

Tribunal administratif de Grenoble
2, place de Verdun – BP 1135
38022 Grenoble cedex

dossier n° : E19000249 / 38

Plan Local d'Urbanisme de La Terrasse
révision du PLU

procédure de mise à l'enquête publique
23 novembre 2019 - 23 décembre 2019

rapport – conclusions - avis

Références :

code général des collectivités territoriales,
code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 ; L123-15, R123-19, 20 et 21
code de l'urbanisme, L153-19 et L 153-41 - R153-8 et suivants,
SCoT de la grande région de Grenoble du 21 décembre 2012,
délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2019,
débat en conseil municipal du 18 janvier 2019, relatif au PADD,
délibération du Conseil municipal du 5 juillet 2019, arrêtant le projet de révision du PLU,
décision du 30/07/2019 n°E19000242/38 du TA de Grenoble, portant désignation du commissaire enquêteur
arrêté n°2019-144 du 4 novembre 2019 du Maire de la commune de La TERRASSE relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU).

Procédure de notification :

Le rapport, les conclusions et les avis ont été établis, après la remise de l'ensemble des observations, des registres de l'enquête et des courriers et courriels reçus, portant sur cet objet.

Le procès verbal de synthèse a été notifié et remis en main propre à Madame le Maire, le vendredi 3 janvier 2020 à 10 h 30. La lettre en réponse de la Mairie de la Terrasse a été transmise par messagerie le jeudi 16 janvier à 18h. L'accusé de réception a été effectué le vendredi 17 janvier à 16h30 par messagerie.

L'original du présent rapport, des conclusions et de l'avis sont remis en main propre à Madame le Maire le mardi 28 janvier à 14 h. Une copie est transmise le même jour à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble.

Le pétitionnaire ou le Président du TA ont quinze jours pour solliciter auprès du Commissaire enquêteur des compléments relatifs à ses conclusions.
Passé ce délai, le rapport, les conclusions et l'avis sont réputés définitifs. Ils sont alors mis à la disposition du public pendant un an par tous moyens.

Table des matières

DOCUMENT N° 1

Introduction générale :	4
PARTIE 1 : Généralités	6
sous partie 1 : cadre juridique	6
111 – nature et objectif du projet	
112 – objet de l'enquête	
sous-partie 2 : présentation du projet	6
121 - Contexte ayant conduit à la révision du PLU	
122 – Composition du dossier soumis à l'enquête	
123 - Préparation de l'enquête	
PARTIE 2 - organisation et déroulement de l'enquête	8
21 - Calendrier et dates clés	8
22 - Information et participation du public	8
23 - Les avis des personnes publiques associées ou consultées	9
23.1 : <i>processus de production des avis</i>	9
23.2 : <i>classification des avis</i>	10
23.3 : <i>les avis de l'État et de l'E.P. du SCoT</i>	12
PARTIE 3 - Les enseignements de l'enquête et les réponses apportées	15
3.1 Les requêtes de particuliers concernant leur propriété	15
31.1 : les erreurs matérielles ou modifications sans incidences	16
31.2 : les ajustements modifiant un zonage ou à incidence réglementaire	17
31.3 : les sollicitations non retenues	18
3.2 Les observations de particuliers sur le contenu général du projet	21
3.3 L'objectif de préservation du secteur du château du Carre	22
3.4 Les orientations en matière de circulations, de déplacement	23
3.5 Les intentions dans les secteurs de Chonas	24
3.6 Les choix en matière architecturale, de densification et de parcours résidentiel	25
3.7 Le sort réservé au STECAL	26
3.8 La compatibilité avec le SCoT de la grande région grenobloise	26
3.9 La levée des réserves contenues dans l'avis de l'État	27

D O C U M E N T N ° 2

PARTIE 4 - Conclusions et avis	28
conclusions :	29
avis :	32

A N N E X E S

annexe 1 : procès verbal de synthèse	29 pages
annexe 2 : mémoire en réponse de la commune	9 pages
annexe 3 : liste des contributions	1 page
annexe 4 : copie des insertions presse, avis et délibérations	14 pages
annexe 5 : six planches photographiques – visites de terrain	6 pages
annexe 6 : mémo n°6, réunion de concertation, post permanences entre les PPA et la commune	2 pages

Introduction générale

La Terrasse est, au XIXe siècle, une commune de 1250 habitants en bonne partie viticole. Les vignes occupent alors les coteaux du massif de la Chartreuse, qui la domine. Des hameaux en hauteur, tels Lachat, l'évêché ou Montabon sont actifs et vivent des cultures de piémont.

Elle bénéficie dans sa partie aval d'un vaste territoire de plaine alluviale, historiquement valorisé sur des étangs et marais tout le long de l'Isère.

Entre ces deux espaces se développe le bourg centre, le long d'un axe de circulation de tout temps fréquenté et faisant liaison entre Grenoble et Chambéry.

Le village, comme nombre de communes de la vallée, a décliné démographiquement dans les années d'après-guerre et jusqu'en 1950 : baisse d'activité, vieillissement de la population,, attractivité des pôles urbains.

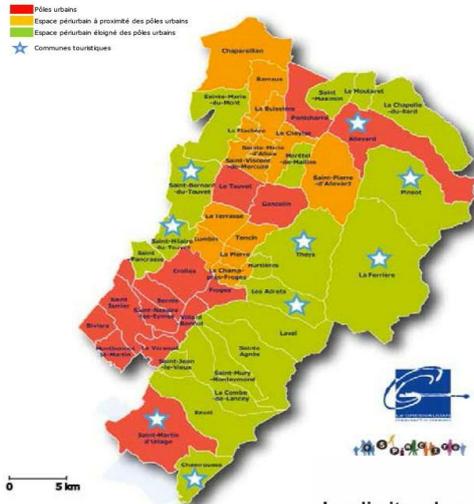
L'expansion économique de Grenoble et Crolles a redynamisé La Terrasse à partir des années 1990 sur le mode « résidentiel pour actifs ». Les dernières fermes sont abandonnées, les terres agricoles sont loties de pavillons. De nouveaux habitants, travaillant dans l'agglomération grenobloise ou à Crolles, s'y installent. L'école est agrandie et quelques commerces rouvrent leurs portes. Une zone d'activité, à présent transférée à l'intercommunalité marque l'entrée sud. La Terrasse compte au dernier recensement 2661 habitants.

La démographie des entreprises est en hausse depuis 2015, elle compte aujourd'hui 151 établissements (11 classés industrie, 25 construction, 24 transport, restauration hébergement, 85 services marchands divers – sources INSEE 2018).

La commune est traversée par la RD1090, qui contourne le bourg centre et contraint son développement dans la plaine. Elle est reliée à Tencin par la RD30 : voirie de liaison et de desserte du hameau de Chonas, très empruntée.



La commune adhère au Parc naturel régional de Chartreuse, dont le périmètre s'étend jusqu'à la rupture de pente du piémont, à l'arrière du bourg et justifie, avec la classification PPR, le classement en zone N de presque un tiers du territoire communal.

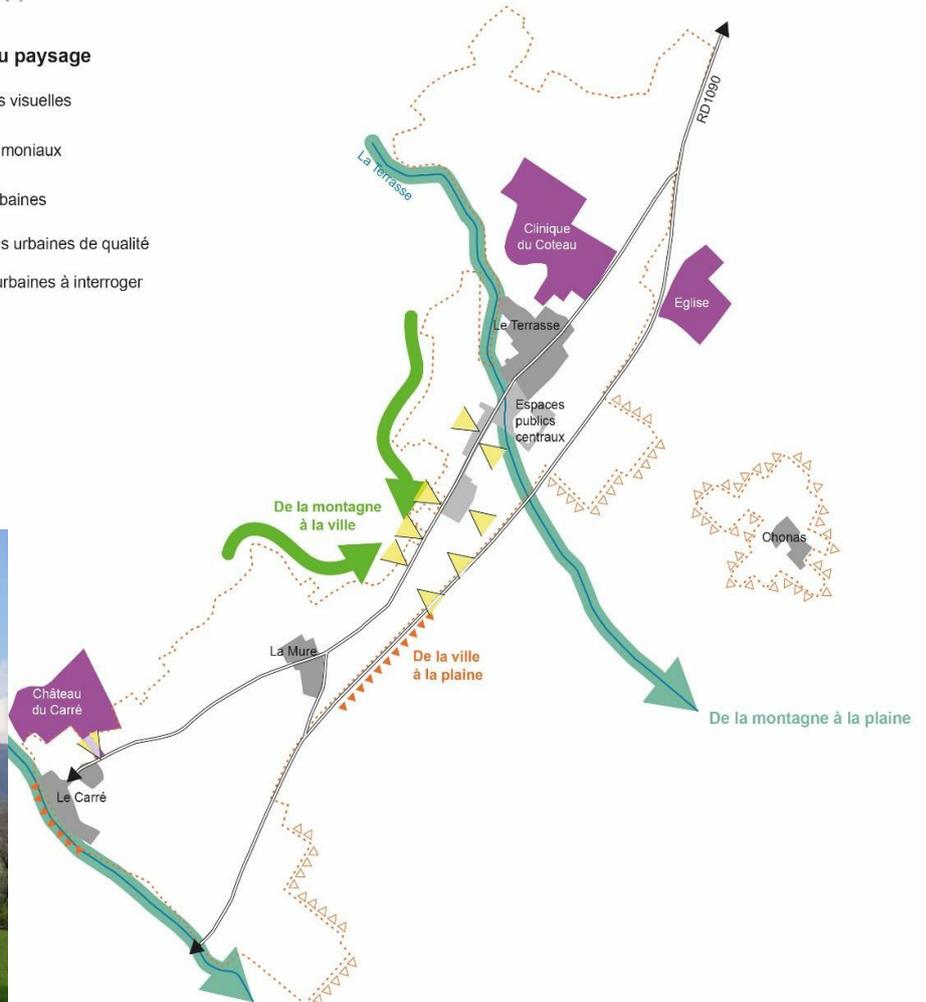


La commune est également partie prenante à la communauté de communes couvrant une grande partie de la vallée du Grésivaudan. Cette intercommunalité est confrontée à des enjeux certains en matière d'habitat et de services. Il n'y a pas de projet de PLUi, la communauté de communes a cependant défini « projet de territoire », dont l'objectif est d'organiser la transition du pays vers un modèle de développement plus équilibré, plus durable et plus résilient.

La communauté de commune reconnaît que pour répondre aux enjeux du territoire, des politiques spécifiques doivent être repensées ou mises en place.

Les limites du paysage

- ▲ Ouvertures visuelles
- Sites patrimoniaux
- Limites urbaines
- ▼▼ Silhouettes urbaines de qualité
- ▼▼ Franges urbaines à interroger



PARTIE 1 : Généralités

sous partie 1 : cadre juridique

111 – Nature et objectif du projet

La procédure de révision du PLU conduite par la commune autorité organisatrice , poursuit trois objectifs :

Objectif 1 : favoriser un développement urbain raisonné permettant un renouvellement de la population :

Objectif 2 : permettre d'accompagner le développement démographique d'une offre en emplois et équipements adaptée :

Objectif 3 : préserver le site naturel, le cadre paysagé et architectural.

Ces objectifs sont à conduire dans le respect de la cohérence avec le SCoT. Ils sont en outre contraints, voir véritablement « cernés » par les classements relatifs aux risques naturels (PPRn et PPRi) qui limitent fortement la constructibilité de la commune, cumulant un risque inondation et un risque éboulement. S'y ajoute une configuration de « village-rue » et une forte présence de terres agricoles de valeurs inégales. On notera une surface importante déjà ouverte à la construction, comportant encore un potentiel de densification du bâti. L'actuel PLU date de septembre 2005 et a été modifié en juillet 2013. Sa révision s'impose, compte tenu de l'évolution de la réglementation et des usages du sol.

112 – Objet de l'enquête

L'enquête prescrite a pour objet :

> de recueillir les avis des PPA et PPC qui exercent des compétences sur le territoire communal ou conduisent des dispositifs s'imposant à la commune dans un rapport de compatibilité (SCoT) ou de prescription (PPR),

> de permettre l'expression et la participation du public dans le cadre du projet soumis à l'enquête,

> de prendre en compte les réponses apportées par la commune à l'issue de l'enquête et de faire en sorte que le projet, ainsi discuté et amendé éventuellement, fasse l'objet d'un consensus de l'ensemble des personnes et institutions consultées, dans le respect des textes légaux et réglementaires.

sous-partie 2 : Présentation du projet et préparation de l'enquête

121 - Contexte ayant conduit à la révision du PLU

Ce projet de révision du PLU est un dossier ancien à La Terrasse, puisqu'on en trouve l'origine dans une délibération du 25 août 2016, prise par l'ancienne équipe municipale. Une première réunion publique s'est tenue le 2 décembre 2016.

Au fil du temps, c'est à une nouvelle équipe municipale qu'échoit la responsabilité de mettre en œuvre le projet de révision. Cette dernière a conservé les objectifs assignés en 2016, en ajustant et actualisant les traductions concrètes en matière de réglementation écrite et de zone. Pendant la période de réflexion sur les modifications de zonages, 15 courriers de particuliers semblent avoir été « exploités ... / ... afin de faire évoluer la situation de chacun » .

Au cours de l'année 2018 et du premier semestre 2019, la commune a procédé à des actions d'information et de partage des objectifs de la révision du PLU avec la population.

122 – Composition du dossier soumis à l'enquête

La notice explicative, vulgarisant les grandes lignes et les enjeux de cette révision, dans des termes non techniques permettant à chacun de forger son opinion, aurait pu être plus concise, notamment l'évocation des dispositions réglementaires. Pour autant, à la fin de la notice, la comparaison de l'ancien PLU et du nouveau au regard des classements et déclassements (zone AU, dents creuses, etc.), ainsi que l'approche matricielle permettant de vérifier la cohérence entre le PLU et le PADD, sont utiles à la compréhension des évolutions réglementaires et des objectifs que se fixe la municipalité. Cependant, une lecture approfondie des règlements du PLU démontre des écarts significatifs entre ces documents, ainsi qu'avec les orientations du SCoT. Nous y reviendrons, plus loin.

Le PADD, peu développé, est une liste d'intentions, que le rapport de présentation complète imparfaitement et que le règlement écrit peut contredire, de l'avis même de certaines PPA.

Le bilan de concertation n'en n'est pas un, puisqu'il ne contient pas d'informations « bilancielles » sur le nombre de contributions, leur nature et leur éventuelle prise en compte. Pour autant, dans un autre document du projet appelé « restitution des ateliers » figure le bilan qualitatif et quantitatif des 3 ateliers tenus au second semestre 2018.

On regrettera l'absence du compte rendu de la réunion publique du 25 juin 2019 au cours de laquelle a été présenté le projet de révision du PLU, citée à la fin du bilan de concertation.

123 - Préparation de l'enquête

La nomination du Commissaire enquêteur a eu lieu le 30 juillet 2019. Un premier contact téléphonique et par courriel le 3 août avec Madame le Maire, avait pour objectif de prendre la mesure du dossier et de fixer un pré-calendrier. Il a paru alors souhaitable de conduire une enquête pour la mi-septembre, si et seulement si, l'ensemble des avis des PPA et l'avis de la CEDEPENAF, avait été recueillis à ce moment là. Tel n'a pas été le cas :

1. avis CEDEPENAF le 17 octobre, notifié le 4 novembre,
2. avis SCOT le 7 novembre,
3. avis de l'État différé au 9 octobre
4. avis du Département différé au 8 novembre

Un second rendez-vous le 22 août, avec l'équipe municipale en charge du dossier, puis un troisième rendez-vous le 28 août avec le cabinet conseil (EPODE), ont permis de faire l'inventaire des points d'attention formels relatifs au projet de révision. Notamment ont été abordés, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et l'objectif d'établir un périmètre STECAL. Pour autant, la question de la compatibilité entre SCOT et PLU, les partis pris de classement en 1AU ou de maintien des ER n'ont pas été évoqués à ce moment là.

Compte tenu du retard pris dans la production des avis des PPA, l'enquête a été reportée à fin novembre (du 23 novembre au 23 décembre), soit quasiment six mois après la première demande de l'autorité organisatrice d'une désignation d'un commissaire enquêteur.

Au jour de l'ouverture de l'enquête publique, le dossier de révision était complet, le registre ouvert, les mesures de communication et d'information, réalisées.

On notera le caractère non normé de l'affichage : la commune a recouru à un affichage sur papier blanc de format A4, en lieu et place du support jaune, format A2 habituellement utilisé. Compte tenu d'une circulation satisfaisante de l'information et de la bonne publication des avis de presse, **ce choix n'a pas nuit à l'information du public.**

Pour l'ensemble des réunions, rendez vous et visites de terrain effectués, se reporter au point 17, pages 9 et 10 du PV de synthèse.

PARTIE 2 - Organisation et déroulement de l'enquête

21 - Calendrier et dates clés

L'ouverture de l'Enquête Publique, initialement envisagée fin septembre a été finalement fixée **le samedi 23 novembre 2019 à 9 h**.

Quatre permanences ont été tenues dans la salle communale, sise à la mairie :

semaine 1 : **jeudi 28 novembre de 9 h à 11 h 30**

semaine 2 : **vendredi 6 décembre de 14 h 30 à 17 h**, prolongée jusqu'à 17h45

semaine 3 : **mardi 10 décembre de 9 h à 11 h 30**,

semaine 4 : **lundi 23 décembre de 14 h à 16 h 15**, cette permanence a dû être écourtée de trois quart d'heure pour raison de santé. Les cinq personnes s'étant rendues à la permanence dans les délais de l'enquête après cette interruption, ont été recontactées par la suite, leurs contributions ont été validées.

Il a été procédé à la clôture de l'enquête publique le **jeudi 26 décembre à 11 h**, après inventaire des contributions. Les deux registres ont été signés par la directrice générale des services et le commissaire enquêteur.

22 - Information et participation du public

Les manifestations d'intérêt du public avant le déroulement de l'enquête ont représenté une quinzaine de courriers et de l'ordre d'une trentaine de participants aux différents ateliers. Ce qui doit être rapproché des 57 démarches entreprises par des habitants ou délégations pendant la présente enquête représentant plus de soixante personnes. La distribution des contributions du public a été la suivante :

éléments statistiques - EP révision PLU – La Terrasse						
expression des avis						
cotations	C	C	E	C		
évaluation des observations	obs écrites	lettres	entretiens	mails	total	Proportions
favorable	0	0	5	0	5	9%
défavorable	3	4	29	2	38	67%
information -question	0	2	10	2	14	25%
total	3	6	44	4	57	
poids par support	5%	11%	77%	7%		

note de méthodologie :	Le décompte est celui des personnes reçues, sans double compte. Tout entretien, complété par un envoi ou un courriel est classé E, <u>une seule fois</u> . Il n'y a pas eu d'observations écrites manuscrites dans les registres, cependant des courriers déposés et insérés dans un registre sont considérés comme tels. La cote C regroupe : observations écrites, courriels et lettres.
------------------------	--

**éléments statistiques - EP révision PLU – La Terrasse – distribution des avis
grille de préoccupations retenue par le Commissaire enquêteur**

évaluation des observations	avis général dossier	secteur Chonas OAP et 1AU	secteurs Le Carre et Montabon	secteurs Prayer et vieux château	Centre-Village – La Cave	1AU et OAP le Bouchet	questions diverses foncière vente, date , etc.	total	Proportions
favorables	0	4	0	0	1	0	0	5	9%
défavorables	7	20	4	3	1	2	1	38	67%
questions posées ou propositions	1	1	4	2	2	1	3	14	25%
total	8	25	8	5	4	3	4	57	
poids par thème	14%	44%	14%	9%	7%	5%	7%		

note de méthodologie :

Le tableau intègre toutes les observations ayant évoqué ces questions de façon principale ou incidente. Sans double compte. N.B. : la catégorie « *général dossier* » recueille des avis longs et détaillés, dont l'importance est plus élevée qualitativement. A l'inverse, la catégorie « *questions diverses* » n'apporte pas de contributions essentielles et sont les moins utiles.

N.B. :

cinq observations et un avis PPA ont porté en tout ou partie sur la question de la zone non aedificandi demandée par le Département le long de la RD 1090. Visiblement ce zonage très large 35 m, pas toujours homogène ou cohérent, fait débat. Le Département ayant manifesté son intention de revoir la copie, nous considérons que le sujet sera traité et les observations examinées.

23 - Les avis des personnes publiques associées (PPA) ou consultées (PPC)

23.1 : processus de production des avis

Au stade de l'élaboration, préalable à l'enquête, la commune, son cabinet d'étude et les PPA doivent se livrer à une négociation, afin que chaque point de vue soit abordé et puisse se rejoindre au moment de l'enquête. Cette approche « pré-enquête » est d'autant plus nécessaire dans un projet concernant une commune rurale, marquée par un mitage de son territoire, située dans l'emprise d'un SCoT de métropole complexe, dont les orientations s'imposent au PLU, soumise également aux contraintes de son relief et à une tension réelle sur le foncier disponible à la vente.

La concertation préalable avec les PPA n'a pas été suffisante au regard des nombreuses réserves ou recommandations formulées. Certaines PPA, il est vrai, ont tardé à donner leur avis. Ces circonstances ont également conduit à différer le déroulement de l'enquête et les permanences ouvertes au public.

Les avis ont été requis entre le 10 juillet et le 13 août 2019, avec une saisine plus tardive: fin septembre 2019, pour la CEDEPENAF.

Pour une approche comparative détaillée, on renverra au tableau de synthèse matriciel dit « **REMARQUES ÉMISES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES - PLU DE LA TERRASSE** » et figurant dans le dossier d'enquête, bien que celui-ci, au stade de la rédaction du rapport, comporte deux colonnes vides (sur les trois) : « *propositions du BE* » et « *prise en compte des avis par la commune* », ce qui est logique, dans la mesure où la commune devra, après l'avis issu de l'enquête publique, reprendre son dossier de façon significative. La commune, dans sa réponse du 16 janvier au PV de synthèse, s'y est engagée (pages 2 et 3 : « sera reprise.../... sera complétée.../... sera mise à jour.../... une note détaillant le dimensionnement du PLU serait envoyée aux PPA durant la semaine du 20 janvier.../... », page 5 : la commune s'engage à réaliser une concertation sur Chonas.../... une réunion est prévue avec le département le 24 janvier, etc. . Ce dont il faut prendre acte en regrettant que ce qui aurait dû être fait avant l'enquête (par précaution) n'arrive qu'en ultime fin de parcours, sans que le commissaire enquêteur puisse acquérir sur ces points des certitudes de bonne fin.

23.2 : Classification des avis

232.1 L'avis de la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) n'a pas été sollicité, ce projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale, l'avis de RTE par une lettre du 24 juillet informe qu'aucun réseau géré par cet opérateur ne traverse la commune. L'avis de la CCI, formulé le 24 septembre ne comporte aucune observation.

232.2 L'avis de la CEDEPENAF (PPA), notifié le 4 novembre 2019 est favorable avec de nombreuses réserves pour les dispositions réglementaires encadrant les possibilités de construction des extensions et annexes relatives au bâti existant dans les zones A et N. Il est par contre défavorable à la création du STECAL englobant le hameau de Montabon. Lequel n'est pas totalement desservi par les réseaux AU et AEP en sous capacité.

- La commune retire son projet de STECAL et revient au classement actuel en zone U indiquée avec un règlement permettant l'évolution du bâti existant, sans construction nouvelle, compte tenu de l'insuffisance des réseaux.

232.3 L'avis favorable avec deux réserves de l'intercommunalité du Grésivaudan (PPC) en date du 27 septembre :

- les tracés des périmètres de protection de captage d'eaux potables doivent figurer sur le document graphique,
- en annexe doit être joint l'arrêté préfectoral instaurant ces périmètres de protection.

- Ajouts, qui semblent pris en compte par la commune.

Cet avis formule en outre six observations qu'on résumera :

Économie et tourisme : la zone d'activités de Pré Millon et le lac de La Terrasse, de statut communautaire, doivent être qualifiés comme tels. Les décisions relatives au foncier seront menées de concert.

Propriété foncière : l'intercommunalité conteste la largeur de la zone non aedificandi établie à la demande du Département le long de la RD 1090 et grévant son patrimoine, au motif que cette zone est plus étroite en amont. Il convient de rendre homogène ce type de servitude sur le tracé. Ce que le Département est prêt à faire, selon son avis émis le 8 novembre. Tout en tenant compte la demande justifiée du Département de n'autoriser aucun nouvel accès sur cette voie.

Eau et assainissement : la question de la desserte en réseaux AEP, EU, électricité et télécoms de la zone 1AU prévue aux abords du hameau de Chonas, vient s'ajouter aux nombreuses observations relatives à ce zonage et à l'OAP associée. Il faudra donc faire masse de l'ensemble des observations à ce propos.

Transport : cette compétence majeure de l'intercommunalité (qui est une AO2, depuis son rapprochement avec le SMTC voisin), nécessite donc que la commune travaille en étroite liaison avec elle pour définir à l'avenir les meilleures options de desserte rendues nécessaires par le parti pris d'aménagement de l'espace et les OAP. L'OAP déplacement devrait être plus précise sur la dimension « transport »

Planification : sans incidence dans le cadre du rapport d'enquête.

(pour le détail de l'analyse, voir pages 6 et 7, point 15.1 du PV de synthèse)

- Observation du commissaire enquêteur : *On regrettera le commentaire modeste sur les dimensions transport et déplacements. Cette compétence importante de l'intercommunalité, partagée avec le Département, est fortement interpellée par les problèmes de circulation et le constat fait du « tout voiture » dans ces communes devenues dépendantes du chef lieu de vallée. Parmi les enjeux forts de ce PLU figurent bien l'organisation de l'espace intermédiaire (et sa desserte) qui lie le centre-bourg à Chonas et le statut à donner à la RD1090. Il n'y a pas de contribution à ce propos.*

232.4 L'avis favorable avec une réserve et une proposition du Département

L'interdiction de création d'accès nouveaux sur le tracé du RD1090 : le Département souhaite la voir explicitement écrite dans le règlement du PLU ;

La proposition : l'avis n'exclut pas une harmonisation de la largeur de 35 m à l'axe de la zone non aedificandi le long de la RD1090, ce qui rejoint l'avis émis par la communauté de communes (voir ci-dessus) à propos des parcelles dont elle a la maîtrise foncière. Ce point est par ailleurs évoqué par cinq autres observations de la population dans le même esprit.

Suit une série d'observations sur :

1. Les circulations douces,
2. des dispositions de préservation des corridors biologiques et des ENS,
3. L'identification dans l'état initial de l'environnement, des haies dans les zones A.
4. Les enjeux de protection des parties inondables et de confinement de l'Isère dont le SYMBHI a la charge.
5. L'hypothèse à terme que La terrasse rejoigne les communes voisines dans une démarche de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN), que le Département promeut.

Observations dont il souhaite une prise en compte factuelle dans le PLU (rapport de présentation et/ou règlement écrit)

(pour le détail de l'analyse, voir pages 8 point 15.2 du PV de synthèse)

- Observation du commissaire enquêteur: *Le Département reste très vigilant sur la gestion de son patrimoine routier et sa sécurisation. Il suggère, à raison, des compléments lui permettant d'exercer sur le territoire communal, ses compétences obligatoires ou voulues. Il y a cependant un gros travail de cohérence à effectuer pour lever la contradiction majeure entre cette position et celle affichée dans le projet de PLU : le développement de Chonas, renforcé par la définition dans la lettre de réponse de la commune d'un espace préférentiel de développement ; lequel sera coupé en deux par cette voirie à forte vitesse et à fortes servitudes ! Il faudra lever cette contradiction qui justifierait à elle seule une nouvelle saisie pour avis du CD38. La commune dans sa réponse, évoque une prochaine réunion avec le Département le 24 janvier, centrée sur la problématique « déplacements ».*
- *L'absence de commentaires de la commune sur les autres points semblent indiquer un accord pour retenir la proposition et noter les observations.*

232.5 L'avis favorable avec réserves de la chambre d'agriculture (PPC) :

Très circonstancié, il analyse la consommation d'espaces et l'effort de modération proposé par le projet. Comme pour l'avis du SCoT (voir ci après), une actualisation des données statistiques est demandée, pour mieux évaluer le rapport entre espace agricole disponible ou préservé et capacité de développement de ce secteur d'activité sur la commune.

La chambre consulaire aurait souhaité également un document qui, au-delà du terme de « préservation » des zones agricoles, s'attache à les promouvoir et les développer. Concrètement, il s'agit de permettre l'établissement d'activités nouvelles et de points de

ventes de produits agricoles (à rapprocher de la contribution de M Coucke, point 21.4 page 13 du PV de synthèse).

Suivent diverses recommandations pour compléter les indications du zonage et du règlement, qu'il convient de retenir.

Enfin (secteur hameau de Chonas) des critiques sont formulées sur le maintien ou l'agrandissement des ER1 et ER3, consommateurs d'espaces agricoles ou situés en zone N, comme le morcellement de la zone N par l'extension de la zone 1AU.

Pour les autorisations de constructions en zone A, la chambre consulaire souhaite qu'on se limite aux constructions « nécessaires » à l'activité agricole ou forestière répondant à des spécificités techniques, en retirant le terme « liées ». Il appartient à la commune d'en décider.

En outre la chambre d'agriculture ne retiendrait pas un classement du type Ap pour les parcelles situées dans le secteur «du Bouchet » au motif que les spéculations ne seraient que peu qualitatives et non identifiées à la PAC.

On ne reviendra pas sur l'avis relatif à la délimitation d'un STECAL qu'elle considère comme non justifié, dans un hameau très contraint en terme d'accès et de réseau.

- ➔ *La commune tiendra compte de cet avis et retirera le projet de STECAL. Sur les autres observations, en l'absence de commentaires de la commune un accord semble possible pour retenir les observations.*

232.6 L'avis favorable du Parc naturel régional de Chartreuse (PPC)

Cet avis est logique dans la mesure où le projet rend compatible le PLU avec la charte du Parc. La commune a demandé une extension du territoire du Parc, elle prévoit un classement pérenne de zones Ap et les enjeux de protection du patrimoine bâti et des paysages sont bien affirmés dans le projet de PLU révisé. L'extension du périmètre du PANRc jusqu'aux rives de l'Isère est enfin salué.

La position du PNRC est presque l'inverse de celle développée par la Chambre d'agriculture (ci-dessus) sur deux points : le reclassement en zone A de l'ensemble du périmètre autour du château du Carre et notamment au sud, auparavant classé UB et le classement Ap de parcelles agricoles peu valorisables.

- ➔ Observation du commissaire enquêteur : *Un classement de l'ensemble du village dans le périmètre du PNRC aura des conséquences en matière de constructibilité dans les parties vouées à une densification. Il faudra alors trouver un compromis entre cette orientation « parc » et la création d'un espace préférentiel de développement (lettre réponse de la commune suite aux demandes du SCoT et de l'État) : elles sont en effet contradictoires.*

23.3 : Les avis de l'État (PPA) et de l'E.P. du SCoT (PPA)

N.B. : Ces deux avis détaillés sont, à ce niveau du rapport, repris synthétiquement, avec indication de la réponse apportée par la commune. Une analyse plus complète, formant avis final du commissaire enquêteur, sera effectuée en partie III, § 3.8 et 3.9.

233.1 L'avis défavorable de l'établissement public du SCoT émis le 7 novembre.

Il note en résumé :

- a) La Terrasse est un pôle secondaire de développement, à cet égard elle doit créer les conditions permettant de maintenir et développer une offre de services et résidentielle limitant la consommation d'espace et modérant la croissance démographique.

- b) La limitation de la consommation de foncier pour préserver les espaces agricoles et naturels n'est pas garantie,
- c) le classement des ER1 et ER3 est incompatible avec le SCoT
- d) l'objectif de construction n'est pas complet,
- e) le dimensionnement des espaces urbains doit se traduire par la définition d'un espace préférentiel de développement accompagné d'une servitude de mixité sociale, avec des règles permettant de vérifier qu'il accueillera une partie des logements nouveaux,
- f) une meilleure protection des milieux naturels et de la biodiversité,
- g) réserver les espaces économiques aux activités pouvant difficilement s'implanter dans le centre bourg

➔ première observation du Commissaire enquêteur : *La jurisprudence du conseil d'État (Conseil d'État, 1ère - 6ème chambres réunies, 02/10/2017, n°398322) reprise en annexe 1 du PV de synthèse, précise ce que la loi a laissé dans le flou : un PLU ne doit pas être seulement plus ou moins compatible, il doit être cohérent avec le SCoT. Ce qui nécessite la mise en parallèle des dispositions proposées, à la fois qualitatives et quantitatives. Cette cohérence n'est actuellement pas assurée.*

Dans sa lettre de réponse, la commune prend des engagements sur un certain nombre d'ajustements :

- ✓ analyse de densification reprise et complétée,
- ✓ demandes de déclassement prises en compte,
- ✓ justifications contenues dans le rapport de présentation, renforcées,
- ✓ mise à jour du diagnostic territorial,
- ✓ une note détaillera le dimensionnement du PLU,
- ✓ un espace préférentiel de développement est proposé (mais voir obs du CE ci-dessus : 232.4 et 232.6)
- ✓ des corrections diverses formelles,
- ✓ l'insertion des périmètres de protection captage, des reculements corridors écologiques, etc.
- ✓ l'abandon de l'ER3

233.2 *L'avis favorable avec quatre réserves et six observations formulées par l'État en date du 9 octobre*

Les réserves :

- x une consommation d'espaces agricoles et naturels à clarifier,
- x une compatibilité avec le SCoT à préciser,
- x une traduction des réseaux AEP et assainissement à compléter,
- x une prise en compte des risques naturels à améliorer.

Au risque de répéter des attentes déjà signalées, le document final soumis à délibération devra faire en sorte que :

- le potentiel foncier final devienne cohérent avec la réalité du terrain, précise le calcul des parcelles en « dent creuse », les calculs de consommation d'espace sur les périodes de référence. Pour être en capacité de mieux fixer et encadrer la consommation d'espaces et l'étalement urbain.
- La moitié des logements à construire se concentre dans des espaces préférentiels de développement. En terme d'habitat social, l'objectif de production doit permettre d'atteindre 13 % de LLS sur la commune. Quitte à définir des ER à cet effet et à mettre en œuvre une servitude de mixité sociale.
- Le règlement graphique doit comporter tous les périmètres de captage d'EP, absents, ils remettent en cause les choix de classement en U,

- La bande de précaution le long des torrents doit figurer, à l'instar des corridors écologiques. Bande attendue de l'ordre de 20 à 50 m. Par contre l'imposition systématique d'une étude géotechnique et/ou d'une étude de risque pour tout PdC n'est pas légale.
- ➔ Observation du Commissaire enquêteur : *C'est un avis favorable conditionné par des réserves très conséquentes, qui, si elles ne sont pas pleinement levées, emporteront un avis défavorable.*

Les observations de l'État :

La première détaille quelques erreurs de forme relative à la prise en compte des risques naturels, dont les documents du projet,

la seconde souligne la mise à jour nécessaire des données du document de présentation, rappelle également les problématiques de l'assainissement, de la route à grande circulation, la clarification entre la surface de plancher et l'emprise au sol, référence à retenir (cf réponse de la commune sur la situation Moine, qui ne tient pas encore compte de cette observation, point .. ci-dessous)

les troisième et quatrième soulignent les corrections à apporter au règlement écrit et au règlement graphique,

la cinquième relève les points à renforcer dans les OAP : secteur de mixité sociale pour l'OAP Chef lieu, ER pour les OAP déplacements et espaces publics,

la sixième demande la complétude des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

PARTIE 3

Les enseignements de l'enquête et les réponses apportées



> Dans cette partie, l'accent sera mis uniquement sur les questions de fond qui ont été soulevées pendant l'enquête, avec un souci de regroupement par thème, pour une analyse globale des conditions de recevabilité et d'acceptabilité du projet de révision du PLU. Pour consulter la relation exhaustive et chronologique des contributions, il faut se reporter à la lecture du PV de synthèse, en annexe 1 et à l'intégralité de la lettre de réponse de la commune, en annexe 2. Ces annexes étant indissociables du présent rapport.

3.1 Les requêtes de particuliers concernant leur propriété

Détail des 57 entretiens, avec l'avis individualisé du commissaire enquêteur, voir le procès verbal de synthèse : pages 12 à 27. Dans la présente partie, les contributions du public rapportées, sont uniquement celles évoquées par la commune dans sa réponse.

Elles seront regroupées selon la suite que la commune a souhaité leur donner. Les autres sont considérées comme sans suite à ce stade.

Comme dans le PV de synthèse, les § introduits par une  sont des observations du commissaire enquêteur (soit lors du PV de synthèse ou suite à l'avis de la commune), les § introduits par une  sont les décisions de la commune dans sa réponse.

31.1 : **Les erreurs matérielles ou modifications sans incidence**

311.1 Michèle Sorrel et Jeanine Baquetton, ainsi que Sébastien Sorrel leur neveu, propriétaires de la parcelle 189, à la pointe « est » du hameau de Chonas. Cette parcelle de plus de 3,97 ha, faisait l'objet de deux classements anciens logiques : en zone A pour 3,2 ha et en zone UA, pour la petite partie de quelques centaines de m², située dans le hameau ancien. Le présent projet faisait masse de la parcelle et basculait son classement en A. Il s'agit selon les pétitionnaires d'une erreur d'appréciation à corriger.

→ *Cette parcelle dans son angle nord-est s'introduit dans le cœur du hameau historique. Elle fait effectivement partie intégrante du hameau . Il s'agit bien d'une erreur matérielle, sans que soit remis en cause l'esprit et les orientations de développement du hameau. Rétablir la constructibilité en zone UA de ce petit espace n'est pas contradictoire avec les avis des PPA.*

- La commune donne un avis favorable

311.2 Alain Paul, propriétaire de la parcelle 14, classée UB, au sud du quartier du vieux château, évoque deux points :

> La gestion des flux de circulation sur les rues de l'Orme et des Thermes : la commune envisage un sens unique de montée vers les quartiers du Prayer et du vieux château, avec un retour en descente par la rue à créer le long du projet de lotissement SINFIMMO, construit sur un démembrement du parc de « l'ITEP ». Il propose différentes hypothèses de gestion de ce flux avec des îlots centraux afin de limiter les excès de vitesse. Il préconise le maintien à double sens à partir du carrefour « Burlet-Orme ».

> Sa parcelle est de grande surface et pourrait faire l'objet d'une division parcellaire, lui permettant de construire une maison plus petite de plein pied, en bas, avec une accessibilité PMR plus aisée. Il aurait l'accord de son voisin pour ce type de découpage.

→ *Sur le premier point, on ne peut que prêter attention à cette observation. La densification de l'habitat dans ce secteur du coteau nord-est de la commune et la création d'un sens unique pose un problème d'accès et d'aménagement du linéaire fréquenté par les voitures, il interroge également sur la capacité à promouvoir des circulations douces. Certes, l'OAP « déplacements » évoque le sujet, mais sans apporter une réponse précise sur les circulations internes au secteur. On recommandera de poursuivre la concertation et peut être d'effectuer une étude technique des flux (type, vitesse, intensité) pour fixer les bons choix.*

→ *Pour la division parcellaire, cette éventualité est possible dans le respect du règlement de zone UB (pages 45 et suivantes, notamment page 66, pour les accès à la voirie).*

- La commune procédera à une concertation avec les riverains, sans étude additionnelle sur les flux et confirme la faculté de division parcellaire.

311.3 M et Mme Garcin propriétaires dans le quartier de La Mure, parcelle 203 s'interrogent sur les capacités constructibles des parcelles situées en face de chez eux dans le cadre du nouveau PLU.

Ces parcelles classées en zone UB, le restent. Elles peuvent donc recevoir une construction, ce qui concourt à l'objectif de résolution des dents creuses affiché par le nouveau PLU. Par contre, elles devront respecter le règlement de zone et les obligations de reculement ou d'alignement.

→ *Elles se situent en limite externe du périmètre de protection du château du Carre, sans y être soumises. (observations à rapprocher de celle de Mme Raffaele, cotée C7, point 23.7 du PV de synthèse, relative à la définition du périmètre de protection des bâtiments de France). Leur inclusion dans ce périmètre de protection, n'empêchera nullement la constructibilité, mais garantira un style de construction respectueux d'un patrimoine bâti environnant et des co-visibilités.*

- La commune donne un avis favorable

311.4 Courrier de Madame Vial Caffon. Elle évoque le devenir de la friche industrielle sise dans le secteur du Carre. Dans l'objectif d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation et d'une densification raisonnée de l'habitat, cet ensemble mériterait un traitement spécifique au titre du PLU : OAP, sous-secteur ou périmètre réglementé, afin d'y conduire une micro opération de renouvellement urbain bien inscrite dans le contexte géographique et permettant peut être de satisfaire aux besoins de logements.

→ *Cette observation-contribution permet d'aller au-delà du débat qui existe sur ce secteur sud, même si le tènement se situe à l'extérieur du périmètre de protection du château. Il est un élément de l'entrée urbaine. Contribution à rapprocher des points 21.3, 21.15 et 23.7.*

- La commune donne un avis favorable

31.2 : les ajustements modifiant un zonage ou à incidence réglementaire

312.1 Mmes Pison, mère et fille : Propriétaires de la parcelle 48, classée N et grevée par l'emprise de l'emplacement réservé n°1. Elles maintiennent leur contestation formulée en 2005 du classement en N et demandent que soit mis un terme à l'emplacement réservé, très ancien, ayant rempli son office avec la réalisation du stade. Elles ont imaginé un possible classement en UB d'une bande longitudinale au droit de la rue du port saint Gervais, pour permettre une constructibilité dans la continuité des habitats situés sur le côté sud de cette rue.

→ *Comme déjà indiqué dans deux avis de PPA (SCoT et Chambre d'agriculture) et dans de nombreuses autres observations, la permanence de cet ER1, sans projet précis de la part de la commune depuis plusieurs décennies est contestable, au regard de l'existence d'un autre ER d'importance en immédiate proximité. Les propriétaires, à raison, demandent sa réduction, voir sa résolution. La proposition de création d'une bande constructible ou à tout le moins d'une bande 1AU le long de cette rue du port saint Gervais, déjà urbanisée sur le côté sud, mérite d'être examinée dans le contexte plus large des liaisons entre le hameau du Chonas et le village, dont la commune marque son intention de développement : classement de zone 1AU, élargissement de la zone UB, écriture d'une OAP à vocation de logements et édification de l'ER3.*

- La commune donne un avis favorable au reclassement partiel en UB d'une bande longitudinale le long de la rue du port saint Gervais. Elle précise que l'ER1 sera maintenu et réduit de la largeur de cette bande devenant constructible. Elle justifie cette décision par l'instauration du secteur préférentiel de développement.

→ observation complémentaire du Commissaire enquêteur : *on devra alors être conscient de « l'ouverture » que constitue cette bande de constructibilité sur le linéaire de la rue du port saint Gervais et du risque de développement « dans l'épaisseur » qu'il ouvre à moyen-long terme sur le reste de la parcelle classé N dans le PLU. Pour autant si la commune concentre à moyen long terme, ces projets d'équipements d'intérêt général sur le ER1, ce raisonnement est recevable.*

312.2 courrier de Monsieur Damas, société SINFIMMO, relatif au projet d'aménagement sis sur la parcelle AD 129, sur le tènement de l'ITEP. Le projet a été déposé et purgé sous le régime de l'actuel PLU. Monsieur Damas demande que deux ajustements soient apportés à l'actuel projet de règlement de zone UD, afin de garantir deux dispositions envisagées sous le régime de l'actuel PLU : servitude de reculement pour des piscines de 2 m et non de 3 m, surface végétalisée et en terre de 40 % au lieu de 50 %

→ *Dans le cadre du permis d'aménagement d'un lotissement en 37 villas, on peut comprendre que l'économie générale du programme nécessite un tel ajustement. Cependant une situation particulière ne peut être traitée en modifiant de façon générale*

les équilibres proposés pour l'ensemble des zones classées UB. De fait, c'est dans le cadre du parti pris d'aménagement que doit être trouvée la solution. Rappelons qu'au début de la réflexion sur ce projet, deux options d'aménagement avaient été imaginées : des villas ou de petits ensembles en R+3 ou 4 de plusieurs logements, moins impactant au sol, laissant perdurer l'atmosphère « parc végétalisé », à l'instar de ce qui a été fait au jardin de l'Orme, permettant de plus une mixité sociale et un nombre plus important d'offres résidentielles.

➤ La commune donne un avis favorable à la modification du règlement écrit de la zone UB en maintenant les dispositions de l'actuel PLU.

➔ Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : On déduit de cet avis qu'il s'agit cependant de la création d'une sous-zone UBa spécifique pour ce tènement, afin d'assurer la sécurité juridique et économique d'un projet validé sous le régime de l'actuel PLU. Le changement sur toute la commune du règlement UB à l'occasion de ce seul projet, viendrait modifier l'économie générale du PLU.

31.3 : **Les sollicitations non retenues**

313.1 Julien Moine, propriétaire, habitant permanent d'une maison sise sur la parcelle 24 se trouve dans une situation délicate, en ayant un projet de rénovation extension de sa maison (actuellement 100m², portant la surface de plancher à 190m²). Il demande que soit conservée de l'ancien PLU, « une bande de constructibilité autour de sa maison », sans aller au-delà de la parcelle. Sa parcelle, classée jusque là en zone UA serait reclassée dans le projet en zone A, avec le maintien prescriptions patrimoniales liées au voisinage du château. Il s'agit de mieux loger sa famille et de s'adapter à son évolution. En aucun cas de conduire un projet immobilier de rapport.

➔ Le changement de classement représente bien entendu un bouleversement dans ce secteur sensible. Cette parcelle se trouve exclue de la zone de risque inconstructible et satisfait aux exigences de reculement. Elle reste soumise à des prescriptions en proximité d'un monument inscrit aux M.H., ce qui ne pose pas de problème au requérant. Son projet s'intègre au bâti actuel dans l'alignement et la pente du toit existant. Après visite sur place dans ce secteur (voir planche photo n°1), il ne serait possible de faire droit à cette demande de constructibilité que dans la limite du règlement de zone A (page 129), soit +30 % de la surface de plancher actuelle. Le maintien en zone UA sollicité remettrait en cause le principe proposé pour ce secteur autour du château, où pourtant des constructions anciennes préexistent. Il s'agirait d'une sorte « d'entorse ou d'exception » justifiée par le bon sens. De fait la seule issue serait de classer cette parcelle en zone UB, ce qui, sans continuité avec le hameau du Carre classé UA, est peu envisageable. Sujet à rapprocher de l'observation relative à la demande de Mme Drillat, qui traite de la parcelle 38 voisine, laquelle assurerait cette continuité zonale.

➤ Avis défavorable de la commune pour un reclassement. Elle relève que la possibilité d'extension de 30 % de la surface de plancher représente sur plusieurs niveaux un potentiel constructif de 90m², satisfaisant l'attente du requérant.

313.2 M Coucke, propriétaire au lieu dit « l'étang » parcelle 143-144 demande le déclassement de zone A en zone UB. Il exploitait un commerce de vente et entretien de matériels agricoles (motoculteurs), il a un projet de cession de cette activité et du local au profit d'un acheteur voulant exercer une activité commerciale un peu plus éloignée des métiers de l'agriculture. Il souhaite que la parcelle d'assise puisse accueillir des activités commerciales, pour en faciliter la cession.

➔ Le déclassement de la parcelle en UB n'est pas envisageable, sans lien avec un périmètre de ce type à proximité. Le maintien d'un classement en zone A interdira malheureusement toute activité de commerce ou transformation autre que ceux liés à une exploitation agricole ou forestière au sens strict (règlement pages 129 et 130).

Cette contribution est à rapprocher de l'avis de la Chambre d'agriculture (point 232.5, page 11), appelant de ses vœux l'installation de lieux de ventes de produits agricoles.

- Avis défavorable de la commune pour un reclassement.

313.3 Robert Béchet, propriétaire de la parcelle 1336 dans le hameau de Chonas, nouvellement 159 en zone A, desservie par les réseaux AEP et EU. Il a laissé un droit de passage pour les réseaux et un cheminement sur son terrain, sans en être le bénéficiaire. Sa parcelle, au voisinage de zones classées UB et 1AU mériterait d'être incluse dans ces zonages, au motif de lier en un ensemble homogène cette partie sud-est du hameau de Chonas.

- ➔ *c'est toujours la question des alentours du hameau de Chonas. L'espace de liaison entre deux zones UB et la zone 1AU, doit-il être maintenu en zone agricole ? La réponse est oui selon les PPA et compte tenu des débats que suscite déjà l'espace ouest de liaison entre le village et le hameau, il ne peut être question de rajouter ici des zones constructibles. Un droit de passage crée des obligations réciproques entre propriétaires voisins ou avec la commune, indépendamment du classement des parcelles au PLU.*

- avis défavorable de la commune pour un reclassement.

313.4 M Grimaldi, propriétaire de la parcelle 1684 ou 458 et 459 (ancienne 205, indication sous réserve) et M et Mme D'Andréa Gratien, propriétaire de la parcelle 1336 ou 457, (ancienne 205), demandent un droit à construire pour clôturer leur parcelle. Ils constatent que leurs parcelles sont coupées en deux : en amont, zone A et en aval, sur l'assise de leur maison, en zone UB.

➔ *Cette configuration, à cheval sur deux zonages est de plus soumise à prescription au titre du PPRn. La topographie permettrait effectivement une sortie par le haut de la parcelle 458, sur un chemin rural carrossable, elle jouxte en aval la zone 1UA du secteur du Bouchet. La partie haute du terrain pourrait servir le principe de densification. Pour autant, nous sommes sur des terrains en pente, exposés et cette densification du potentiel de construction doit se faire plutôt en aval sur la zone 1UA. Le règlement n'empêche pas l'édification d'une clôture à condition de respecter les prescriptions. (voir page 141 du règlement de zone) même s'il est dit qu'il est préférable sur le principe, de ne pas clore.*

- avis défavorable de la commune pour un reclassement

➔ avis complémentaire du commissaire enquêteur : *L'avis de la commune est parfaitement justifié. A propos de ces « clôtures » de maisons, les visites à pied du village et des hameaux de piémont, que la planche photographique n°3 illustre, montrent que les règles de clôture ne sont pas respectées par les terrassons. Des édifications proprement consternantes ont été réalisées récemment et la commune doit procéder à des contrôles de fin de chantier, en exigeant parfois des remises en l'état initial, pour mettre fin à ces errements où le béton et le plastique 100 % occultant égalaient ou massacrent le paysage et les rues ! Le règlement écrit proposé dans le projet les interdit d'ailleurs et plus fermement que l'actuel PLU, ce qu'il faut saluer et conserver.*

313.5 Carlos Serra, habitant le quartier du Prayer, parcelle 59, entretien coté E8, soulève deux problèmes :

D'une part il évoque l'instabilité des terrains dans le secteur « est » du vieux château, soumis à interdiction de construction dans un linéaire faisant frontière entre les parcelles 105 et 104 par exemple. Il y a là une forte pente dont on sait qu'elle est instable, sachant qu'au dessus, au droit du chemin communal de Montabon un effondrement a du être stabilisé par la commune.

D'autre part il s'interroge sur la constructibilité de ces parcelles 105 et 106. Elles seraient maintenues en zone UB et donc bénéficiaires de permis de construire. Monsieur remet le jugement de la cour administrative d'appel de Lyon à propos de l'octroi du permis de construire

accordé à son voisin, qui infirme le PdC en ce qu'il n'est pas conforme aux dispositions prescrites en matière de gestion des eaux pluviales.

- *On reste surpris du classement actuel en UB de ces parcelles et surtout du périmètre trop limité d'interdiction de construction au titre du PPRn, sachant la nature du terrain, les pentes et l'instabilité des langues de surfaces argilo-marneuses. La première construction de deux villas sur la parcelle 105, littéralement « à cheval » sur la limite bleue et rouge du PPRn, n'a semble-t-il pas respecté les obligations réglementaires : eaux pluviales, normes d'enfouissement et d'ancrage requises dans un périmètre PPRn soumis à prescription. La construction réalisée, comme les permis de construire complémentaires sur la parcelle voisine, paraissent contestables en droit et inappropriés au regard du principe de précaution. Une expertise sérieuse doit être conduite par un tiers indépendant.*

Il convient dans le projet de PLU de revoir les choix : déclassement des parcelles 105 et 106 en zone A et inscription en zone rouge d'interdiction PPRn, car on ne peut pas avoir une limite « flottante » à l'intérieur des parcelles sur une question aussi sensible. Le principe de précaution s'impose sur toute autre considération de droit.

- Avis défavorable de la commune pour un reclassement, justifié par l'inclusion de ces parcelles dans une entité urbaine cohérente.
- avis complémentaire du commissaire enquêteur : *C'est avec raison que la commune ne suit pas la recommandation initiale du PV de synthèse, il faut lui en donner acte : le maintien en zone UB trouve une justification par les pratiques passées d'urbanisation de cette entité même si elles ont pu être un peu laxistes. Pour autant, il n'est pas admissible que des constructions soient érigées sans le respect strict des prescriptions PPRn et il est patent qu'il y a une édification en partie en zone rouge (voir planche photo n°4). Certes la zone rouge n'a pas été arrêtée avec un reculement suffisant du bord de pente instable, incluant totalement les parcelles en cause. Ceci mériterait d'être repris par les services de l'État.*

313.6 courriel de Monsieur Denis Combe, résidant rue de la cave, à propos de l'aménagement du futur parking créé sur l'emplacement des anciens ateliers municipaux. Monsieur évoque la nuisance sonore de ce lieu et espère que la création du parking permettra de la réduire. Il évoque l'aménagement des abords du parking et notamment le traitement de la limite de propriété, afin que soit pris en compte le vis à vis avec les maisons situées en contre-bas du parking, qu'il souhaite également semi-couvert afin de réduire l'effet des intempéries.

Le voisinage en contact direct entre un espace public fréquenté (ici un parking de centre-bourg) et des propriétés riveraines est un enjeu du vivre-ensemble évoqué dans le PADD. Il est incidemment évoqué dans l'OAP « espaces publics ». Il y a donc dans cette OAP des réponses qui sont apportées, notamment les limites végétalisées, l'identification des espaces par le traitement des sols et pavements, les circulations piétonnes entourant le parking. Une attention particulière (mais non mentionnée dans l'OAP à ce stade) devra être portée au choix des matériaux et aux limitations de circulation (douce ou automobile) de façon à ce que les nuisances sonores soient réduites, par rapport à l'existant. Au vu des photos remises par le requérant, il semble y avoir aussi un problème de stockage des conteneurs d'ordures ménagères.

- Observation de la commune : Monsieur conteste la création du parc de stationnement ; le PLU n'a pas vocation à réglementer à ce degré de détail la pertinence d'un projet.
- Avis complémentaire du commissaire enquêteur : *la position de la commune est justifiée. Mais on rappellera que lors de sa contribution, Monsieur Combe n'a pas contesté le projet, il a simplement témoigné des actuels désordres du lieu en souhaitant une amélioration avec le nouveau projet. L'OAP « déplacements » (pages 12 et 13 pour les stationnements) est peu détaillée, par contre les OAP sectorielles, dans la présentation des formes urbaines et des espaces communs possibles (pages 6 et 8), offrent des assurances et une réponse.*

3.2 Les observations de particuliers sur le contenu général du projet

La commune ne répond que sur une des huit contributions d'ordre général. Laquelle, assez complète, peut être considérée comme significative de l'ensemble. Il s'agit de la contribution de l'un des anciens Maires, dont on ne retiendra dans ce rapport, que les parties relatives au contenu du projet de PLU (pour l'intégralité de la relation, voir le point 21.14, pages 16 et 17 du PV de synthèse et la contribution écrite figurant dans le registre d'enquête).

M. Bescher, ancien maire et ancien vice-Président du Conseil départemental, habitant le quartier du Prayer, remet un document circonstancié et détaillé de sept pages portant sur l'historique d'élaboration de cette révision, sur le contenu du PADD, sur le diagnostic de territoire et les justifications des choix opérés, enfin sur le règlement du PLU.

- ✓ Si l'intégralité des objectifs du PADD initial a été reprise, le PADD ne fait pas l'objet de traduction sérieuse dans le PLU. Le PADD n'est plus l'axe support du PLU.
 - ✓ un inventaire des erreurs de formes, contenues dans le diagnostic de territoire : réseau et servitudes eau potable, assainissement, PLH périmé, propriété de la communauté de communes, périmètre du PNRC, une OAP de Chonas divisée par deux, c'est en fait l'ancienne zone AU d'avant 2005, etc.
 - ✓ des appréciations sur la présentation et les propositions de règlement du projet :
 1. *sur le rapport de présentation* : la RD1090 n'est plus une voie de contournement et doit donc trouver une harmonie avec les circulations intra-communales ; le diagnostic sur les formes urbaines et sur la nécessité de maintenir les populations jeunes sur le territoire est pertinent, mais sans reprise dans le PLU ; une densification sur Montabon malvenue compte tenu des accès et de la desserte réseau ; la commune a réduit fortement les zones à urbaniser sous contrainte des PPR ; la zone AU au carrefour route de Tencin et RD1090 a été supprimée, alors qu'elle offrait un potentiel de logements mixtes adapté ; les règles de hauteurs revues à la baisse sont contraires à ce qui s'est toujours fait dans le centre-village ou dans certains hameaux (le Carre, la Mure) et jusqu'au jardin de l'Orme, ceci dans le seul but de moins densifier, ce qui fragilise tout mise en place de servitude de mixité sociale ;
 2. *sur le règlement écrit du PLU* : pas d'outil pour le maintien des activités commerciales ; aucune servitude de mixité sociale ; pas de concrétisation de l'objectif de déplacements doux ; suppression d'une coupure verte par la zone 1AU de Chonas ; les perspectives paysagères, bien évoquées dans le PLU peuvent être remises en cause par l'OAP Chonas et la zone 1AU ;
- ➔ *L'inventaire des erreurs de formes rejoint celui effectué dans différents avis de PPA : SCoT, Communauté de communes, État, Chambre d'agriculture. La commune en fera masse pour mettre à jour les règlements cartographiques et écrits, les objections seront donc levées.*
- ➔ *L'appréciation des dispositions réglementaires du projet témoigne de marges d'évolution possible du document soumis à l'enquête (règlement et rapport de présentation), dont il faudra tenir compte.*
- **Observations - réponse de la commune : (pour l'intégralité de la réponse, voir en annexe 2 du rapport, la lettre de la commune, point 3.1, page 9)** L'OAP et la nouvelle servitude de mixité sociale prennent en compte cette contribution relative au parcours résidentiel et à l'installation des jeunes et nouveaux arrivants. Il n'y a pas de coupure de la coulée verte, l'OAP ayant été divisée par deux sur Chonas (plusieurs espaces dans l'actuel PLU, regroupés en un seul), de fait il y a gain d'espace pour l'agriculture et le zonage N. La question des circulations relève pour certains axes de l'autorité départementale, la commune entretenant certains chemins. Les OAP sectorielles contiennent systématiquement des circulations douces. L'aménagement de la place de la cave participe à la valorisation du centre bourg et à l'essor commercial. Gamme Vert sera effectivement reclassé en zone commerciale UAi.

→ Observations complémentaires du Commissaire enquêteur : *Cet échange a été fécond et permettrait l'ajustement ponctuel du projet en prenant à son compte certains aspects évoqués. Il reste à surmonter quelques « croisements de procédures » qui fragilisent cette évolution : un espace préférentiel de développement et une mixité sociale, contraints par un axe routier très « imperméable » ; un état de la trame des chemins communaux assez dégradé, au recalibrage délicat ne permettant pas d'absorber les nouveaux flux et encore moins de réserver des linéaires de circulation douce, certes évoqués dans les OAP, mais sans espaces réservés sur le terrain et donc dans le règlement de zone ; un écart demeurant important entre les objectifs du PADD, même rédigés succinctement et les documents opérationnels (rapport de présentation et règlements), un règlement écrit qui ne promeut pas l'évolution et la diversité des modes constructifs et les principes d'urbanisation les plus récents.*

Avec cette dernière relation, se terminent les échanges entre la population et le pétitionnaire, que ce dernier. Ils ont concouru à une évolution du projet initial. On notera que 14 contributions ont fait l'objet de réponses explicites en partie II de la lettre de réponse ; les autres (une quarantaine) ont, soit fait l'objet de réponses indirectes dans la partie I (il en va ainsi des nombreuses contributions relatives à Chonas), soit n'ont pas appelé de réponse du maître d'ouvrage, c'est le cas des contributions de la dernière permanence du 23 décembre et d'une majorité des contributions écrites de caractère général.

Une contribution relevant de la première catégorie (point 31.1 ci-dessus, page 16) n'a pas été traitée. S'agissant d'une erreur matérielle, il semble nécessaire de la retenir. Mme Hugue Fabienne, propriétaire de deux parcelles donnant sur l'avenue du Grésivaudan, dans le secteur du Bouchet signale qu'à l'arrière de sa maison figure la parcelle 67, prévue en zone Ap : espace agricole protégé. La terrasse de sa maison qui doit être rénovée, se trouve à cheval sur la limite entre zone UA et la zone agricole Ap. Elle souhaite donc que ce qu'elle considère comme une erreur de cartographie soit corrigé. La limite de zone devrait se situer en bordure extérieure de cette terrasse qui doit être comprise comme une annexe indissociable du bien construit et ancien. L'édifice doit faire l'objet d'une rénovation, dont la terrasse est un élément de structure.

→ Avis confirmé du commissaire enquêteur : *Cette correction est justifiée afin de faire tangenter la limite entre zone Ap et UA au bon endroit et donc sans exclure cette terrasse qui fait partie intégrante de la maison. Cela garantira la faisabilité des travaux de confortement et de rénovation envisagés pour l'édifice.*

3.3 L'objectif de préservation du secteur du château du Carre

C'est un secteur sensible qui représente le second pôle d'urbanisation, avant le hameau de Chonas. Par le passé, il y a eu débat entre les architectes des bâtiments de France sur l'option tout zonage A ou N, ou l'option zonage longitudinal UB en prolongement du hameau existant sur la rue du château. Cette dernière option a été celle retenue dans l'actuel PLU pendant plus de dix ans, sans que des projets de constructions émergent, à part celui de Monsieur Moine, ci-dessus évoqué (point 313.1, page 18).

Dans le projet soumis à l'enquête la commune revient clairement sur la première option : suppression des zones urbanisables et reclassement en A des parcelles UB situées au sud du château. Cette circonstance, comme indiqué dans le PV de synthèse, a soulevé des observations des propriétaires du foncier. L'argumentation de la commune, issue des échanges, mais non reprise dans la lettre de réponse est de stopper l'urbanisation dans ce secteur et de préserver le plus possible l'environnement du château. Cette option, conforme au droit de l'urbanisme, relève du principe de libre administration de la collectivité, dont il faut prendre acte.

Pour les cônes de visibilité « est » et « sud », urbanisés, on constate une architecture disparate mêlant d'anciennes constructions et des lotissements de peu d'intérêt patrimonial (voir planche photo n°1) et sans grande recherche d'intégration (hormis le minimum des toits en 2 pans, 4 pans ou plus rare à croupe), à l'époque de leur édification. Un ensemble de mixité sociale est présent (voir page 83 du diagnostic territorial). C'est dans cette partie que se trouvent des parcelles UB non construites encore, constituant un potentiel de densification. D'aucuns ont souligné que le périmètre de protection du château devrait également retrouver sa configuration ancienne, plus importante. Il y aura lieu de consulter l'ABF, qui n'a pas été saisi au titre des PPC pour cette révision.

Au « sud-est » du périmètre de protection du château et à l'entrée du bourg, marquée par la zone Ui et le carrefour RD1090-rue du château, la commune retient l'idée émise par une requérante de lancer une opération de rénovation de la friche économique inoccupée, afin de contribuer à la densification raisonnée de l'habitat. C'est un élément positif que la commune retient.

A l'autre extrémité en lisière externe du périmètre protégé du château (nord et amont), à l'entrée du lieu dit de l'évêché, il faut regretter sur une maison particulière l'édification de clôture en béton de plus d'un mètre, surmontée d'une palissade en PVC grise (voir planche photo n° 3), cette « *bunkerisation de plein champ* » réalisée au mépris de la réglementation de l'actuel PLU et proscrite également par le projet de révision, devra faire l'objet d'un constat de carence. De tels manquements relèvent du droit pénal de l'urbanisme qui prescrit : « *toute personne ayant édifié des immeubles ou annexes en violation des règles d'urbanisme est condamnée au paiement d'une amende en sus de l'obligation de démolition des constructions irrégulières. Une astreinte peut être par ailleurs prononcée au bénéfice de la commune* ». Dispositions déjà mises en œuvre dans d'autres communes du SCoT. Le règlement écrit, qui évoque cette question (par exemple page 35), devrait contenir une formule plus ferme : « *... / ... sont interdites, sous peine de procès verbal, de pénalité et d'obligation de démolition ... / ...* ». Un PLU est fait pour organiser, rendre compatible et ordonner l'occupation foncière, il doit être respecté.

3.4 Les orientations en matière de circulations, de déplacement

L'OAP déplacement et un outil précieux pour la commune. Dans son préambule, il conditionne la réalisation de tout projet (privé ou public) au respect de ces orientations. La requalification des espaces publics qui est en cours, intègre bien cette exigence de modes diversifiés et sécurisés de déplacement. L'objectif 3.1 du PADD ne semble cependant pas être relayé dans l'OAP par des dispositions opérationnelles suffisamment précises.

L'écriture au conditionnel de ce qui devrait être fait sur le linéaire de la RD30, comme dans les maillages internes à Chonas et intermédiaires vers le centre bourg (page 5 bas par exemple) laisse penser que ces mesures sont de l'ordre du possible, alors qu'elles devraient être impératives. Le parti pris sur le bourg centre est plus affirmé, la section sud de l'avenue du Grésivaudan, avenue du Dauphiné comprise, reste à aménager dans le même esprit. La configuration de l'avenue de Savoie ne peut se concevoir sans un alternat, si l'on veut introduire une mixité des usages motorisés et doux.

L'enjeu majeur pour le PLU et son OAP reste l'encadrement et la réduction des flux motorisés, actuellement très élevés. L'absence de lignes directrices partagées entre les deux collectivités compétentes en matière de voirie fragilise la déclaration d'intention de l'OAP. Une réunion annoncée pour le 24 janvier permettant à la commune et au Département d'examiner ensemble les conditions d'exercice de leurs compétences au regard de cette OAP et du projet d'espace préférentiel de développement, arrive bien tard dans la procédure. Les deux plans des pages 15 et 16 de l'OAP amorcent la conciliation entre ces deux voiries : communale et départementale. Le PLU révisé, hormis l'espace réservé n°4 et la demande de suppression de l'arbre remarquable situé au droit du

carrefour RD1090 – RD30, ne permet cependant pas d'inscrire des solutions dans la trame urbaine.

Pour le maillage des modes doux internes et entre groupes de résidences et lotissements, le PLU et son OAP décrivent bien ce qu'il convient de faire, répondant en cela à une demande de la population. En miroir, la commune s'est dit engagée à revoir son plan de circulation interne, d'une part dans le secteur 1AU du Bouchet et d'autre part dans le secteur du Prayer autour de l'ITEP. Les solutions proposées : des circulations à sens unique, aux bordures aménagées, semblent adaptées : elle doivent permettre de mieux organiser les flux croissants et diversifiés, liés au processus de densification et de résorption des dents creuses. Peu de choses sont à ce stade détaillées dans l'OAP à ces propos.

La commune, dans l'écriture de son PLU, doit être attentive à trois points :

1. l'interdiction effective de clôtures inacceptables autour des nouvelles constructions (revoir la planche n°3) qui déjà et dans de nombreux endroits, impactent l'espace public, la visibilité dans les coudes de rues, en plus de dégrader la mise en valeur patrimoniale et l'identité villageoise. Ceci fait obstacle au respect de la première orientation du PADD.
2. L'opportunité d'ouvrir un nouvel axe en voie unique, à l'occasion de l'aménagement du lotissement Sinfimmo est à saisir. Mais si le linéaire prévu, à la charge du lotisseur devait être rétrocédé immédiatement à la commune, cette dernière serait confrontée à une non conformité aux règles des marchés publics pour un bien dévolu à son domaine public. Ce point est surmontable par une approche juridique fine.
3. La transparence des lotissements, notamment celui en projet, doit être non seulement souhaitée, mais rendue obligatoire dans l'OAP, à l'instar de ce qui a pu être fait dans l'ensemble ouvert dit « jardin de l'Orme », c'est à cette condition que l'on favorisera les circulations douces et réduira la présence de voitures en centre-bourg (rue de Savoie par exemple). Ce point a été précisé au promoteur, lors de l'entretien pré-enquête du 4 octobre 2019 (cf PV de synthèse, page 10)

Le projet de PLU ne fixe pas d'ER pour les aires possibles de stationnement et d'arrêt des transports en commun, sachant qu'une trame pré-existe, certes, mais elle peut évoluer, notamment pour mieux desservir l'espace préférentiel de développement.

Enfin, mais en marge de la démarche de révision, on rappelle l'état très ancien de la voirie communale. Chonas, qui représente l'essentiel des constructions nouvelles et futures, n'est desservi que par des chemins ruraux, non calibrés pour supporter un tel développement. L'OAP de Chonas est muette sur ce point, sauf à dire qu'il y aura une nouvelle voirie de desserte. Dans les autres secteurs de la commune : rue de l'Orme, route de Montabon, rue du château, le même constat doit être fait. Le PLU dans son objectif de densification et de résorption des dents creuses peut-il être soutenable dans ces conditions ?

3.5 Les intentions de développement dans le secteur de Chonas

Sans revenir en détail sur la documentation importante contenue dans le projet : zonage ER, 1AU, OAP sectorielle ou recueillie pendant l'enquête (voir ci-dessus, point 22, page 9) il convient de résumer les options retenues par la commune, puis complétées à l'issue de l'enquête :

1. les propositions de modification de classement du parcellaire consistent à mettre en ordre le zonage actuel : une seule zone 1AU, qui marque une réduction de la somme

de quatre micro-zones 1AU sur le secteur, un resserrement autour de la croix « chemin du stade-rue du port saint Gervais, du potentiel de développement,

2. une OAP revue à la baisse dans son périmètre par rapport à l'actuel PLU et le choix d'un zonage N dans le contact entre le périmètre OAP et la RD1090, garantissant la continuité de la coupure verte (voir rapport de présentation, diag territorial, pages 59 à 72),

3. une réservation d'espace finalement limité à l'ER1, lui même réajusté au vu des équipements présents, des projets identifiés et de l'option de constructibilité sur le linéaire nord-est de la rue du port saint Gervais. Sur ce point, comme évoqué plus haut, la demande de revoir les périmètres proposés des vastes espaces réservés ER1 et ER3, laissent sous entendre que l'ER1 (ancien et doté d'une sous couche N) était le plus questionné. La commune a fait le choix de le conserver, et d'abandonner l'ER3. La compatibilité de cette option avec le SCoT se pose.

4. Une ouverture « à la parcelle » à la constructibilité par une redistribution entre A et UB (voir la liste des parcelles évoquée par le SCoT dans son avis et certaines contributions du public) ,

5. Différents autres compléments figurant dans la réponse de la commune : gestion des vis à vis, végétalisation, concertation avec les habitants du hameau, sécurisation des voiries et accès, servitude de mixité sociale, conjointe à l'espace préférentiel de développement qui inclura la démarche urbaine à l'œuvre sur Chonas.

Ces éléments lèvent une partie des objections formulées dans les avis des PPA. Reste à connaître les intentions de la commune sur les modifications de parcelles attendues par le SCoT dans son avis.

Si les réseaux AEP et assainissement semblent en capacité d'accueillir ce développement , les sous capacités des voiries et des réseaux télécom et électrique devront être évaluées en préalable à l'ouverture de la zone 1AU. Il en sera de même pour la desserte en transport public et la collecte des déchets, non évoquées dans l'OAP ou très insuffisamment traitées dans le diagnostic territorial (pages 36 et 37, puis 42 et 44 du DT).

Il est regrettable qu'en matière de déplacements (gabarit, diversification, sécurité), l'absence de réflexion en commun avec le Département avant la conclusion du projet, n'est pas permis d'écrire une OAP sectorielle, plus ambitieuse et élargie jusqu'à la jonction RD1090. (cf illustrations :planches n° 2 et 5)

Il faut reconnaître que la géographie et l'histoire de la commune ne lui laissent guère d'autres choix d'extension que dans ce secteur, une fois la densification des zones UB poussée à son maximum. Le hameau de Chonas est « de facto » appelé à se développer en surmontant les trois défis que sont :

- ✓ le maintien d'un environnement agricole et naturel précieux (simplement évoqué)
- ✓ son articulation efficace avec le centre-bourg (non traitée)
- ✓ le traitement des franges de contact avec les zones N et A (à renforcer, au vu des pratiques existantes)

Le parti pris de la commune pour Chonas, sous la réserve d'une concertation renouvelée et le respect des points d'attention évoqués ici, est donc le bon.

3.6 Les choix en matière architecturale, de densification et de parcours résidentiel

Le projet comporte des contradictions entre le PADD, le document de présentation et le règlement en diverses matières relevées par les PPA, notamment le parti pris architectural sur les hauteurs, la priorité donnée à la maison individuelle, les orientations architecturales privilégiées, le potentiel foncier urbanisable, les objectifs de mixité sociale.

C'est dans la lettre de réponse que la commune a mieux défini le principe de densification urbaine et les conditions d'un véritable « parcours résidentiel », éléments essentiels pour lever une partie des réserves du SCoT et de l'État.

Constat fait sur le terrain : Compte tenu du coût du foncier à bâtir et des pratiques récentes en matière d'édification de nouvelles maisons ou d'immeubles assez médiocres et en franche rupture avec la trame existante, on mesure qu'il y a nécessité d'être très précis sur ces points. Le projet ne l'est pas assez, même avec la contribution complémentaire de la commune et rien n'est indiqué qui permettrait de répondre aux réserves des PPA, de favoriser la mixité sociale et de lever les quelques objections exprimées par la population.

La définition du potentiel foncier urbanisable (ou constructif), expliqué page 52 et suivante doit être renforcée avec les données les plus récentes et n'a pas convaincu le SCoT. Ce complément reste en attente au moment de la rédaction du rapport. La réponse lapidaire de la commune : « *une note détaillant le dimensionnement du PLU serait envoyée aux PPA* », demandera un suivi.

3.7 Le sort réservé au STECAL

La définition de ce secteur, que les PPA et PPC ont contesté, est finalement retiré par la commune au profit du maintien de l'actuel classement en zone U. On annonce un règlement permettant l'évolution du bâti existant. On souligne la sous capacité des réseaux qui rend impossible toute construction nouvelle. Le règlement U indiqué devra être explicite sur ce point. (cf planche n° 6).

3.8 La compatibilité avec le SCoT de la grande région grenobloise

L'avis du SCOT, résumé ci-dessus page 12, conduit à une reprise assez conséquente du projet de révision, pour approcher le plus possible une compatibilité entre les deux instruments d'organisation de l'espace.

Une réunion de concertation avec l'E.P. du SCoT et les services de la Préfecture, s'est tenue le lundi 6 janvier (voir CR en annexe 6). Elle a permis de faire un point précis des ajustements à opérer au dossier pour permettre une bonne cohérence entre le SCoT, les dispositions légales et réglementaires en vigueur et les propositions réglementaires formulées dans le projet de PLU. Les engagements pris par la commune à la suite de cette entrevue, s'ils sont tenus dans le document final soumis à délibération, vont contribuer à faire évoluer le projet de révision de façon significative. Mais, à part la définition d'un espace préférentiel de développement avec une servitude de mixité sociale et la prise en compte des demandes de déclassement sur Chonas, on ne dispose pas, au terme de l'enquête, d'un support suffisamment précis permettant de lever l'ensemble des réserves formulées.

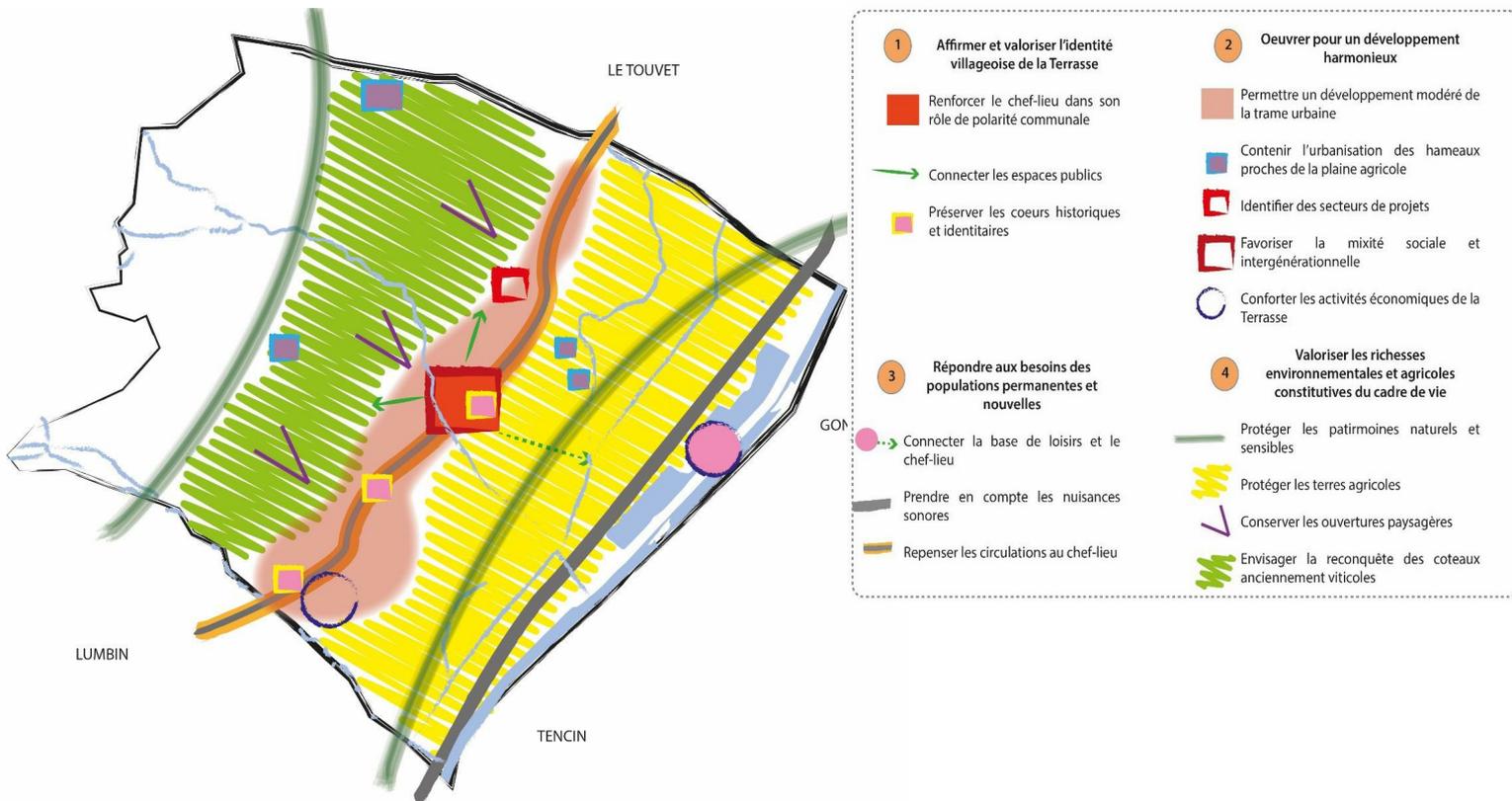
A cet égard, la liste des données PC est encore insuffisamment renseignée, l'absence d'engagement sur une écriture plus détaillée de certaines OAP et le choix « in fine » des ER, l'absence de retour sur les observations relatives aux milieux naturels et aux espaces économiques sont à ce stade délicates.

L'absence de cohérence apparente, entre le potentiel foncier final et la réalité foncière de la commune ne s'en trouve pas levée.

Une opinion de caractère général a été formulée sur l'articulation PADD-PLU. Le SCoT, comme l'État, ont rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document stratégique de cadrage exprimant le projet de la collectivité locale à moyen, long terme, sans lequel il ne peut y avoir de définition de stratégie pour un PLU. Élaboré à partir du diagnostic du territoire et du rapport de présentation, le PADD est la clef de voûte du PLU ; Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations

d'aménagement et règlements) doivent être cohérentes avec lui. Comme l'ensemble doit être en compatibilité forte avec le SCoT.

Ci-dessous, carte traduisant les quatre grands objectifs du PADD (page 15 du PADD)



➔ Avis complémentaire du CE : de fait, la démonstration précise et chiffrée permettant de garantir la réduction de consommation d'espace, l'identification du gisement foncier potentiellement urbanisable en deux mots : « le dimensionnement du PLU », ne peut pas être effectuée dans le temps court de l'enquête, il faut reprendre les données et les actualiser. Ce délai incontournable ne peut être mis au débit du pétitionnaire. On espère simplement que le document final sera repris complet avant toute délibération, sauf à le rendre instable juridiquement.

Si donc les intentions de compléter sont exprimées dans la lettre de réponse, les moyens d'y parvenir restent incertains.

3.9 La levée des réserves contenues dans l'avis de l'État

La réserve de l'État qui reprend une partie de celles émises par le SCoT : croissance démographique, dimensionnement de l'urbanisation, habitat social (2° réserve), ne sera pas redite ici, la même analyse prévaudra.

On examinera les seuls points spécifiques qu'il a formulés.

x l'abandon des études géotechniques et de risque est bien acté (4° réserve)

x sur les risques naturels, la bande de précaution risque naturel fera l'objet d'un positionnement plus avancé. Mais la réserve portait sur sa figuration en sous couche dans le règlement de zone et son mode d'établissement dans le rapport de présentation. En l'absence de réponse complète, on peut déduire que la correction proposée entraînera l'autre attendue (4° réserve).

x sur la gestion des réseaux : hormis les petites corrections évidentes sur le « *qui a en charge quoi* », qui font partie des ajustements simples et sans doute garantis, il reste des pièces obligatoires à joindre en annexe, relatives à l'assainissement et aux captage d'EP, notamment le zonage d'assainissement dans une commune qui connaît des problèmes d'alimentation et de traitement avec ses hameaux (3° réserve).

x Sur la consommation d'espaces naturels ou agricoles : dans le PADD (qui, nous l'avons dit n'est qu'un catalogue modeste d'intentions) l'absence de chiffrage des objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, pose toujours problème (1° réserve)

Globalement l'État estime que la réponse formulée n'apporte pas toutes les réponses, celles proposées sont peu précises.

Sur les observations simples de l'État, on notera sans exhaustivité :

- x la rédaction d'OAP, intéressante mais peu affermie sur des objectifs précis,
- x un règlement graphique incomplet, dont la complétude reste à venir,
- x de nombreuses observations sur le règlement écrit, dont seul le STECAL a fait l'objet d'une réponse,
- x les ajustements attendus (et déjà évoqués) sur le rapport de présentation.

➔ Avis complémentaire du CE : *Certes, l'état actuel du projet et les intentions de modifications ne semblent pas suffisants au respect formel des dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement, ni satisfaisants sur le fond, à ce jour. **Mais, comme pour l'avis du SCoT, la question est de savoir si le travail de consolidation aurait pu être mené à bien dans le temps court de l'enquête : la réponse est non. Il faudrait attendre le document final soumis à délibération.***

DOCUMENT N° 2

PARTIE 4 - Conclusions motivées et avis

VISAS :

code général des collectivités territoriales,
code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 ; L123-15, R123-19, 20 et 21
code de l'urbanisme L153-19 et L 153-41 - R153-8 et suivants,
SCoT de la grande région de Grenoble du 21 décembre 2012,
délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2019,
débat en conseil municipal du 18 janvier 2019, relatif au PADD,
délibération du Conseil municipal du 5 juillet 2019, arrêtant le projet de révision du PLU,
décision du 30/07/2019 n°E19000242/38 du TA de Grenoble, portant désignation du commissaire enquêteur
arrêté n°2019-144 du 4 novembre 2019 du Maire de la commune de La TERRASSE relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU).

CONCLUSIONS

Considéranants :

Considérant que les mesures d'information et de participation réalisées dans l'année précédant l'enquête, ont été effectives, même si elles ont été ressenties comme insuffisantes par la population au cours de l'enquête; que l'enquête semble avoir permis l'expression d'un nombre plus important d'habitants ;

Notant cependant que pour l'OAP et la zone 1AU de Chonas, la commune a proposé de reprendre cette concertation lorsqu'un projet émergera.

Sur le secteur du hameau de Chonas,

Considérant que :

- l'intensification des constructions déjà à l'œuvre, va induire, avant même l'ouverture de la zone 1AU proposée, des besoins de recalibrage des réseaux et voiries actuellement non satisfaits et non programmés,
- il y a lieu de repenser avec le Département l'articulation et les conditions de traversée en sécurité de la RD1090 et de la RD30 : voitures, cycles et piétons ; tout en interdisant les usages informels en traversée, en dehors des trois croisements historiques du secteur,
- dans son avis l'EP du SCoT demande à reprendre les termes du nouveau zonage UB proposé et liste les parcelles dont le choix de zonage n'est pas approprié, ce qu'elle commune s'est engagée à faire,

Mais reconnaissant la nécessité de densifier l'hinterland entre le village et le hameau et en priorité sur les deux axes structurants : chemin du stade et rue du port saint Gervais.

Vu la proposition de deux espaces réservés très importants (plusieurs ha) : ER1 ancien et ER3 lié à l'OAP Chonas :

L'ER1 existant depuis très longtemps était prévu pour un stade et une extension du cimetière, il aurait pu être considéré comme réalisé dans son objectif, la commune n'ayant aucun nouveau projet défini à moyen ou long terme,
L'ER3, par sa taille et sa situation pourrait accueillir toutes les catégories d'équipements publics possibles pour la commune, voir pour d'autres collectivités publiques. Cela a semblé disproportionné ;

Considérant que le pétitionnaire propose en définitive le maintien de l'ER1 (sous couche N) et l'abandon de l'ER3 (sous couche A) ;

Sur le secteur du hameau du Carre :

Considérant que les situations évoquées dans le périmètre de protection du château du Carre (§ 21.3, 21.15, 21.17, 23.7, 23.10 du PVS) qui étaient de diverses natures, ont fait l'objet d'une réponse globale de maintien des orientations proposées dans le projet ;

Considérant qu'il convient aussi de s'interroger sur la taille du périmètre de protection du château, au vu des constructions récentes peu intégrées, que les prescriptions actuelles en terme de clôtures ne sont pas respectées et qu'il conviendra de renforcer la partie du règlement traitant de ces sujets avec l'ABF (non saisi dans cette procédure) ;

Sur le secteur du centre bourg et du Bouchet :

Considérant que la volonté de densification et d'urbanisation des dents creuses, comme le préconise le SCoT est bien démontrée, mais non pleinement justifiée ;

Considérant le parti pris de limiter la hauteur des constructions au fûtage en zone UA à 9 m, alors qu'il existe en centre village des constructions anciennes et patrimoniales plus élevées, que le fait que l'actuel PLU, en ayant permis l'édification d'immeubles dont le style peut être contesté, témoigne de l'évolution des principes de construction en zone urbanisée ;

Considérant que la médiocrité de ces édifices ne peut à elle seule justifier cette limitation de hauteur en centre bourg, qui offre un réel potentiel de densification ;

Considérant que l'extension du PNRC à tout le village et au-delà de sa limite actuelle en piémont, si elle est bienvenue au regard de la sauvegarde du patrimoine, pourrait limiter la constructibilité notamment dans une partie de l'espace préférentiel de développement ;

Sur le secteur élargi du Prayer, de Montabon et du Mas :

Considérant que l'aménagement par SINFIMMO du lotissement sur la parcelle de l'ITEP (non commencé) a été préservé par une adaptation ponctuelle du règlement en zone UB indiquée ; que le parcours de circulation à créer par le promoteur, devenant immédiatement une voirie communale, pour concourir aux objectifs indiqués dans l'OAP déplacement e desservir l'ensemble des quartiers nord et est de la commune, devra être validé juridiquement ;

Observant qu'un ensemble immobilier préexistant : les jardins de l'Orme, satisfaisant aux exigences de densification, de maintien d'un espace naturel et boisé ouvert, peut être considéré comme illustratif pour d'autres projets d'aménagement immobilier ;

Considérant qu'au droit du chemin des Combes et à l'aplomb d'une rupture de pente, l'enquête a révélé une erreur d'appréciation qui touche au respect de la réglementation en matière de risque, que le principe de précaution doit s'appliquer sur des parcelles classées bleu et rouge au PPRn, qu'il convient d'interdire toute construction sur ce secteur soumis à glissements de terrain, il y a donc lieu d'expertiser la construction édifiée récemment, d'en tirer les conséquences et de s'interroger sur toute nouvelle ouverture de droit à construire sur ce linéaire, quand bien même il serait maintenu en zone UB ;

Considérant que le projet de STECAL sur le hameau de Montabon a été retiré, au profit du maintien en zone UB indiquée, avec interdiction de construction nouvelle ;

En surplus :

Considérant qu'une des trois erreurs cartographiques matérielles, de conséquence minime et qui se rencontrent parfois dans ce type de procédure, a été retenue pour être corrigée par la commune : Sorrel, parcelle 189 ; qu'une autre doit l'être également pour les mêmes raisons : Hugues, parcelles 66-67 ;

Sur l'économie générale du PLU :

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme devant tenir lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains (documents périmés à présent sur la commune) il aurait dû contenir un programme d'orientations et d'actions décrivant les objectifs poursuivis en ces matières, avec des documents cartographiques dédiés. L'éparpillement de ces informations dans les documents en a limité l'effet démonstratif,

Considérant que des OAP : déplacement, espaces publics ou sectorielles, ne peuvent en tenir lieu (art L123.1 du CU) ;

Considérant que, par leurs avis concordants, trois personnes publiques associées ont relevé des omissions, erreurs juridiques ou de formes et des non compatibilités avec le SCoT, ainsi que des non conformités potentielles à différentes réglementations nationales et que les réponses apportées ne suffisent pas en l'état et au moment de la rédaction du rapport, à lever ;

Considérant l'absence de négociation approfondie avec les PPA en amont de la procédure, ces dernières n'ont sans doute pas exercé leur devoir de conseil ;

Considérant que le principe de « parcours résidentiel » ne peut trouver à s'exprimer dans le contexte proposé : mixité et diversité d'offres de logement ou de construction sur la commune ;

Saluant la déclaration d'intention d'une zone de servitude de mixité sociale , comme d'un espace préférentiel de développement (lettre de réponse), mais notant que ces mesures récentes restent encore à préciser sur leurs effets et leurs objectifs,

Considérant que le projet de révision amendé à l'issue de l'enquête, marque une évolution bienvenue et attendue du PLU actuel (celui-ci est ancien, inadapté et de fait non compatible avec le SCoT), mais qu'il est encore nécessaire de l'ajuster ;

Notant que cette obligation d'ajustement révélée par l'enquête et attendue des PPA, modifiera l'économie générale du projet, elle devrait dès lors induire une nouvelle étape de participation de la population et de consultation des PPA.

A V I S

Révision du PLU de LA TERRASSE

Le Commissaire enquêteur émet **un avis défavorable à l'adoption du projet de révision du PLU de La Terrasse**, en son état constaté à l'issue de l'enquête.

Il suggère au pétitionnaire de reprendre, au cours de 2020, le dossier en valorisant ce qui a été proposé, en reprenant à son compte l'ensemble des réserves des PPA qui n'ont pu faire l'objet de modifications au cours de l'enquête, ainsi que les contributions du public qui lui semblent utiles.

A La Terrasse le mardi 28 janvier 2020 ,

Marc BESSIERE



Commissaire enquêteur

Annexe 1

procès verbal de synthèse, remis le vendredi 3 janvier 2020

Annexe 2

Mémoire en réponse de la commune en date du 16 janvier 2020

(un document complémentaire, annoncé pour la semaine du 20 janv., n'est pas parvenu à la signature du rapport)

Annexe 3

Liste des documents remis en permanence par les requérants

nature et requérant	nombre de pages	modalités*
E1 : courrier et documents remis par la famille Pison :	6 feuillets	Registre 1
C1 : courrier remis par Thomas Comandone :	4 feuillets	Registre 1
C2 : courrier de Gilbert Zanchin :	1 feuillet	Registre 1
E6 : courrier et documents remis par la famille Sorrel :	14 feuillets	Registre 1 et feuilles annexées
C3 : courriel de Catherine Venturini :	4 feuillets	Registre 2
C9 : courriel et copies extrait dossier de Cédric De Davide :	1+32 feuillets	Registre 2 et feuilles annexées
C10 : courriel Valérie Vial Caffon :	2 feuillets	Registre 2
E15 : courriel, lettre et documents de MT Drillat Boutaz :	1+33 feuillets	Registre 2 et feuilles annexées
C11 : courriel de Denis Combe :	4 feuillets	Registre 2
C12 : courrier de Emmanuel Delêtre :	5 feuillets	Registre 2
E3 : courriel et documents remis par Julien Moine :	4 feuillets	DRCE
E4 : documents remis par SCI Coucke :	3 feuillets	DRCE
E5 : plan remis par Robert Béchet :	1 feuillet	DRCE
E7 : documents manuscrit remis par M Grimaldi :	2 feuillets	DRCE
E8 : documents remis par Carlos Serra :	24 feuillets	DRCE
E9 : documents-plan remis par Alain Paul :	3 feuillets	DRCE
E10 : un plan cadastral remis par Robert Damiani :	1 feuillet A2	DRCE
E14 : document – mémoire remis par Geaoges Bescher :	7 feuillets	DRCE
E20 : Contribution de Mme Guillon, délégation 2 – Chonas :	3 feuillets	DRCE
E27 : courriel et documents remis par Carole Moussi :	4 feuillets	DRCE
C4 : courrier de Annick Guichard :	1 feuillet	DRM
C5 : courrier et mémoire envoyé par Michèle Joly :	5 feuillets	DRM
C6 : courrier LRAR envoyé par D Damas, SINFIMMO : et AR par courriel du CE	3 feuillets	DRM
C7 : courrier et documents envoyés par AL Raffaele :	3 feuillets	DRM
C8 : courrier manuscrit de Henri Debarnot :	1 feuillet	DRM

* : registres 1 et 2 : documents intégrés dans les registres d'enquêtes

* : DRCE : documents remis au Commissaire enquêteur lors des permanences

* : DRM : documents remis en mairie, puis remis au commissaire enquêteur

Annexe 4

Copies des insertions presse et attestation d'affichage

Annexe 5

planches photographiques – visites de terrain

planche n° 1 : situation dans le secteur du Carre et de l'Évêché

planche n° 2 : vue générale du hameau de Chonas

planche n° 3 : désordres constatés en matière de clôtures

planche n° 4 : désordre constaté chemin des Combes

planche n° 5 : carrefour RD1090 – RD30

planche n° 6 : hameau de Montabon

Annexe 6

mémo rapide, suite à la réunion de concertation PPA - pétitionnaire tenue le 6 janvier 2020 en mairie

Marc BESSIERE
Commissaire enquêteur

Grenoble le 11 janvier 2020,

Mémo 6 : relevé des échanges - réunion concertation avec les PPA lundi 6 janvier 2020

Suite à la réunion tenue en mairie, à l'issue de la phase publique de l'enquête sur la révision du PLU de La Terrasse, je vous propose un relevé des points évoqués.

Compte tenu des avis formulés par les personnes publiques et repris par une partie du public dans les observations, il convenait de faire un point précis des modifications à apporter au dossier constituant le projet de révision du PLU de La Terrasse.

Dans la conduite à son terme de la procédure, jusqu'à la rédaction du rapport, des conclusions et de l'avis motivé, nous devons mesurer s'il est possible de faire converger autour de ce projet de révision modifié, l'ensemble des avis PPA et des observations des citoyennes, sans que la somme des modifications n'emporte un tel niveau de changement du projet que son économie générale en soit modifiée.

1 - Rappel des conditions de modification d'un projet de PLU suite à une EP : on rappellera que les modifications à un projet doivent procéder de l'enquête publique elle-même, c'est-à-dire résulter des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire, en application de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme ; Mais elles doivent ne pas être de nature à porter atteinte à l'économie générale du plan (Conseil d'État, 12 mars 2010 : n° 312108).

Dans le cas où des modifications remettent en cause l'économie générale du projet, une enquête publique complémentaire, portant sur les avantages et les inconvénients des changements, est nécessaire et doit être organisée par la commune.

En outre la commune n'a pas la possibilité d'apporter des modifications qui ne seraient pas issues de l'enquête publique ou des avis des PPA (CAA Versailles, 6 juin 2013 : n° 11VE02069).

2 - Relevé des échanges entre la commune, son AMO, l'EP du SCoT et la DDT (Préfecture), en présence du Commissaire enquêteur

Globalement, il s'agira de garantir que la présentation du PLU comme ses règlements soient bien articulés avec le PADD.

Concrètement et de façon synthétique on rappellera les modifications ou compléments attendus qui ont été évoqués lors de la rencontre du 6 janvier 2020 :

- Mettre à jour les données démographiques, revoir les quelques erreurs matérielles signalées,

- Reprise significative des périmètres et objectifs (à préciser) des ER1 et ER3 A propos de l'ER1, mettre en cohérence la possible constructibilité avec un classement N qui ne le permet pas, voir définir une bande d'urbanisation différée le long de la rue du port saint Gervais,
- Comptabiliser les logements commencés et les permis de construire sur la dernière période 2017/2019,
- Définir précisément le potentiel foncier constructif final du PLU,
- Mieux énoncer le dimensionnement des espaces ouverts à la construction,
- Définir ou pas (et en donner les motifs), une zone de servitude de mixité sociale, pour satisfaire à la norme définie par le SCoT (+1 % / 6ans) tenant compte de la mise à la vente d'une partie du parc LLS actuel, en l'absence de PLH en vigueur, ceci afin de mieux garantir le principe d'un parcours résidentiel sur la commune,
- Définir un espace préférentiel de développement où s'exprimera la densification et la résorption des « dents creuses », notamment afin d'y concentrer 50 % du potentiel de logements à construire,
- Reprendre la présentation du projet d'urbanisation du secteur Chonas : hameau et espaces intermédiaires avec le village,
- Supprimer l'exigence d'étude géotechnique de façon générale,
- Mieux positionner la bande de précaution des risques naturels,
- Donner suite ou non (le justifier) aux observations du SCoT formulées à la parcelle et mettre à jour le document de présentation sur différents points,
- Prendre une décision à propos du projet de STECAL : maintien ou zone U avec des restrictions fortes à la constructibilité,
- Préciser dans l'OAP déplacements vos intentions dans le cadre d'une négociation avec le Département et l'intercommunalité sur les questions : circulations douces, zone non aedificandi, accès à la RD, positionnement des emplacements d'arrêt des bus, etc.
- Revoir les orientations relatives au style de bâti attendu (contradictions possibles à lever), peut être aussi les hauteurs des constructions dans les zones de densification,
- Tenir compte ou non (le justifier) des observations formulées par le public. Des réponses groupées, par secteurs ou type de questions sont tout à fait possibles, voir préférables.

3 – Point d'attention : Comme je l'avais déjà évoqué dans les mémos précédents, notamment le mémo n°5, ces actualisations semblent aujourd'hui souhaitables. Après ces modifications, il conviendra donc d'examiner si elles n'emportent pas un niveau de changement du projet tel que son économie générale en soit modifiée. Si tel est le cas, nous devrions nous interroger sur la conduite d'une enquête publique complémentaire, dont l'objectif serait de permettre aux PPA et au public de mesurer l'évolution significative du projet.



Marc BESSIERE
Commissaire enquêteur