

# ANNEXE

du PROJET

« PLAN D'URBANISME INTERCOMMUNAL »



- ° Le procès-verbal de synthèse ;
- ° Le mémoire réponse du Maître d'ouvrage ;
- ° La fiche excel des observations du public ;
- ° La lettre du report de l'enquête

Commission d'enquête :  
André Martin  
Thierry Monier  
Rémy Pasteur

16 novembre 2019



# Le PLAN D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## ENQUETE PUBLIQUE



### PROCES-VERBAL de SYNTHESE

Madame la Présidente de la communauté de commune

(Date et signature)

Le 15/10/20  
P.O Gerard V...



Le président de la commission d'enquête ;

Monsieur R.Pasteur

Les membres de la commission d'enquête

Monsieur T.Monier

Monsieur A.Martin

[Tapez ici]

## TABLE des MATIERES

Titres des paragraphes	Pages
Table des matières	2
Introduction	3
<b>PARTIE 1 : Les OBSERVATIONS du PUBLIC</b>	<b>4</b>
Présentation des demandes du public en termes de constructibilité	5
Demande sans précision	6
Demande avec compensation	7
Demande de maintien de la constructibilité	7
Demande dans zone dent creuse	8
Demande pour raison financière	10
Demande pour les descendants	11
Demande sur obtention CU et PC	11
Demande de modification des limites de zone	12
Demande de changement de destination	12
Demande de suppression de classement	13
Observations de caractère collectif : les OAP	13
Remarques et propositions	14
<b>PARTIE 2 : Les OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	<b>21</b>
Observations générales	22
Rapport de présentation	23
Règlement	24
Les OAP	25
Consommation de la surface d'urbanisation	26
Environnement	27
Mixité sociale	27
Les communes	28

## Introduction

L'objectif du procès-verbal de synthèse est de communiquer au maître d'ouvrage la synthèse des observations écrites ou orales recueillies au cours de l'enquête publique, afin de lui permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public à titre individuel ou au titre d'un groupement ou d'une association. Il éclaire d'abord à l'aide de statistiques la participation du public à l'enquête. En deuxième partie il décrit les caractéristiques et le contenu des observations de ce public. Il soumet les questions repérées dans les observations ainsi que celles du commissaire enquêteur conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement. Les réponses à ces questions font l'objet d'un mémoire rédigé par le maître d'ouvrage et rendu 15 jours après selon la réglementation.

Le procès-verbal de synthèse relatif à cette enquête publique sur le P.L.U.i de la communauté de communes des « VALS du DAUPHINE se présente en 2 parties :

- La première partie développe la typologie des observations notifiées par le public et des motifs de désaccords à propos des dispositions proposées ou des mesures envisagées. Ces divergences suscitent des précisions, des interrogations, des questions précises, de nouvelles propositions qui sont proposées à la communauté de communes.
- La seconde partie reprend les remarques ou les ajustements formulés par les personnes publiques associées. Certaines sont classées par la commission en recommandations alors que d'autres font l'objet de questions précises adressées à la communauté de commune.

Ce sont donc ces différentes questions que ce procès-verbal de synthèse transmet à la communauté de commune des « Vals du Dauphiné » et pour lesquelles la commission d'enquête attend des réponses ou des éclaircissements dans le « **Mémoire Réponses** ».

**1 ière PARTIE :**

**Les QUESTIONS ou REMARQUES  
SUSCITEES**

**par les  
OBSERVATIONS**

**du  
PUBLIC**

**QUELQUES PPROPOSITIONS**

## Introduction

Au cours des permanences nous avons reçu plus de 300 personnes qui ont écrit 199 avis et remarques sur les registres papier ou dématérialisé, ou sur des courriers remis aux commissaires enquêteurs.

Nous avons classé ces avis selon douze catégories, la treizième comptabilisant les personnes qui sont juste venues demander des renseignements (74).

Nous avons répartis ces avis en 3 groupes de catégories :

Le premier groupe (catégorie 1 et 2) regroupe les personnes venues uniquement demander le classement de leurs parcelles en zone constructible (catégorie 1), éventuellement (catégorie 2) en proposant un échange entre une parcelle constructible et une autre de leurs parcelles classées en zone A ou N.

Le second groupe (catégories 3 à 8) distingue les demandes selon la justification ou la raison de cette demande :

- parce que leur parcelle était déjà constructible dans le POS ou PLU actuel (catégorie 3),
- parce que leur parcelle constitue à leurs yeux une « dent creuse » (catégorie 4),
- parce qu'ils ont engagé de gros frais pour cette parcelle ou parce qu'elle constitue pour eux une solution pour leur retraite (catégorie 5),
- parce que leur descendants veulent s'y installer pour rester au pays (catégorie 6),
- parce qu'ils ont déjà reçu un CU ou un PC sur cette (ces) parcelle(s) (catégorie 7),
- parce qu'ils ne demandent qu'une modification des limites de la zone constructible de leur parcelle (catégorie 8).

Enfin le 3<sup>ème</sup> groupe de catégories regroupe des demandes diverses :

- demande de modification de zone (sauf les demandes de mises en zone U), de destination ou des ER (catégorie 9),
- les contestations ou refus de classement au titre de l'article 151-19 du CU (catégorie 10),
- les remarques et modifications générales du PLUi (catégorie 11),
- les observations diverses (catégorie 12).

On trouvera dans ce chapitre

- un tableau général présentant un résumé de chaque demande, et le classement par catégorie
- un tableau regroupant les parcelles concernées par chaque type de demande (par commune)
- un relevé des observations développées et argumentées, inaptés à un résumé en quelques lignes.

1. : **Demande de CONSTRUCTIBILITE d'une PARCELLE .....(90 SITUATIONS) / 201 soit 45 %**

<b>COMMUNES</b>	<b>N° DES PARCELLES</b>	<b>Commentaire de la commission</b>
BIOL	A544, 242, 218, 210, 347, 38, 39	<p>Les motivations qui sous-tendent les demandes de reclassement de parcelles en zone constructible sont nombreuses et variées. Néanmoins le nombre très élevé de ce type de demandes ainsi que la surface cumulée qu'elles représentent induit l'impossibilité de les prendre en compte collectivement. Il ne serait d'ailleurs pas plus acceptable de retenir quelques cas particuliers en les isolant car il faudrait pour cela redéfinir de nouveaux critères qui devraient être à leur tour, par souci d'équité, appliqués à l'ensemble du règlement graphique intercommunal.</p> <p><b>Q 1</b></p> <p><b>La commission d'enquête souhaite savoir si, après vérification par la CCVD, il ne subsiste aucune exception aux critères génériques de maintien en zone constructible</b></p>
BELMONT	A544, 242, 218, 210, 347, 38, 39	
CESSIEU	492	
DOISSIN	660, 565, 566, 567, 120, 128, 64, 65	
DOLOMIEU	33, 943, 274, 553, 201, 204, 1259, 1258, 1201, 1261, 167, 178, 235	
FAVERGES DE LA TOUR	1554, 1597, 225, 561, 78, 79	
LA CHAPELLE DE LA TOUR	1579, 1880, 1724	
LA TOUR DU PIN	615	
LE PASSAGE	1610, 1170, 1171, 1172	
MONTAGNIEU	315, 32, 36, 168, 175, 178, 188, 191, 262, 800, 165	
MONTREVEL	603, 1120	
ROCHETOIRIN	118, 115, 116	
ST CLAIR DE LA TOUR	302, 203, 724, 415	
ST DIDIER DE LA TOUR	1, 20	
ST JEAN DE SOUDAIN	207, 61, 110, 131	
ST VICTOR DE CESSIEU	63	
STE BLANDINE	320, 337, 952, 62, 809, 812	
TORCHEFELON	A544, 242, 218, 210, 347, 38, 39	

**2 : Demande de CONSTRUCTIBILITE d'une PARCELLE avec COMPENSATION..(4 Situations) soit 2 %**



Ces demandeurs proposent d'échanger la constructibilité d'une parcelle par l'inconstructibilité d'une autre de leurs parcelles

COMMUNES	N° PAR	Commentaire de la commission
BIOL	130	Compte tenu d'une part du faible nombre de ce type de demande et de la faible superficie totale concernée, d'autre part de l'absence d'incidence sur la consommation d'espace pour la construction et de la situation par rapport aux limites de la tache urbaine en conformité avec les principes et critères retenus par les concepteurs du PLUI.
BELMONT	492	
DOLOMIEU	160	
FAVERGES DE LA TOUR	213	

**Q 2**  
La Commission d'enquête souhaiterait savoir si la CCVD envisage ou pas de donner une suite favorable à l'ensemble de ces 4 demandes qui ne remettent pas en cause l'équilibre global du projet.

**3 - : Demande de CONSERVER la CONSTRUCTIBILITE ACTUELLE.....45 SITUATIONS soit 22 %**

Ces parcelles, constructibles dans les POS ou PLU actuels deviendraient inconstructibles dans le PLUi.  
C'est dans cette catégorie que plusieurs demandeurs ont fait appel à des avocats pour présenter leur demande.

COMMUNES	N° DES PARCELLES	Commentaire de la commission
CESSIEU	367	L'antériorité du statut d'une parcelle ne semble pas, jurisprudentiellement suffisante, pour justifier de la prise en compte d'une demande de reconsidération du règlement graphique. En effet, d'un document d'urbanisme à l'autre, la législation, notamment au travers des évolutions récentes du CU, a fortement modifié les obligations des collectivités locales en matière de consommation d'espace pour la construction de logements neufs et de densification de la tâche urbaine. Le respect des nouvelles règles du jeu diminue mécaniquement la surface globale constructible ce qui a pour effet concret de « déclasser » certaines parcelles autrefois en zone U ou AU aujourd'hui en zone A ou N. Cependant pour être juridiquement robuste, ce reclassement doit s'effectuer en fonction de critères clairs et objectifs sans souffrir d'exception d'aucune sorte
DOISSIN	553, 1293, 1294	
DOLOMIEU	319, 1650, 1770, 1652, 1769, 1644, 1768, 1371, 1647, 1369, 1651, 553, 1527	
FAVERGES / TOUR	209	
LA CHAPELLE DTOUR	35, 97, 98	
LA TOUR DU PIN	1149	
LE PASSAGE	905, 629,	
MONTAGNIEU	331	
ST CLAIR DE LA TOUR	587, 951, 1320,	
ST DIDIER DE LA TOUR	121, 224, 225, 380, 381, 406, 407	

**Q 3. La Commission d'enquête souhaiterait cependant savoir si la CCVD a pu vérifier :**

- Que les parcelles listées par la Commission respectent bien des critères d'inconstructibilité affichés dans les documents du PLUI (rapport de présentation, PADD, ...)
- Qu'il n'existe pas dans l'environnement de ces parcelles d'exceptions susceptibles de fragiliser l'application des règles communes ;

#### 4 - : Demande de CONSTRUCTIBILITE d'une DENT CREUSE.....25 Situations soit 12,5 %

Selon la définition que nous en a donné le responsable du service Urbanisme de la CCVD, « C'est une notion dont la jurisprudence permet d'en dessiner les contours. Il n'existe pas de définition propre.

*Il s'agit d'une parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Ou plus simplement un espace vide entouré de constructions.*

*Cette parcelle doit toutefois demeurer de dimension raisonnable pour être qualifiée de dent creuse.*

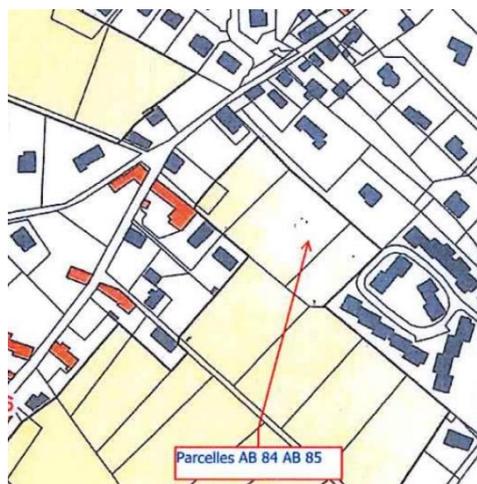
*A titre d'information, nous avons notamment une jurisprudence récente sur le territoire des Vals du Dauphiné Est, à Chimilin (...).*

*Une parcelle de 8 760 m<sup>2</sup> bien que clairement entourée par des constructions et desservie par les réseaux n'est pas considérée comme une dent creuse par la cour administrative. (...)*

*Les gens font effectivement une interprétation très large du concept de "dent creuse"...*

*Dans le cadre du PLUi Ouest, il est expliqué dans le rapport de présentation qu'une coupure de plus de 50 m était retenue dans le cadre du parti d'aménagement pour dessiner l'enveloppe urbaine. Ainsi, un terrain nu encadré par deux terrains construits, mais dont la distance entre les constructions existantes de part et d'autre serait de plus de 50 mètres, n'aura pas été retenu comme une dent creuse dans le cadre de l'enveloppe urbaine constructible. »*

Nous n'avons pas la possibilité d'aller vérifier sur le terrain, mètre en main, les affirmations des propriétaires qui présentent toutes les parcelles citées ci-dessous comme des « dents creuses », mais la CCVD sera sûrement interrogée sur cette définition et son application comme notamment dans le acs des parcelles A84 & A85 à Dolomieu.



COMMUNES	N° DES PARCELLES	Commentaire de la commission
BIOL	130	<p>La Commission d'Enquête souhaiterait donc connaître les critères finalement retenus par la CCVD pour caractériser une dent creuse (superficie maximale de la parcelle, nombre minimum de parcelles mitoyennes déjà construites, etc...).</p> <p><b>Q 4.</b></p> <p>Elle souhaiterait par ailleurs que la CCVD se positionne dans son mémoire en réponse sur les 25 cas figurant dans le tableau ci à côté.</p>
CESSIEU	B 2009, 2011 et B344 AL 124 AL125, 132, 133	
DOISSIN	33 AB 187	
DOLOMIEU	160, 169 AE 340 A 5 A 84, 85	
FAVERGES DE LA TOUR	213 C.1313 et C1316	
ST CLAIR DE LA TOUR	B 951	
ST DIDIER DE LA TOUR	AD 122, 224 & 225	
ST JEAN DE SOUDAIN	58 et 59	
STE BLANDINE	AE 213	

5.= Demande de **CONSTRUCTIBILITE** pour **RAISON FINANCIERE** ou **RETRAITE**.....**37 Situations**

Soit **18,5 %**

Toutes les demandes de constructibilité, ou, au moins, la plupart d'entre elles, ont en filigrane une justification financière : le déclassement d'une parcelle de la zone U en zone A ou N lui fait perdre beaucoup de valeur. Il est sûr qu'en déclassant de nombreuses parcelles pour se mettre en conformité avec le SCoT, la CCVD fera perdre beaucoup de valeur à nombre de terrains, et que les réactions des propriétaires pourront être sévères. De plus, certains, pas forcément riches ni simplement aisés, qui comptaient sur la vente de leur parcelle constructible pour assurer un peu une retraite insuffisante (des anciens exploitants agricoles, notamment) risquent de subir de ce fait ce que plusieurs désignent comme une spoliation.

COMMUNES	N° DES PARCELLES	Commentaire de la commission
CESSIEU	2009, 2011, 344, 310, 124, 125, 132, 133, 120, 128, 64, 65	
DOISSIN	187, 1293, 1294, 33	
DOLOMIEU	340, 5, 84, 85, 225	
FAVERGES DE LA TOUR	1313, 1316,	
LA CHAPELLE DE LA TOUR	97, 98	<b>Q 5.</b>
LE PASSAGE	165	<b>Comment et sous quelle forme la CCVD peut-elle répondre à ses situations ?</b>
ROCHETOIRIN	656, 872,	
ST CLAIR DE LA TOUR	951, 198, 2482, 13	
ST JEAN DE SOUDAIN	58, 59,	
STE BLANDINE	213,	
TORCHEFELON	849, 801, 812	

6 = **DEMANDE de CONSTRUCTIBILITE pour DESCENDANTS**.....11 Situations / 201 soit **5,5 %**

Là aussi, par le reclassement de nombreuses parcelles constructibles en zone A ou N, certains jeunes, natifs du pays et qui comptaient sur les propriétés familiales pour s'installer sur place, vont être obligés d'aller chercher ailleurs un logement qu'ils ne pourront peut-être pas acheter. La raréfaction des terrains constructibles va probablement entrainer leur renchérissement, et provoquer ainsi une uniformisation sociale voir générationnelle des habitants, chassant ailleurs une partie jeune et/ou moins aisée de la population.

COMMUNES	N° DES PARCELLES	Commentaire de la commission
BIOL	578, 507	<p><b>Q 6</b></p> <p>La Commission d'enquête souhaiterait notamment savoir si la CCVD a pris en compte ce type de risque et prévu des modes de compensation comme par exemple un accès préférentiel aux logements sociaux, programmés dans le cadre des OAP, pour les jeunes souhaitant demeurer sur le territoire</p>
CESSIEU	660	
DOISSIN	1293, 1294	
FAVERGES DE LA TOUR	1711	
ST CLAIR DE LA TOUR	13	
ST DIDIER DE LA TOUR	406, 407, 125	
ST VICTOR DE CESSIEU	207	

7 = **DEMANDE de CONSTRUCTIBILITE suite à l'OBTENTION d'un C.U ou d'un P.C(18 SITUATIONS) soit 9 %**

Beaucoup ne font pas la différence entre un certificat d'urbanisme et un permis de construire. Et ceux qui avancent comme un argument un PC ne savent pas préciser si c'est un PC demandé ou délivré !

COMMUNES	N° DES PARCELLES	Commentaire de la commission
DOISSIN	1293, 1294, 553, 274	<p><b>Q 7</b></p> <p>La commission d'enquête souhaite savoir quelles parcelles pourraient être concernées par une mise à jour de la zone U par la CCVD en y intégrant les permis de construire accordés par les Communes avant la mise en place d'un sursis à statuer.</p>
DOLOMIEU	225, 1062, 891	
LA CHAPELLE DE LA TOUR	97, 98, 160	
ST CLAIR DE LA TOUR	63, 13	
ST DIDIER DE LA TOUR	681, 683	
ST VICTOR DE CESSIEU	52	
TORCHEFELON	1055, 1205, 1206	

**8 = DEMANDE de MODIFICATIONS des LIMITES des ZONES U..... 17 SITUATIONS soit 9 %**

Plusieurs personnes, qui voient dans le PLUi la limite de la zone U se rapprocher des limites de l'emprise de leur maison souhaitent regagner un peu d'espace pour, peut-être y faire un jour une extension. D'autres ne gardent de leur parcelle qu'une petite partie constructible ; enfin l'espace laissé constructible sur la parcelle de certains autres est d'une telle forme qu'il leur semble difficile de pouvoir y construire une maison. Beaucoup nous ont dit – et on peut en effet s'interroger – que le découpage avait été fait de manière un peu arbitraire, sans référence au terrain ni au dessin des parcelles : plusieurs exemples montrent en effet la limite de la zone U découper certaines parcelles et, juste à côté, en contourner d'autres.

COMMUNES	N° DES PARCELLES	Commentaire de la commission
BIOL	507, 578, 95, 514	
LE PASSAGE	416	<b>Q.8.</b>
ROCHETOIRIN	1937,	<b>La commission d'enquête souhaite savoir sur quels critères les parcelles situées en limite de la tache urbaine ont été divisées entre zone U et A ou N ? Une deuxième question porte sur les cas où la CCVD jugerait judicieux de revoir le tracé de ce type de limite : sont-ils nombreux et où se situent-ils ?</b>
ST CLAIR DE LA TOUR	2482, 1588, 260, 261, 118	
ST DIDIER DE LA TOUR	127, 24,	
ST VICTOR DE CESSIEU	214, 32, 174	
TORCHEFELON	763	

**9 = DEMANDE de CHANGEMENT de ZONAGE, de DESTINATION ou de MODIFICATIONS des E.R ..**

A cette liste, il convient d'ajouter le cas particulier du dossier technique envoyé par le Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de la Bourbre (registre dématérialisé N° 42) qui demande d'ajouter des emplacements réservés pour construire des ouvrages pour la protection contre les crues : ces demandes concernent une quarantaine de parcelles.

COMMUNES	N° DES PARCELLES	Commentaire de la commission
BIOL	169, 170, 175, 288,	
CESSIEU	269	<b>Q.9.</b>
FAVERGES DE LA TOUR	207, 138	<b>La commission d'enquête souhaite savoir si la CCVD entend donner suite à la requête du SMAB sachant que ce dernier a d'autres moyens légaux pour maîtriser l'assiette foncière de ces aménagements (servitude sous DIG, acquisition amiable, expropriations après DUP).</b>
LE PASSAGE	279	
MONTREVEL	502, 1056	
ST CLAIR DE LA TOUR	249	
ST VICTOR DE CESSIEU	149, 115, 116, 214	
STE BLANDINE	80, 83, 84	

**10 – CONTESTATION ou REFUS de CLASSEMENT au TITRE de l'art. L151-19 du CU..11 SITUATIONS 5,5 %**

Compte tenu du nombre total élevé de bâtiments remarquables figurant sur le règlement graphique, il paraît judicieux de réexaminer au cas par cas les 11 demandes des habitants concernés émises au cours de l'Enquête et listées dans le tableau qui suit..

COMMUNES	N° DES PARCELLES	Commentaire de la commission
BIOL	123, 126, 71	<b>Q 10 La Commission d'enquête souhaiterait, en outre, connaître les critères de réexamen que la CCVD envisage d'appliquer à ces 11 demandes</b>
DOLOMIEU	51, 198, 223, 64, 67, 105, 106	
ST CLAIR DE LA TOUR	587	

**11 - REMARQUES GENERALES et MODIFICATIONS du P.L.U.i**

37 observations entrent dans cette catégorie : on trouvera les remarques pertinentes dans le document joint : « Quelques remarques et suggestions faites par le public ».

**12 OBSERVATIONS DIVERSES à CARACTERE COLLECTIF (notamment OAP).....7 situations soit 4 %**

COMMUNES	N° DES PARCELLES	Commentaire de la commission
CESSIEU	OAP	<b>Les observations convergentes de nombreux administrés nécessitent une prise en considération particulière. Elles concernent notamment diverses OAP ou hameaux en s'opposant généralement au programme de développement urbain prévu comme c'est le cas pour le quartier St Roch à La Tour du Pin. Elles peuvent également porter sur une demande de rétablissement d'un statut urbain pour l'ensemble d'un hameau comme c'est le cas du Rual (Commune du Passage). Au-delà des exposés figurant déjà dans le dossier d'enquête, <b>Q.11. La Commission d'Enquête souhaiterait connaître les principaux arguments complémentaires qui peuvent être apportés par le Maître d'ouvrage du PLUI aux objections ou requêtes formulées dans le cadre de l'enquête?</b></b>
DOISSIN	OAP Pré aux ânes	
DOLOMIEU	OAP Champ de Mars	
LA CHAPELLE DE LA TOUR	OAP Centre Village	
LA TOUR DU PIN	OAP haut de St Roch ; OAP le Ronfet	
LE PASSAGE	Quartier Le Rual ; OAP Le Souzan	
ST VICTOR DE CESSIEU	OAP La Ganne ; OAP Cartalier	

**NB : Un fichier EXCEL est en annexe du fichier électronique afin de permettre des tris particuliers**

**Hervé Girard (registre électronique 39)**

« - Concernant les stationnements vélos qui seraient à construire ; afin d'inciter les personnes à utiliser ce mode de déplacement doux, les abris doivent être couverts et sécurisés - En 3.13 de la page 103 du règlement, il est fait état de pistes de ski... ; sans doute un copier/coller malheureux... - Concernant les volets, la couleur blanche ou primaire est interdite ; les couleurs proposées sont dans l'ensemble plutôt sombres. Le Blanc et plus généralement les couleurs claires réfléchissent la chaleur et, en cette période de réchauffement climatique où les températures estivales vont augmenter dans les prochaines années, il me semble que c'est une erreur de proposer un panel de couleurs plutôt sombres ; la palette proposée (hormis 9010-9001 voire 1013) devrait être élargie vers des couleurs claires. - Une liste de végétaux est préconisée dans le document sur les OAP ; de nombreuses essences régionales sont dans ce document, mais sans prise en compte du réchauffement climatique, de la diminution de la ressource en eau. Des essences plus sobres et plus résistantes à la chaleur devraient être proposées. - La densité de logements par hectare ne semble pas figurer sur tous les descriptifs d'OAP ; cette précision est à apporter - Dans le descriptif des OAP, il est demandé 1.5 m<sup>2</sup> de stationnement 2 roues si SP>500 m<sup>2</sup>. Pour rappel, la loi ENE du 12/07/2010, complétée par le décret du 25/07/2011 et l'arrêté du 20/02/2012 précise : « L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111- 14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes : • pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ; • pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. » Par ailleurs les dispositions indiquées pour les OAP semblent en contradiction avec celles indiquées au 2.4, page 149 du règlement pour La Tour du Pin, qui ne doit pas être la seule commune à favoriser le développement du vélo. - Il n'y a aucune incitation à la mise en place de chaufferies collectives en lien (ou non) avec le développement encouragé de la filière bois - La loi de transition énergétique incite les collectivités à être exemplaires en matière de réduction des consommations et d'émissions de Gaz à Effet de Serre ; on ne retrouve aucune obligation allant dans ce sens dans le règlement. - Dans le PADD il est proposé la production de logements énergétiquement efficaces... Qu'est-ce qu'un logement énergétiquement efficace... !? Un objectif de production de logements RT2012 – 20%, ou de logements passifs aurait été plus pertinent. Ceci d'autant plus que l'on sait construire ce type de logements à coûts maîtrisés. - Concernant les pompes à chaleur, climatiseurs..., ils devront être implantés « dans la mesure du possible » sur les espaces privatifs ; cela veut-il dire qu'ils peuvent être implantés sur le domaine public ? Par ailleurs il n'apparaît aucune contrainte vis-à-vis du bruit émis par ce type d'appareil et souvent source de conflit de voisinage. - Les toitures terrasse sont autorisées dans le cadre d'un projet contemporain ou de volumes annexes à une construction. Afin de limiter l'augmentation des températures à la parcelle et pour une meilleure prise en compte de l'environnement, une végétalisation de celles-ci aurait pu être imposée. - Pour les constructions bâties avant 1960 : « Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées ou du pisé en bon état. » Pourquoi interdire un enduit sur les murs en pisé ou en pierre de taille ? Si l'enduit est compatible avec le support, rien ne devrait s'y opposer. Il vaudrait mieux indiquer « Les murs seront enduits ; les murs en pierre de taille appareillées ou du pisé en bon état peuvent rester à l'état brut. » - 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions p156 du règlement zone A : Les aires de stationnement doivent comporter des arbres ; ...combien ? fixer un nombre minimum comme pour les autres zones. »

### Anonyme : (registre électronique 40)

Quelques remarques sur le plan des destinations / sous-destinations qui concerne Saint-Clair de La Tour. La Société Derichbourg située à proximité du site de La Corderie n'est pas intégrée à la zone d'activité économique.

Le périmètre de la zone commerciale du Petit Martinet intègre des maisons d'habitations. Il serait donc judicieux de préciser ce périmètre.

N'est-il pas envisager de reporter la trame corridor et zone humide sur le plan des destinations / sous-destinations ? De même que le périmètre des OAP qui ne figure pas ? Afin d'identifier ce qui n'est pas constructible car impacté par un corridor ou une zone humide ?

Sur l'ensemble des plans, n'est-il pas envisageable d'insérer les numéros de parcelles ? Ou peut-être les noms de rues ? Il est difficile de se repérer. La lettre ou le chiffre du rappel de la zone pourrait être inscrit en plus grand et rappelé plus souvent.

Concernant le règlement écrit, quelques remarques également qui mériteraient d'être prises en compte pour plus de compréhension :

- > reformuler les phrases du type "dans la mesure du possible" qui sont sources d'interprétation diverses par les services instructeurs...
- > repréciser la distinction bâti avant 1960 bâti après 1960 ? Comment collecter cette donnée lors de l'instruction des PC?
- > définir ce que vous entendez par casquette solaire ?
- > Préciser si les retraits demandés pour l'implantation des constructions dans certaines zones s'entendent débord inclus ? Idem pour les 20 mètres annexes en zone agricoles et naturelles ?
- > Le schéma page 145 ne comporte pas de titre ?

### Anonyme (registre électronique 38)

Devaluation des maisons

Perte du caractère rural des hauts de St Roch

Probable remplissage de l'école sans ouvrir d'autres classes

D'autres problèmes ne sont actuellement pas gérés sur les hauts de St Roch : trafic, nuisances sonores, dégradations reviennent régulièrement.

### Anonyme (registre électronique 37)

Déjà trop de logement sociaux sur la tour du pin

### BOURILLON Corinne (registre électronique 36)

je viens de consulter les documents et je tenais à vous faire part d'un élément manquant important: l'analyse de la voirie communale (voies communales et chemins ruraux).

le cahier 8 page 11 évoque :

"Réfléchir aux liaisons à valoriser pour relier les villages et les bourgs-relais et à l'échelle des centralités pour relier les quartiers d'habitat aux équipements et services"

La connaissance de la voirie communale est un outil indispensable pour le volet de la mobilité et des déplacements

Je suis en train de finir un "diagnostic et inventaire des chemins ruraux et voies communales" pour le service PDIPR du pays voironnais et je me suis aperçue qu'aucun PLU ne traitait cette donnée, pourtant essentielle dans la gestion d'un commune.

Vous pouvez contacter le responsable PDIPR de la CAPV (bruno.barre@paysvoironnais.com) pour en savoir plus sur cette étude ou moi directement au 09 52 29 54 31 ou corinne.bourrillon@free.fr

### Anonyme (registre électronique 20)

Il me semble qu'il serait souhaitable de prévoir quelques ajustements concernant le règlement écrit afin de permettre une application plus aisée de ce dernier.

- Ajouter une définition de ce que l'on entend par "Ruine".

- Compléter la règle concernant les panneaux solaires en rendant l'implantation en toiture dans une sur-épaisseur possible en fonction des contraintes techniques liées à l'installation de ces derniers.
- Revoir la règle qui permet de distinguer les constructions avant 1960 et les constructions après 1960. Il semble que cette disposition soit effectivement difficile à interpréter lors de l'instruction ? Il faudrait préciser tout cela.

#### **CHARLOT Sylvain (registre électronique 19)**

J'ai parcouru les différentes pièces du PLUi qui sont très bien structurées et cohérentes dans leur ensemble. Elles sont d'une grande qualité rédactionnelle et graphique, permettant une bonne appréciation des enjeux et propositions effectuées.

Quelques remarques subsistent à la lecture précise des pièces, notamment en ce qui concernent les dispositions spécifiques aux toitures et aux énergies renouvelables. En ce qui concerne les EnR, les spécificités techniques ne sont pas intégrées, leur déploiement est limité sans justification, ne permettant pas d'exploiter au mieux le gisement potentiel dans un contexte de transition énergétique nécessaire. Concernant les dispositions relatives aux toitures, elles risquent de rendre compliquer certaines instructions de demande de PC.

D'autres remarques portent sur les modalités d'intervention sur le bâti ancien antérieur à 1960 (perçement et menuiseries), basé sur une confusion entre période de construction et procédés constructifs.

Enfin, l'OA sur le centre du Village de la Chapelle de la Tour me semble, dans une logique de restructuration de "cœur de village", d'une part apporter des contraintes forte en terme d'organisation générale et d'implantation des stationnement et bâtis, et d'autre part manquer d'orientations claires en terme de mobilité douce.

#### **CECILLON Gilles**

Après consultation du projet de zonage sur la commune de St-Didier-de-la-Tour, j'ai observé quelques incohérences avec les objectifs du PLUI (Densifier les zones urbaines au niveau des réseaux existants : assainissement collectif,... ; maintenir des espaces naturels, principe de précaution vis-à-vis des risques naturels)

Les incohérences sont les suivantes :

- Déclassement de terrains constructibles situés à proximité immédiat du réseau d'assainissement (< 10 m), facilement raccordable et dont l'intérêt agricole est nul compte tenu de leur superficie, de la proximité des maisons (exemple : Lieu-dit Montée du Suet, cf. pièce jointe) ;
- Classement de parcelles naturelles (bois) en zone constructible au lieu-dit de Revolette (cf. pièce jointe);
- Parcelles classés à la fois en zone urbaine et en zone inconstructible vis-à-vis des risques naturels (cf. pièce jointe).

#### **CHOLET Cyrille (registre électronique 16)**

Le quartier des Hauts de Saint-Roch est un quartier de transition entre la ville et la campagne. Or le nombre de logements attendus (150) est trop important pour pouvoir conserver cette identité.

Je souhaite que celui-ci soit au minimum divisé par deux et n'excède pas 75 logements afin de préserver la qualité de vie propre au secteur, de ne pas surcharger les services publics déjà insuffisants (écoles, collège, connexion internet...) et de limiter la circulation déjà conséquente.

Par ailleurs, afin de mieux intégrer ce projet dans le paysage existant et de ne pas modifier l'image du quartier, je souhaite fortement que la hauteur des bâtiments n'excède pas 9 mètres (R+1 = 6 mètres + attique). Je souhaite en effet que les bâtiments gardent un aspect de maisons, et non pas d'immeubles (les R+2 sont déjà des petits immeubles). Habitant une maison jouxtant le projet au nord-est, je suis très inquiet de l'effet de « masque » que provoquerait inmanquablement des constructions trop hautes.

Pourquoi pour le projet du Ronfet est-il noté : « la hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit est limitée à 6 mètres ou R+1, afin de limiter l'impact paysager en limite de zone ». Ainsi on souhaiterait limiter l'impact paysager au Ronfet mais pas aux Hauts de Saint-Roch ? Comment comprendre cette différence entre les deux quartiers ?

Il est noté que les voies ouvertes le seront sans création d'impasse. Je crains que cela n'engendre une circulation importante. Je souhaite donc que ces voies d'accès restent des impasses pour préserver la tranquillité du quartier.

Enfin, afin de limiter au maximum la gêne engendrée par ces nouvelles construction, je demande à ce que la

zone d'habitat intermédiaire ou petit collectif du côté est soit décalée de 25 mètres vers l'est, c'est à dire au niveau de l'intersection des parcelles 1594 et 1593.

A noter que je suis propriétaire de la parcelle 1590 et 1594 (bande de terrain actuellement cultivée avec la 1595 sans qu'il n'y ait de bornage).

En espérant, mesdames et messieurs, que vous apporterez une réponse favorable à mes demandes, je vous prie d'agréer mes cordiales salutations.

### **PLATEL Chrystel (registre électronique 1)**

Quelques remarques sur le contenu du dossier qui pourraient être prises en compte avant approbation :

Cahier 3 – état initial

p.21

« Ile Crémieux » : modifier en « Ile Crémieu »

Plusieurs modifications à apporter à la liste des 6 ENS :

- Marais de la Tour – SL 203 – Saint Jean de Soudain / Rochetoirin / Cessieu
- Lac Saint Félix – SL 128 – Saint Didier de la Tour
- Zone humide de Sorlin des Fontaines – SL 127 – La Chapelle de la Tour
- Étang de la Feuillée – SL 105 – La Chapelle de la Tour / La Tour du Pin / Saint Jean de Soudain / Rochetoirin
- Étang des Echerolles – SL 170 – La Chapelle de la Tour
- Ruisseau de Valancet Valencey – PSN 019 – Saint Sorlin de Morestel / Dolomieu

Indiquer le numéro des sites permet d'être certain de quel site nous parlons, de même qu'indiquer les communes concernées puisque sur la carte, les noms des ENS ne sont pas indiqués.

Sur la commune de Saint Didier de la Tour se trouve un autre ENS : Tourbière de Pré Maudit – SL 106. Pourquoi n'est-il pas mentionné ? Cela porterait donc le nombre à 7.

La phrase « Parmi ces ENS, seuls les 3 premiers sont réellement actifs » est fautive. Actif signifie que le site dispose d'un plan de gestion (ou d'une notice de gestion). Dans notre cas, c'est le cas du Marais de la Tour, de la Zone humide des Fontaines, du Ruisseau de Valencey (il me semble, mais non géré pas l'interco) et de la Tourbière de Pré Maudit.

Une animation foncière est en cours en 2019 concernant l'étang de la Feuillée.

Règlement graphique par commune :

Saint Clair de la Tour

Faire apparaître le corridor écologique mentionné dans le SRCE sur le secteur de la corderie (comme fait pour Cessieu).

### **ERDEL Michel**

1 – meilleure information et communication préalable

2 – limiter la surface [mot illisible] de terrain à construire : pas en dessous de 600 m<sup>2</sup>

3 – urgence de créer des déplacements collectifs entre les différentes zones géographique et économique de la VDD (Pont Beauvoisin, Virieu, Tour du Pin et [mot illisible] Bourgouin-Jallieu, Notamment pour les personnes à mobilité réduite

Ilo est urgent d'agir concrètement pour réduire les flots de circulation routière

4 – la gare SNCF de Pont de Beauvoisin doit être classée prioritaire

5 – Mieux se [mot illisible] les déplacements ferroviaire, plus rapide, plus fréquents dans les sens VDD sur Lyon – Chambéry – Grenoble via St André le Gaz

6 – Nous tenir informé

[ce texte est transcrit d'un avis écrit sur le registre et très difficilement lisible]

### JULLIEN Bruno (courrier manuscrit)

AP Chemin de la Rivière

Je trouve que le projet n'est pas opportun pour les raisons suivantes

- Parcelles 268 et 297 sont exposés [sic] aux risques aléas T3 augmentent la vulnérabilité des personnes et des biens. Les recommandations et prescriptions pour crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (voir fiche 3bis) sont aggravés par le réchauffement climatique.
- Elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement autonome. Le fonctionnement et l'entretien des pompes de relevage vont engendrer des charges supplémentaires aux locataires.
- Il me paraît dangereux d'axer ce projet sur cette polarité secondaire autour d'un commerce dont le bâtiment n'appartient pas à la commune, donc ne maîtrise pas son devenir et sa destination.
- L'accès et l'engagement sur le chemin de la Rivière est à ce jour compliqué depuis le parking du commerce par la proximité des feux permettant l'engagement d'un voire deux véhicules lorsque le feu est rouge pour reprendre la RD51.
- La construction de 28 à 32 logements dans ce secteur va aggraver le problème de concentration importante de circulation, va créer de l'insécurité et du danger pour les piétons et les automobilistes.
- Elle est située à 600 m du centre village (école, mairie, bibliothèque, cimetière, église et aires de jeux), et aucun cheminement doux n'est possible.
- La création de l'ER 109 (‘çç& m²) va aggraver l'aléa T3 sur la route du Triève, et par la même occasion l'aléa T3 chemin de la Rivière.
- La fête foraine annuelle qui a lieu sur le parking parcelle 268 va créer des désagréments aux futurs habitants.
- Le bureau d'études a proposé d'autres possibilités d'OAP dans la commune, elles n'ont pas été approfondies par le Conseil Municipal.

### ER 109 et 110

L'ER 110 (2194 m²) de stationnement peut paraître d'utilité, le rajout de l'ER 109 (4991 m²) est disproportionné par rapport à la surface de la salle des fêtes.

### FRAPNA-FNE – Président ODIER Francis

La FRAPNA Isère - qui devient FNE Isère - est une association de protection de l'environnement agréée au titre de l'article L. 141-1 du Code de l'environnement. Notre association a pour objet statutaire la défense de l'environnement sur l'ensemble du territoire du département de l'Isère. Dans le cadre de la poursuite de notre action nous prêtons une attention toute particulière aux problématiques de l'aménagement du territoire.

Aussi, nous nous permettons de vous faire part de nos observations concernant l'élaboration du plan local intercommunal (PLUi) des Vallons de la Tour et de la Vallée du l'Hien.

L'ancien site de broyage d'ordures et de stockage de déchets de la Chapelle de la Tour totalement occulté de l'état initial

L'étude d'impact, dans le cadre de son état initial doit inventorier l'ensemble des sites et sols pollués (voir état initial - p. 45). Or force est de constater en l'espèce que la collectivité a oublié, dans le cadre de cet inventaire, de signaler la présence d'un ancien site de broyage d'ordures et de stockage de déchets sur le territoire de la commune de la Chapelle de la Tour (voir documents annexés au présent courrier).

L'exploitant initial de ce site n'existe plus; il avait été remplacé par l'ancienne communauté de communes des Vallons de la Tour en 2003 sans aucune information auprès de la Préfecture. L'activité de broyage de l'installation a été totalement arrêtée, mais aucun arrêté préfectoral n'encadre la gestion du site.

Des lixiviats sont collectés dans des bassins pour ensuite être traités, théoriquement, par filtration ou par épandage si analyses conformes. Depuis 2003, une partie de ces lixiviats se déversent, par débordement, dans le ruisseau des Ayes qui se jette dans la Bourbre.

Des déchets broyés sont stockés sur deux sites. Un premier stockage de 40 000 tonnes sur le site de la déchetterie de la Chapelle de la Tour, à même l'eau (ancien marais). Un deuxième site de 80 000 tonnes en majeure partie sur un terrain privé mis à disposition du Sictom, sur lequel le ruisseau traversant a été busé pour

permettre le comblement du terrain. En amont de ce site, les terrains appartiennent à la commune de la Chapelle de la Tour (entrée d'eau) et en aval les terrains appartiennent aux Vals du Dauphiné (fusion des Vallons de la Tour) avec l'existence de deux bassins de rétention de lixiviats.

L'omission de cette information témoigne d'un manque de rigueur dans l'élaboration de l'évaluation environnementale. Cette grave incomplétude - notamment au regard des enjeux sanitaires attachés à l'existence de ce site - compromet le droit à l'information et à la participation du public, mais surtout ne permet pas au projet d'intégrer convenablement les enjeux environnementaux. Malgré l'existence de cette importante pollution, les parcelles abritant l'ancien site ont été classées en zone agricole.

La consommation d'espace, une problématique encore sous-estimée

Le projet prévoit une croissance démographique de 1,4 % /an entre 2018 et 2029. Cette prévision semble très ambitieuse, dans la mesure où ces dix dernières années la croissance démographique tend clairement à ralentir : entre 2006 et 2011, la croissance démographique était de l'ordre de 1,6 % / an, contre 0,9 % / an entre 2011 et 2016. Il conviendrait donc de revoir à la baisse l'évolution démographique annoncée - ou d'apporter des éléments tangibles permettant de justifier cette prévision - et d'ajuster en conséquence le nombre de futurs logements.

Le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés et au regard des dynamiques économiques et démographiques (C. urb., art. L. 151-4).

Le territoire est marqué par un important étalement urbain. Cet enjeu est bien identifié par le rapport de présentation, néanmoins, la limitation de la consommation d'espace n'apparaît pas clairement parmi les objectifs affichés par le PADD.

Il est important de limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain. Ces questions sont intrinsèquement liées à celle de la maîtrise des déplacements motorisés. Les extensions prévues dans le cadre du PLUi sont prévues au niveau des villages de l'intercommunalité ce qui engendre un accroissement de la dépendance des habitants à la voiture mais aussi une croissance des enveloppes urbaines périphériques aux dépens du pôle urbain central. Ces conséquences vont à l'encontre même des objectifs poursuivis par le PLUi.

Le PADD affirme que sur la période 2005-2016, la consommation d'espaces naturels et agricoles s'élevait à 247 hectares dont 220 hectares dédiés à l'habitat pour la construction de 2192 logements. Cette utilisation de l'espace a représenté en moyenne une densité de 10 logements/ha sur les 10 dernières années. Le projet de PLUi prévoit une consommation foncière d'environ 140 ha pour la construction d'environ 3600 logements. En termes de consommation foncière, cela signifie que le document va consommer dans les dix prochaines années plus de la moitié de ce qui a été consommé les dix dernières années. Le document n'est pas en phase avec les objectifs affichés au niveau national concernant la limitation de la consommation foncière. Pour mémoire, concernant la consommation des terres agricoles, la loi de Modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 affichait un objectif de réduction de moitié du rythme d'artificialisation des sols à l'horizon 2020.

La densité de l'habitat prévue est de 20 logements/ha. Bien qu'en progression, aux vues de la proximité de métropoles et du développement des infrastructures de transport, la densité d'habitats de 20 logements par hectares est relativement modérée. De plus, il est à noter que la séparation entre surfaces consommables pour l'habitat et pour les activités économiques est peu marquée et mériterait clarification.

En conclusion, nous ne pouvons que regretter la légèreté avec laquelle le dossier qui nous est soumis traite la problématique des sites et sols pollués et son manque d'ambition en matière de limitation de la consommation d'espace. Aussi, la FRAPNA Isère - qui devient FNE Isère - formule un avis défavorable au projet de PLUi des Vallons de la Tour et de la Vallée du Hien.

Nous vous remercions de l'attention que vous accorderez à nos présentes observations et nous vous prions, Monsieur le président de la commission d'enquête, de bien vouloir recevoir nos sincères et respectueuses salutations.

En conclusion :

La première remarque reprend le problème de décharge de compost soulevé par un riverain mais elle n'apporte pas plus d'élément concret (plan de situation, diagnostic technique, document officiel, analyse en laboratoire) donc pas suffisant pour remettre en cause le sérieux du zonage. Le deuxième point refait le calcul de comparaison des consommations d'espace entre la période récente et le projet de PLUI pour conclure que l'effort est insuffisant>> c'est un élément du débat à intégrer à la réflexion en vue des conclusions motivées Syndicat de la Blol : précision sur l'implantation finale de la SREP de BIOL qui nécessitera une mise à jour de la position de l'ERP correspondant

**VALLIN Pierre**

(...) L'information essentielle (...) concerne l'absence dans le dossier de consultation des points suivants :

- L'existence sur notre commune (La Chapelle de la Tour) d'une installation classée en cours de réhabilitation,
- L'existence de stockages techniques de déchets toxiques, broyés, dangereux mélangés aux déchets ménagers : plomb, mercure, huiles, peintures, produits médicaux et vétérinaires, produits phytosanitaires interdits ...
- Leurs lieux de stockage précis,
- Les contraintes pendantes émises par le service de l'environnement de la Préfecture
- La déshérence administrative du dossier de reclassement,
- Les obligations que chaque citoyen a, selon la charte de l'environnement, au vu et au su d'une pollution avérée : écoulement des lexiviats dans le milieu naturel par débordement des bassins de rétention. (...)

**e 19:**

A l'exception de la dernière remarque, il s'agit de propositions sur le règlement écrit que la CCVD pourra reprendre pour tout ou partie (très technique)

**e 26**

3 remarques formulées par un cabinet d'avocat représentant la famille MERMET la première porte sur la remise en cause de la stratégie à deux PLUI décalés dans le temps; la seconde sur la stratégie de gestion des besoin en construction par OAP; la troisième fait appel au concept de dent creuse pur justifier la révision du RG de Dolomieu au niveau de 2 parcelles . La première est affaire de choix des élus; la seconde est pertinent (la rétention foncière se manifeste autant dans le cas des OAP que des parties en dent creuse) la troisième vient illustrer l'ambiguïté dans le choix des dents creuses j'e l'ai cité comme exemple dans mon complément

**e 39:**

Contestation classement en bâtiment remarquable + remarques sur règlement écrit > le premier point figure dans l'analyse des parcelles par Commune (point 10) les autres sont des points techniques à traiter par la CCVD (idem )

**e 41**

Argumentaire d'un avocat pour justifier une demande de reclassement en zone U. l'argumentaire se base essentiellement sur la cohérence du règlement graphique de St Didier de La Tour avec les objectifs du PADD. Les points 4 et 5 visent à fragiliser la cohérence RG PADD en pointant une extension urbaine en zone agricole mais il est omis qu'il s'agit d'une OAP ce qui rend la chose possible.

## **2.3.**

### **Les aspects qualitatifs :**

#### **Questions de la commission d'enquête en référence aux observations des personnes publiques associées.**

- 1.3.1. Observations générales ;
- 1.3.2. Recommandations sur le rapport de présentation. ;
- 1.3.3. Le règlement ;
- 1.3.4. A propos des OAP ;
- 1.3.5. Urbanisme et consommation d'espace ;
- 1.3.6. Urbanisme et environnement ;
- 1.3.7. Urbanisme et mixité sociale ;

**Recommandations de l'ETAT :**

R 1° Mettre sur internet les documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures conformément à l'ordonnance N° 2013-1184.

R 2° Il convient de rappeler sur les règlements graphiques et écrits, en dehors des exceptions, dans l'attente de l'approbation du PPRM, toute zone soumise à **un aléa minier est inconstructible** en précisant qu'il s'agit d'une disposition provisoire.. Chaque carte d'aléas doit être accompagnée de documents de justification.

R 3° Les documents de connaissance des risques opposables (PPRN et PPRI) sont placés dans le dossier du règlement alors que ce sont **des servitudes d'utilité publique qui doivent figurer en annexe du PLUi**. Il est conseillé de faire un renvoi aux annexes contenant ces servitudes dans les règlements graphiques écrits en indiquant l'intitulé du PPRI concerné.

R 4° Il faut reporter sur le document graphique les périmètres de captage d'alimentation en eau potable. Il faut insérer les déclarations d'utilité publique dans les annexes.

R 5° Il conviendrait d'autoriser explicitement les travaux dans le règlement associé à la trame des corridors écologiques.

**Recommandations du DEPARTEMENT et de l'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

R 6° Le département demande d'exclure la trame zone humide des emprises publiques des routes départementales.

L'autorité départementale demande de vérifier par une analyse de terrain réalisée par un écologue que des zones humides ne figurant pas sur l'inventaire départemental ne sont pas présentes sur ces zones.

R 7° : Il est utile de rappeler qu'à propos des lignes Transisère, le département agit par délégation. La ligne quotidienne 1450n Dolomieu-Montcara est à ajouter au descriptif.

R 8° Le PADD mentionne un schéma cyclable qui n'est pas repris.

R 9° : Le PLU ne mentionne pas le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée. Il conviendrait de le compléter et d'annexer une **cartographie des itinéraires** inscrits au plan. Un **rappel de son existence dans le règlement écrit** des zones concernées garantirait une meilleure prise en compte.

R 10° : Il est étonnant que la création de l'aire de grand passage demandée à l'échelle des 3 intercommunalités du nord Isère soit présentée en zone U et interdite en zone A et en zone N. Ces équipements sont en général classés en zone agricole ou naturelle.

R 11° : Pour le développement des activités touristique, **des précisions sont nécessaires pour prévoir les étangs susceptibles d'être autoriser à aménager par le règlement.**

R 12° : Le département demande l'implantation **d'un abri à sel** et demande qu'une exception soit faite au même titre que les hangars agricoles ouverts pour cet équipement.

**Questions de la commission d'enquête :**

- **Q1** Comment l'interdiction de construction dans les zones d'aléa minier sera-t-elle affichée par les règlements graphiques et écrits ?
- **Q2** Comment prendre intégrer aux règlements graphiques et écrits le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée ainsi que les pistes cyclables ?
- **Q3** Quelles précisions à apporter dans le règlement pour les travaux associés à la trame écologique.
- **Q4** Est-il envisager de prendre en compte le rappel des règles concernant les zones humides.
- **Q5** Préciser dans le règlement les aspects règlementaires lié aux aménagements touristiques.

### Recommandations de l'Etat

**R 1°** : Revenir sur les OAP qui couvrent certains secteurs non urbanisés et en zone à risque minier qui doivent être déclarés inconstructibles. Les documents non opposables comme les cartes des aléas naturels, les cartes d'analyse enjeux-risques et les cartes des aléas miniers devront être positionnés en annexe du rapport de présentation du PLUi en tant qu'éléments de justification et non dans le dossier du règlement graphique. Les grilles de traduction des aléas en risques aux pages 18, 19,35,38, sont des éléments de justification des règles qui doivent figurer dans la partie justification du rapport de présentation et non dans le règlement.

**R 2°** : Urbanisme :

Le potentiel de construction des communes périurbaines peut être pris en compte pour concourir à l'atteinte des objectifs de la ville centre. L'application de cette possibilité nécessite d'être plus clairement précisé dans le rapport de présentation. Nécessité de clarifier la référence au volume ou à la densité.

### Recommandations GTR Gaz

**R 3°** Cahier 3 page 44. A compléter par la mention des installations annexes.

Cahier 8 page 7 : les servitudes associées aux ouvrages de transport doivent être mieux définies (voir fiche d'information sur les SUP). Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque doivent être exposés.

### Recommandations du SCoT.

**R 4°** Sur l'enveloppe globale de surfaces en extension des ZAE, il s'agira d'enrichir la partie justification des choix (rapport de présentation), afin de faciliter la comparaison est/ouest.

### Recommandations du département

**R 5** : Le rapport de présentation devrait décrire de manière plus détaillée les espaces naturels sensibles ENS. La zone humide des Sorlin, se nomme la zone humide des fontaines. Quatre ENS et non 3 disposent d'un plan de gestion. L'état initial de l'environnement pourrait également être étayé par une présentation des ENS. Il conviendrait que le secteur ENS et la zone humide des fontaines soient entièrement protégées.

**R.6°**. Pour les corridors écologiques, il faut améliorer leur protection en intégrant dans le règlement l'interdiction d'abattage, d'exhaussements. Nécessité de lister les éléments du patrimoine y compris le petit patrimoine.

Des justifications plus étayées dans le rapport de présentation permettrait de clarifier les secteurs définis en référence au patrimoine. Les prescriptions relatives au patrimoine protégé restent assez générales et pourraient être plus précises.

**R.7 ° Pour l'autorité départementale**, ° Préciser dans le rapport de présentation « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ».

**R 8° Pour l'autorité départementale** Compléter la présentation des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre en présentant leurs valeurs ( absolues et par habitant et par commune) en séparant celles liées au transport et celles liées à l'habitat et en les comparant avec les moyennes nationales ;

**R 9 ° Pour l'autorité départementale** Présenter dans le rapport de présentation les capacités de densification et de mutation au sein des espaces effectivement bâtis. Elle recommande pour ce faire de préciser la délimitation de l'enveloppe bâtie et les disponibilités à l'intérieur de celle-ci commune par commune ainsi que par niveau de polarité. Elle recommande de clarifier les surfaces des zones d'activités existantes et, notamment, celles encore disponibles, ainsi que celles des friches économiques ;

**R 10 ° Pour l'autorité départementale** Reprendre et d'approfondir la justifications des choix retenus par le projet, notamment pour mieux justifier le niveau d'extension autorisé dans les villages, la faiblesse des densités moyennes des OAP de la ville centre et de ses communes périphériques, ainsi que les besoins en matière de foncier économique ;

**R 11 ° Préciser dans le rapport de présentation** les indicateurs, les modalités et critères retenus pour suivre les effets du plan sur l'environnement. Elle recommande pour ce faire de mettre en place de suivi unique et d'approfondir le dispositif proposé, en veillant à ce que les fréquences d'élaboration et de collecte des différents indicateurs permettent une détection précoce des impacts négatifs imprévus de façon de pouvoir envisager, en temps utile, les mesures appropriées ;

**Questions de la commission d'enquête :**

- **Q 1.** Préciser de manière quantitative comment les potentiels de construction des communes péri-urbaines viennent concourir aux besoins de la ville centre.
- **Q 2.** Justifier les choix aboutissant aux surfaces en extension de ZAE (40 ha) en distinguant production et activités commerciales.
- **Q 3.** Envisagez-vous de proposer des aspects réglementaires comme l'interdiction de l'abattage et l'exhaussement ou tout autre aspect pour protéger les corridors écologiques

**2.3.3. Le REGLEMENT ( 3 Recommandations et 3 questions)**

**Recommandations de l'Etat**

**R.1 :** (Pages 20 à 34 ; 38 à 117).

Le renvoi au règlement 2 (pages 38 à 117) pour les communes de DOLOMIEU, MONTREVEL, TORCHEFOND, est erroné. Il convient d'appliquer le règlement N°1 et de supprimer le tableau de la page 17. Il convient de corriger la traduction de l'aléa en risque sur le document graphique.

**Recommandations de GRT gaz :**

**R 2 :** Indiquer pour chaque zone U :*Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées, et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions relatives au maintien de la sécurité.*

Introduction de zones non aedificandi et non sylvandi.

Faire apparaître sur les documents graphiques des zones les différentes SUP.

**Recommandations du département:**

**R 3 :** En zone naturelle et agricole prévoir un recul d'implantations des constructions de 5 mètres afin d'éviter le stationnement des véhicules en débord sur la voirie.

**Questions de la commission d'enquête :**

- **Q 1 :** L'observation sur les termes du règlement peut elle prise en compte et selon quel termes ?
- **Q 2 /** Comment seront représentées les SUP sur le règlement graphique et ses annexes, notamment dans le cas de non aedificandi et de non sylvandi ?
- **Q 3 :** En zone N et A préciser les distances minimales des constructions par rapport aux voiries.

**Recommandations de l'ETAT :**

**R 1 :** Les conditions d'urbanisation de certaines OAP devront être plus clairement précisées pour garantir des aménagements cohérents (ouverture par phase ou par opération d'ensemble).

**R 2 :** Il est demandé de revoir la présentation des OAP afin que les objectifs (densité, programme de logements dont sociaux) puissent être clairement établis.

**R 3 :** Il convient de préciser soit dans l'OAP, soit dans le règlement les constructions que la collectivité souhaite ne pas autoriser ou soumettre à condition.

**R 4 :** Les OAP et les zones AU sont à reporter sur l'ensemble des plans du règlement graphique

**R 5 :** Pour l'autorité environnementale

Conditionner l'urbanisation des secteurs concernés par des captages à la mise en place préalable des procédures et protections prescrites par l'hydrogéologue agréé. Elle recommande également de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la vérification de la capacité des milieux à accepter les effluents traités supplémentaires.

**Réserve du SCoT**

**R 6 :** Réserve sur l'objectif de production de logements dans les villages et densité moyenne sur la ville centre.

Réexaminer l'écart de logements dans la catégorie des communes « villages » évaluée à 15% par rapport aux prévisions du SCoT. et la comptabilisation des logements sociaux.

Supprimer la production de logements individuels sur l'OAP le Ronfet.

Diminuer la part de logements individuels au sein de l'OAP de Saint Roch et proposer des formes urbaines plus denses.

**Questions de la commission d'enquête :**

- **Q 1 :** Comment seront phasées les plus grosses OAP, notamment dans le cas de présence d'une trame d'inconstructibilité temporaire?
- **Q 2 :** Comment pensez-vous préciser les caractéristiques de chaque OAP, notamment le nombre de logements sociaux à atteindre ?
- **Q 3 :** Acceptez-vous de revenir sur ce que la collectivité ne veut pas autoriser ou soumettre à condition
- **Q 4 :** Comment seront redimensionnées les OAP des communes de la catégorie « Village » et quelles en seront les conséquences pour le nombre de logements individuels affectés à chaque commune de ce type et notamment le Ronfet et Saint Roch ?
-

**Observations de l'Etat**

**R 1** : Il est demandé un bilan du foncier consommé par les activités économiques par commune.

**R 2** : Il est demandé également une justification pour chaque emplacement réservé retenu.

**R 3** : Il convient d'afficher dans le rapport de présentation un bilan complet des surfaces consommées par le projet.

**R.4** : ° Pour l'autorité départementale reprendre et d'approfondir l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement, en particulier de préciser les impacts en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles, notamment en tenant compte des espaces réservés, de faire un focus sur chacun des zones susceptibles d'être urbanisées et d'approfondir l'évaluation des impacts à terme sur les cours d'eau ;

**R.5** : ° Pour l'autorité environnementale, assurer une meilleure prise en compte de l'objectif de modération de consommation de l'espace et une limitation de la dépendance des populations à la voiture individuelle. Elle attire l'attention sur l'extension des villages, la densité de la ville centre et ses espaces péri-urbains, les espaces dédiés à l'activité économique et le phasage des ouvertures à l'urbanisation ;

**Réserve du SCoT**

**R 6** : Réserve sur le foncier à vocation économique et vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin. Sur le foncier économique régulariser le décalage entre les objectifs du SCoT (85 ha ) et les surfaces à vocation économique. Malgré un dépassement de l'objectif SCoT qui reste faible à l'ouest (+ 4ha), la situation actuelle à l'est (+ 13 ha ) ne permet pas de garantir la compatibilité avec l'enveloppe foncière du SCoT. Le PLUi ouest fait référence au schéma d'accueil des entreprises, document non validé ce jour par la CC.

**L'extension de la ZAE de Bel Air (commune de Sainte Blandine) pourrait être supprimée. L'extension prévue au sud pourrait également être mise en question.** Ce territoire consomme des terres agricoles et ne tient pas compte des conditions de l'accès par le chemin Jaillet.

**A propos de la vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin** la cohabitation entre de futures implantations commerciales et certaines activités actuellement en place ne semble pas avoir été anticipée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Pour assurer la compatibilité avec l'objectif de maintien du foncier à vocation économique dans les zones mixtes et l'armature commerciale du SCoT mais aussi pour faciliter l'accueil d'activités de production, il s'agira :

- Supprimer la vocation commerciale sur l'extension de la ZA de Rochetoirin ;
- Intégrer cette extension dans le secteur 6 et appliquer la condition N°11 du règlement écrit afin de permettre l'implantation de locaux commerciaux adossés aux activités de production

**Questions de la commission d'enquête :**

- 
- **Q 1** : Pouvez-vous transmettre dans la réponse au CR de la commission d'enquête un tableau présentant un bilan synthétique et complet de la consommation d'espace incluant, outre les constructions de logements, les ZAE et les Emplacements Réservés?
- 
- **Q 2** : Quelle position la CC Val du Dauphiné compte-t-elle adopter au sujet des deux ZAE de Rochetoirin et Bel Air ?
-

## 2.6.6. URBANISME et ENVIRONNEMENT ( 2 recommandations et 1 question)

**R.43 :** Pour l'autorité environnementale ; Compléter la présentation de la trame verte et bleue en précisant à l'échelle du PLU la déclinaison TVB du SCoT d'une part et en identifiant la TVB plus locale à l'échelle communale

**R.44 :** ° Pour l'autorité environnementale ; Vérifier par une analyse de terrain réalisé par un écologue que des zones humides ne figurant pas dans l'inventaire départemental ne sont pas présentes sur ces zones ;

### Questions de la commission d'enquête :

- 
- **Q 1 :** Le maitre d'ouvrage a-t-il procédé à ces vérifications si non est-il envisagé de la faire ?
- ?

## 2.6.7. URBANISME et mixité sociale. (3 recommandations et 2 questions)

### Recommandations de l'Etat du et du SCoT

**R 1 :** :Il convient de préciser les modalités d'application des exceptions et de supprimer l'obligation pour les zones U des villages.

**R 2 :** :Le SCoT propose de supprimer la phrase concernant les logements sociaux :  
**Toutefois en l'absence de financement du logement social, au moment de l'urbanisation des zones, cette disposition ne s'applique pas.** Les conditions de l'implantation de logements sociaux pourraient être supprimées pour les communes villages.

### Recommandations du Département

**R 3** Revoir la non-application du volume de logements sociaux en l'absence de financement.  
Revoir également le seuil de déclenchement de la règle de la mixité sociale dans les secteurs de petite taille ou de densité trop réduite.

### Questions de la commission d'enquête : Synthèse des lignes surlignées en Jaune

- 
- **Q 1 :** Pouvez-vous justifier l'absence d'obligation de volumes de logements sociaux dans les OAP en cas d'absence de financement spécifiques de ces derniers (subvention) ?
- 
- **Q 2 :** Comment pensez-vous adapter le seuil de déclenchement de la règle de mixité sociale dans les zones à faible densité ?
-

## 2.4. RECOMMANDATIONS et QUESTIONS par COMMUNES au Statut de VILLAGE

### 2.4.1. CESSIEU (1 recommandation et 2 questions)

#### Recommandations de l'Etat à propose des Inondations

##### R.Cessieu

Seul le PPRI approuvé de la Bourbre est reporté. Il manque le zonage réglementaire issu de la traduction des cartes des aléas naturels. Les PLU opposables affichent des risques à l'échelle de la parcelle, le PLU doit à minima reporter ces règles existantes.

La carrière de Cessieu, le périmètre est étendu de plus de 9 ha par rapport à la superficie autorisée. Il est donc demandé de compléter le rapport de présentation pour justifier de cette extension et d'en présenter son impact environnemental ou à défaut supprimer l'extension.

L'emplacement N°ER037 « liaison ferroviaire » transalpine Lyon-Turin devra être validé techniquement au regard des spécifications de la canalisation des transports de gaz de type SUP

#### Questions de la Commission d'enquête

**Q1.Cessieu :** La mise à jour de la carte des aléas est-elle réalisée ou envisagée ?

**Q2. Cessieu :** L'emplacement cité est-il validé ?

### 2.4 2. DOISSIN (R.A.S.)

### 2.4.3. DOLOMIEU ( 1 recommandation)

#### Recommandations du département.

**R. Dolomieu** . Le département attire l'attention de la CC sur le principe de ne raccorder que des voies publiques sur les giratoires implantées sur le réseau départemental

### 2.4.4 FAVERGES. (1 recommandation)

#### Recommandations de l'Etat :

**R.Faverges** : Compléter la carte des aléas qui est partielle seulement sur les secteurs déjà construits. Il convient d'indiquer les secteurs qui n'ont pas été étudiés pour ne pas les confondre avec des secteurs sans risques. La carte de zonage réglementaire « RISQUES » sur la commune doit être supprimé. Chaque carte d'aléas doit être accompagnée de documents de justification.

### 2.4.5. Le PASSAGE '1 recommandation et 3 questions)

**R.Le Passage** . : La zone à urbaniser doit être réévaluée pour contenir le développement de cette commune à un niveau inférieur à celui d'un bourg relais. Nécessité de rechercher une compatibilité plus évidente avec les objectifs du SCoT. La production de logements prévus aboutirait à un changement de statut vis-à-vis de l'armature urbaine du SCoT. Cette commune dépasse largement le niveau de production d'un bourg relais et la capacité de la station d'épuration est d'ores et déjà dépassée. Il est proposé par le SCoT de supprimer l'OAP Souzan.

#### Questions de la commission d'enquête :

**Q1 Le Passage :** Le maitre d'ouvrage envisage-t-il de conserver le statut de village sur cette commune, dans l'affirmative quelles dispositions envisagées.

**Q2. : Le Passage :** Quelles dispositions pour rester dans la capacité de la station d'épuration ?

**Q.3. Le Passage** Comment le porteur de projet envisage-t-il de respecter les quotas de construction de logements neufs des Communes de Sainte Blandine et du Passage compte tenu de leur statut au regard du SCOT ?

#### 2.4.6. MONTAGNIEU ( R.A.S.)

#### 2.4.7. MONTREVEL (1 recommandation)

**R.Montrevel.** L'OAP prévoit la création de logements le long de la RD51K ce qui ne correspond pas à la doctrine départementale qui préconise de limiter les extensions le long des axes de circulation.

#### 2.4.8. ROCHETOIRIN (2 recommandations et 1 question)

##### Recommandations Etat et SCoT

**R1 Rochetoirin :** Compte tenu qu'aucune zone de risques n'est reportée en dehors de la zone concernée par le PPRI, le règlement graphique du P.L.U.I. doit afficher à minima la connaissance du risque issue du PLU actuel de la commune. Une étude d'aléas pourra préciser, si nécessaire cet affichage.

Les fiches conseils devront être supprimées de ce dossier.

**R.2.Rochetoirin. Réserve sur le foncier à vocation économique et vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin.** A propos de la vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin la cohabitation entre de futures implantations commerciales et certaines activités actuellement en place ne semble pas avoir été anticipée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Pour assurer la compatibilité avec l'objectif de maintien du foncier à vocation économique dans les zones mixtes et l'armature commerciale du SCoT mais aussi pour faciliter l'accueil d'activités de production, il s'agira :supprimer la vocation commerciale sur l'extension de la ZA de Rochetoirin ; Intégrer cette extension dans le secteur 6 et appliquer la condition N°11 du règlement écrit afin de permettre l'implantation de locaux commerciaux adossés aux activités de production.

**Questions de la commission d'enquête : Q1 Rochetoirin. :**

**Le Maitre d'ouvrage accepte-t-il de revenir sur la ZA de Rochetoirin, sous quelle forme ?**

#### 2.4.9. SAINT DIDIER de la TOUR, OAP : « Montée de Revolette » (1 recommandation et 1 question)

##### Recommandations de l'Etat

##### **R. Saint Didier de la TOUR :**

Les OAP doivent éviter la zone de l'aléa minier et doivent classer ce type de zone non urbanisée en zone non constructible. Il est demandé de prendre en **compte les aléas miniers** pour L'OAP de la « montée de revolette ». Il est recommandé de modifier, voire retirer cette OAP concernée par les aléas miniers.

Il faut compléter le tableau des prescriptions à respecter concernant les projets en zone de risques miniers.

Le report des risques miniers doit être complété notamment en indiquant les types et les niveaux d'aléas.

Le diaporama sur la commune devra être supprimé

**L'emplacement réservé N°76 à une aire de stationnement est situé en zone réglementaire inconstructible de crue rapide de rivière RC, ce qui est incompatible avec la réglementation en zone RC. Il est nécessaire également de vérifier que les autres emplacements réservés sont bien compatibles avec les risques.**

Règlement pages 118 à 120.

**Questions de la commission d'enquête : Q 1 Saint Didier de la tour:**

**Quelle conclusions après la vérification demandée pour l'ER 76 et les plus proches.**

#### 4.10. SAINTE BLANDINE' (1 recommandation et 3 questions)

##### Recommandations SCoT.

**R.Sainte Blandine** : Il convient de rechercher les solutions pour moduler ce développement (**bourg relais**) en **compatibilité avec les dispositions du SCoT**. Il est nécessaire de rechercher une **compatibilité plus évidente avec les objectifs du SCoT**. La production de logements prévus aboutirait à un changement de statut vis-à-vis de l'armature urbaine du SCoT ; cette commune se place au **même niveau qu'un bourg relais**. Il conviendra de s'interroger sur l'opportunité de la création de la **zone d'activités de plus de 3,5ha** en zone agricole en face la zone de Bel Air, tant au regard des besoins économiques que la situation de l'assainissement. Le SCoT préconise 2 phases sur l'OAP centre du village ou **réduire le potentiel de construction de l'OAP**, en préservant la densité moyenne du PLUi. **L'extension de la ZAE de Bel Air (commune de Sainte Blandine) pourrait être supprimée**. L'extension prévue au sud pourrait également être mise en question. Ce territoire consomme des terres agricoles et ne tient pas compte des conditions de l'accès par le chemin Jaillot. La ZA Bel Air qui se situe hors agglomération devra être conforme au référentiel des aménagements de sécurité.

**Questions de la commission d'enquête :**

**Q 1 Sainte Blandine** : Le maître d'ouvrage envisage-t-il de maintenir le statut de village à cette commune ?

**Q 2.Sainte Blandine** : Quelle régulation sur la ZA Bel Air

**Q.3. Sainte Blandine** : Comment le porteur de projet envisage-t-il de respecter les quotas de construction de logements neufs des Communes de Sainte Blandine et du Passage compte tenu de leur statut au regard du SCOT ?

#### 4.11. TORCHEFELON. R.A.S.

### 2.5. RECOMMANDATIONS et QUESTIONS par COMMUNES au Statut BOURG RELAIS

#### 2.5.1. BIOL (2 recommandations et 1 question)

**R.1 Biol Recommandations** Emplacement réservé 117 (SCoT)

Aménagement de voirie pour le contournement de la commune...supprimer la partie nord de l'emplacement réservé. La partie sud de cet ER permettra de desservir la future extension. **Par contre la partie nord traverse des zones N et A et longe la zone humide. En plus de son probable impact environnemental, son utilité ne paraît pas évidente.** D'ailleurs celle-ci n'est pas développée dans la justification des choix. **Il paraît donc nécessaire de supprimer la partie nord de l'ER117.**

**R.2.Biol : 1 b** : Extension de la ZAC Le Massot. (SCoT)

**La partie justification des choix est à enrichir** en démontrant comment l'extension répond aux conditions de la prescription située page 131 du DOO. Celle-ci définit les conditions d'extension des ZAE locales.

**Questions de la commission d'enquête :**

**Q 1 Biol** : Le maître d'ouvrage envisage-t-il de revenir sur les limites de la partie nord,

#### 2.5.2. SAINT VICTOR de CESSIEU.

**R.Saint Victor : Recommandations** Supprimer la trame sur laquelle il existe une activité de transit et de concassage de matériaux. Pour l'OAP place Vaux, **la nouvelle voie sur la RD 51 N** est à configurer dans le cadre d'une réflexion globale RD51N / Chemin de la michalette. Pour l'OAP Cecla / Vieux village nécessite des justifications sur sa domanialité et sa sécurisation des raccordements à la voie communale.

Place de Vaux, il est fixé un pourcentage de **logements sociaux dans les secteur 2-1 et 2-3**. Ces zones ne sont pas cartographiées dans le schéma de principe, il conviendrait de préciser leur périmètre.

## 2.6. RECOMMANDATIONS et QUESTIONS pour les COMMUNES au Statut PERIURBAINES

### 2.6.1. La CHAPELLE de la TOUR ( 1 recommandation et 1 question)

**R 1 Chapelle de la Tour :** Recommandations de l'Etat à propos des risques naturels et miniers  
Supprimer ou réduire les propositions sur les conditions d'accès à la construction en attente d'approbation d'un PPRM. Cette disposition qui consiste à imposer des conditions étant inexactes, les OAP doivent éviter la zone de l'aléa minier et doivent classer cette zone non urbanisée en zone non constructible. **Il convient de reformuler le paragraphe en question et de réduire la surface de l'OAP pour éviter l'aléa minier. Miniers sur les plans est incomplet. Ce report doit être complété en indiquant les types et les niveaux d'aléas.**  
Le report des risques miniers doit être complété notamment en indiquant les types et les niveaux d'aléas

**Question de la commission d'enquête :**

**Q .1 Chapelle de la Tour: Voir question Q1 dans le paragraphe observations générales**

### 2.6.2. SAINT CLAIR de la TOUR : (2 recommandations)

**R.1 Saint Clair. :**Recommandations de l'Etat Seul le PPRI approuvé de la Bourbre est reporté. **Il manque le zonage réglementaire issu de la traduction des cartes des aléas naturels.** Les PLU opposables affichent des risques à l'échelle de la parcelle, le PLUi doit à minima reporter ces règles existantes.

**R.2 Saint Clair** Recommandation du DEPARTEMENT :

Fournir plus d'informations sur l'aménagement de l'accès à la ZAC.

### 2.6.3. SAINT JEAN de SOUDAN (3 recommandations et 1 question

**Recommandations de l'ETAT.**

**R 1 Saint Jean**

Sur l'OAP du Val de Bourbre tenir compte des servitudes de la canalisation de gaz.

**Recommandations GTR Gaz**

**R.2. Saint Jean :**

GRT gaz : Saint Jean de Soudain n'apparaît pas dans le tableau des communes concernées. Il conviendra d'éloigner tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune. **L'emplacement N°ER034 « aménagement de cheminement doux le long du canal Mouturier devra être validé techniquement au regard des spécifications de la canalisation des transports de gaz de type SUP.**

**Recommandations département.**

**R.3 Saint Jean.** Pour l'OAP Val de Bourbre, les constructions en parallèle de la RD1006 doivent être plus explicites à propos des liens structurant du territoire avec cet axe. Le schéma de principe trace un nouvel accès ouvert sur cet axe (RD 1006 ) dont les conditions d'implantation sont à justifier et préciser. Il conviendrait d'enlever la zone humide de l'aire d'accueil des gens du voyage. La zone N interdit la sous destination « *autre équipement recevant du public* ».

**Question de la commission d'enquête :**

**Q . Saint Jean**

**De quelle manière le maître d'ouvrage envisage-t-il de valider les aménagements liés aux canalisations de transport de gaz ?**

## 2.7. RECOMMANDATIONS et QUESTIONS pour la VILLE-CENTRE

### 2.7.1 : La Tour du Pin (inondations)

#### **Recommandations La Tour du Pin**

Les reports du PPRN et PPRI se superposent. Il convient de bien distinguer les zones de 2 plans de prévention en renvoyant dans la légende aux 2 PPR en annexe.

**Il faut revoir les OAP de la commune de La Tour du Pin. Il faut réexaminer la densité de logements sur la commune qui est considérée comme trop faible.** Il faudrait diminuer la part de logements individuels au sein de l'OAP de Saint Roch Le plateau de Saint Roch ne présente pas de contraintes physiques particulières et dispose de services à proximité (collège, école, commerce). Une augmentation de la densité de Saint Roch se justifie au regard des équipements situés à proximité (centre nautique, école, collège) et de la desserte par le réseau de transport du conseil départemental. Il convient de vérifier l'adéquation des aménagements envisagés au regard des contraintes du terrain (OAP du Ronflet situé en zone de glissement de terrain). Il serait pertinent de supprimer la production de logements individuels sur l'OAP le Ronflet. Ces deux propositions permettent de renforcer la compatibilité avec le SCoT en termes de densité.

#### **Question de la commission d'enquête :**

##### **Q.1. La Tour du Pin .**

**Le réexamen de la densité à l'hectare sur Saint roch est-il envisageable en attirant l'attention sur les contestations des habitants sur l'aménagement de ce territoire.**

##### **Question 2 La Tour du Pin :**

**Quelles seront les modifications à venir des OAP du Ronflet et de Saint Roch à La Tour Du Pin ?**

<p><b><u>Recommandations</u></b> <b><u>Pour toutes les communes</u></b></p>	<p>(Etat)</p>	<p>Il est nécessaire de vérifier la traduction des aléas issus des différents documents de connaissances des risques à prendre en compte (PPRN, PPRI, cartes d'aléas, cartes d'analyse des enjeux, l'atlas des zones inondables du nord Isère. Les cartes d'analyse d'enjeux risques et l'atlas des zones inondables doivent être prises en compte pour l'élaboration des cartes d'aléas.</p>
---	---------------	---

# LE PLAN D'URBANISME INTERCOMMUNAL OUEST DES VALS DU DAUPHINÉ

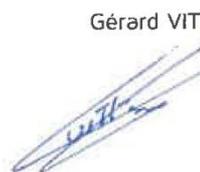
## ENQUETE PUBLIQUE



### MÉMOIRE DE RÉPONSE – ENQUÊTE PUBLIQUE PLUi OUEST

**Monsieur le Vice-Président en charge du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour la  
Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné**

Gérard VITTE



Par délégation  
de la Présidente.

Le Vice-président

La Communauté de communes Les Vals du Dauphiné, répond à travers ce mémoire de réponse aux différentes questions posées par la Commission d'enquête dans son procès-verbal de synthèse, transmis à l'issue de l'enquête publique.

**1<sup>ère</sup> PARTIE :**

**LES QUESTIONS OU REMARQUES  
SUSCITEES**

**PAR LES  
OBSERVATIONS**

**DU  
PUBLIC**

## Liste des parcelles par type de demande

Afin de faciliter la lecture des remarques et demandes du public, nous avons repris l'organisation proposée par la Commission d'enquête publique.

Pour rappel, les catégories de demandes de sont les suivantes :

1. Demande de constructibilité
2. Demande de constructibilité avec compensation
3. Demande de conserver la constructibilité actuelle
4. Demande de constructibilité d'une « dent creuse »
5. Demande de constructibilité pour raison financière ou retraite
6. Demande de constructibilité pour les descendants
7. Demande de constructibilité à la suite de l'obtention d'un CU ou d'un PC
8. Demande de modification des limites de zone constructible
9. Demande de changement de zonage, de destination ou de modification des ER
10. Contestation ou refus d'un classement au titre de L151-19 du CU
11. Remarques et modifications générales du PLUi
12. Observations diverses
13. Demande de renseignements

A noter que plusieurs personnes qui ont écrit une observation n'ont pas précisé le numéro de leur parcelle : ce tableau est donc incomplet.

- *A l'aide de notre base de données cadastrale et du nom des propriétaires, nous avons pu compléter le tableau-dessous ainsi que le tableau EXCEL annexé en retrouvant la plupart des numéros de parcelles ainsi que les sections cadastrales qui étaient manquantes pour de nombreuses demandes. Nous avons ainsi pu localiser précisément les parcelles et examiner chaque situation au cas par cas. A noter qu'un outil de visualisation de ces éléments sera transmis à la Commission d'Enquête Publique.*

### 1- Demande de constructibilité d'une parcelle

<b>COMMUNES</b>	<b>N° DES PARCELLES</b>
BIOL	<ul style="list-style-type: none"><li>• A0544 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li><li>• AI0242 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li><li>• AC0038, AC0039, AB0218 : pas de modification du tracé pour les parcelles AC0038 et ACC0039. Il n'y a pas de hameau constitué et d'enveloppe urbaine à cet endroit-là.</li><li>• Pour la parcelle AB0218, la partie répondant aux critères de dent creuse située entre deux constructions avec une distance de moins de 50 mètres est intégrée à l'enveloppe urbaine. Pour le reste de la parcelle, la réponse est défavorable, cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AE0092 : La parcelle concernée par la demande est située en extension de l'enveloppe urbaine existante et donc non privilégiée pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• AD0210, AD0347 : Les parcelles concernées par la demande sont situées en extension de l'enveloppe urbaine existante et donc non privilégiées pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• AB0368 : La création d'un garage sur la parcelle AB0368 ne nécessite pas de modification du tracé de l'enveloppe urbaine. Cette construction sera autorisée sous réserve du respect des règles prévues dans le règlement du futur PLUi à cet effet.</li> </ul>
CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0840 : Réponse défavorable. Extension non justifiée de l'enveloppe urbaine</li> </ul>
DOISSIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0943 : Réponse favorable et intégration de la parcelle à l'enveloppe urbaine.</li> <li>• D0036, D0037, AB0168 : Réponse défavorable. Pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• A1259, A1258, A1201, A1261 : PC sur A1226 A1227 A1253 et A1256. La parcelle devrait donc être réintégrée à l'enveloppe urbaine. Elle deviendrait de fait une dent creuse. Sous réserve que la <b><u>Commission d'enquête nous demande expressément dans ses conclusions d'intégrer à l'enveloppe urbaine les derniers permis délivrés, lorsqu'ils répondent aux critères définis dans le rapport de présentation. Dans les hameaux déjà intégrés à l'enveloppe urbaine et sous réserve de ne pas créer de nouvelles incohérences par rapport au zonage.</u></b></li> <li>• AC0167, AC0178, AC0235 : réponse favorable pour la partie des parcelles située en dent creuse le long de la RD ainsi que pour la parcelle qui accueille d'ores et déjà une construction. En revanche pour l'arrière des parcelles, réponse défavorable dans la mesure où cela constituerait une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• AC0525, AC0537 : Les parcelles concernées par la demande sont situées en extension de l'enveloppe urbaine existante et donc non privilégiées pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• B0201, B0204 : la réponse est défavorable. Le hameau ne présente pas les caractéristiques nécessaires au tracé d'une enveloppe urbaine.</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• E1554 et E1597 : réponse défavorable. Les parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine existante. (Il y a notamment une distance de plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre).</li> <li>• AC0078, AC0079 : Les parcelles concernées par la demande sont situées en extension de l'enveloppe urbaine existante et donc non privilégiées pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• AE0415 : PC sur AE414 située juste à côté. Réponse favorable en lien avec la demande sur la parcelle AE0340. La coupure urbaine</li> </ul>

	que nous souhaitions maintenir à cet emplacement n'est plus matérialisée du fait du PC sur AE0414 notamment...
FAVERGES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C1579, C1880 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• C1415 : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• C1724 : Réponse défavorable. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre de la parcelle.</li> </ul>
LA CHAPELLE DE LA TOUR SAINT-JEAN DE SOUDAIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0615 : d'après nos recoupements d'information, il s'agirait d'une demande qui concerne en réalité la Commune de Saint-Jean de Soudain. Réponse défavorable car la parcelle est clairement située en extension de l'enveloppe urbaine existante. Il n'y a donc pas de justification pour la réintégrer à l'enveloppe urbaine. Vérifier la demande initiale.</li> </ul>
LA TOUR DU PIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC1200, AC1202 : réponse défavorable. En cohérence avec le sursis à statuer émis sur la demande de permis de construire. Les parcelles objet de la présente demande sont situées en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> <li>• AB0051 : réponse défavorable compte tenu de la situation de la parcelle également en extension de l'enveloppe urbaine. Une intégration de cette dernière favoriserait l'étalement urbain. Or ce n'est pas l'objectif recherché par le projet de PLUi.</li> </ul>
LE PASSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0031 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante. Il y a notamment une distance de plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre. La Commune de Le Passage est par ailleurs touchée par une trame d'inconstructibilité en raison des défaillances liées à l'assainissement collectif. Il convient donc de limiter l'urbanisation sur cette Commune dans l'attente des travaux de mise aux normes des systèmes d'assainissement collectif.</li> <li>• A0300 et A0301 : Réponse défavorable, pas de modification de l'enveloppe urbaine à cet endroit-là. Cela constituerait une extension non justifiée de cette dernière. (Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes)</li> <li>• A0315 : réponse défavorable. La parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse car il y a plus de 50 mètres entre les constructions existantes.</li> <li>• A0800 : Une partie est d'ores et déjà intégrée à l'enveloppe urbaine. L'autre partie de la parcelle constituerait une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• A0629 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine</li> <li>• B0165 : pas de modification de l'enveloppe urbaine à cet endroit-là. Cela constituerait une extension non justifiée de cette dernière.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B0175, B0178, B0188, B0191, B0262 : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine. Vérifier toutefois les modifications de zonage en fonction des PC récent en lien avec l'avis de la Commune de Le Passage.</li> <li>• Après vérification il n'y a pas d'incidence avec les PC en lien avec l'Avis de la Commune de Le Passage donc la réponse demeure négative.</li> <li>• B0094 et B0095 : Les parcelles concernées par la demande sont situées en extension de l'enveloppe urbaine existante et donc non privilégiées pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> </ul>
ROCHETOIRIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0424 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante. Il y a d'autres localisations privilégiées sur la Commune pour l'implantation du type de service demandé. (Cabinet d'infirmière)</li> <li>• B0343, B0344, B0874, B1253 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante. On constate une coupure nette de plus de de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre de ces parcelles.</li> <li>• A0584 A0585 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante. On constate une coupure nette de plus de de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre de ces parcelles.</li> <li>• A0809 : Pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• A0812 : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• B0603 et B1120 : La parcelle B0603 est isolée. Le hameau situé autour de la parcelle B1120 ne remplit pas les critères pour le tracé d'une enveloppe urbaine. Les parcelles concernées par la demande sont situées en extension de l'enveloppe urbaine existante et donc non privilégiées pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> </ul>
ST JEAN DE SOUDAIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• « A1, 20 ». Il conviendra de vérifier les informations inscrites dans le registre. S'il s'agit bien de la parcelle AI0020, la partie située en dent creuse est bien constructible en revanche l'arrière constituerait une extension de l'enveloppe urbaine non justifiée, la réponse à la demande sur ce point est donc défavorable.</li> </ul>
SAINT DIDIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0302 : pas de modification de l'enveloppe urbaine à cet endroit-là. Ce constituerait une extension non justifiée de cette dernière.</li> <li>• AD0203 : Réponse défavorable, pas de modification de l'enveloppe urbaine à cet endroit-là. Cela constituerait une extension non justifiée de cette dernière. (Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes)</li> <li>• A0415 : Pas d'enveloppe urbaine sur ces secteurs-là. Le hameau situé autour de la parcelle B1120 ne remplit pas les critères</li> </ul>

	pour le tracé d'une enveloppe urbaine. La parcelle concernée par la demande est située en extension de l'enveloppe urbaine existante et donc non privilégiée pour un développement futur dans le cadre du PLUi.
SAINT CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AD0115 et AD0101. Réponse défavorable : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• B2353, B2354, B2351 : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• B0118 : La partie en dent creuse de la parcelle B0118 est déjà intégrée à l'enveloppe urbaine. Il n'y a pas de modification du tracé envisagé à cet endroit.</li> </ul>
SAINT VICTOR DE CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AB0061, AC0110, AC0131 : Réponse défavorable. Extension non justifiée de l'enveloppe urbaine existante.</li> </ul>
STE BLANDINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AK0189 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante. Il n'y a pas de justification pour réintégrer cette dernière.</li> <li>• AD0063 : La parcelle concernée par la demande est située en extension de l'enveloppe urbaine existante et donc non privilégiée pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> </ul>
TORCHEFELON	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0933 : La parcelle concernée par la demande est située en extension de l'enveloppe urbaine existante et donc non privilégiée pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• B0320 : La parcelle concernée par la demande est située en extension de l'enveloppe urbaine existante et donc non privilégiée pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• A0337, A0952 et C0062 : Ok pour la partie A0337 en partie dans l'enveloppe urbaine. Pour les deux autres parcelles, non car extension de l'enveloppe urbaine non justifiée.</li> </ul>

**Les motivations qui sous-tendent les demandes de reclassement de parcelles en zone constructible sont nombreuses et variées. Néanmoins le nombre très élevé de ce type de demandes ainsi que la surface cumulée qu'elles représentent induit l'impossibilité de les prendre en compte collectivement. Il ne serait d'ailleurs pas plus acceptable de retenir quelques cas particuliers en les isolant car il faudrait pour cela redéfinir de nouveaux critères qui devraient être à leur tour, par souci d'équité, appliqués à l'ensemble du règlement graphique intercommunal. La commission d'enquête souhaite savoir si, après vérification par la CCVDD, il ne subsiste aucune exception aux critères génériques de maintien en zone constructible.**

- *Outre les réponses émises ci-dessus, Les secteurs de chacune des parcelles listées ci-dessus ont été scrupuleusement vérifiées par le bureau d'étude afin de confirmer la cohérence du classement de ces dernières.*

**Q 1 La commission d'enquête souhaite savoir si, après vérification par la CCVD, il ne subsiste aucune exception aux critères génériques de maintien en zone constructible**

- *Si la question concerne une possibilité de dérogation aux règles définissant l'enveloppe bâtie pour permettre d'accéder à une constructibilité nouvelle en extension des enveloppes bâties, la réponse ne peut qu'être négative, car comme l'indique l'avis de la commission d'enquête, le nombre très élevé de ce type de demandes ainsi que la surface cumulée qu'elles représentent induit un déséquilibre du PLUi et le non-respect des orientations du SCOT*

## 2- Demande de constructibilité d'une parcelle avec compensation

Ces demandeurs proposent d'échanger la constructibilité d'une parcelle par l'inconstructibilité d'une autre de leurs parcelles.

BIOL	<ul style="list-style-type: none"><li>• AE0130 : réponse défavorable. Il est impossible de justifier l'intégration d'un terrain à l'enveloppe urbaine constructible pour un particulier, en échange d'une parcelle dont pourrait bénéficier le Syndicat ou la Commune. D'autant que la constructibilité sur ce terrain ne serait pas justifiée au regard de ces caractéristiques. Toutefois nous prendrons en compte la demande du syndicat de modification de la localisation des ER relatifs à la création d'un nouveau dispositif d'assainissement des eaux usées.</li></ul>
BELMONT	<ul style="list-style-type: none"><li>• C0492 : réponse défavorable. L'intégration de cette parcelle à l'enveloppe urbaine constructible constituerait une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine existante.</li></ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"><li>• AB0160 : réponse défavorable. L'intégration de cette parcelle à l'enveloppe urbaine constructible constituerait une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine existante.</li></ul>
FAVERGES DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"><li>• C0213 : réponse défavorable. L'intégration de cette parcelle à l'enveloppe urbaine constructible constituerait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine existante.</li></ul>

**Compte tenu d'une part du faible nombre de ce type de demande et de la faible superficie totale concernée, d'autre part de l'absence d'incidence sur la consommation d'espace pour la construction et de la situation par rapport aux limites de la tache urbaine en conformité avec les principes et critères retenus par les concepteurs du PLUi.**

**La Commission d'enquête souhaiterait savoir si la CCVD envisage ou pas de donner une suite favorable à l'ensemble de ces trois demandes qui ne remettent pas en cause l'équilibre global du projet.**

- *Répondre favorablement à ces différentes demandes pourrait remettre en cause la cohérence d'ensemble du projet de PLUi et donc fragiliser ce dernier vis-à-vis d'éventuels recours contentieux.*

**Q2 La Commission d'enquête souhaiterait savoir si la CCVD envisage ou pas de donner une suite favorable à l'ensemble de ces 4 demandes qui ne remettent pas en cause l'équilibre global du projet.**

➤ *La réponse est donnée individuellement*

### 3- Demande de conserver la constructibilité actuelle

Ces parcelles, constructibles dans les POS ou PLU actuels deviendraient inconstructibles dans le PLUi. C'est dans cette catégorie que plusieurs demandeurs ont demandé à des avocats de présenter leur demande.

CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B0367 : réponse défavorable. Compte-tenu des caractéristiques de la parcelle, son intégration à l'enveloppe urbaine constructible consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine existante.</li> </ul>
DOISSIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A1293, A1294 : Il existe effectivement une DP valide sur les deux parcelles ainsi qu'un permis de construire en cours d'instruction. Logiquement le sursis à statuer ne pourrait pas s'appliquer puisque la DP est encore valide. Il pourrait donc être envisagé de modifier l'enveloppe urbaine pour réintégrer la partie de la parcelle concernée par le PC.</li> <li>• Voir toutefois l'impact si la réintégration des permis de construire dans l'enveloppe urbaine était demandée par la commission d'enquête.</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• E1527: Réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante. Il y a notamment une distance de plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre, pour la partie de la parcelle située le long de la RD.</li> <li>• B0543: Réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> <li>• B1371, B1647, B1369, B1651, B1770, B1652, B1769, B1656, B1763, B1768, B1650 : réponse défavorable. Les parcelles concernées par la demande représentent une surface importante, en extension de l'enveloppe urbaine existante d'un hameau. Compte-tenu de ses caractéristiques (- de 15 constructions regroupées à usage d'habitation), ce hameau n'est pas fléché pour le développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• AD0319 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante</li> </ul>
FAVERGES DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0209 : après vérification du document graphique, la parcelle C0209 est bien intégrée à l'enveloppe urbaine constructible. En revanche. Pas de modification du document graphique.</li> </ul>
LA CHAPELLE DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC0097, AC0098 : réponse défavorable. Les parcelles concernées par la demande représentent une surface importante, en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> <li>• AE0035 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> </ul>
LA TOUR DU PIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC1149 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> </ul>

LE PASSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0905 : réponse favorable. La parcelle est intégrée au périmètre de l'OAP SOUZAN. Toutefois compte-tenu de l'avis des services de l'État cette partie de l'OAP pourrait faire partie d'un certain phasage.</li> <li>• A0985 : réponse défavorable. Compte-tenu des caractéristiques de la parcelle et de son environnement immédiat, la constructibilité ne sera maintenue que sur la partie en dent creuse située le long de la route. L'autre partie consisterait en une extension de l'enveloppe urbaine non justifiée.</li> </ul>
MONTAGNIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0331 : réponse défavorable. La parcelle A331 apparaît effectivement en extension urbaine et dans une logique de cohérence avec les autres cas dans la même situation, il apparaît difficile d'accéder à cette demande. Les autres parcelles nous ont été présentées comme des permis délivrés au moment de la réalisation du zonage.</li> <li>• C0634 et C0363 : Non pour C0363 car extension non justifiée de l'enveloppe urbaine. La C0364 est intégrée à l'enveloppe urbaine</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A1320 : réponse défavorable. Pas de modification de l'enveloppe urbaine existante. L'enveloppe urbaine tracée un peu plus haut nord de la parcelle est en lien avec l'urbanisation présente sur la Commune de La Bâtie Montgascon.</li> <li>• B0951 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> <li>• A0587 : réponse défavorable : la parcelle est située dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole. Voir le rapport de présentation qui recense les exploitations agricoles.</li> <li>• B2525 : réponse défavorable. De ce côté-là de la route, intégrer cette parcelle à l'enveloppe urbaine consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine existante. Il y a par ailleurs plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre.</li> </ul>
ST DIDIER DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0405, A0406 et A0407 : réponse défavorable. Compte-tenu de ses caractéristiques (- de 15 constructions regroupées à usage d'habitation), ce hameau n'est pas fléché pour le développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• <u>Il semble y avoir une erreur pour ces deux parcelles 380, 381. Nous avons en revanche une demande concernant GAGET Maurice pour la parcelle B0008. La réponse serait défavorable compte-tenu de la situation de la parcelle, hors de l'enveloppe urbaine.</u></li> <li>• AD122, AD224, AD225 : La constructibilité est maintenue pour la partie de la parcelle située en dent creuse le long de la route. Toutefois, dans un souci de cohérence, cette remarque vient appuyer la nécessité de supprimer l'OAP Revolette. A mettre en lien avec l'avis des services de l'Etat sur cette OAP, compte-tenu du PPRM.</li> <li>• B0724 : réponse défavorable. Il y a plus de 50 mètres entre les constructions existantes de part et d'autre sur ce secteur. On constate une coupure franche dans le hameau.</li> </ul>
ST VICTOR DE CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AH0340, AH0446: Réponse défavorable. Les parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Nous ne retrouvons pas de parcelle D0954 au nom de CECILLON Christine sur le cadastre ? En revanche il existe un ensemble de parcelles A10126 A10144 A10145 et A10291. Pour A10126, A10145 et A10291 elles sont intégrées à l'enveloppe urbaine. En revanche, A10144 n'est maintenue que pour sa partie située en dent creuse.</i></li> <li>• AH0619 : réponse défavorable. La parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> <li>• 1486 : nous ne retrouvons pas la parcelle et le propriétaire</li> <li>• AB149, AB156 : réponse défavorable. Les parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> </ul>
TORCHEFELON	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C1205, C1206 : réponse défavorable. Compte-tenu de ses caractéristiques (- de 15 constructions regroupées à usage d'habitation), ce hameau n'est pas flêché pour le développement futur dans le cadre du PLUi.</li> </ul>

**L'antériorité du statut d'une parcelle ne semble pas, jurisprudentiellement suffisante, pour justifier de la prise en compte d'une demande de reconsidération du règlement graphique. En effet, d'un document d'urbanisme à l'autre, la législation, notamment au travers des évolutions récentes du CU, a fortement modifié les obligations des collectivités locales en matière de consommation d'espace pour la construction de logements neufs et de densification de la tâche urbaine. Le respect des nouvelles règles du jeu diminue mécaniquement la surface globale constructible ce qui a pour effet concret de « déclasser » certaines parcelles autrefois en zone U ou AU aujourd'hui en zone A ou N. Cependant pour être juridiquement robuste, ce reclassement doit s'effectuer en fonction de critères clairs et objectifs sans souffrir d'exception d'aucune sorte.**

**La Commission d'enquête souhaiterait cependant savoir si la CCVD a pu vérifier :**

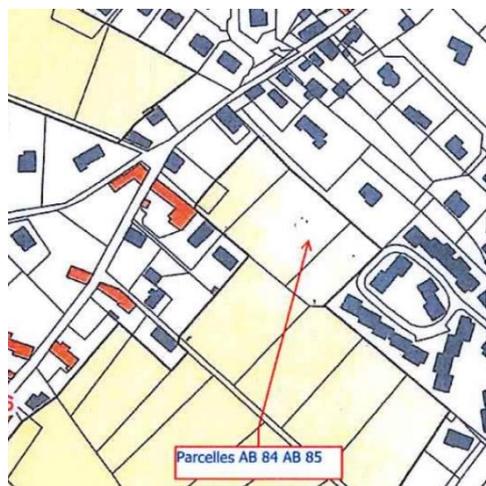
- **Que les parcelles listées par la Commission respectent bien des critères d'inconstructibilité affichés dans les documents du PLUi (rapport de présentation, PADD, ...)**
  - **Qu'il n'existe pas dans l'environnement de ces parcelles d'exceptions susceptibles de fragiliser l'application des règles communes.**
- *L'enveloppe bâtie a été définie selon les mêmes critères pour tout le PLUi. Les réponses sont données individuellement ci-dessus après examen des différentes situations.*

#### 4- Demande de constructibilité d'une « dent creuse »

Selon la définition que nous en a donné le responsable du service Urbanisme de la CCVD, « C'est une notion dont la jurisprudence permet d'en dessiner les contours. Il n'existe pas de définition propre. Il s'agit d'une parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Ou plus simplement un espace vide entouré de constructions. Cette parcelle doit toutefois demeurer de dimension raisonnable pour être qualifiée de dent creuse. A titre d'information, nous avons notamment une jurisprudence récente sur le territoire des Vals du Dauphiné Est, à Chimilin (...). Une parcelle de 8 760 m<sup>2</sup> bien que clairement entourée par des constructions et desservie par les réseaux n'est pas considérée comme une dent creuse par la cour administrative. (...) Les gens font effectivement une interprétation très large du concept de "dent creuse"... Dans le cadre du PLUi Ouest, il est expliqué dans le rapport de présentation qu'une coupure de plus de 50 m était retenue dans le cadre du parti d'aménagement pour dessiner l'enveloppe urbaine. Ainsi, un terrain nu encadré par deux terrains construits,

mais dont la distance entre les constructions existantes de part et d'autre serait de plus de 50 mètres, n'aura pas été retenu comme une dent creuse dans le cadre de l'enveloppe urbaine constructible. »

Nous n'avons pas la possibilité d'aller vérifier sur le terrain, mètre en main, les affirmations des propriétaires qui présentent toutes les parcelles citées ci-dessous comme des « dents creuses », mais la CCVD sera sûrement interrogée sur cette définition et son application comme dans le cas des parcelles A84 et A85 à Dolomieu



La Commission d'Enquête souhaiterait donc connaître les critères finalement retenus par la CCVD pour caractériser une dent creuse (superficie maximale de la parcelle, nombre minimum de parcelles mitoyennes déjà construites, etc...). Elle souhaiterait par ailleurs que la CCVD se positionne dans son mémoire en réponse sur les 29 cas figurant dans le tableau suivant.

➤ Les réponses sont données individuellement ci-dessous.

CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B2063: réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre. Compte-tenu de ses caractéristiques (- de 15 constructions regroupées à usage d'habitation), ce hameau n'est pas flêché pour le développement futur dans le cadre du PLUi.</li> <li>• AL0125, AL0132, AL0133, AL0124: réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse, notamment compte-tenu de sa surface. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre. Cette parcelle pourrait toutefois faire l'objet d'un projet d'OAP si la constructibilité était accordée dans le cadre d'un futur PLUi. Il n'y a pas de capacité restante sur la commune de Cessieu.</li> <li>• A0310: réponse défavorable. Même si la parcelle est effectivement située à moins de 50 mètres des constructions existantes, il n'y a pas d'enveloppe urbaine sur ce hameau, compte-tenu de ses caractéristiques. (moins de 15 constructions regroupées à usage d'habitation)</li> <li>• B2009, B2011 : une partie de la parcelle B2009 reste constructible en dent creuse le long de la route en revanche la</li> </ul>
---------	---

	<p>parcelle B2011 n'est pas intégrée à l'enveloppe urbaine de même pour le reliquat de la parcelle B2009 qui est considéré comme une extension de l'enveloppe urbaine existante, non justifiée. A noter qu'un changement de destination est autorisé sur la parcelle B2010 qui semble appartenir au même propriétaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B0344: réponse défavorable. Cette demande semble correspondre à une demande sur Rochetoirin de Bernard BATTIER. Voir précédemment pour la réponse.</li> </ul>
DOISSIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AB0187 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> <li>• D0033 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• E0169 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> <li>• AB0084, AB0085 : réponse défavorable. Ces parcelles ne sont pas considérées comme des dents creuses. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> <li>• AE0340 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> <li>• AD0005 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> <li>• AC0225 : réponse défavorable. Un PC a effectivement été accordé sur la parcelle AC0225. Il semble également y avoir un pc sur la parcelle AC100. Demeure une rupture d'urbanisation entre la AC100 et la AC0225.</li> </ul>
FAVERGES DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C1313, C1316 : réponse favorable pour la partie des parcelles C1313 et C1316 qui sont effectivement situées en dent creuse. En revanche réponse défavorable pour l'arrière des parcelles. Il s'agirait d'une extension de l'enveloppe urbaine non justifiée.</li> </ul>
LA CHAPELLE DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AB0150 : Le PC est actuellement en cours d'instruction, toutefois le maire ne souhaite pas faire de sursis à statuer. On ne peut toutefois pas considérer qu'il s'agit d'une dent creuse. Il s'agit plutôt d'une extension caractérisée de l'enveloppe urbaine existante.</li> </ul>
ROCHETOIRIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0656, A0872 : réponse défavorable. Cette parcelle n'est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre. A noter qu'un PC avait été déposé. Toutefois Madame</li> </ul>

	le Maire a logiquement appliqué le sursis à statuer sur cette demande.
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC0013 : réponse défavorable. Il n’y a pas d’enveloppe urbaine sur ce secteur, le hameau ne présente pas les 15 constructions regroupées à usage d’habitation nécessaires au tracé d’une enveloppe urbaine. L’intégration de cette parcelle reviendra à étendre le tissu urbain existant.</li> <li>• B0951 : réponse défavorable. Cette parcelle n’est pas considérée comme une dent creuse. L’intégrer à l’enveloppe urbaine reviendrait à étendre le tissu urbain de manière non justifiée.</li> </ul>
ST JEAN DE SOUDAIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B0058, B0059 : réponse défavorable. Il n’y a pas d’enveloppe urbaine sur ce secteur, le hameau ne présente pas les 15 constructions regroupées à usage d’habitation nécessaires au tracé d’une enveloppe urbaine.</li> </ul>
STE BLANDINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AE213 : Réponse défavorable. Cette parcelle n’est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d’autre. La coupure urbaine est à préserver.</li> </ul>
TORCHEFELON	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0801 et C0849 : réponse favorable pour la partie de la parcelle C0849 en dent creuse située le long de la RD. Cette dernière est d’ailleurs d’ores et déjà intégrée à l’enveloppe urbaine. En revanche l’autre parcelle n’est pas considérée comme une dent creuse. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d’autre.</li> </ul>

**Q 4. Elle souhaiterait par ailleurs que la CCVD se positionne dans son mémoire en réponse sur les 25 cas figurant dans le tableau ci à côté.**

- *La « dent creuse » au sens général de l’urbanisme est un espace non construit entouré de parcelles bâties. Elle est le plus souvent constituée d’une seule parcelle. Mais elle peut aussi représenter un tènement de plusieurs parcelles. Dans les deux cas la question de la surface entre aussi en ligne de compte. Celle-ci est déterminée en fonction des typologies urbaines dans lesquelles elle est située. Ainsi dans un espace où les typologies parcellaires avoisinantes sont de petite taille la surface de l’espace non bâti doit être dans la même proportion pour être considérée comme dent creuse. Ainsi pour illustration si le maillage parcellaire voisin représente une surface moyenne de 1 000 m<sup>2</sup> un tènement vide qui représenterait 1 000 m<sup>2</sup> ne saurait être considérée comme une dent creuse.*

## 5- Demande de constructibilité pour raisons financière ou retraite

Toutes les demandes de constructibilité, ou, au moins, la plupart d’entre elles, ont en filigrane une justification financière : le déclassement d’une parcelle de la zone U en zone A ou N lui fait perdre beaucoup de valeur. Il est sûr qu’en déclassant de nombreuses parcelles pour se mettre en conformité avec le SCoT, la CCVDD fera perdre beaucoup de valeur à nombre de terrains, et que les réactions des propriétaires pourront être sévères. De plus, certains, pas forcément riches ni simplement aisés, qui comptaient sur la vente de leur parcelle constructible pour assurer un peu une retraite insuffisante (des anciens exploitants agricoles, notamment) risquent de subir de ce fait ce que plusieurs désignent comme une spoliation.

Comment la CCVDD va-t-elle répondre à ça ?

- *Les demandes sont examinées au regard de la situation des parcelles concernées, notamment par rapport au parti d'aménagement global du projet de PLUi. Les cas particuliers et individuels ne peuvent être pris en compte, sous réserve de fragiliser le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cas de recours contentieux.*

CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0660 : réponse défavorable. La partie en dent creuse de la parcelle a d'ores et déjà été intégrée à l'enveloppe urbaine. Ajouter le reste de la parcelle constituerait une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• AB0120, AB0128, AB064, AB065 : réponse défavorable. Compte-tenu des caractéristiques de la parcelle, son intégration à l'enveloppe urbaine constructible consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine existante. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre.</li> </ul>
DOISSIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D0033 : réponse défavorable. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre de la parcelle.</li> <li>• A1293, A1294 : Il existe effectivement une DP valide sur les deux parcelles ainsi qu'un permis de construire en cours d'instruction. Logiquement le sursis à statuer ne pourrait pas s'appliquer puisque la DP est encore valide. Il pourrait donc être envisagé de modifier l'enveloppe urbaine pour réintégrer la partie de la parcelle concernée par le PC. Voir impact si réintégration des permis de construire dans l'enveloppe urbaine demandée par la commission d'enquête.</li> </ul>
LA CHAPELLE DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC0097, AC0098 : réponse défavorable. Les parcelles concernées par la demande représentent une surface importante, en extension de l'enveloppe urbaine existante. A noter qu'un PC a été récemment accordé par la mairie sur la parcelle AC0097.</li> </ul>
LE PASSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B0094 et B0095 : Les parcelles concernées par la demande sont situées en extension de l'enveloppe urbaine existante et donc non privilégiées pour un développement futur dans le cadre du PLUi.</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A1320 : réponse défavorable. Pas de modification de l'enveloppe urbaine existante. L'enveloppe urbaine tracée un peu plus haut nord de la parcelle est en lien avec l'urbanisation présente sur la Commune de La Bâtie Montgascon.</li> <li>• B0951 : réponse défavorable. Il s'agit d'une extension de l'enveloppe urbaine non justifiée.</li> <li>• B0198 : réponse défavorable. Il s'agit d'une extension de l'enveloppe urbaine non justifiée. Il existe par ailleurs une coupure franche de l'enveloppe urbaine à cet endroit-là. Il y a également plus de 50 mètres entre les constructions existantes.</li> </ul>

## Q 5. Comment et sous quelle forme la CCVD peut-elle répondre à ses situations ?

- *Même si les situations particulières sont toutes entendables, elles ne peuvent servir de base à la justification du zonage, qui, on le rappelle, procède uniquement d'une traduction technique des orientations du PADD.*

### 6- Demande de constructibilité pour les descendants

Là aussi, par le reclassement de nombreuses parcelles constructibles en zone A ou N, certains jeunes, natifs du pays et qui comptaient sur les propriétés familiales pour s'installer sur place, vont être obligés d'aller chercher ailleurs un logement qu'ils ne pourront peut-être pas acheter. La raréfaction des terrains constructibles va probablement entraîner leur renchérissement, et provoquer ainsi une uniformisation sociale des habitants, chassant ailleurs une partie plus jeune et/ou moins aisée de la population.

**La Commission d'enquête souhaiterait notamment savoir si la CCVD a pris en compte ce type de risque et prévu des modes de compensation comme par exemple un accès préférentiel aux logements sociaux, programmés dans le cadre des OAP, pour les jeunes souhaitant demeurer sur le territoire**

- *Comme pour la liste de demandes précédentes, la CCVDD ne peut pas prendre en compte des situations personnelles en faisant totale abstraction de la situation des parcelles concernées, au risque de fragiliser l'intégralité du projet de PLUi. Les conditions d'attribution de logements sociaux sont par ailleurs encadrées. Toutefois le projet de PLUi, dans le cadre des OAP répond notamment à un objectif de diversification des formes urbaines pour répondre aux besoins en logements des jeunes qui souhaitent s'installer sur le territoire. (Plus petits logements qualitatifs et accessibles, voir notamment le principe de logements intermédiaires à ce sujet).*

BIOL	<ul style="list-style-type: none"><li>• A0507, A0578 : réponse défavorable. Des parties de ces deux parcelles sont d'ores et déjà intégrées à l'enveloppe urbaine, dans la limite de l'acceptable, en cohérence avec les règles applicables pour le tracé de l'enveloppe urbaine.</li></ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"><li>• C0492, C0785 : La parcelle C0492 est bien intégrée à l'enveloppe urbaine, pour la C0785, une partie est également intégrée à l'enveloppe urbaine, l'autre partie constituerait une extension. Réponse défavorable, extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li></ul>
FAVERGES DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"><li>• C0213 : réponse défavorable. L'intégration de cette parcelle à l'enveloppe urbaine constructible constituerait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine existante.</li></ul>
ST DIDIER DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"><li>• B0263 : réponse défavorable. La partie de la parcelle d'ores et déjà intégrée à l'enveloppe urbaine permet la construction d'une maison d'habitation. Nous ne pouvons intégrer une plus grande partie puisque cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li><li>• A0406, A0407 et A0405 : réponse défavorable. Il n'y a pas d'enveloppe urbaine sur ce secteur, compte-tenu de ces</li></ul>

	caractéristiques. Moins de 15 constructions à usage d'habitation et regroupées.
ST VICTOR DE CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AN0207 : réponse défavorable. Extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>

**Q 6. La Commission d'enquête souhaiterait notamment savoir si la CCVD a pris en compte ce type de risque et prévu des modes de compensation comme par exemple un accès préférentiel aux logements sociaux, programmés dans le cadre des OAP, pour les jeunes souhaitant demeurer sur le territoire**

- *La CCVDD a intégré la problématique du logement des jeunes, et des jeunes ménages à travers d'une part le PLH et d'autre part les OAP qui permettent d'orienter la production de logements vers des produits adaptés (habitat intermédiaire et petit collectif notamment).*

## 7- Demande de constructibilité pour donner suite à l'obtention d'un CU ou PC

Beaucoup ne font pas la différence entre un certificat d'urbanisme et un permis de construire. Et ceux qui avancent comme un argument un PC ne savent pas préciser si c'est un PC demandé ou délivré !  
**La commission d'enquête souhaite savoir quelles parcelles pourraient être concernées par une mise à jour de la zone U par la CCVD en y intégrant les permis de construire accordés par les Communes avant la mise en place d'un sursis à statuer.**

- *Précisions concernant ces demandes. Le plan de zonage du PLUi a été élaboré en tenant compte des PC délivrés préalablement à son arrêt. Toutefois des PC ont pu être autorisés par les maires au coup par coup à la suite de l'arrêt, même si ces derniers auraient dû faire usage du sursis à statuer. Compte-tenu de la possibilité de surseoir à statuer sur une demande de permis de construire déposé après l'obtention d'un Certificat d'Urbanisme Opérationnel, nous n'avons pas tenu compte de ces derniers pour tracer l'enveloppe urbaine. Seul les PC et PA ont été intégrés. Ils sont matérialisés par des « petits ronds » sur le plan de zonage. La Commission d'enquête pourrait faire une demande de réintégration des PC accordés entre l'arrêt et l'approbation sous réserve du respect des règles établies pour le tracé des enveloppes urbaines et sous réserve de ne pas recréer d'incohérences vis-à-vis du zonage.*

CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B2063: Réponse défavorable. Il y a notamment plus de 50 mètres entre les constructions existantes situées de part et d'autre de la parcelle. Il n'y a pas d'enveloppe urbaine sur ce secteur compte tenu de la faible densité des constructions. Le hameau ne présente pas le minimum des 15 constructions regroupées à usage d'habitation. Le PC n'est plus valable.</li> </ul>
DOISSIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B0553 : réponse défavorable. Il existe uniquement un CUB sur la parcelle qui est située en extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> <li>• A1293, A1294 : Il existe effectivement une DP valide sur les deux parcelles ainsi qu'un permis de construire en cours d'instruction. Logiquement le sursis à statuer ne pourrait pas s'appliquer puisque la DP est encore valide. Il pourrait donc être envisagé de modifier l'enveloppe urbaine pour réintégrer la partie de la parcelle concernée par le PC. Voir impact si</li> </ul>

	<p>réintégration des permis de construire dans l'enveloppe urbaine demandée par la commission d'enquête.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AB0274 : Nous n'avons pas de CU ou PC dans le logiciel d'instruction. Il y a plus de 50 mètres entre les constructions existantes. L'intégration de cette parcelle consisterait en une extension de l'enveloppe urbaine existante.</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• E1062, E0891 : ces deux parcelles sont bien intégrées à l'enveloppe urbaine prévue dans le futur zonage du PLUi. Le PC autorisé sur la parcelle E1141 induit qu'une partie de la E0891 devient effectivement une dent creuse. La parcelle E0162 était d'ores et déjà considérée comme une dent creuse compte tenu de sa situation.</li> <li>• AC0225 : réponse défavorable. Un PC a effectivement été accordé sur la parcelle AC0225. Il semble également y avoir un pc sur la parcelle AC100. Demeure une rupture d'urbanisation entre la AC100 et la AC0225.</li> </ul>
LA CHAPELLE DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC0097, AC0098 : réponse défavorable. Les parcelles concernées par la demande représentent une surface importante, en extension de l'enveloppe urbaine existante. A noter qu'un PC a été récemment accordé par la mairie sur la parcelle AC0097.</li> <li>• AB0150 : Le PC est actuellement en cours d'instruction, toutefois le maire ne souhaite pas faire de sursis à statuer. On ne peut toutefois pas considérer qu'il s'agit d'une dent creuse. Il s'agit plutôt d'une extension caractérisée de l'enveloppe urbaine existante.</li> </ul>
LA TOUR DU PIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC0939 : réponse défavorable. La parcelle concernée par la demande représente une surface importante, en extension de l'enveloppe urbaine existante. Toutefois la parcelle devrait être classée en zone agricole. Un agriculteur professionnel devrait donc pouvoir y bâtir une construction à usage d'habitation, sous réserve d'en démontrer la nécessité.</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AD0063 : réponse défavorable. La délivrance d'un CU ne suffit pas à justifier le maintien de la parcelle au sein de l'enveloppe urbaine. Le Hameau concerné ne remplit pas les critères permettant de tracer une enveloppe urbaine. (15 constructions à usage d'habitation regroupées)</li> </ul>
ST DIDIER DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B0681, B0682 : Le PC est également déposé sur une partie de la B0683. Pas de modification de l'enveloppe urbaine, le sursis à statuer devrait appliquer si le projet n'est pas conforme au futur plan de zonage.</li> </ul>
ST VICTOR DE CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AM0052 : réponse défavorable, pas de modification de l'enveloppe urbaine à cet endroit.</li> </ul>
TORCHEFELON	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B1055 : Réponse défavorable. Sursis à statuer sur la demande de PCMI. Extension de l'enveloppe urbaine non justifiée</li> </ul>

**Q7** La commission d'enquête souhaite savoir quelles parcelles pourraient être concernées par une mise à jour de la zone U par la CCVD en y intégrant les permis de construire accordés par les Communes avant la mise en place d'un sursis à statuer.

- *Le PLU au stade approbation peut normalement intégrer uniquement les remarques issues de la consultation des PPA et de l'enquête publique. Les autres modifications ne peuvent pas être admises. Les personnes ayant obtenu une autorisation d'urbanisme et n'étant pas en zonage U conservent leur droit à construire au-delà de l'approbation du PLU dans les délais réglementaires de validité des autorisations délivrées. De plus il est rappelé que toutes les constructions qui seraient en zones A ou N peuvent s'étendre et développer des annexes et piscines dans les conditions fixées par le règlement du PLUi.*

## 8- Demande de modification des limites des zones U

Plusieurs personnes, qui voient dans le PLUi la limite de la zone U se rapprocher des limites de l'emprise de leur maison souhaitent regagner un peu d'espace pour, peut-être y faire un jour une extension. D'autres ne gardent de leur parcelle qu'une petite partie constructible ; enfin l'espace laissé constructible sur la parcelle de certains autres est d'une telle forme qu'il leur semble difficile de pouvoir y construire une maison. Beaucoup nous ont dit – et on peut en effet s'interroger – que le découpage avait été fait de manière un peu arbitraire, sans référence au terrain ni au dessin des parcelles : plusieurs exemples montrent en effet la limite de la zone U découper certaines parcelles et, juste à côté, en contourner d'autres.

**La commission d'enquête souhaite savoir sur quels critères les parcelles situées en limite de la tache urbaine ont été divisées entre zone U et A ou N ? Une deuxième question porte sur les cas où la CCVD jugerait judicieux de revoir le tracé de ce type de limite : sont-ils nombreux et où se situent-ils ?**

- *Il semble important de préciser que les parties en zone A et N des parcelles concernées pourront être mobilisées pour implanter certaines constructions sous conditions. Il convient notamment de se reporter aux pages 152 à 161 du règlement. Il est notamment précisé qu'un propriétaire ayant édifié une construction principale à usage d'habitation sur la partie en zone U d'une parcelle pourra par exemple construire des annexes (sous conditions) dans la partie située en zone A ou N de la parcelle.*

BIOL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC0095 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé envisagé, ce dernier semble cohérent.</li> <li>• AB514 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé envisagé, ce dernier semble cohérent. (+ de 50 mètres entre les constructions existantes)</li> <li>• A0507, A0578 : réponse défavorable. Des parties de ces deux parcelles sont d'ores et déjà intégrées à l'enveloppe urbaine, dans la limite de l'acceptable, compte-tenu des règles applicables. (50 mètres notamment) Pas de modification autre de l'enveloppe urbaine envisagée.</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B1091, B0963, E0966 et E0378 : La réponse est négative. En effet la réalisation des annexes en zone A est désormais autorisée mais encadrée. La modification du tracé n'aurait donc pas d'incidence sur les projets de construction de Monsieur.</li> </ul>
FAVERGES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0596 : réponse défavorable, la construction est située dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.</li> </ul>
LE PASSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B0416 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé envisagé, ce dernier semble cohérent.</li> </ul>

ROCHETOIRIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B1939 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé envisagé, ce dernier semble cohérent. La demande consiste en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B1588, B0260, B0261 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé envisagé, ce dernier semble cohérent. La demande consiste en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• B2480, B2440 : réponse défavorable. Pas de modification du tracé envisagé, ce dernier semble cohérent. La demande consiste en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• B0954 et B0955 : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine</li> <li>• AE0199 : pas de modification du tracé à cet endroit-là. Cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine</li> </ul>
ST DIDIER DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B0263 : réponse défavorable. La partie de la parcelle d'ores et déjà intégrée à l'enveloppe urbaine permet la construction d'une maison d'habitation. Nous ne pouvons intégrer une plus grande partie puisque cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• C0127 : réponse défavorable. La partie de la parcelle d'ores et déjà intégrée à l'enveloppe urbaine permet la construction d'une maison d'habitation. Nous ne pouvons intégrer une plus grande partie puisque cela consisterait en une extension non justifiée de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>
ST VICTOR DE CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AE0032 et AE0174 : concernant la demande d'extension ZI, non recevable compte-tenu de l'avis du SCoT sur les capacités foncières destinées aux activités économiques.</li> <li>• Il semble de toute façon qu'il existe sur le terrain une zone humide non répertoriée par l'inventaire départemental. Par ailleurs, compte-tenu de l'emprise du bâtiment actuel, l'entreprise doit pouvoir évoluer à l'intérieur de la parcelle existante sans extension. Pour la demande concernant la Zone de loisir elle sera étudiée lors d'une prochaine révision du PLUi avec la Commune. Il faudrait créer un STECAL spécifique, or ce n'est plus possible à ce stade-là de l'élaboration.</li> </ul>
TORCHEFELON	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C1205, C1206 : réponse défavorable. Pas d'enveloppe urbaine sur ce hameau. (Moins de 15 constructions à usage d'habitation.</li> </ul>

**Q.8 La commission d'enquête souhaite savoir sur quels critères les parcelles situées en limite de la tache urbaine ont été divisées entre zone U et A ou N ? Une deuxième question porte sur les cas où la CCVD jugerait judicieux de revoir le tracé de ce type de limite : sont-ils nombreux et où se situent-ils ?**

- *Certaines parcelles présentant une surface importante sont susceptibles de faire l'objet d'une division parcellaire en vue d'une seconde construction en limite de zone bâtie. Aussi de façon à ne pas devoir étendre l'enveloppe bâtie par ce type de dynamiques, il a été retenu en lien avec les*

orientations du SCOT et de l'Etat dans les objectifs de maîtrise du développement démographique et résidentiel de ne pas permettre une densification des franges urbaines. Le zonage effectivement coupe certaines parcelles. Mais le règlement ne bloque pas ces constructions, puisque les zones A et N autorisent les extensions, annexes, piscines des habitations situées en U ou AU.

#### 9- Demande de changement de zonage, de destination ou de modification des ER

BIOL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0169, C0170, C0175, C0288 : Ok à remplacer par C0504, AC0130, AC0134. Voir courrier Syndicat des eaux</li> <li>• F0094, F0095 : a priori la demande porte sur la création d'un STECAL pour ces deux parcelles ? Toutefois il me semble qu'il n'est pas possible de rajouter des STECAL à la suite de l'enquête publique car il n'y aurait pas d'avis CDPENAF sur ces nouveaux STECAL. C'était la position de la DDT.</li> </ul>
CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C0259 : réponse défavorable. La parcelle répond clairement aux critères de définition de la dent creuse, moins de 50 mètres, surface modérée. Il parait donc difficile de la déclasser.</li> </ul>
FAVERGES DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C1138, C0207, C0209 : réponse défavorable. Pas de modification envisagée de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>
LA TOUR DU PIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC1610, AC1170, AC1171, AC1172 : Pas de modification envisagée du périmètre de l'OAP.</li> </ul>
LE PASSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 279 : ne parvenons pas à retrouver la parcelle concernée...</li> <li>• C0432, C0433 et C0434 : réponse défavorable. Il est impossible de créer des bâtiments artisanaux à cet endroit-là et pas de STECAL prévu. Impossible d'en rajouter après l'enquête publique. (Cf. Infra CDPENAF)</li> </ul>
MONTAGNIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D0004 : Nous vérifierons la cohérence du zonage A à cet endroit-là. Il faudrait créer un STECAL, or le STECAL doit faire objet avis CDPENAF plus possible à ce stade de la procédure.</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AD0249 pour changement de destination / réhabilitation et AD0474 constructible : réponse défavorable pour la constructibilité sur AD0474 car extension de l'enveloppe urbaine non justifiée. Pour le changement de destination impossible d'intégrer cela après enquête publique... Car avis CDPENAF nécessaire.</li> </ul>
ST VICTOR DE CESSIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ER n°146 : L'ER est à maintenir en vue de l'extension future de l'OAP. Outil d'anticipation.</li> <li>• AK0115, AK0116 : réponse défavorable. Pas de remise en cause de l'ER.</li> </ul>
STE BLANDINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AE0080 : réponse défavorable. Impossible à déclasser</li> <li>• AE0083, AE0084 : réponse défavorable.</li> </ul>

A cette liste, il convient d'ajouter le dossier technique envoyé par le Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de la Bourbre (registre dématérialisé N° 42) qui demande d'ajouter des emplacements

réservés pour construire des ouvrages pour la protection contre les crues : ces demandes concernent une quarantaine de parcelles.

**La commission d'enquête souhaite savoir si la CCVD entend donner suite à la requête du SMAB sachant que ce dernier a d'autres moyens légaux pour maîtriser l'assiette foncière de ces aménagements (servitude sous DIG, acquisition amiable, expropriations après DUP).**

- *Si les emplacements réservés restent de taille réduite, il n'y a pas d'inconvénient à les intégrer, **mais le nombre (40) ainsi que la surface cumulée peut apparaître importante et nécessite une information claire des propriétaires concernés.** L'intégration au stade actuel de la procédure dans le cadre de l'enquête publique ne garantit pas cette transparence. Aussi **nous recommandons de ne pas les intégrer à ce stade**, le risque juridique pour défaut d'information apparaît important. Le SMAB peut effectivement mettre en place une DUP qui lui permettra d'acquérir le foncier nécessaire. (Ou encore financer une déclaration de projet avec une mise en compatibilité du PLUI).*

**Q.9. La commission d'enquête souhaite savoir si la CCVD entend donner suite à la requête du SMAB sachant que ce dernier a d'autres moyens légaux pour maîtriser l'assiette foncière de ces aménagements (servitude sous DIG, acquisition amiable, expropriations après DUP).**

- *La CCVDD estime que l'ampleur (en nombre et en surface) des emplacements réservés demandés, n'a pas fait l'objet d'une concertation ni d'une information suffisante vis à vis du public et des propriétaires concernés. L'impact du dossier à l'approbation par rapport au dossier arrêté apparaît trop important. De plus ces demandes n'ont pas fait l'objet de l'évaluation environnementale.*

## 10- Contestation ou refus d'un classement au titre de l'art. L151-19 du CU

**Compte tenu du nombre total élevé de bâtiments remarquables figurant sur le règlement graphique, il paraît judicieux de réexaminer au cas par cas les 9 demandes des habitants concernés émises au cours de l'Enquête et listées dans le tableau qui suit. La Commission d'enquête souhaiterait, en outre, connaître les critères de réexamen que la CCVDD envisage d'appliquer à ces 7 demandes.**

- *Concernant les bâtiments identifiés au titre du patrimoine, ils sont issus des documents d'urbanisme existant et ou d'un inventaire transmis par les différents élus de chaque Commune qui possèdent la connaissance de leur territoire. Sont classés les bâtiments présentant un caractère dauphinois affirmé. (Toiture, mur etc.) A noter que ce classement empêche effectivement la démolition ainsi qu'un respect des matériaux et de l'aspect d'origine (Sauf si impossibilité technique de conservation du bâti).*

BIOL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AD0071 : réponse favorable pour retirer le classement</li> <li>• C0126 : réponse favorable pour retirer le classement</li> <li>• C0123 : réponse favorable pour retirer le classement</li> </ul>
DOLOMIEU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AE0198 : réponse favorable pour retirer le classement sur le bâti, en revanche la protection demeurera sur le parc.</li> <li>• AE0223 : réponse favorable pour retirer le classement.</li> <li>• AE0064 AE0067 et AE0105 et AE0106 réponse favorable pour retirer le classement.</li> <li>• Déclassement habitations du patrimoine, chemin des Bruyères : Ok dans un souci d'équité pour tout le chemin car d'autres bâtis avaient été omis lors de l'inventaire.</li> </ul>

LA TOUR DU PIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC0698, AC0699 : réponse favorable pour retirer le classement, en revanche pas de modification de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>
ST CLAIR DE LA TOUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A0587 : ne retrouve pas le propriétaire associé à la parcelle ?</li> </ul>

**Q 10 La Commission d'enquête souhaiterait, en outre, connaître les critères de réexamen que la CCVDD envisage d'appliquer à ces 11 demandes**

- Voir les réponses individuelles ci-dessus.

## 11- Remarques générales et modification du PLU

On trouvera les remarques pertinentes dans le document joint : « Quelques remarques et suggestions faites par le public ».

- A noter que nous avons complété cette liste en lien avec le tableau EXCEL transmis, regroupant toutes les demandes, puisque certaines figuraient dans le tableau EXCEL mais pas dans ce tableau. (Regroupe les réponses aux rubriques 11 et 13 du rapport de synthèse)

### *Hervé Girard (registre électronique 39)*

- Nous repréciserons dans le règlement écrit les règles qui concernent le stationnement des vélos en lien avec les éléments transmis par rapport à la Loi ENE.
- Concernant la remarque sur les "stations de ski" il s'agit pour cette partie du règlement, du règlement type transmis par les services de l'Etat pour la traduction réglementaire des aléas. Nous allons voir quelle est notre marge de manœuvre pour supprimer les éléments qui ne concernent pas le territoire des Vals du Dauphiné.
- Concernant la palette couleur des menuiseries. Cette dernière pourrait être retravaillée en lien avec plusieurs remarques des Communes dans leurs avis respectifs sur le projet de PLUi.
- Pour la liste des végétaux, cette dernière était donnée à titre indicatif, il s'agit d'orienter le pétitionnaire. Il n'est pas prévu de compléter ou de modifier cette dernière. Nous pouvons toutefois préciser clairement dans le document que les noms d'espèce sont bien donnés à titre d'exemple. On rappelle que ces prescriptions intégrées au cahier des OAP sont à respecter dans un rapport de compatibilité et non de conformité ce qui laisse effectivement une marge d'appréciation au cas par cas.
- La densité de logements par hectare sera complétée sur tous les descriptifs d'OAP.
- Nous interrogerons le bureau d'études pour voir s'il est effectivement envisageable d'intégrer une règle concernant la mise en place de chaufferies collectives. Non c'est une installation or cela ne relève pas des règles de l'urbanisme. La RE arrive en 2020. Elle impose du logements énergie positive, bilan carbone, qualité de l'air intérieur et matériaux recyclable. Impact économique sur le coût de la construction. Souhait de ne pas aller plus loin dans le règlement du PLUi.
- A noter que le règlement du PLUi intègre tout de même des bonus de constructibilité pour les constructions allant au-delà de la RT en vigueur niveau performance énergétique.
- Pour l'implantation des pompes à chaleur, il n'est effectivement pas envisageable de les implanter sur le domaine public. Comme tout élément de ce type qui doit demeurer sur le domaine privé de chaque propriétaire.

- *Les toitures terrasses végétalisées ne sont pas imposées, toutefois, via le calcul du coefficient de biotope, elles sont effectivement vivement encouragées. Puisque la surface intègre ce coefficient de biotope d'une certaine façon.*
- *Concernant la remarque sur les enduits et les murs en pisé ou en pierre de taille. De nombreuses expériences locales ont montré que l'enduit mal utilisé n'était pas forcément compatible avec ces procédés constructifs historiques. Nous regarderons avec le bureau d'étude pour voir s'il est possible d'offrir plus de souplesse à ce sujet. Souhait de conserver la cohérence patrimoniale du bâti.*
- *La zone agricole n'est pas une zone de développement, il n'y a pas dans cette zone d'aire de stationnement conséquente à créer. Charge aux communes de se saisir de la question pour les équipements publics.*

#### *Anonyme : (registre électronique 40)*

- *Le plan des destinations / sous-destinations qui concerne Saint-Clair de la Tour sera modifié pour intégrer ces différentes remarques concernant l'implantation de la société Derichbourg ainsi que l'adaptation du périmètre de la zone commerciale du Petit Martinet.*
- *Les plans seront modifiés afin d'intégrer les périmètres d'OAP.*
- *Nous étudierons une solution concernant le numéro des différentes parcelles. Il est en effet délicat de se repérer sur les plans sans ces informations. Toutefois dans certains secteurs ces indications peuvent rendre le plan illisible.*
- *La lettre ou le chiffre du rappel de la zone seront inscrits en un plus grand caractère et rappelés plus souvent.*
- *Nous étudierons des reformulations pour les phrases du type "dans la mesure du possible" qui peuvent être effectivement sources d'interprétation diverses par les services instructeurs.*
- *Nous questionnerons la distinction entre le bâti avant 1960 bâti après 1960. Bâti ancien à caractère dauphinois.*
- *Une définition de la casquette solaire pourra être intégrée.*
- *Les règles concernant les retraits demandés pour l'implantation des constructions dans certaines zones préciseront si elles doivent s'entendre débord inclus. Idem pour les 20 mètres annexes en zone agricoles et naturelles. Au point le plus proche de l'annexe. Vérifier dans les définitions, a priori c'est présent dans le règlement. En début dans les définitions.*
- *Un titre sera rajouté pour le schéma présent page 145 du règlement écrit.*

#### *Anonyme (registre électronique 37et 38)*

- *Nous rappelons concernant le projet de développement sur les Hauts de Saint-Roch, que ce secteur de développement était d'ores et déjà inscrit dans le PLU actuel de la Commune de La Tour du Pin. Il n'était toutefois pas cadré par une OAP comme c'est le cas dans le cadre du projet de PLUi. La Tour du Pin est identifié comme une "Ville-Centre" au titre du SCoT Nord-Isère avec lequel le PLUi doit entretenir un rapport de compatibilité. Compte-tenu du manque de foncier dans la vallée urbaine et en centre-ville, il apparaissait nécessaire d'afficher un secteur de développement ambitieux sur cette partie du territoire communal pour répondre aux objectifs de densification et de production de logements de la "Ville-Centre". Malgré ce projet d'OAP, la "Ville-Centre" peine d'ailleurs à atteindre son objectif de production de logements qui est un objectif plancher. On peut se poser la question de la pertinence du SCoT Nord-Isère à ce sujet. Une adaptation des équipements publics et notamment de l'école devra être envisagée préalablement au développement de ce nouveau quartier. Concernant la perte du caractère rural, il est certain qu'un tel projet de développement aura effectivement un impact sur le quartier. Toutefois, l'OAP cadre un certain nombre de choses et souhaite promouvoir une densité raisonnée et acceptable. De nombreux espaces de respiration, publics*

ou privés sont à prévoir dans le développement de ce futur quartier. Une démarche de type "écoquartier" pourrait d'ailleurs être envisagée par la Commune. A noter que les espaces prévus dans le schéma d'OAP ne représente pas l'emprise réelles de potentiels futurs bâtiments. Il s'agit de zones d'implantation préférentielles, intégrant les espaces de stationnement et possiblement des espaces verts.

- La dévaluation des biens ne doit pas être perçue comme systématique à tout projet de développement urbain. Le développement de ce quartier s'il est effectivement qualitatif comme le prévoit l'OAP - les élus communaux devront être moteurs et vigilant à ce sujet - et s'il s'accompagne d'un renforcement des différents équipements publics pourrait au contraire avoir un impact positif sur le prix des biens situés à proximité.

#### *BOURILLON Corinne (registre électronique 36)*

- Nous étudierons avec le bureau d'étude la question des PIDPR. Voir notamment dans quelle mesures ces informations peuvent venir compléter le rapport de présentation. A noter que cela ne fait pas partie des annexes du PLUi qui sont réglementées par le Code de l'Urbanisme. Voir articles R.151-51 52 et 53.

#### *Anonyme (registre électronique 20)*

- Le règlement écrit sera complété afin :
  - D'ajouter une définition de ce que l'on entend par "Ruine".
  - De compléter la règle concernant les panneaux solaires en rendant l'implantation en toiture dans une sur-épaisseur possible en fonction des contraintes techniques liées à l'installation de ces derniers. Pour les constructions neuves.
  - De revoir la distinction entre les constructions avant 1960 et les constructions après 1960. Il semble que cette disposition soit effectivement difficile à interpréter lors de l'instruction.

#### *CHARLOT Sylvain (registre électronique 19)*

- Le règlement du PLUi prévoit un encadrement du déploiement des EnR afin de garantir une certaine cohérence dans le respect de la qualité urbaine et architecturale. Les différentes propositions de rédaction seront étudiées afin d'envisager leur intégration au sein du règlement écrit.
- La remarque sur la possible confusion entre période de construction et procédés constructifs sera prise en compte dans le cadre d'un questionnaire de cette distinction que fait le règlement du PLUi entre bâti avant 1960 et bâti après 1960.
- Concernant l'OAP Centre-Ville sur la Chapelle de La Tour. Les cœurs d'îlot préservés doivent permettre ce cheminement modes doux du Nord au Sud entre les différentes opérations envisagées. Toutefois l'OAP pourrait être ajustée pour préciser cette donnée. Nous rappelons que l'OAP s'envisage dans un rapport de compatibilité et non de conformité. La localisation des espaces de stationnement collectifs est donc plus souple qu'elle n'y paraît sur le dessin.

#### *CEILLON Gilles (registre électronique 18)*

- La présence des réseaux et de l'assainissement collectif n'est plus un paramètre suffisant pour justifier l'étirement ou l'extension de l'enveloppe urbaine constructible. Dans le cadre du projet de PLUi, l'enveloppe urbaine a été dessinée en tenant compte d'un certain nombre de paramètres annexes qui sont précisés dans le cahier n°9 du rapport de présentation. Et ce, afin de permettre l'aboutissement à un projet de zonage cohérent sur les 18 communes concernées.

- Concernant l'OAP REVOLETTE, cette dernière sera retirée de l'enveloppe urbaine suite, notamment à l'avis des services de l'Etat sur le projet de PLUi. Cette dernière est impactée par le zonage du PPRM en cours d'élaboration. La partie de boisement retrouvera un classement adapté en zone N.
- Nous vérifierons la cohérence entre le zonage risque et l'enveloppe urbaine et adapterons cette dernière si nécessaire pour retirer les parcelles qui peuvent l'être et qui seraient effectivement impactées par un risque fort de type RC ou RG.

#### **CHOLET Cyrille (registre électronique 16)**

- Concernant la densité sur le quartier des Hauts de Saint Roch. Le SCoT Nord-Isère préconise une densité moyenne de 40 logements à l'hectare pour la Ville-Centre de la Tour du Pin. L'OAP intégrée au projet de PLUi arrêté affiche une densité d'environ 20 logements / ha. Ce qui est bien en-dessous des objectifs du SCoT. Cette OAP a notamment été pointée du doigt par les services de l'Etat et le SCoT Nord-Isère dans leurs avis respectifs, en demandant plus de densité. Nous ne pourrions donc pas revenir sur ce paramètre. Une justification sur l'ensemble des projets de renouvellement urbain du centre-ville (avec des densités bien au-delà des 40 logements/ha) sera intégrée au rapport de présentation pour expliquer et justifier le maintien de cette densité de 20 logements à l'hectare sur les Hauts de Saint-Roch. A titre d'exemple sur le centre-village de la Commune de la Chapelle de la Tour situé à proximité, l'OAP prévoit une densité moyenne de 30 logements / ha. La densité prévue sur les Hauts de Saint-Roch nous semble donc raisonnable.
- Les formes urbaines prévues en franges de l'OAP sont majoritairement de l'habitat individuel et/ou groupé. Soit du R+1 maximum, ce qui répond à la demande. Toutefois, afin de répondre aux objectifs de densité, le cœur de l'OAP doit pouvoir permettre l'implantation de bâti plus dense et donc de logements intermédiaires et ou petit collectif en R+1+attique ou R+2+ attique. Concernant la comparaison avec le projet du Ronfet, la hauteur est limitée sur le Ronfet compte-tenu des risques naturels impactant cette dernière ce qui n'est pas le cas sur les Hauts de Saint-Roch.
- Les impasses débouchent généralement sur des "raquettes" de retournement qui ne sont pas des espaces publics qualitatifs. Nous privilégions donc des voiries en bouclage, de préférence sans impasse. Toutefois, le traitement urbain de ces voiries doit permettre d'envisager des circulations apaisées au sein du quartier. Ces éléments s'étudieront entre les porteurs de projet et la Mairie de La Tour du Pin.
- Nous rappelons que l'OAP s'apprécie au regard d'un futur projet dans un rapport de compatibilité et non de conformité. C'est à dire qu'un projet qui présenterait une zone d'habitat intermédiaire décalée de 25 mètres vers l'Est par rapport au Schéma présent dans l'OAP, et ce, afin de ne pas créer d'effet de masque vis-à-vis des constructions existantes serait tout à fait envisageable. Nous rajouterons une disposition dans l'OAP du type "implantation des futures constructions devra s'effectuer dans le respect des constructions existantes. Tout effet de masque sera à proscrire plus spécifiquement pour les logements dépassant une hauteur de R+1".

#### **PLATEL Chrystel (registre électronique 1)**

- Le Cahier n°3 du rapport de présentation sera modifié pour intégrer les éléments suivants
  - État initial p.21 « Ile Crémieux » : modifier en « Ile Crémieu »
 Plusieurs modifications à apporter à la liste des 6 ENS :
  - Marais de la Tour – SL 203 – Saint Jean de Soudain / Rochetoirin / Cessieu
  - Lac Saint Félix – SL 128 – Saint Didier de la Tour
  - Zone humide de Sorlin des Fontaines – SL 127 – La Chapelle de la Tour

- Etang de la Feuillée – SL 105 – La Chapelle de la Tour / La Tour du Pin / Saint Jean de Soudain / Rochetoirin

- Etang des Echerolles – SL 170 – La Chapelle de la Tour

- Ruisseau de Valancet Valencey – PSN 019 – Saint Sorlin de Morestel / Dolomieu

Indiquer le numéro des sites permet d'être certain de quel site nous parlons, de même qu'indiquer les communes concernées puisque sur la carte, les noms des ENS ne sont pas indiqués.

Sur la commune de Saint Didier de la Tour se trouve un autre ENS : Tourbière de Pré Maudit – SL 106. Pourquoi n'est-il pas mentionné ? Cela porterait donc le nombre à 7. La phrase « Parmi ces ENS, seuls les 3 premiers sont réellement actifs » est fautive.

Actif signifie que le site dispose d'un plan de gestion (ou d'une notice de gestion).

Dans notre cas, c'est le cas du Marais de la Tour, de la Zone humide des Fontaines, du Ruisseau de Valencey (il me semble, mais non géré pas l'interco) et de la Tourbière de Pré Maudit.

Une animation foncière est en cours en 2019 concernant l'étang de la Feuillée.

- Concernant le règlement graphique par commune : La Zone naturelle est suffisamment protectrice donc pas de trame corridor sur la zone N, la trame n'est présente que sur les zones U AU etc.

#### *ERDEL Michel*

- Concernant la remarque sur l'information et la communication préalable, nous renvoyons au bilan de la concertation intégré à la délibération d'arrêt du Projet de PLUi. Un certain nombre d'actions ont effectivement été réalisées pour sensibiliser la population au projet de PLUi.
- La fixation d'un seuil minimal pour les terrains à construire (pas en dessous de 600 m<sup>2</sup>) n'est pas envisageable. (Contraire à la législation) C'était une disposition que l'on pouvait effectivement retrouver dans certains vieux Plans d'Occupation des Sols.
- Concernant les déplacements, le PLUi n'a pas vocation à créer des modes de déplacements collectifs... de même la gare de Point de Beauvoisin n'est pas concernée par le projet de PLUi Ouest. Toutefois les élus du territoire sont bien conscients des différentes problématiques soulevées dans cet avis.

#### *JULLIEN Bruno (courrier manuscrit)*

- Comme le précise l'avis, d'autres périmètres d'OAP ont été proposés aux élus de la Commune, lors de l'élaboration du projet de PLUi. Après concertation c'est finalement le projet OAP Chemin de la Rivière qui a été retenu. La Commune n'a pas émis d'avis défavorable à ce sujet lors de sa consultation dans le cadre légal prévu par la procédure d'élaboration du PLUi. Il n'est donc pas prévu de revenir sur ce projet d'OAP. Concernant la remarque sur l'ER, nous interrogerons la Commune sur la pertinence du dimensionnement de ce dernier.

#### **FRAPNA-FNE – Président ODIER Francis**

- *En lien avec la remarque déposée par Monsieur PIERRE VALIN, nous allons étudier les possibilités d'ajustement du rapport de présentation pour intégrer des éléments au sujet de l'ancienne décharge sur la Chapelle de La Tour. Comme pour le PLU actuel de la Chapelle de La Tour, un zonage spécifique pourrait être envisagé sur le secteur. Il s'agit vraisemblablement d'un oubli plus que d'une volonté de masquer les choses. Comme l'indique la Commission d'enquête dans son PV, il y a un manque d'éléments concrets sur ce sujet précis qui semble, par ailleurs, dépasser la simple portée du document d'urbanisme intercommunal. S'il existe un réel risque de pollution avérée, il convient de vérifier avec les services de l'Etat s'il y a nécessité de mettre en place une servitude d'utilité publique au regard de la pollution. Auquel cas il est de compétence du préfet de la mettre en place. Et elle sera annexée au PLUi par simple mise à jour de celui-ci et s'imposera directement à toutes les autorisations du droit des sols. Rajout de cette information dans le rapport de présentation. Nous vérifierons que le PAC et les services de l'Etat ne mentionnent rien à ce sujet rien dans leur avis.*

#### **VALLIN Pierre**

- *Se reporter à la réponse sur l'avis de la FRAPNA. Nous allons étudier les possibilités d'ajustement du rapport de présentation pour intégrer des éléments au sujet de l'ancienne décharge sur la Chapelle de La Tour. Comme pour le PLU actuel de la Chapelle de La Tour, un zonage spécifique pourrait être envisagé sur le secteur. Il s'agit vraisemblablement d'un oubli plus que d'une volonté de masquer les choses. Comme l'indique la Commission d'enquête dans son PV, il y a un manque d'éléments concrets sur ce sujet précis qui semble, par ailleurs, dépasser la simple portée du document d'urbanisme intercommunal.*

#### **CHARLOT Sylvain (registre électronique 19)**

- *Déjà traité précédemment. Les propositions d'ajustement du règlement écrit paraissent très pertinentes et seront étudiées afin de modifier le règlement si nécessaire, avant approbation.*

#### **Bernard GALLETY (registre électronique 26)**

- *Concernant la remarque sur la stratégie d'élaboration des deux PLUi décalés dans le temps. Il est précisé que ces deux procédures sont bien élaborées conjointement. Le même prestataire a par ailleurs été retenu à l'issue d'une consultation pour assister la Communauté de communes dans l'élaboration de ces deux documents d'urbanisme. La structure du règlement, ainsi que la forme et les règles applicables au zonage sont traitées de la même façon à l'Ouest et à l'Est. Les objectifs de production de logements sont également traités en cohérence, avec en parallèle la procédure d'élaboration du PLH des Vals du Dauphiné. Les services de l'Etat et le SCoT Nord-Isère qui ont été étroitement associés à ces deux procédures d'élaboration, sont vigilants par rapport à cette vision d'ensemble à l'échelle des Vals du Dauphiné. Voir notamment à ce sujet la remarque du SCoT Nord-Isère sur le développement économique dans son avis concernant le PLUi Ouest.*
- *Ces deux procédures s'inscrivent toutefois dans des contextes réglementaires différents, puisque sur la partie Ouest des Vals du Dauphiné, les anciens EPCI s'étaient engagés dans deux procédures d'élaboration de PLUi dans le cadre des sursis d'opposabilité accordés au POS par la Loi MACRON notamment. Ce qui n'est pas le cas de la partie Est où les deux PLUi désormais fusionnés en une seule et unique procédure ont été prescrits ultérieurement. L'objectif est bien, à terme, dans un délai restreint d'engager une révision permettant de fusionner ces deux PLUi Est et Ouest.*

- *Concernant la remarque sur les OAP, il est notamment précisé que ces projets encadrés de développement urbain, doivent permettre aux Communes de répondre aux objectifs de densification fixés par le SCoT Nord-Isère. La densité est rarement respectée dans le cadre de projet diffus mobilisés sur les dents creuses de l'enveloppe urbaine. De même ces projets dans le diffus répondent rarement au besoin en logement de toute la population, puisqu'ils sont majoritairement tournés vers le développement d'habitat de type individuel dans le cadre de lotissement. Or le diagnostic fait apparaître un besoin de logements plus petits, plus adaptés, aux jeunes ménages et aux populations vieillissantes. L'objectif est de promouvoir une diversification des formes d'habitat, ainsi qu'une densification maîtrisée et raisonnée des parcelles inscrites dans ces secteurs d'OAP. Un certain nombre des secteurs d'OAP sont par ailleurs en maîtrise foncière communale et ne sont donc justement pas concernés par ces problématiques de dureté foncière. Le rapport de présentation pourra être complété pour expliquer ces éléments.*

*Caroline CAMIERE (registre électronique 41)*

*Traiter précédemment également. L'OAP remise en question dans l'argumentaire ne devrait pas être conservée, compte-tenu notamment de l'impact du PPRM en cours d'élaboration sur les parcelles qui la compose.*

*Nicole CHOCHINA*

*La Maison n'est pas spécifiquement fléchée pour accueillir des commerces ou des services. En revanche ce secteur peut effectivement accueillir cette destination si c'était nécessaire, compte tenu de sa localisation centrale.*

*Alain COUTURIER*

*Il n'est pas prévu de modifications de ces parcelles agricoles au niveau de la carte des aléas.*

*Jessica HENICKE (registre électronique 62)*

*Les règles énoncées dans l'avis ne correspondent pas aux règles du futur règlement du PLUi. En principe il n'y a aucun obstacle pour qu'un exploitant agricole installe ce genre d'abris en zone agricole. Les limitations ne concernent que les annexes aux habitations.*

*Daniel VITTE (registre électronique 45)*

*Réponse favorable pour effectuer les modifications entre zone N et A, compte tenu de la présence de l'exploitation agricole.*

*Laurent MICHEL (Maire Le Passage) (R6)*

*Ok pour réduction de l'ER 104 et pour création d'un nouvel ER pour éventuelle STEP. Pour le reste de la demande, se reporter à notre réponse au sujet de l'avis des services de l'Etat et du SCoT.*

*Anonyme (registre électronique 55)*

*Ok pour retirer l'ER n°90*

*Marcel-Eric COSTE (R8)*

*A priori les parcelles sont bien intégrées à l'enveloppe urbaine. (Dans la limite du possible pour la parcelle AC0170)*

Jean GALIEN (courrier)

La création d'un STECAL soit n'est plus possible entre l'arrêt et l'approbation. La consultation de la CDPENAF étant déjà passée. La réponse est donc défavorable. Il faudra procéder à une modification du document d'urbanisme à la suite de son approbation.

Madame LACKME

Le règlement indique qu'en cas de travaux ces éléments doivent être reconstitués donc la possibilité de remplacer les arbres dangereux est tout à fait envisageable.

Olivier PONCET

Le projet de PLUi présente une extension de l'enveloppe urbaine à cet endroit, toutefois il n'y a pas de PC dans le logiciel d'instruction. Nous allons étudier la refonte du tracé en fonction des PC réellement accordés sur le secteur si la Commission d'enquête publique nous en fait expressément la demande et en appliquant les différentes règles de cohérence.

## 12- Observations diverses à caractère collectif (notamment OAP)

**Les observations convergentes de nombreux administrés nécessitent une prise en considération particulière. Elles concernent notamment diverses OAP ou hameaux en s'opposant généralement au programme de développement urbain prévu comme c'est le cas pour le quartier St Roch à La Tour du Pin. Elles peuvent également porter sur une demande de rétablissement d'un statut urbain pour l'ensemble d'un hameau comme c'est le cas du Rual (Commune du Passage). Au-delà des exposés figurant déjà dans le dossier d'enquête, la Commission d'Enquête souhaiterait connaître les principaux arguments complémentaires qui peuvent être apportés par le Maître d'ouvrage du PLUI aux objections ou requêtes formulées dans le cadre de l'enquête ?**

CESSIEU	OAP Extraz – Bourbre nous avons repris dans le projet de PLUi, les principes qui figuraient dans le PLU de la Commune de Cessieu adopté en 2017. Toutefois nous allons étudier la possibilité d'appliquer la servitude LLS à l'ensemble du périmètre d'OAP et non pas à un tènement spécifique.
DOISSIN	OAP Chemin de la rivière : Comme le précise l'avis, d'autres périmètres d'OAP ont été proposés aux élus de la Commune, lors de l'élaboration du projet de PLUi. Après concertation c'est finalement le projet OAP Chemin de la Rivière qui a été retenu. La Commune n'a pas émis d'avis défavorable à ce sujet lors de sa consultation dans le cadre légal prévu par la procédure d'élaboration du PLUi. Il n'est donc pas prévu de revenir sur ce projet d'OAP. Concernant la remarque sur l'ER, nous interrogerons la Commune sur la pertinence du dimensionnement de ce dernier.
DOLOMIEU	OAP Champ de Mars : consultation de la Commune pour obtenir des informations complémentaires par rapport au dossier qui concerne l'OAP. Une suppression de l'OAP n'est pas envisageable. Ou si c'était le cas elle une partie des parcelles repasserait en zone agricole compte-tenu de leur situation.

LA CHAPELLE DE LA TOUR	OAP Centre Village : en lien avec l'observation de CHARLOT Sylvain (registre électronique 19). Ces remarques seront prises en compte dans la rédaction de l'OAP. Des précisions à apporter sur les circulations modes doux. Nous n'avons pas retrouvé dans votre tableau d'autres remarques en lien avec cette OAP ?
LA TOUR DU PIN	<p>OAP Haut de St Roch : en lien avec certaines observations traitées précédemment. Notamment CHOLET Cyrille (registre électronique 16). Il n'est pas envisagé la suppression de cette OAP, ni la diminution de la densité et du nombre de logements proposés. Il faudra se référer à l'avis du SCoT Nord-Isère et des services de l'Etat à ce sujet. L'OAP est d'ores et déjà bien en-dessous des objectifs fixés par le SCoT Nord-Isère en matière de densité. Atteindre cet objectif de densité avec uniquement de l'habitat individuel n'est pas envisageable non plus. Il conviendra également de se référer à la première partie du cahier des OAP qui esquisse les formes d'habitat attendues dans le cadre des OAP et notamment l'habitat intermédiaire qui permet de tendre vers une densité des constructions acceptable et raisonnée. Des ajustements pourront être intégrés dans le texte associé à l'OAP afin de préciser qu'il est attendu dans le futur projet, un travail spécifique sur l'implantation des bâtiments les plus hauts, afin de ménager les vues existantes sur le grand paysage tout en préservant des percées visuelles.</p> <p>OAP le Ronfet : nous interrogerons la Commune et le bureau d'études pour étudier la pertinence des modifications proposées. Et notamment l'intégration de nouvelles parcelles au périmètre pour traiter la question des eaux pluviales.</p>
LE PASSAGE	<p>Quartier Le Rual : malgré la forte mobilisation de ses habitants, le hameau ne remplit pas les conditions pour le tracé d'une enveloppe urbaine. (On comptabilise moins de 15 constructions regroupées à usage d'habitation) avec des coupures de plus 50 mètres par endroit entre les constructions. Réintégrer ce hameau reviendrait à fragiliser la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme. A noter également que le tracé d'une enveloppe urbaine se faisant au plus proche des constructions, il n'y aurait de toute façon quasiment aucune disponibilité foncière si tracé il devait y avoir. Cette modification n'est donc pas envisagée.</p> <p>OAP Le Souzan : compte-tenu des avis respectifs des services de l'Etat et du SCoT Nord-Isère sur la Commune de Le Passage, nous n'avons pas d'autres choix que de reporter une partie de l'OAP au-delà du projet de PLUi. Toutefois le rapport de présentation du PLUi évoquera la globalité de l'OAP telle qu'elle a été travaillée avec les élus et présentée aux différents propriétaires.</p>

ST VICTOR DE CESSIEU	OAP La Garinne – Cartalier : Le périmètre initial de l'OAP a été réduit suite à une réunion de présentation du projet de PLUi préalablement à l'arrêt. L'objectif
----------------------	---

**Q.11. La Commission d'Enquête souhaiterait connaître les principaux arguments complémentaires qui peuvent être apportés par le Maître d'ouvrage du PLUi aux objections ou requêtes formulées dans le cadre de l'enquête ?**

- *Les objectifs de densité qui sont souvent ceux qui heurtent les habitants, ou le voisinage ne peuvent pas être remis en cause. En effet il est rappelé que dans leurs avis l'Etat, le SCOT souhaitent une densification plus importante des OAP présentées. Concernant la définition du hameau elle a été donnée dans le rapport de présentation, : il s'agit d'un regroupement d'au moins 15 constructions d'habitation éloignées de moins de 50 m et ne présentant pas de bâti agricole. Dans le cas de présence d'un bâti agricole encore en fonction d'une exploitation professionnelle, le caractère agricole domine, et le groupement bâti n'est pas zoné en U.*

13 – Quelques remarques et suggestions faites par le public

- *Voir Infra*

## 2ème PARTIE

# QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE EN RÉFÉRENCE AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

## 2.3.1. OBSERVATIONS GÉNÉRALES (12 recommandations, 5 questions de la commission d'enquête)

### Recommandations de l'ETAT :

**R 1°** Mettre sur internet les documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures conformément à l'ordonnance N° 2013-1184.

- *Le PLU sera versé sur le Géoportail de l'urbanisme selon les règles nationales*

**R 2°** Il convient de rappeler sur les règlements graphiques et écrits, en dehors des exceptions, dans l'attente de l'approbation du PPRM, toute zone soumise à **un aléa minier est inconstructible** en précisant qu'il s'agit d'une disposition provisoire. Chaque carte d'aléas doit être accompagnée de documents de justification.

- *L'avis de l'ETAT sur les aléas miniers sera intégré dans le PLU.*

**R 3°** Les documents de connaissance des risques opposables (PPRN et PPRI) sont placés dans le dossier du règlement alors que ce sont **des servitudes d'utilité publique qui doivent figurer en annexe du PLU**. Il est conseillé de faire un renvoi aux annexes contenant ces servitudes dans les règlements graphiques écrits en indiquant l'intitulé du PPRI concerné.

- *L'avis de l'ETAT sur les SUP sera intégré dans le PLU. Rappelons que les SUP sont de la compétence du Préfet qui devra transmettre ce document mis à jour à la CCVDD.*

**R 4°** Il faut reporter sur le document graphique les périmètres de captage d'alimentation en eau potable. Il faut insérer les déclarations d'utilité publique dans les annexes.

- *L'avis de l'ETAT sur les captages sera intégré dans le PLU. Rappelons toutefois, que les captages faisant l'objet d'une DUP sont des SUP et en tant que telles sont annexées au PLU*

**R 5°** Il conviendrait d'autoriser explicitement les travaux dans le règlement associé à la trame des corridors écologiques.

- *Les travaux possibles en matière de voiries, réseaux dans les zones humides et les trames corridors seront explicités dans le règlement du PLU.*

### Recommandations du DEPARTEMENT et de l'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

**R 6°** Le département demande d'exclure la trame zone humide des emprises publiques des routes départementales.

L'autorité départementale demande de vérifier par une analyse de terrain réalisée par un écologue que des zones humides ne figurant pas sur l'inventaire départemental ne sont pas présentes sur ces zones.

- *Le PLU a intégré dans le zonage et sans retouche l'inventaire du même conseil Départemental sur les zones humides. Aussi afin de ne pas bloquer d'éventuels travaux sur les zones humides le règlement précisera les travaux possibles sur les axes de voiries intégrés dans cet inventaire qui ne sera pas retouché.*

**R 7°** : Il est utile de rappeler qu'à propos des lignes Transisère, le département agit par délégation. La ligne quotidienne 1450n Dolomieu-Montcara est à ajouter au descriptif.

- *Ces éléments seront rappelés dans le rapport de présentation du PLU.*

**R 8°** Le PADD mentionne un schéma cyclable qui n'est pas repris.

- *Le schéma cyclable ne nécessite pas forcément la mise en place d'emprises supplémentaires. Aussi le PLU ne reprend pas d'emplacements réservés.*

**R 9°** : Le PLU ne mentionne pas le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée. Il conviendrait de le compléter et d'annexer une **cartographie des itinéraires** inscrits au plan. Un **rappel de son existence dans le règlement écrit** des zones concernées garantirait une meilleure prise en compte.

- *Les PDIPR sont mentionnés dans le rapport de présentation du PLU. Ces points du rapport pourront être précisés. La cartographie des itinéraires pourra être intégrée au rapport de présentation, si le Département la communique à la CCVDD. Mais les PDIPR ne relèvent pas du champ réglementaire de l'urbanisme et ne peuvent être intégrés au*

règlement graphique ou écrit sauf à ce que le Département ait besoin d'emplacements réservés pour les renforcer. Mais le Département n'a pas porté à la connaissance de la collectivité ce besoin d'ER. Par ailleurs on rappelle que les PDIPR ne font pas non plus partie de la liste des annexes au PLU aujourd'hui bien définie par les articles R151-51 à, R151 53 du code de l'urbanisme.

**R 10°** : Il est étonnant que la création de l'aire de grand passage demandée à l'échelle des 3 intercommunalités du nord Isère soit présentée en zone U et interdite en zone A et en zone N. Ces équipements sont en général classés en zone agricole ou naturelle.

- L'aire de grand passage peut constituer un équipement lourd selon les aménagements et les constructions nécessaires. Ce type d'aménagement n'est pas compatible avec la définition d'une zone agricole ou d'une zone naturelle prévue par le code de l'urbanisme de la façon suivante :
- Article R151-22 : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Article R151-24 : Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**R 11°** : Pour le développement des activités touristique, **des précisions sont nécessaires pour prévoir les étangs susceptibles d'être autorisés à aménager par le règlement.**

- Le PADD prévoit la possibilité d'aménager des étangs dans le cadre du développement des loisirs sur le territoire (pêche, randonnées). Le classement des étangs en zones N ou en zones A selon leur situation permet ces aménagements légers. La volonté n'est pas de développer des infrastructures lourdes.

**R 12°** : Le département demande l'implantation d'un abri à sel et demande qu'une exception soit faite au même titre que les hangars agricoles ouverts pour cet équipement.

- La parcelle est en zone U du PLUI. Rien ne s'oppose à la construction du hangar à sel sur le plan de l'urbanisme. Toutefois la parcelle est concernée par des risques naturels et restera soumise au règlement risques défini par la doctrine de la DDT38.

#### **Questions de la commission d'enquête :**

- **Q1 Comment l'interdiction de construction dans les zones d'aléa minier sera-t-elle affichée par les règlements graphiques et écrits ?**

- La cartographie des zones soumises à aléa minier en lien avec le PPRM en cours de réalisation et transmis par les services de l'État sera intégrée au plan de zonage. Toutes les parcelles présentes dans ce périmètre seront de fait inconstructibles. En revanche il ne nous est pas possible de déclasser toutes ces parcelles sur ce seul motif de l'impact du PPRM dans la mesure où il ne s'agit pas d'un document régulièrement adopté à l'heure actuelle. On peut dire qu'il y aura une sorte de trame d'inconstructibilité du même type que la trame liée à l'assainissement collectif sur certaines communes.

- **Q2 Comment prendre en compte aux règlements graphiques et écrits le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée ainsi que les pistes cyclables ?**

- Les éléments relatifs au PDIPR n'ont pas leur place sur le document graphique. Ils viendraient surcharger un plan de zonage déjà bien rempli, surtout si l'on vient y ajouter les références cadastrales. Le rapport de présentation pourrait toutefois être complété pour intégrer ces éléments. Sous réserve de leur transmission dans les temps par les services du département.
- Les PDIPR ne relèvent pas du champ du PLUI. (Cf explication ci-avant)

• **Q3 Quelles précisions à apporter dans le règlement pour les travaux associés à la trame écologique.**

- Une disposition sera intégrée pour autoriser explicitement les travaux associés à la trame des corridors écologiques.

• **Q4 Est-il envisager de prendre en compte le rappel des règles concernant les zones humides.**

- Le PLUI actuel identifie les zones humides inventoriées au titre de l'article L151-23 sur le zonage. Le règlement du PLUI indique ce qui peut être réalisé sur les espaces identifiés au titre des zones humides de la façon suivante :  
 « Les zones humides : Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ».  
 Il est proposé de compléter ce règlement pour permettre les aménagements des réseaux et des voies existantes.

• **Q5 Préciser dans le règlement les aspects réglementaires lié aux aménagements touristiques**

- Les aménagements touristiques non lourds (sont possibles dans les zones A et N (aménagements d'aires de jeux de parcours, ainsi que les installations et aménagements qui relèvent des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires (ce qui peut intégrer des sanitaires, buvettes etc). Il n'est pas envisagé d'aménagements lourds. Ceux-ci nécessiteraient une zone U spécifique.

### 2.3.2. A propos du RAPPORT de PRESENTATION (11 recommandations et 3 questions)

#### Recommandations de l'Etat

**R 1°** : Revenir sur les OAP qui couvrent certains secteurs non urbanisés et en zone à risque minier qui doivent être déclarés inconstructibles. Les documents non opposables comme les cartes des aléas naturels, les cartes d'analyse enjeux-risques et les cartes des aléas miniers devront être positionnés en annexe du rapport de présentation du PLUI en tant qu'éléments de justification et non dans le dossier du règlement graphique. Les grilles de traduction des aléas en risques aux pages 18, 19,35,38, sont des éléments de justification des règles qui doivent figurer dans la partie justification du rapport de présentation et non dans le règlement.

- Ces éléments seront intégrés

**R 2°** : Urbanisme :

Le potentiel de construction des communes périurbaines peut être pris en compte pour concourir à l'atteinte des objectifs de la ville centre. L'application de cette possibilité nécessite d'être plus clairement précisé dans le rapport de présentation. Nécessité de clarifier la référence au volume ou à la densité.

- *Le rapport de présentation précisera ces points notamment en intégrant les projets non cités de renouvellement urbain sur la ville centre de la Tour du Pin, permettant d'approcher la production de logements et les densités demandées par le SCOT.*

#### **Recommandations GTR Gaz**

**R 3°** Cahier 3 page 44. A compléter par la mention des installations annexes.

Cahier 8 page 7 : les servitudes associées aux ouvrages de transport doivent être mieux définies (voir fiche d'information sur les SUP). Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque doivent être exposés.

- *Ces éléments seront intégrés*

#### **Recommandations du SCoT.**

**R 4°** Sur l'enveloppe globale de surfaces en extension des ZAE, il s'agira d'enrichir la partie justification des choix (rapport de présentation), afin de faciliter la comparaison est/ouest.

- *Ces éléments seront intégrés*

#### **Recommandations du département**

**R 5 :** Le rapport de présentation devrait décrire de manière plus détaillée les espaces naturels sensibles ENS. La zone humide des Sorlin, se nomme la zone humide des fontaines. Quatre ENS et non 3 disposent d'un plan de gestion. L'état initial de l'environnement pourrait également être étayé par une présentation des ENS.

- *Ces éléments seront intégrés*

Il conviendrait que le secteur ENS et la zone humide des fontaines soient entièrement protégées.

- *L'ensemble des zones humides inventoriées ont été protégées. Toutefois ces points seront vérifiés et corrigés le cas échéant. L'ensemble des trames d'intervention des ENS est dans le PLUI entièrement inscrite en zone naturelle et est protégée. Toutefois ces trames seront vérifiées de façon à ce qu'elles soient entièrement en zone naturelle en cas d'erreur.*

**R.6°.** Pour les corridors écologiques, il faut améliorer leur protection en intégrant dans le règlement l'interdiction d'abattage, d'exhaussements. Nécessité de lister les éléments du patrimoine y compris le petit patrimoine.

Des justifications plus étayées dans le rapport de présentation permettrait de clarifier les secteurs définis en référence au patrimoine. Les prescriptions relatives au patrimoine protégé restent assez générales et pourraient être plus précises.

- *Les corridors écologiques sont identifiés au titre de l'article L151-23 interdisant tout aménagement. Toutefois il pourra être précisé que les exhaussements soient interdits. Les abattages relèvent du code forestier et de l'arrêté départemental. Le plu ne peut pas se substituer à ces réglementations. Cependant l'identification au titre des articles L151-19 ou 23 oblige à au dépôt d'une DP en cas de travaux, celle-ci pouvant être refusée sur motivation. Par ailleurs on rappelle que ces corridors concernent les abords des cours d'eau dont certains font l'objet de travaux par le contrat de rivières et qu'il n'est pas judicieux d'interdire un abattage lors de ces travaux concourant à la réduction des risques et/ou à la renaturation de cours d'eau.*

**R.7 °** Pour l'autorité départementale (*Note Autorité Départementale ou Environnementale ?*), ° Préciser dans le rapport de présentation « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ».

- *Ce point sera complété*

**R 8°** Pour l'autorité départementale (*Note Autorité Départementale ou Environnementale ?*). Compléter la présentation des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre en présentant leurs valeurs (absolues et par habitant et par commune) en séparant celles liées au transport et celles liées à l'habitat et en les comparant avec les moyennes nationales ;

- *Ces éléments seront intégrés*

**R 9°** Pour l'autorité départementale (*Note Autorité Départementale ou Environnementale ?*) Présenter dans le rapport de présentation les capacités de densification et de mutation au sein des espaces effectivement bâtis. Elle recommande pour ce faire de préciser la délimitation de l'enveloppe bâtie et les disponibilités à l'intérieur de celle-ci commune par commune ainsi que par niveau de polarité. Elle recommande de clarifier les surfaces des zones d'activités existantes et, notamment, celles encore disponibles, ainsi que celles des friches économiques ;

- *Cette enveloppe bâtie a été définie et expliquée dans le rapport de présentation ainsi que l'analyse des gisements fonciers existants dans cette enveloppe. Ces éléments seront repris dans l'évaluation environnementale.*

**R 10°** Pour l'autorité départementale (*Note Autorité Départementale ou Environnementale ?*) Reprendre et d'approfondir la justification des choix retenus par le projet, notamment pour mieux justifier le niveau d'extension autorisé dans les villages, la faiblesse des densités moyennes des OAP de la ville centre et de ses communes périphériques, ainsi que les besoins en matière de foncier économique ;

- *Ce point sera complété*

**R 11°** Préciser dans le rapport de présentation les indicateurs, les modalités et critères retenus pour suivre les effets du plan sur l'environnement. Elle recommande pour ce faire de mettre en place de suivi unique et d'approfondir le dispositif proposé, en veillant à ce que les fréquences d'élaboration et de collecte des différents indicateurs permettent une détection précoce des impacts négatifs imprévus de façon de pouvoir envisager, en temps utile, les mesures appropriées ;

- *Ce point sera précisé*

#### Questions de la commission d'enquête :

- **Q 1. Préciser de manière quantitative comment les potentiels de construction des communes péri-urbaines viennent concourir aux besoins de la ville centre.**

- *Il convient de vous référer au tableau page 25 cahier n°9 du rapport de présentation (Voir extrait ci-dessous). Conformément à ce qui est effectivement prévu par le SCoT Nord-Isère, les secteurs agglomérés des Communes périurbaines de Saint-Jean de Soudain et Saint-Clair de La Tour viennent concourir aux besoins de la ville centre. Notamment à travers deux OAP. (Val de Bourbre et ancien Lycée Horticole) Pour environ 225 logements. Il n'y a en revanche pas de foncier disponible dans le secteur aggloméré de la Commune de la Chapelle de La Tour. Nous n'avons donc pas retenu de potentiel foncier pour nourrir les objectifs de la Ville Centre sur cette commune.*

				Nb de logements potentiels			
				Foncier nu	RU	Surface en ha	Densité moyenne
VILLE CENTRE	LA TOUR DU PIN	Clerget	Enveloppe		40	0,4	100,0
		Lycée horticole	Enveloppe		55	1,2	45,8
		Le Ronfet	Enveloppe	30		2,7	11,1
		Hauts de St Roch	Extension	150		5,7	26,3
		St-Clair de la Tour / Le Martinet*	Enveloppe	75		2,2	34,1
		St-Jean de Soudain / Vallée de la Bourbre*	Enveloppe	150		3,4	44,1
Sous-total Ville Centre				405	95	15,6	32,1

- **Q 2. Justifier les choix aboutissant aux surfaces en extension de ZAE (40 ha) en distinguant production et activités commerciales.**

A propos du tissu économique des Vals du Dauphiné

- *Le territoire des Vals du Dauphiné bénéficie d'une forte tradition industrielle qui se manifeste aujourd'hui à travers l'implantation de plusieurs entreprises renommées telles que Serge Ferrari, Porcher, Dickson, etc. Elles sont majoritairement localisées à l'Ouest du territoire, au sein de la ZI des Vallons situées sur la Commune de Saint-Jean de Soudain. A côté de ces grands employeurs, on observe un tissu économique essentiellement composé de très petites entreprises artisanales.*
- *Aussi, le territoire souffre d'un déficit d'emplois, avec 71 emplois pour 100 habitants. Ce ratio situe les Vals du Dauphiné à la 8ème position en l'Isère. Si 6 200 actifs viennent travailler sur les Vals du Dauphiné alors qu'ils n'y résident pas, 13 000 résidents sortent du territoire pour exercer leur activité professionnelle. Il y a donc un réel déficit d'emplois sur le territoire (18 300 emplois pour 25 700 actifs) qui contraint les habitants des Vals du Dauphiné à aller trouver du travail sur les territoires voisins, la CAPI (14%), dans le Rhône (10%), en Savoie (7%), dans le Pays Voironnais (5%) ou à Grenoble (3%) (Source SAE Vals du Dauphiné & Service économique de la Communautés de communes). Ce déficit d'emploi, conjugué à la forte croissance démographique, induit des mouvements pendulaires importants. Il y a donc une réelle nécessité à renforcer les pôles d'emploi du territoire en développant des secteurs d'accueil d'activités économiques.*

A propos du foncier disponible sur le territoire des Vals du Dauphiné

- *A l'échelle de l'ensemble du territoire des Vals du Dauphiné la Communauté de communes est propriétaire d'un peu plus de 45 ha de terrains (Dans le cadre des documents d'urbanisme existants préalablement au PLUi et sous réserve des éventuelles contraintes d'aménagement et d'accessibilité : plan de prévention des risques naturels, zones humides à préserver, etc.) classés en zone à vocation économique. Au regard du rythme des demandes en foncier (environ 100 000 m<sup>2</sup> / an) et sans tenir compte d'éventuelles contraintes d'aménagement, cela représente une réserve théorique de 4,5 ans.*

- *Si l'on ajoute les projets d'extension de zones d'activités inscrits au SCoT Nord-Isère mais nécessitant des acquisitions foncières, on atteint quelques 69 ha soit un peu moins de 7 ans d'avance sur la demande. Cependant, la répartition géographique du foncier disponible est extrêmement déséquilibrée entre l'Est et l'Ouest des Vals du Dauphiné. En schématisant, on peut retenir qu'à court terme, les trois quarts de l'offre foncière disponible ou en projet sur les Vals du Dauphiné se situent sur la partie Est du territoire.*
- *Entre début 2014 et fin 2016, les anciens EPCI composant désormais les Vals du Dauphiné ont commercialisé, en direct, 140 000 m<sup>2</sup> de terrains nus, viabilisés et destinés à accueillir des activités économiques. Cela représente un rythme moyen de commercialisation de 46 000 m<sup>2</sup> par an environ. On note toutefois là encore un net déséquilibre entre anciens EPCI de l'Est des Vals du Dauphiné à l'origine de 56% des cessions de terrains avec une offre foncière abondante et facilement mobilisable (Etang de Charles, Nétrin, Mas des Perrières). Et à l'inverse, les autres collectivités de l'Ouest n'avaient pas encore, sur les années 2014 à 2016, concrétisés leurs principaux parcs d'activités (Corderie / ZI des Vallons pour la partie Ouest du territoire notamment). Le prestataire chargé de l'élaboration des PLUi (AID Observatoire) a estimé les besoins en foncier économique des Vals du Dauphiné sur les 15 prochaines années à 40 à 70 ha. Il se fonde sur des projections en termes de démographie, de nombre d'emplois et sur l'équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs L'analyse sur le même pas de temps (15 ans), réalisée à partir des éléments de consommation foncière et du niveau de la demande exprimée par les entreprises, donne des résultats différents :*
- *Considérant uniquement le niveau des demandes abouties (qui représentent seulement 14% du total), le besoin en foncier économique serait de 21 ha sur l'ensemble des Vals du Dauphiné.*
- *Considérant le rythme actuel de commercialisation directe, par la collectivité, de terrains à vocation économique, le besoin en foncier serait de 70 ha pour l'ensemble des Vals du Dauphiné.*
- *A partir de ces différentes projections et en accord avec les études menées dans le cadre des PLUi, il est raisonnablement possible d'estimer le besoin foncier de la Communauté de communes entre 40 et 50 hectares supplémentaires dans les 15 prochaines années.*

**• Q 3. Envisagez-vous de proposer des aspects réglementaires comme l'interdiction de l'abattage et l'exhaussement ou tout autre aspect pour protéger les corridors écologiques**

- *Les corridors écologiques sont identifiés au titre de l'article L151-23 interdisant tout aménagement. Toutefois il pourra être précisé que les exhaussements soient interdits. Les abattages relèvent du code forestier et de l'arrêté départemental. Le plu ne peut pas se substituer à ces réglementations. Cependant l'identification au titre des articles L151-19 ou 23 oblige à au dépôt d'une DP en cas de travaux, celle-ci pouvant être refusée sur motivation. Par ailleurs on rappelle que ces corridors concernent les abords des cours d'eau dont certains font l'objet de travaux par le contrat de rivières et qu'il n'est pas judicieux d'interdire un abattage lors de ces travaux concourant à la réduction des risques et/ou à la renaturation de cours d'eau.*

### 2.3.3. LE REGLEMENT (3 Recommandations et 3 questions)

#### Recommandations de l'Etat

**R.1 :** (Pages 20 à 34 ; 38 à 117).

Le renvoi au règlement 2 (pages 38 à 117) pour les communes de DOLOMIEU, MONTREVEL, TORCHEFOND, est erroné. Il convient d'appliquer le règlement N°1 et de supprimer le tableau de la page 17. Il convient de corriger la traduction de l'aléa en risque sur le document graphique.

- *Ce point sera complété*

#### Recommandations de GRT gaz :

**R.2 :** *Indiquer pour chaque zone U : Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées, et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions relatives au maintien de la sécurité.*

Introduction de zones non aedificandi et non sylvandi.

Faire apparaître sur les documents graphiques des zones les différentes SUP.

- *Les éléments fournis par GRT gaz selon leur niveau seront réintégrés dans le PLUi soit dans le rapport de présentation, le zonage ou le règlement écrit. Concernant les SUP, le Préfet est compétent en la matière, la mise à jours des SUP devra être adressée aux VDD dans les délais.*

#### Recommandations du département:

**R.3 :** En zone naturelle et agricole prévoir un recul d'implantations des constructions de 5 mètres afin d'éviter le stationnement des véhicules en débord sur la voirie.

- *Le Département en tant que gestionnaire des voies départementales est consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme qui sont situées le long du réseau dont il est gestionnaire. Dans ce cadre il peut définir des prescriptions particulières à justifier selon la situation de la construction et les conditions de visibilité pour la voie. Il ne saurait être généralisé un même recul systématique pour toutes les situations*

#### Questions de la commission d'enquête :

- **Q 1 :** *L'observation sur les termes du règlement peut-elle prise en compte et selon quel terme ?*

- *Ce point sera effectivement corrigé. Toutes les cartes des aléas qui concernent le PLUi Ouest ont été réalisées à partir de la méthodologie DDT d'avant 2016. Il conviendra donc de renvoyer à cette seule partie du règlement pour toutes les Communes. L'autre partie concernant la méthodologie post 2016 sera supprimée du règlement écrit.*

- **Q 2 /** *Comment seront représentées les SUP sur le règlement graphique et ses annexes, notamment dans le cas de non aedificandi et de non sylvandi ?*

- *Les éléments fournis par GRT gaz selon leur niveau seront réintégrés dans le PLUi soit dans le rapport de présentation, le zonage ou le règlement écrit. Concernant les SUP, le Préfet est compétent en la matière, la mise à jours des SUP devra être adressée aux VDD dans les délais.*

• **Q 3 : En zone N et A préciser les distances minimales des constructions par rapport aux voiries.**

- *Le Département en tant que gestionnaire des voies départementales est consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme qui sont situées le long du réseau dont il est gestionnaire. Dans ce cadre il peut définir des prescriptions particulières à justifier selon la situation de la construction et les conditions de visibilité pour la voie. Il ne saurait être généralisé un même recul systématique pour toutes les situations*

## URBANISME : LES OAP (6 recommandations et 4 questions)

### Recommandations de l'ETAT :

**R 1** : Les conditions d'urbanisation de certaines OAP devront être plus clairement précisées pour garantir des aménagements cohérents (ouverture par phase ou par opération d'ensemble).

- Ces points seront précisés dans les OAP

**R.2** : Il est demandé **de revoir la présentation des OAP** afin que les objectifs (densité, programme de logements dont sociaux) puissent être clairement établis.

- Ces points seront précisés dans les OAP

**R 3** : Il convient de préciser soit dans l'OAP, soit dans le règlement les constructions que la **collectivité souhaite ne pas autoriser ou soumettre à condition.**

- Voir ci-après

**R 4** : Les OAP et les zones AU sont à reporter sur l'ensemble des plans du règlement graphique

- Ces points seront précisés dans le règlement graphique

**R. 5** : Pour l'autorité environnementale

Conditionner l'urbanisation des secteurs concernés par des captages à la mise en place préalable des procédures et protections prescrites par l'hydrogéologue agréé. Elle recommande également de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la vérification de la capacité des milieux à accepter les effluents traités supplémentaires.

### Réserve du SCoT

**R 6** : Réserve sur l'objectif de production de logements dans les villages et densité moyenne sur la ville centre.

Réexaminer l'écart de logements dans la catégorie des communes « villages » évaluée à 15% par rapport aux prévisions du SCoT. et la comptabilisation des logements sociaux.

Supprimer la production de logements individuels sur l'OAP le Ronfet.

Diminuer la part de logements individuels au sein de l'OAP de Saint Roch et proposer des formes urbaines plus denses.

### Questions de la commission d'enquête :

- **Q 1** : Comment seront phasées les plus grosses OAP, notamment dans le cas de présence d'une trame d'inconstructibilité temporaire?

- La trame d'inconstructibilité liée à l'assainissement collectif devrait nous permettre de phaser automatiquement les différentes OAP. En effet, les travaux liés à l'assainissement collectif concernent essentiellement les communes sous compétences assainissement des Vals du Dauphiné. (Saint-Victor, Montagnieu, Le Passage, Rochetoirin etc.) Une étude est actuellement en cours de réalisation pour établir un plan pluriannuel d'intervention sur les différents secteurs concernés. La mise aux normes sera donc automatiquement échelonnée dans le temps sur plusieurs années, commune après commune et donc les OAP mobilisées en fonction de la réalisation de ces travaux. Le principe est équivalent sur les Communes de Biol et Torchefelon où le Syndicat des Eaux de la Région de Biol planifie les travaux sur plusieurs années avec une priorité donnée sur Torchefelon dans l'immédiat. Les OAP ne seront donc pas toutes mobilisées en même temps.

- **Q 2 : Comment pensez-vous préciser les caractéristiques de chaque OAP, notamment le nombre de logements sociaux à atteindre ?**

- *S'agissant d'un PLUi, le document d'OAP est unique, mais un tableau intégré aux OAP reprecisera les programmes attendus par commune*

- **Q 3 : Acceptez-vous de revenir sur ce que la collectivité ne veut pas autoriser ou soumettre à condition**

- *Attention ! pour les secteurs d'OAP il a été retenu de ne réglementer que les seuls points des éléments remarquables bâtis et naturels, et des risques (suite réunion DDT SCOT avant l'arrêt qui avait validé de ne pas faire d'OAP dite sans règlement au regard des incertitudes juridiques de cet outil). Il a été convenu qu'en dehors de ces points réglementés, les autres éléments (soit le programme, aspect extérieur, traitement paysager, stationnements...) étaient traités par l'OAP dans un rapport de comptabilité. Aussi les OAP définissent un programme attendu (et ce n'est pas une règle, les OAP n'ont pas valeur de règlement) Si celui-ci apparaît insuffisant il peut être précisé dans l'OAP mais c'est bien un programme et non une règle.*

- **Q 4 : Comment seront redimensionnées les OAP des communes de la catégorie « Village » et quelles en seront les conséquences pour le nombre de logements individuels affectés à chaque commune de ce type ?**

- *Les adaptations concernent essentiellement les Communes de Le Passage et Sainte-Blandine. (Voir ci-après dans le détail) Report d'une partie des OAP au-delà de la durée du PLUi pour nous permettre de rentrer dans les clous de la compatibilité avec le SCoT Nord-Isère.*
- *Il n'est pas prévu de modifications majeures pour les OAP de La Tour du Pin.*

#### 2.3.4. URBANISME : Consommation des surfaces (6 recommandations et 2 questions)

##### Observations de l'Etat

**R 1** : Il est demandé un bilan du foncier consommé par les activités économiques par commune.

- *Ce point sera complété en fonction des éléments disponibles aux VDD*

**R 2** : Il est demandé également une justification pour chaque emplacement réservé retenu.

- *Ce point sera complété*

**R 3** : Il convient d'afficher dans le rapport de présentation un bilan complet des surfaces consommées par le projet.

- *Ce point sera complété*

**R.4** : ° Pour l'autorité départementale reprendre et d'approfondir l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement, en particulier de préciser les impacts en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles, notamment en tenant compte des espaces réservés, de faire un focus sur chacun des zones susceptibles d'être urbanisées et d'approfondir l'évaluation des impacts à terme sur les cours d'eau ;

- *Ce point sera complété*

**R.5 :** ° Pour l'autorité environnementale, assurer une meilleure prise en compte de l'objectif de modération de consommation de l'espace et une limitation de la dépendance des populations à la voiture individuelle. Elle attire l'attention sur l'extension des villages, la densité de la ville centre et ses espaces péri-urbains, les espaces dédiés à l'activité économique et le phasage des ouvertures à l'urbanisation ;

#### Réserve du SCoT

**R 6 :** Réserve sur le foncier à vocation économique et vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin. Sur le foncier économique régulariser le décalage entre les objectifs du SCoT (85 ha ) et les surfaces à vocation économique. Malgré un dépassement de l'objectif SCoT qui reste faible à l'ouest (+ 4ha), la situation actuelle à l'est (+ 13 ha ) ne permet pas de garantir la compatibilité avec l'enveloppe foncière du SCoT. Le PLUi ouest fait référence au schéma d'accueil des entreprises, document non validé ce jour par la CC.

**L'extension de la ZAE de Bel Air (commune de Sainte Blandine) pourrait être supprimée. L'extension prévue au sud pourrait également être mise en question.** Ce territoire consomme des terres agricoles et ne tient pas compte des conditions de l'accès par le chemin Jaillet.

**A propos de la vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin** la cohabitation entre de futures implantations commerciales et certaines activités actuellement en place ne semble pas avoir été anticipée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Pour assurer la compatibilité avec l'objectif de maintien du foncier à vocation économique dans les zones mixtes et l'armature commerciale du SCoT mais aussi pour faciliter l'accueil d'activités de production, il s'agira :

- Supprimer la vocation commerciale sur l'extension de la ZA de Rochetoirin ;
- Intégrer cette extension dans le secteur 6 et appliquer la condition N°11 du règlement écrit afin de permettre l'implantation de locaux commerciaux adossés aux activités de production

#### Questions de la commission d'enquête :

- **Q 1 :** Pouvez-vous transmettre dans la réponse au CR de la commission d'enquête un tableau présentant un bilan synthétique et complet de la consommation d'espace incluant, outre les constructions de logements, les ZAE et les Emplacements Réservés ?

➤ Ce sera fait pour l'approbation du PLUi avec les mises à jour induites par les observations des PPA et de l'enquête publique. Tant que ces éléments de modification ne sont pas fixés ce calcul ne peut être mis à jour.

- **Q 2 :** Quelle position la CC Val du Dauphiné compte-t-elle adopter au sujet des deux ZAE de Rochetoirin et Bel Air ?

**Concernant la ZA de Sainte-Blandine voir ci-après, La CCVD envisage de supprimer l'extension prévue dans le cadre du PLUi Ouest.**

**Pour ZA Rochetoirin suppression de la destination commerciale prévue par le projet de PLUi arrêté conformément à la demande du SCoT Nord-Isère.**

#### 2.6.6. URBANISME et ENVIRONNEMENT (2 recommandations et 1 question)

**R.43 :** Pour l'autorité environnementale ; Compléter la présentation de la trame verte et bleue en précisant à l'échelle du PLU la déclinaison TVB du SCoT d'une part et en identifiant la TVB plus locale à l'échelle communale

➤ Ce point sera complété en proportion des enjeux de la TVB sur le territoire

**R.44 :** ° Pour l'autorité environnementale ; Vérifier par une analyse de terrain réalisé par un écologue que des zones humides ne figurant pas dans l'inventaire départemental ne sont pas présentes sur ces zones ;

➤ Ces vérifications ont été faites systématiquement sur tous les secteurs de développement du PLUi

**Questions de la commission d'enquête :**

- **Q 1 : Le maître d'ouvrage a-t-il procédé à ces vérifications si non est-il envisagé de la faire ?**

- Ces vérifications ont été faites systématiquement sur tous les secteurs de développement du PLUI par les écologues du BE LATITUDE. Les périodes d'inventaires seront précisées dans l'évaluation environnementale

**2.6.7. URBANISME et mixité sociale. (3 recommandations et 2 questions)**

**Recommandations de l'Etat du et du SCoT**

**R 1** : Il convient de préciser les modalités d'application des exceptions et de supprimer l'obligation pour les zones U des villages.

- Ce sera fait

**R 2** : Le SCoT propose de supprimer la phrase concernant les logements sociaux :

**Toutefois en l'absence de financement du logement social, au moment de l'urbanisation des zones, cette disposition ne s'applique pas.** Les conditions de l'implantation de logements sociaux pourraient être supprimées pour les communes villages.

- Ces dispositions seront reformulées.

**Recommandations du Département**

**R 3** Revoir la non-application du volume de logements sociaux en l'absence de financement.

- Ces dispositions seront reformulées.

Revoir également le seuil de déclenchement de la règle de la mixité sociale dans les secteurs de petite taille ou de densité trop réduite.

**Questions de la commission d'enquête : Synthèse des lignes surlignées en Jaune**

- **Q 1 : Pouvez-vous justifier l'absence d'obligation de volumes de logements sociaux dans les OAP en cas d'absence de financement spécifiques de ces derniers (subvention) ?**

- Cette disposition sera reformulée. Concrètement il s'agit d'insérer un mécanisme dans le PLUi qui permet de ne pas bloquer les opérations en cas de non-financement des logements sociaux. C'est malheureusement une situation que nous avons rencontrée auparavant dans de nombreuses communes où les servitudes de LLS bloquaient tous les projets.

- **Q 2 : Comment pensez-vous adapter le seuil de déclenchement de la règle de mixité sociale dans les zones à faible densité ?**

- *Ce sont surtout les villages qui sont concernés, il a été demandé de supprimer l'obligation de mixité sociale. Sur les secteurs d'OAP ce sont les OAP qui définissent le programme attendu.*

## 2.4. RECOMMANDATIONS et QUESTIONS par COMMUNES au Statut de VILLAGE

### 2.4.1. CESSIEU (1 recommandation et 2 questions)

#### Recommandations de l'Etat à propose des Inondations

##### R.Cessieu

Seul le PPRI approuvé de la Bourbre est reporté. Il manque le zonage réglementaire issu de la traduction des cartes des aléas naturels. Les PLU opposables affichent des risques à l'échelle de la parcelle, le PLUi doit à minima reporter ces règles existantes.

La carrière de Cessieu, le périmètre est étendu de plus de 9 ha par rapport à la superficie autorisée. Il est donc demandé de compléter le rapport de présentation pour justifier de cette extension et d'en présenter son impact environnemental ou à défaut supprimer l'extension.

L'emplacement N°ER037 « liaison ferroviaire » transalpine Lyon-Turin devra être validé techniquement au regard des spécifications de la canalisation des transports de gaz de type SUP

#### Questions de la Commission d'enquête

##### Q1.Cessieu : La mise à jour de la carte des aléas est-elle réalisée ou envisagée ?

- *L'intégration de la carte des aléas sera effectuée avant l'approbation.*

##### Q2. Cessieu : L'emplacement cité est-il validé ?

- *Il s'agit de l'ER lié au Lyon-Turin et transmis par les services de l'Etat...*

### 2.4.2. DOISSIN (R.A.S.)

### 2.4.3. DOLOMIEU (1 recommandation)

#### Recommandations du département.

**R. Dolomieu** . Le département attire l'attention de la CC sur le principe de ne raccorder que des voies publiques sur les giratoires implantées sur le réseau départemental

- *Nous prenons note de ces recommandations.*

### 2.4.4 FAVERGES. (1 recommandation)

#### Recommandations de l'Etat :

**R.Faverges** : Compléter la carte des aléas qui est partielle seulement sur les secteurs déjà construits. Il convient d'indiquer les secteurs qui n'ont pas été étudiés pour ne pas les confondre avec des secteurs sans risques. La carte de zonage réglementaire « RISQUES » sur la commune doit être supprimé. Chaque carte d'aléas doit être accompagnée de documents de justification.

- *Nous prendrons en compte ces éléments.*

#### 2.4.5. Le PASSAGE (1 recommandation et 3 questions)

**R.Le Passage** : La zone à urbaniser doit être réévaluée pour contenir le développement de cette commune à un niveau inférieur à celui d'un bourg relais. Nécessité de rechercher une compatibilité plus évidente avec les objectifs du SCoT. La production de logements prévus aboutirait à un changement de statut vis-à-vis de l'armature urbaine du SCoT. **Cette commune dépasse largement le niveau de production d'un bourg relais et la capacité de la station d'épuration est d'ores et déjà dépassée. Il est proposé par le SCoT de supprimer l'OAP Souzan.**

**Questions de la commission d'enquête :**

**Q1 Le Passage :** Le maître d'ouvrage envisage-t-il de conserver le statut de village sur cette commune, dans l'affirmative quelles dispositions envisagées.

- *Le PLUi n'est pas le lieu pour remettre en cause le statut de la Commune au titre du SCoT nord-Isère, Toutefois l'OAP du centre du Village sera phasée dans le temps du PLUi, et une partie pourra être reportée ultérieurement conformément à la recommandation, afin de rentrer dans les clous du SCoT Nord-Isère et de son armature en matière de compatibilité. Nous ne conserverons dans le cadre du PLUi, que la partie en renouvellement urbain qui concerne un ancien poulailler et ne consomme donc pas de foncier.*

**Q2. : Le Passage :** Quelles dispositions pour rester dans la capacité de la station d'épuration ?

- *Voir réponse précédente + ajustement de l'enveloppe urbaine en fonction de l'avis de la Commune par rapport aux PC réellement accordés.*

**Q.3. Le Passage** Comment le porteur de projet envisage-t-il de respecter les quotas de construction de logements neufs des Communes de Sainte Blandine et du Passage compte tenu de leur statut au regard du SCOT ?

- *Voir infra et ci-après.*

#### 2.4.6. MONTAGNIEU ( R.A.S.)

#### 2.4.7. MONTREVEL (1 recommandation)

**R.Montrevel.** L'OAP prévoit la création de logements le long de la RD51K ce qui ne correspond pas à la doctrine départementale qui préconise de limiter les extensions le long des axes de circulation.

- *Il s'agit d'une OAP et d'un tènement intégré à l'enveloppe urbaine existante. Pas d'extension de cette dernière.*

#### 2.4.8. ROCHETOIRIN (2 recommandations et 1 question)

**Recommandations Etat et SCoT**

**R1 Rochetoirin** : Compte tenu qu'aucune zone de risques n'est reportée en dehors de la zone concernée par le PPRI, le règlement graphique du P.L.U.I. doit afficher à minima la connaissance du risque issue du PLU actuel de la commune. Une étude d'aléas pourra préciser, si nécessaire cet affichage. Les fiches conseils devront être supprimées de ce dossier.

- *Déjà pris en compte*

**R.2.Rochetoirin.** Réserve sur le foncier à vocation économique et vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin. A propos de la vocation commerciale de l'extension de la ZA de Rochetoirin la cohabitation entre de futures implantations commerciales et certaines activités actuellement en place ne semble pas avoir été

anticipée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Pour assurer la compatibilité avec l'objectif de maintien du foncier à vocation économique dans les zones mixtes et l'armature commerciale du SCoT mais aussi pour faciliter l'accueil d'activités de production, il s'agira : supprimer la vocation commerciale sur l'extension de la ZA de Rochetoirin ; Intégrer cette extension dans le secteur 6 et appliquer la condition N°11 du règlement écrit afin de permettre l'implantation de locaux commerciaux adossés aux activités de production.

**Questions de la commission d'enquête : Q1 Rochetoirin. :**

**Le Maître d'ouvrage accepte-t-il de revenir sur la ZA de Rochetoirin, sous quelle forme ?**

- *Voir infra, suppression de la vocation commerciale pour respecter la compatibilité avec le SCoT Nord-Isère.*

**2.4.9. SAINT DIDIER de la TOUR, OAP : « Montée de Revolette » (1 recommandation et 1 question)**

**Recommandations de l'Etat**

**R. Saint Didier de la TOUR :**

Les OAP doivent éviter la zone de l'aléa minier et doivent classer ce type de zone non urbanisée en zone non constructible. Il est demandé de prendre en **compte les aléas miniers** pour L'OAP de la « montée de revolette ». Il est recommandé de modifier, voire retirer cette OAP concernée par les aléas miniers.

Il faut compléter le tableau des prescriptions à respecter concernant les projets en zone de risques miniers.

Le report des risques miniers doit être complété notamment en indiquant les types et les niveaux d'aléas.

Le diaporama sur la commune devra être supprimé

**L'emplacement réservé N°76 à une aire de stationnement est situé en zone réglementaire inconstructible de crue rapide de rivière RC, ce qui est incompatible avec la réglementation en zone RC. Il est nécessaire également de vérifier que les autres emplacements réservés sont bien compatibles avec les risques.**

Règlement pages 118 à 120.

**Questions de la commission d'enquête : Q 1 Saint Didier de la tour:**

**Quelle conclusions après la vérification demandée pour l'ER 76 et les plus proches.**

- *Les ER de la Commune seront tous vérifiés et modifiés voir supprimés en fonction de l'impact des différents aléas présents sur la Commune.*
- *A noter que l'OAP montée de Revolette sera supprimée compte-tenu de l'impact du PPRM sur ce secteur.*

**4.10. SAINTE BLANDINE' (1 recommandation et 3 questions)**

**Recommandations SCoT.**

**R.Sainte Blandine.** : Il convient de rechercher les solutions pour moduler ce développement (**bourg relais**) en **compatibilité avec les dispositions du SCoT.** Il est nécessaire de rechercher une **compatibilité plus évidente avec les objectifs du SCoT.** La production de logements prévus aboutirait à un changement de statut vis-à-vis de l'armature urbaine du SCoT ; cette commune se place au **même niveau qu'un bourg relais.** Il conviendra de s'interroger sur l'opportunité de la création de la **zone d'activités de plus de 3,5ha** en zone agricole en face la zone de Bel Air, tant au regard des besoins économiques que la situation de l'assainissement. Le SCoT préconise 2 phases sur l'OAP centre du village ou **réduire le potentiel de construction de l'OAP**, en préservant la densité moyenne du PLUi. **L'extension de la ZAE de Bel Air (commune de Sainte Blandine) pourrait être supprimée.** L'extension prévue au sud pourrait également être mise en question. Ce territoire consomme des terres agricoles et ne tient pas compte des conditions de l'accès par le chemin Jaillot. La ZA Bel Air qui se situe hors agglomération devra être conforme au référentiel des aménagements de sécurité.

### Questions de la commission d'enquête :

#### Q 1 Sainte Blandine : Le maître d'ouvrage envisage-t-il de maintenir le statut de village à cette commune ?

- *Le PLUi n'est pas le lieu pour remettre en cause le statut de la Commune au titre du SCoT nord-Isère, Toutefois l'OAP du centre du Village sera phasée dans le temps du PLUi, et une partie pourra être reportée ultérieurement conformément à la recommandation, afin de rentrer dans les clous du SCoT Nord-Isère et de son armature en matière de compatibilité.*

#### Q 2.Sainte Blandine : Quelle régulation sur la ZA Bel Air

- *L'extension prévue au SUD de la ZA demeurera dans le projet de PLUi. Il s'agit de parcelles associées aux entreprises existantes sur la ZA. Elles pourront permettre le maintien de ces dernières sur le territoire en cas de besoin d'extension. L'ER matérialisé sur le plan de zonage et permettant un accès à ces parcelles par l'extérieur de la ZA sera en revanche supprimé. (Cf remarque habitant) L'accès sera fait ainsi par les parcelles des entreprises existantes.*
- *En revanche l'extension de la ZA de Bel Air prévue dans le cadre d'une OAP sera supprimée avant l'approbation du PLUi, conformément à la recommandation du SCoT Nord-Isère.*

#### Q.3. Sainte Blandine : Comment le porteur de projet envisage-t-il de respecter les quotas de construction de logements neufs des Communes de Sainte Blandine et du Passage compte tenu de leur statut au regard du SCOT ?

- *L'OAP SOUZAN sur La Commune de le Passage sera diminuée. Une partie du projet sera ainsi reportée au-delà du projet de PLUi. Sur 3 phase possible, une seule sera ainsi maintenue dans le cadre du futur PLUi.*
- *Concernant Sainte-Blandine voir la réponse précédente. (Phasage de l'OAP et report d'une partie au-delà du PLUi)*

### 4.11. TORCHEFELON. R.A.S.

## 2.5. RECOMMANDATIONS et QUESTIONS par COMMUNES au Statut BOURG RELAIS

### 2.5.1. BIOL (2 recommandations et 1 question)

#### R.1 Biol : Recommandations Emplacement réservé 117 (SCoT)

Aménagement de voirie pour le contournement de la commune...supprimer la partie nord de l'emplacement réservé. La partie sud de cet ER permettra de desservir la future extension. **Par contre la partie nord traverse des zones N et A et longe la zone humide. En plus de son probable impact environnemental, son utilité ne paraît pas évidente.** D'ailleurs celle-ci n'est pas développée dans la justification des choix. **Il paraît donc nécessaire de supprimer la partie nord de l'ER117.**

#### R.2.Biol : 1 b: Extension de la ZAC Le Massot. (SCoT)

**La partie justification des choix est à enrichir** en démontrant comment l'extension répond aux conditions de la prescription située page 131 du DOO. Celle-ci définit les conditions d'extension des ZAE locales.

- *Nous prendrons en compte ces demandes.*

### Questions de la commission d'enquête :

#### Q 1 Biol : Le maître d'ouvrage envisage-t-il de revenir sur les limites de la partie nord :

- L'ER117 sera effectivement adapté conformément aux recommandations de l'avis.

#### 2.5.2. SAINT VICTOR de CESSIEU.

**R.Saint Victor : Recommandations Supprimer la trame sur laquelle il existe une activité de transit et de concassage** de matériaux. Pour l'OAP place Vaux, la nouvelle voie sur la RD 51 N est à configurer dans le cadre d'une réflexion globale RD51N / Chemin de la michalette. Pour l'OAP Cecla / Vieux village nécessite des justifications sur sa domanialité et sa sécurisation des raccordements à la voie communale.

Place de Vaux, il est fixé un pourcentage de **logements sociaux dans les secteur 2-1 et 2-3**. Ces zones ne sont pas cartographiées dans le schéma de principe, il conviendrait de préciser leur périmètre.

- Nous étudierons ces différentes recommandations

### 2.6. RECOMMANDATIONS et QUESTIONS pour les COMMUNES au Statut PERIURBAINES

#### 2.6.1. La CHAPELLE de la TOUR (1 recommandation et 1 question)

**R 1 Chapelle de la Tour :** Recommandations de l'Etat à propos des risques naturels et miniers Supprimer ou réduire les propositions sur les conditions d'accès à la construction en attente d'approbation d'un PPRM. Cette disposition qui consiste à imposer des conditions étant inexactes, les OAP doivent éviter la zone de l'aléa minier et doivent classer cette zone non urbanisée en zone non constructible. **Il convient de reformuler le paragraphe en question et de réduire la surface de l'OAP pour éviter l'aléa minier. Miniers sur les plans est incomplet. Ce report doit être complété en indiquant les types et les niveaux d'aléas.**

Le report des risques miniers doit être complété notamment en indiquant les types et les niveaux d'aléas

### Question de la commission d'enquête :

#### Q .1 Chapelle de la Tour: Voir question Q1 dans le paragraphe observations générales

- L'OAP devrait être modifiée pour intégrer cette demande concernant le PPRM.

#### 2.6.2. SAINT CLAIR de la TOUR : (2 recommandations)

**R.1 Saint Clair. :** Recommandations de l'Etat Seul le PPRI approuvé de la Bourbre est reporté. **Il manque le zonage réglementaire issu de la traduction des cartes des aléas naturels.** Les PLU opposables affichent des risques à l'échelle de la parcelle, le PLU doit à minima reporter ces règles existantes.

- Nous étudierons ces différentes recommandations

#### **R.2 Saint Clair** Recommandation du DEPARTEMENT :

Fournir plus d'informations sur l'aménagement de l'accès à la ZAC.

- Nous étudierons ces différentes recommandations. Intégration du dossier de réalisation de la ZAC en annexe du PLU par exemple.

#### 2.6.3. SAINT JEAN de SOUDAN (3 recommandations et 1 question)

##### Recommandations de l'ETAT.

#### **R 1 Saint Jean**

Sur l'OAP du Val de Bourbre tenir compte des servitudes de la canalisation de gaz.

## Recommandations GTR Gaz

### R.2. Saint Jean :

GRT gaz : Saint Jean de Soudain n'apparaît pas dans le tableau des communes concernées. Il conviendra d'éloigner tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune. **L'emplacement N°ER034 « aménagement de cheminement doux le long du canal Mouturier devra être validé techniquement au regard des spécifications de la canalisation des transports de gaz de type SUP.**

## Recommandations département.

**R.3 Saint Jean.** Pour l'OAP Val de Bourbre, les constructions en parallèle de la RD1006 doivent être plus explicites à propos des liens structurant du territoire avec cet axe. Le schéma de principe trace un nouvel accès ouvert sur cet axe (RD 1006) dont les conditions d'implantation sont à justifier et préciser. Il conviendrait d'enlever la zone humide de l'aire d'accueil des gens du voyage. La zone N interdit la sous destination « *autre équipement recevant du public* ».

### Question de la commission d'enquête :

#### Q. Saint Jean

**De quelle manière le maître d'ouvrage envisage-t-il de valider les aménagements liés aux canalisations de transport de gaz ?**

- *Aujourd'hui les canalisations de transports de gaz font l'objet d'une servitude d'utilité publique au titre des zones de dangers autour de la canalisation. Cette servitude met en place des prescriptions qui sont reprises dans les règles applicables à toutes les zones (y compris les OAP). Ces points seront rappelés*

## 2.7. RECOMMANDATIONS et QUESTIONS pour la VILLE-CENTRE

### 2.7.1 : La Tour du Pin (inondations)

#### Recommandations La Tour du Pin

Les reports du PPRN et PPRI se superposent. Il convient de bien distinguer les zones de 2 plans de prévention en renvoyant dans la légende aux 2 PPR en annexe.

**Il faut revoir les OAP de la commune de La Tour du Pin. Il faut réexaminer la densité de logements sur la commune qui est considérée comme trop faible.** Il faudrait diminuer la part de logements individuels au sein de l'OAP de Saint Roch Le plateau de Saint Roch ne présente pas de contraintes physiques particulières et dispose de services à proximité (collège, école, commerce). Une augmentation de la densité de Saint Roch se justifie au regard des équipements situés à proximité (centre nautique, école, collège) et de la desserte par le réseau de transport du conseil départemental. Il convient de vérifier l'adéquation des aménagements envisagés au regard des contraintes du terrain (OAP du Ronfet situé en zone de glissement de terrain). Il serait pertinent de supprimer la production de logements individuels sur l'OAP le Ronfet. Ces deux propositions permettent de renforcer la compatibilité avec le SCoT en termes de densité.

### Question de la commission d'enquête :

#### Q.1. La Tour du Pin.

**Le réexamen de la densité à l'hectare sur Saint Roch est-il envisageable en attirant l'attention sur les contestations des habitants sur l'aménagement de ce territoire.**

- La baisse de la densité sur cette OAP n'est pas envisagée. Toutefois, conformément aux conclusions d'une réunion de travail entre le SCoT Nord-Isère, les services de l'Etat et la Mairie de La Tour du Pin, Afin de renforcer la cohérence du projet réglementaire du PLUi avec le PADD, et d'améliorer la densité moyenne affichée sur les secteurs de projet : une liste détaillant les caractéristiques des principales opérations en renouvellement urbain sur le centre-ville de la Tour sera intégrée au rapport de présentation. Ces opérations sont en principe largement au-dessus des objectifs du SCoT Nord-Isère en matière de densité / ha. Elles devraient donc nous permettre de revenir à l'équilibre vis-à-vis des densités affichées sur l'OAP de Saint-Roch et du Ronfet. Le rapport de présentation sera donc complété en ce sens.

## **Question 2 La Tour du Pin :**

### **Quelles seront les modifications à venir des OAP du Ronfet et de Saint Roch à La Tour Du Pin ?**

- Pour Saint-Roch pas de modifications importantes. Outre des modifications dans le texte en lien avec quelques remarques des habitants demeurant à proximité du périmètre d'OAP. Il faudra notamment intégrer des dispositions par rapport aux percées visuelles à maintenir. La densité proposée sera maintenue. Compte-tenu des remarques des habitants il paraît de toute façon non acceptable d'augmenter cette densité. Et compte-tenu des remarques du SCoT et des services de l'Etat nous ne pourrions pas diminuer cette dernière.
- Pour le Ronfet, nous allons retirer du périmètre d'OAP le secteur d'ores et déjà mobilisé par plusieurs permis de construire et étudier le rajout d'éventuelles parcelles situées à proximité pour gérer les eaux pluviales (Cf remarque d'un habitant). La densité proposée demeurera inchangée. Compte-tenu des remarques des habitants il paraît de toute façon non acceptable d'augmenter cette densité.

<p><b><u>Recommandations</u></b> <b><u>Pour toutes les communes</u></b></p>	<p>(Etat)</p>	<p>Il est nécessaire de vérifier la traduction des aléas issus des différents documents de connaissances des risques à prendre en compte (PPRN, PPRI, cartes d'aléas, cartes d'analyse des enjeux, l'atlas des zones inondables du nord Isère. Les cartes d'analyse d'enjeux risques et l'atlas des zones inondables doivent être prises en compte pour l'élaboration des cartes d'aléas.</p>
---	---------------	---

- Cette vérification sera effectuée au moment où nous réintégrerons les éléments concernant les aléas manquant sur les Communes de Cessieu, Saint-Clair de La Tour Rochetoirin et Saint-Clair de La Tour.















La Tour du Pin, le **05 NOV. 2019**

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
Monsieur Denis BESLE  
Président  
2, place de Verdun  
BP 1135  
38022 GRENOBLE (CEDEX)

N réf. : S-2019-1889GV/SH/EM  
Affaire suivie par : Edouard MALSCH  
Service : DGA Aménagement et Développement - Urbanisme et planification  
☎ 04 74 97 05 79 - ✉ edouard.malsch@valsdu-dauphine.fr

P.J. :  
Copie :

*Objet* : Enquête publique – Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi Ouest) des Vals du Dauphiné et Zonage d’assainissement.

Monsieur le Président,

La Commission en charge du dossier a sollicité le report de la date de remise du rapport et des conclusions concernant l’enquête publique portant sur PLUi Ouest des Vals du Dauphiné et les zonages d’assainissement associés. Je vous informe que je n’ai pas d’objection à ce que la remise du rapport et des conclusions, soit effectivement décalée dans le temps.

Je vous prie d’agréer, Monsieur le Président, l’expression de mes salutations distinguées.

Par délégation de la Présidente  
Le Vice-Président en charge du PLUi

Gérard VITTE



Par délégation  
de la Présidente.

Le Vice-président