suit.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu de réaliser les opérations suivantes :

PROTOCOLE D'ACCORD

ENGAGEMENT DE FAIRE DE LA COMMUNE DE CRACHIER

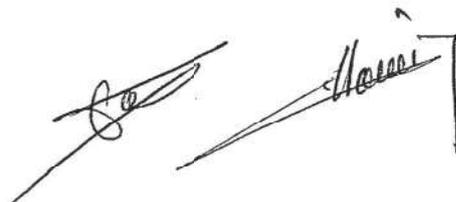
La commune de CRACHIER s'engage à tout faire pour rendre constructible une surface de 4.822 mètres carrés à prendre dans le surplus des parcelles ZB n°19 et ZB N°20 sises à CRACHIER et restant appartenir à Monsieur FABRE et partie de la parcelle cadastrée A n°733 appartenant à Monsieur FABRE, le tout dans les meilleurs délais.

La surface qui serait rendue constructible figure en teinte rose et bleu sur le plan qui demeurera annexé aux présentes après mention

Monsieur FABRE gardera à sa charge les frais de géomètre générés par une éventuelle division de la partie de ses terrains devenus constructibles suite à la révision du plan d'occupation des sols par la commune.

Monsieur FABRE demande de pouvoir construire au moins quatre logements unifamiliaux sur la surface de terrain figurant sous teinte rose et bleu devant devenir constructible et restant lui appartenir.

Les parties conviennent qu'il s'agit d'une obligation de moyen de la part de la commune.



Si le présent protocole n'aboutit pas pour des raison indépendantes de la commune de CRACHIER, Monsieur FABRE ne sera pas fondé à réclamer à la commune une somme à quelque titre que ce soit en dédommagement.

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

La Commune de CRACHIER va mettre en place une révision et non plus une modification du plan d'occupation des sols afin de permettre la classification en zone constructible de la surface restant appartenir à Monsieur FABRE qui doivent permettre la construction de quatre maisons unifamiliales d'habitation ainsi qu'il est précisé ci-dessus.

A ce jour la révision du plan d'occupation des sols n'est pas lancée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Révision du plan d'occupation des sols ainsi qu'il est précisé ci-dessus purgé de tous recours au plus tard le 30 juin 2014.

Délibération du Conseil Municipal approuvant le présent projet et purgée de tous recours

Obtention de toutes autres décisions administratives nécessaires à la réalisation du projet et purgées de tous recours .

DELAI DE REALISATION

Les parties conviennent que les conditions ci-dessus visées devront être réalisées au plus tard le 30 JUIN 2014.

A défaut les présentes seront caduques de plein droit et chacune des parties reprendra sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni d'autre..

Au moyen de l'exécution pure et simple de la présente convention, chacune des parties signataires considère être entièrement remplie de ses droits, et reconnaît dès à présent ne plus avoir aucun chef de demande d'aucune nature que ce soit à formuler, ni aucune action à intenter à l'encontre de l'autre partie.

Cette transaction est conclue d'un commun accord par référence aux articles 2044 et suivants du Code civil. Elle doit être vue comme ayant, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne pourra être attaquée ni pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion en vertu de l'article 2052 du même Code.

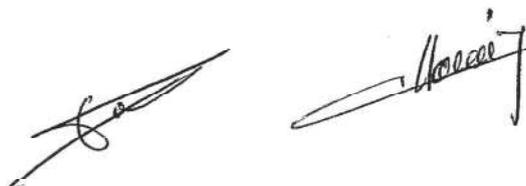
A défaut les comparants pourront, constatation faite de l'inexécution de cette transaction et après simple mise en demeure d'exécuter sous quinzaine par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse, requérir l'exécution forcée de la présente auprès de la juridiction compétente, nonobstant

toute action ou et toute demande en réparation du préjudice subi ou toute mise en cause de responsabilité.

Fait à SAINT ALBAN DE ROCHE (Isère),

Le 05 octobre 2011.

En QUATRE (4) pages en un seul exemplaire resté entre les mains de Maître Gilles PAGLIAROLI, notaire à SAINT ALBAN DE ROCHE (Isère) choisi d'un commun accord par les parties pour réaliser la vente des biens immobiliers susvisés en vue d'assurer la conservation dudit acte.

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, cursive mark. The signature on the right is more legible, appearing to read 'Gilles Pagliaroli'.

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune :
CRACHIER (136)

Section : ZB01
Qualité du plan : 1
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 02-10-2009
Support numérique : _____

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 935 M
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits : _____
Cachet du service d'origine :

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le Fevr 2010 par M. GRANJON géomètre à La Tour de R.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A La Tour de R. Le 25 Fevr 2010
Voix consensus

Document d'arpentage dressé par
ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS FRANCAIS
Bruno GRANJON
date : D.P.L.G. /
Rue Pierre Vincendon
Bagnas DU PIN
ISERE
N° 4674 A

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renoué par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant)

