

Plan Local d'Urbanisme de La Terrasse - **révision du PLU**
procédure de mise à l'enquête publique du 11 mars 2024 au 15 avril 2024

rapport – conclusions et avis



document n°1 : RAPPORT

Références :

code général des collectivités territoriales,

code rural et de la pêche, L112-1-1, 3

code de l'environnement : article R123-1 et suivants ; R123.1 et suivants et toutes dispositions de ce code en vigueur à la date de l'arrêt projet

code de l'urbanisme L 132-7 à 9, L142-4 et 5, L 151-1 et 2, L153-8 à 19 et R151-1 à R153-22 et suivants, R . 104- 11 , 2° et toutes les règles générales d'urbanisme art.L111-1 et R111-1 à 24 de ce code

lois : SRU 13 déc 2000, ALUR (modifiée) 24 mars 2014, climat et résilience 24 août 2021, codifiées ou en cours de codification à la date de l'arrêt projet

décision du 24/01/2024 n°E24000005/38 du TA de Grenoble, portant désignation du commissaire enquêteur : Marc Bessière

Délibération du Conseil municipal n° 2023-035 du 5 octobre 2023, portant arrêt du projet de révision du PLU,

Arrêté n°2024-0031 du 19 février 2024 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).

Rappel de la procédure de notification :

Le procès verbal de synthèse a été notifié et remis en main propre à Madame le Maire, le lundi 22 avril. La lettre en réponse de la Mairie de la Terrasse a été transmise par messagerie 07 mai 2024. Le rapport, les conclusions et l'avis ont été transmis par messagerie le vendredi 9 mai 2024.

L'original du présent rapport, des conclusions et de l'avis sont remis en main propre à Madame le Maire le mardi 28 mai 2024. 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 à compter de la date de clôture de l'enquête (soit jusqu'au 15 avril 2025). Le PV de synthèse, les annexes au rapport du Commissaire enquêteur ne font pas l'objet de publication, selon le Règlement général de protection des données personnelles. Les personnes intéressées peuvent également obtenir communication ou duplication des documents publics à leur frais.

La Terrasse se situe dans le périmètre de la grande région grenobloise et de son SCoT, elle partage les compétences territoriales avec la Communauté de communes le Grésivaudan (CCLG), cette dernière ayant les compétences assainissement, AEP, zone d'activités, PLH.

C'est cependant une seule autorité porteuse du projet et organisatrice de l'enquête qui décidera de l'adoption définitive du PLU révisé. Cette adoption est prévue en juillet 2024.

Le projet couvre la totalité du territoire communal et constitue une révision générale de tout le plan en vigueur, tenant compte notamment des évolutions légale et réglementaire, des nécessaires conformités ou compatibilités à satisfaire vis à vis des autres instruments d'urbanisme, ainsi que des différents enjeux et des nouvelles orientations et politiques de la commune.

Table des matières

introduction générale :	4
PARTIE 1 : résumé statistique et déroulement de l'enquête	6
11 – objectif de la révision du PLU	6
12 – élaboration des mesures d'information	6
13 – complétude formelle du dossier et lancement de l'EP	7
14 – recueil des avis de certaines PPA et PPC	10
15 – calendrier et dates clés	16
16 – réunions préparatoires, visites et rendez-vous tenus	16
17 – statistiques de l'enquête publique et conclusions	17
Partie 2 - les enseignements de l'enquête et les réponses apportées	20
21 – sous partie 1 : entretiens à l'occasion des permanences en mairie 47 entretiens et 2 groupes, soit 112 personnes	20
22 – sous partie 2 : état des observations sur les registres d'enquête	50
A / registre papier : R1 à R5	50
B / registre dématérialisé : D1 à D16	51
23 – sous partie 3 : état des courriers reçus : C1 à C3	56
Partie 3 - points clés abordés et traités induisant une modification du dossier-projet	60
A / Suites à donner aux avis des Personnes Publiques Associées	60
31 à 35 – avis exprimés – synthèse des ajustements à retenir	60
3.6 : autres avis ou absences d'avis	61
B / Réflexions sur le document projet	65
3.7 - du PADD	65
3.8 - de l'évaluation environnementale	66
3.9 - des OAP de façon générale	67
3.10 - des OAP 7, 8 et 9 et les ER 5 et 8, la zone A enclavée	67
3.11 - des OAP thématiques	70
3.12 - de l'articulation entre la hiérarchisation du réseau routier et les objectifs du PLU	75
3.13 – des qualifications EVV, EPP et de leur volume	79
annexe 1 : procès verbal de synthèse	83
annexe 2 : réponses de la commune	83
annexe 3 : liste des contributions E et liste des contributions R, D, C	84
annexe 4 : délibération 2023/035 du 5 octobre 2023 - arrêt projet du PLU et documents officiels relatifs à l'EP	86
annexe 5 : Liste des avis PPA, PPC et note du service RTM	87
annexe 6 : planches photographiques	88

Introduction générale

La Terrasse est, au XIX^e siècle, une commune de 1250 habitants employés dans le secteur primaire. 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 habités avec quelques exploitations agricoles.

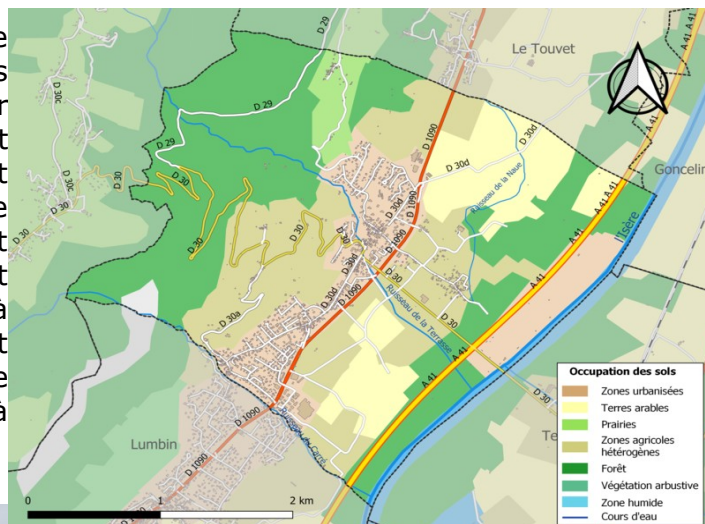


Elle bénéficie dans sa partie aval d'un vaste territoire de plaine alluviale, historiquement valorisé sur des étangs et marais tout le long de l'Isère.

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.

Jusqu'à chuter à un point bas en 1968 avec 762 habitants.

L'expansion économique de Grenoble et de Crolles a redynamisé La Terrasse à partir des années 1990 sur le mode « résidentiel pour actifs ». Même si de nombreuses fermes sont abandonnées et si des lotissements sont apparus, la concentration de l'activité agricole est réelle, 40 % du territoire communal y est consacré. De nouveaux habitants, travaillant dans l'agglomération grenobloise ou à Crolles, s'y installent. L'école est agrandie et quelques commerces se maintiennent. Une zone d'activité, à présent transférée à l'intercommunalité, marque l'entrée sud.



La Terrasse compte au dernier recensement 2 500 habitants pour 9,5 km². Le projet de PLU se met en situation d'accueillir 250 nouveaux habitants et de construire 180 logements d'ici 2030.

La démographie des entreprises est en légère hausse depuis 2015, elle comptait 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 localement et par le transit routier.

La commune, située partiellement en zone de montagne, adhère au Parc naturel régional de Chartreuse. Elle est affectée, pour plus d'un tiers de son territoire, d'importantes restrictions foncières liées aux risques naturels et d'inondation.

La commune est également partie prenante à la communauté de communes le Grésivaudan (CCLG) l'une des plus importantes de France avec 95 000 hab. Cette intercommunalité est confrontée à des enjeux certains en matière d'habitat, de services et d'expansion foncières liées à son modèle de développement économique centrés sur les nouvelles technologies, avec pourtant un territoire dédiés à l'agriculture encore important. Il n'y a pas de projet de PLUi, la communauté de communes a cependant défini un « 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, compte tenu des déséquilibres actuels.

Dans le cadre du projet de révision, cette intercommunalité est significativement concernée par l'exercice de ses compétences sur ce territoire : développement économique, habitat, réseaux humides, gestion déléguée des autorisations d'urbanisme.



La révision du PLU de La Terrasse est pour la première fois soumise à évaluation environnementale dans le cadre des nouvelles exigences légales (loi climat et résilience). On rappellera que la commune comprend cinq zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff), un espace naturel sensible (ENS), ainsi que trois zones humides. L'ancien PLU cartographiait un espace boisé classé.



Elle compte sur son territoire un site inscrit (Église Saint-Aupre de La Terrasse) et un monument historique (Château du Carré). L'arrêt projet de cette révision recense également 17 éléments patrimoniaux ou vernaculaires méritant d'être signalés et valorisés.



Partie 1 - Résumé statistique et déroulement de l'enquête

11 – Objectifs de la révision soumise à l'enquête publique

Tout d'abord, il s'est agit de clore une période bien longue depuis 2013, date à partir de laquelle l'ancien PLU recelait de plus en plus de non conformités et d'inadaptations compte tenu de l'évolution des droits de l'urbanisme et de l'environnement.

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

Objectif 1 : préserver le cadre de vie, avec six sous objectifs

Objectif 2 : répondre aux besoins de la population, avec cinq sous objectifs

Objectif 3 : assurer la présence des activités économiques, avec cinq objectifs.

Ils sont conduits dans un rapport de compatibilité avec ceux du ScoT. Ils sont en outre contraints, voir « cernés » par les classements relatifs aux risques naturels (PPRn et PPRi) qui limitent la constructibilité de la commune. S'y ajoute une configuration de « village-rue », une forte présence de terres agricoles de valeurs inégales, la présence d'une déviation routière départementale grevant le potentiel de développement de la commune vers la plaine. Depuis 2013, la surface ouverte à la construction a été plus ou moins mobilisée. L'actuel projet de révision remet à plat cette affectation en tenant compte de la législation : lois SRU, ALUR, Climat et Résilience, entre autres, ainsi que de l'évolution des pratiques et besoins en matière foncière. On notera aussi en le regrettant, que ce projet de révision du PLU ne se soit pas accompagné d'une mise à jour des schémas d'adduction d'eau potable et d'assainissement et de la réactivation tardive du PLH approuvé en février 2024. Ces instruments de programmation sont sous la responsabilité de la communauté de communes.

12 – Rappel de l'élaboration et des mesures d'information

Ce projet de révision du PLU est donc une « affaire ancienne » à La Terrasse, puisqu'on en trouve l'origine dans une délibération du 25 août 2016. A l'époque il y a eu débat et partage des votes sur les objectifs assignés à cette révision. L'ancienne équipe municipale a arrêté un premier projet de révision en 2017. Une démarche modeste d'information et de participation du public préalable à l'arrêté de projet, a été réalisée en 2018 avec 4 ateliers et une réunion publique. L'enquête publique engagée en 2019 a renforcé cette participation du public avec 57 démarches entreprises par des habitants ou délégations. A son terme, constatant l'écart à combler pour garantir une révision équilibrée et tenir compte des nombreux avis défavorables des PPA, un avis défavorable au projet a dû être rendu.

Au fil du temps, après une reprise complète du projet, c'est à une nouvelle équipe municipale qu'échoit la responsabilité de remettre en œuvre le projet de révision générale du PLU de 2005 ; un projet qui marquera une évolution majeure, car il a fallu redéfinir « *une prévision des usages, prendre des décisions nouvelles d'utilisation de l'espace, notamment en vue d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de manière économe, et d'assurer le bien-être des populations et leur sécurité* » comme le précise l'article 110 du code de l'urbanisme. Ce qui avec une telle antériorité (19 ans) n'était pas aisé.

Le nouveau processus d'élaboration a été engagé fin 2020. Il a dû intégrer de nouvelles réglementations depuis 2005, notamment les lois :

« ALUR », avec ces 5 mesures particulières : Lutte contre l'habitat indigne ; Offre de construction ; Encadrement de la location ; Développement de l'urbanisme ; Création d'organismes de foncier solidaire.

SRU, instaurant les PLU, promouvant le renforcement de la mixité sociale et la protection des acheteurs,

« CLIMAT ET RÉSILIENCE », dont un volet est consacré à l'urbanisme qui revisite significativement les démarches PLU, retenons entre autres :

- ✓ l'évaluation environnementale ex ante des PLU avec la fixation d'objectifs et des contraintes sur le volume des surfaces artificialisées. Ce qui implique un suivi périodique de l'efficacité des mesures mises en place en vue de lutter contre l'artificialisation.
- ✓ Une trajectoire « zéro artificialisation nette » (ZAN) pour 2030. L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.
- ✓ Le respect et la compatibilité du PLU (comme pour le SCoT) avec les orientations du schéma d'aménagement régional (SRADEET) dont l'objectif est une réduction de 50% du rythme d'artificialisation des sols dans un délai de 10 ans.
- ✓ L'optimisation des terrains disponibles mais non utilisés ou encore ceux qui vont l'être pour des projets autorisés. La réhabilitation des friches et du bâti vacant. Ainsi, les collectivités qui souhaitent ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation devront démontrer l'absence de parcelles disponibles.
- ✓ Une volonté de densification,
- ✓ La mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier, etc.

Au cours des années 2022 et 2023, la commune a procédé à des actions d'information et de partage des objectifs de son projet de révision du PLU avec la population. Voir à ce propos la délibération 2023/035 du 5 octobre 2023, dite « arrêt projet du PLU », pages 4 à 14, dont le rapport fera son annexe 4.

On reprendra ici le bilan de la concertation par grandes étapes :

Date / période	Objet	Présence personnes -
2020 à 2023	cinq publications dans bulletin municipal	Sans objet
2020 à 2023	Déclinaison sur le site internet communal	Sans objet
22/06/2022	Réunion publique diagnostic PLU	50
7/09/2022	Réunion publique PADD 1	45
28/09/2022	4 ateliers thématiques de construction	20
14/09 et 12/10 2022	Débat sur orientation PADD 2 puis présentation de la synthèse PADD	40
12/05/2023	Présentation du règlement écrit - étape 1	40
30/06/2023	4 ateliers par secteur, travail OAP	50
22/09/2023	Présentation du règlement écrit – étape 2	20
Fev 21 à oct 23	courriers ou contributions écrites	8

A ces espaces et moments de concertation, s'ajoutent les publications réalisées dans le bulletin municipal. On en dénombre cinq, du numéro 178 au numéro 188. Leur contenu sera annexé au rapport final. Le site internet de la commune a été alimenté « chemin faisant » des mêmes données informatives, ainsi que des résultats des concertations à huit reprises.

Une boîte à contributions a eu par contre un résultat modeste : seulement huit contributions à comparer à la fréquentation des ateliers ou des permanences de l'enquête.

L'efficacité de la démarche participative se trouve démontrée dans le fait que certains des documents du projet ont été ajustés avant l'arrêt du 5 octobre 2023. Le projet initial de PADD a été repris et les OAP renforcées. Peut-être a-t-il manqué en toute fin de procédure, un retour vers la population des OAP proposées. La période d'enquête a dû combler ce point.

13 – Complétude formelle du dossier et lancement de l'enquête publique

1.3-1 : inventaire : Au jour de la réunion préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique, on notera que le dossier de révision était complet. Il se composait de :

Un PADD conséquent et ambitieux en matière de réduction des zones AU, de renforcement des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et de réduction de la consommation d'espaces. C'est l'esprit de la loi Climat et résilience,

Un tome 1 : rapport de présentation centré sur le diagnostic territorial, avec la définition de l'espace préférentiel de densification et l'état initial de l'environnement

Un tome 2 : pour le rapport de présentation centré sur la justification des choix et des indicateurs de suivi, il restera à voir comment faire vivre efficacement et au cas par cas cette évaluation, la loi restant assez floue sur ce point,

Un tome 3 : le rapport de présentation détaillant l'évaluation environnementale ex ante,

Un tome 4 : Le résumé non technique vulgarisant les grandes lignes et les enjeux de cette révision, dans des termes permettant à chacun de forger son opinion. Il aurait pu être plus concis. Il détaille les aspects évaluation environnementale, sans cependant montrer avec pédagogie l'articulation entre les supports de présentation et les étapes de construction du projet. Le mode d'emploi des documents n'est pas perceptible pour un novice. On note cependant une présentation utile sous forme de questions-réponses des enjeux, des contraintes et des objectifs du PLU. Le résumé des OAP n'a pu être à ce stade que limité. Il se termine enfin par une présentation des alternatives envisagées et des raisons qui ont justifié les choix opérés.

Un règlement écrit par type de zonage, avec de précieuses et nombreuses (30 pages) dispositions générales dont on espère qu'elles seront lues et respectées par les demandeurs de document d'urbanisme pour la réalisation de leur projet. Ce règlement fera l'objet d'ajustement pour clarifier certaines dispositions jugées imprécises par certaines PPA et deux pétitionnaires lors de l'enquête. Il faut inscrire en tout début de document un lexique des termes, clair et complet qui fait défaut à cette place. Suivent donc quatre titres selon les grandes catégories de zone : U, AU, A et N. Le règlement de zones AU renvoyant bien souvent à des indications dans les OAP bienvenues, peut être à ajuster et renforcer, nous le verrons en partie 3.

Un règlement graphique, corrélant le cadastre, les zonages PPR i et n, les choix du PLU, ainsi que l'ensemble des prescriptions. Ce règlement comporte un certain nombre d'erreurs matérielles (cela n'est pas surprenant au stade de l'arrêt projet avant enquête et adoption) qu'une analyse pré-enquête et que les observations recueillies chemin faisant, ont permis de corriger. Elles sont recensées dans ce rapport et sont retenues sans discussion par la commune dans sa réponse au PVS.

Des PPA et certains pétitionnaires ont regretté de ne disposer que d'un seul jeu de plan, difficile à exploiter, même numériquement. Une fois la démarche aboutie, il conviendrait de mettre à disposition des plans graphiques, sous format numérique et papier par secteur à une échelle inférieure (1/1500°) : découper en 5 cartes :

1 - hameaux du carré et de Montabon

2 - Zones UX, UI et plaine agricole,

3 - zone préférentielle de développement-partie sud (jusqu'à la rue du lac),

4 - zone préférentielle de développement partie nord (jusqu'au carrefour Savoie RD1090,

5 - hameaux de Chonas (haut et bas)

L'ensemble constitue 558 pages, hors annexes techniques et documentaires. A noter dans ces annexes, l'absence du PLH, porté par l'intercommunalité, tombé en désuétude depuis 2008 au dire d'un pétitionnaire et qui vient d'être repris et adopté seulement en février 2024. Le nouveau PLH est disponible à présent, mais ne sera pas une annexe formelle. Le sujet du logement a été de nombreuses fois évoqué en cours d'enquête. Dans le projet de révision, notamment dans les OAP, la démarche communale, consistant à rattraper un retard important en matière d'offres de logements et de parcours d'hébergements a facilité ces discussions.

Au cours de l'enquête, un classeur recueillant les diverses contributions du public remises en cours d'enquête est venu s'ajouter au registre papier. Les listes des contributions sont reprises en annexe 3, pour en faciliter le repérage. Les contributions issues du registre dématérialisé ont été éditées et collées dans le registre papier, y compris les très nombreuses redites d'entretien de permanence. Ces contributions sont soumises au dispositions du RGPD (règlement général de protection des données personnelles), elles ne sont donc publiques.

Deux parutions dans deux organes de presse :



L'affichage sur le territoire communal a été effectué dans les délais requis, avec 11 panneaux informatifs au format A3 sur supports spécifiques généralement et A4 pour les panneaux d'affichage.

Constat de la pose des affiches informant les habitants de la tenue de l'enquête publique



14 – Recueil des avis des personnes publiques associées

Au stade de l'élaboration, préalable à l'enquête, les PPA et les PPC doivent livrer un avis à la commune, afin que les documents du PLU soit évalués au regard des réglementations et de la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme. Ces avis font en général l'objet de réponse en retour, l'ensemble se construit jusqu'au terme de l'enquête et avant la production du rapport, des conclusions et de l'avis du CE. Cette approche « pré-enquête » est d'autant plus nécessaire dans un projet concernant une commune rurale, marquée par un mitage de son territoire et une pression des centres urbains proches. Le projet doit être en compatibilité avec le SCoT et le SRADEET notamment. Il doit enfin contenir une évaluation environnementale ex ante et in itinere.

La concertation préalable avec les PPA a été significative fournissant à la commune 11 avis détaillés lui permettant d'ajuster certains aspects du projet avant sa décision d'adoption.

Les avis ont été requis en octobre 2023, ils ont donc été disponibles avant l'ouverture de l'enquête.

On reprendra ci-dessous ces avis en résumant les plus importants. A la fin du rapport en partie 3 – titre A, on donnera la suite à donner aux réserves et observations, sur lesquels la commune a apporté des réponses.

14.1 L'avis de la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale), notifié le 27 février 2024 comporte **15 recommandations** balayant l'ensemble des questions environnementales et climatiques. On reprendra ici la synthèse de la MRAE :

La commune de La Terrasse (38) procède à une révision de son plan local d'urbanisme (PLU). L'Autorité environnementale recommande d'actualiser le scénario démographique, de reprendre la méthodologie de calcul de consommation d'espace antérieure et projetée, et de présenter un bilan carbone du PLU. Elle recommande également de compléter l'évaluation environnementale afin de réaliser un état initial de l'environnement à partir d'investigations de terrain, une analyse détaillée des impacts sur l'environnement du projet de révision du PLU et de justifier les mesures prises pour éviter, réduire et compenser ces impacts. L'Autorité environnementale recommande enfin de proposer des sites alternatifs pour les zones d'extension au regard des objectifs du PLU de préservation de la trame verte et bleue, et d'encadrer plus strictement les projets de développement prévus ou non dans des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en particulier lorsqu'ils sont soumis à des risques naturels ou que les capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement sont insuffisantes.

La commune a produit une réponse consultée par le Commissaire enquêteur et qui satisfait à la plupart des recommandations formulées, notamment en matière de consommation d'espaces, de contenu des OAP, de capacité des réseaux, de conduite du bilan carbone. Des compléments, notamment pour les indicateurs de suivi et les valeurs ex ante, seront apportés au dossier avant la décision d'approbation (voir in fine mes conclusions).

14.2 L'avis favorable de l'établissement public du SCoT émis le 22 décembre : objectif de production de logements, dimensionnement de l'enveloppe urbaine, potentiel foncier ouvert à la construction, protection des milieux naturels et de la biodiversité, avec deux remarques portant sur l'OAP 9 et la traduction réglementaire du corridor écologique.

On rappellera la jurisprudence du conseil d'État (Conseil d'État, 1ère - 6ème chambres réunies, 02/10/2017, n°398322) qui précise ce que la loi a laissé un peu 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 est ici démontrée par la commune et reconnue par l'établissement public. C'est donc un avis favorable augmenté d'une annexe traitant différents points, dont une attention à la traduction des axes 1 et 2 du PADD en matière d'objectif de densification des logements à l'hectare. L'espace préférentiel de développement défini et évalué comme compatible avec le SCoT en sera l'outil opérationnel, avec les cadrages proposés dans chaque OAP.

Une autre demande porte sur le complément à apporter au rapport de présentation concernant l'OAP 9 et son projet de confortement des équipements publics « plaine des sports », un peu comme pour la MRAe. (voir in fine la réponse de la commune justifiant une marge de manœuvre pour le futur).

14.3 : L'avis favorable avec une réserve et des observations, formulé par l'État en date du 22 décembre 2023.

La réserve porte sur le dimensionnement du projet en matière de modération foncière illustrée en trois points :

- ✓ réduction de la consommation d'ENAF et l'inscription du PLU dans la trajectoire Z.A.N.
- ✓ zone agricole enclavée dans le secteur de Chonas haut, peu justifiée,
- ✓ nouvelle connaissance du risque « chute de blocs » à l'amont des hameaux de Montabon et des Selliers.

Pour l'État, la réserve sera levée lorsque « le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte le projet de confortement d'équipements de la plaine des sports en intégrant les 1,20 ha supplémentaire dans le gisement à comptabiliser (consommation d'ENAF et modération foncière). De fait les chiffres de consommation d'espace dans les différents modes de calculs devront être ajustés.

L'avis s'enrichit de huit observations-recommandations contribuant à améliorer la cohérence entre les documents du PLU et en faciliter la mise en œuvre. On ne citera que les titres de ces recommandations :

1. la prise en compte des risques dans le règlement et les bandes de précaution derrière les digues
2. l'assainissement avec la mise en cohérence des zonages PLU et d'assainissement, demandé par ailleurs par le CE à l'intercommunalité en charge de cette compétence et dont l'avis s'est révélé trop succinct (voir ci-dessous),
3. les emplacements réservés et la portée de leurs servitudes,
4. la protection du patrimoine bâti, dont la volonté communale de l'assurer est soulignée,
5. la gestion des mobilités,
6. la gestion du captage d'eau potable de la Gorge,
7. quelques remarques générales sur divers points (rapport de présentation, ZAE, SRCE/SRADEET, logement agricole, OAP, ouverture à l'urbanisation des zones AU et règlement graphique). Sachant que la commune n'a pas reçu d'avis de la Région compétente pour le SRADEET en cours de modification depuis 2022.

14.4 : Les deux avis favorables émis par la CDPENAF (dont un recoupe celui émis par l'État) en date du 21 décembre 2023. Ils reconnaissent la dynamique de modération de sa consommation d'espace. La réserve porte sur l'intégration dans ses calculs du dépassement limité de la consommation globale pour le confortement d'équipements structurants. ils sont reproduits ci-dessous :

Avis de la CDPENAF

- Concernant l'auto-saisie au titre de l'article L 1112-1-1 du code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la commission émet un **avis favorable avec réserve**. La CDPENAF demande à la commune d'intégrer dans ses calculs le « dépassement limité (jusqu'à 20%) de la consommation globale pour le confortement d'équipements structurants » indiqué au PADD. Elle devra alors revoir les justifications d'une part les objectifs chiffrés de la modération foncière et d'autre part de la trajectoire de réduction de consommation foncière fixée par la loi Climat et Résilience.
- La commission émet un **avis favorable** au projet de règles relatives aux extensions et annexes en zones A et N. Elle invite également la commune à se saisir des corrections proposées par la DDT permettant d'éviter toute ambiguïté lors de l'instruction.

Comme d'autres avis (Chambre d'agriculture, État, SCoT, MrAE), celui-ci évoque le calibrage et la bonne définition du volume de consommation de foncier actuellement NAF nécessaire pour atteindre ces objectifs en matière d'offre de logements et d'équipements publics. La commune a précisé ce calcul et bien argumenter sa démarche pour satisfaire à ces observations. Ceci est d'autant plus nécessaire que le projet évolue pour certaines OAP, suite à l'enquête publique.

14.6 : avis non qualifié du Département de l'Isère émis le 26 décembre 2023

Il insiste logiquement sur les accès et croisements entre son réseau routier et les voiries communales. Il reste ferme sur le maintien des capacités de trafic des RD1090 et RD30d. Il souhaite interdire toute création d'accès sur la RD1090, voir en supprimer. Ce qui ne peut pas interdire une réflexion légitime de la commune sur les accès existants. Les OAP proposées n'auront ainsi pas de possibilité de création d'accès. Il demande de revoir les tracés des ER longitudinaux à la RD 1090. De même toute référence à un futur giratoire doit être retirée.

Autre point sensible pour que le PLU soit en bonne résonance avec les schémas du département : pour la RD30, les trames de protection dans le secteur des ponts sur l'Isère et l'autoroute doivent être revues pour exclure les abords, permettre les futurs chantiers d'élargissement, garantir la mise en œuvre de l'itinéraire cyclable en projet.

La conformité au PDIPR est donc nécessaire et fait l'objet d'une réserve départementale. La commune a pris la mesure de cette incompatibilité et modifie donc son projet initial.

Globalement le Département rappelle ses exigences, mais ne qualifie pas son avis : favorable, défavorable ? Il formule une réserve relative au PDIPR. Ces observations relatives aux routes départementales semblent constituer aussi des réserves.

Une réunion entre la commune et le Département s'est tenue le mardi 2 avril afin de clarifier les positions de chacun et de définir une stratégie commune satisfaisant à la fois le respect des schémas départementaux et les nouvelles orientations données au PLU (voir synthèse de cette réunion ci-dessous).

14.7 : avis favorable de la Chambre d'agriculture de l'Isère en date du 11 décembre 2023 avec cependant **six observations** dont il est demandé de tenir compte.

- ✓ Le respect de la réglementation sanitaire (élevage) emporte respect du principe de réciprocité (reculement) qui s'appliquent au tiers voisins des exploitations,
- ✓ l'OAP franges urbaines et rurales contribuent à une bonne clarification des conditions de voisinage et de maintien de l'activité agricole,
- ✓ rappel du caractère conditionnel du développement d'hébergements touristiques en zone A (on confirme que le label « accueil paysan » est bien préférable à la marque « rnb&b »!)
- ✓ reprendre le protocole départemental « constructions en zone A » dans le tome 2 pour la création de logements liés à l'exploitation,
- ✓ réseaux : revoir la rédaction du règlement écrit relatif à la zone A évoquant l'ANC en zone U,
- ✓ analyse de la consommation foncière : l'objectif de 180 logements nouveaux à échéance de 12 ans dont la moitié dans EPD, implique une concentration de cette nouvelle offre dans l'enveloppe urbaine prise pour 2 ha en consommation d'espace. La CA y ajoute les coups partis et les extensions en zone 1AUb2, etc. Au final la CA estime à 4,40 Ha la consommation d'ENAF nécessaire à l'atteinte de l'objectif. On

retrouve ici une thématique développée dans les avis CEDPENAF et DDT, avec l'exemple mainte fois repris de l'OAP7 et de la parcelle enclavée A dans le secteur de Chonas-haut. La contribution de la CA vient enrichir la réflexion d'ajustement dans ce secteur. Elle souligne la nécessaire mise en œuvre de ZNT.

- ✓ Règlements écrit et graphique : suivent diverses observations et suggestions qui viendront rehausser le projet. On retrouvera (certes sur des sujets autres), le même type de suggestions pour « fluidifier » ou faciliter la mise en œuvre du règlement écrit, dans la contribution d'un architecte habitant la commune (voir partie 2-point 23.2)

14.8 : avis favorable de la CCI de Grenoble en date du 14 novembre 2023

Il souligne l'intérêt d'une localisation d'activités commerciales et de commerces de proximité dans l'EPD. Il rappelle la nécessité d'un contrôle strict des activités en zone UI et UX, notamment l'interdiction ferme d'implantation de logements. Un rappel utile, on sait que la situation semble dégradée dans la zone UI au vu des témoignages recueillis en cours d'enquête. Mais il revient à la CCLG, intercommunalité compétente, d'agir.

14.9 : avis favorable mais incomplet de la communauté de communes du Grésivaudan en date du 26 décembre 2023

Cet avis détaille principalement quatre points, relatifs aux thèmes suivants : logement, eau et assainissement, risques PPRN/I et trame verte et bleue.

Il traite également de diverses questions relatives aux règlements écrit et graphique, auxquels la commune répondra sans difficulté.

Il reste que le point traitant de la compétence eau et assainissement est peu détaillé. De même pour les compétences déchets ménagers, développement économique (voir aussi ci-dessous l'avis du CNPF). Le PLH adopté en février 2024 n'est pas évoqué dans le rapport de compatibilité avec le PLU.

Il a donc été demandé à l'intercommunalité de compléter son avis, compte tenu des impacts du PLU sur les réseaux humides et l'environnement, notamment dans l'espace préférentiel de développement, dont Chonas. L'occurrence que la commune semble dotée de réseaux actuellement compatibles avec sa capacité d'extension ne justifie pas un avis si peu détaillé.

Compléments apportés lors de l'entretien du mardi 9 avril 8h30 et confirmés par courrier 11 avril 2024 :

assainissement : la capacité de la station d'épuration de 4000 E/hab. Suffit à couvrir une consommation actuelle contrôlée à 2250 E/H (calcul de charge moyenne chaque jour). Un foncier disponible a été gelé pour traiter les AE du plateau des petites roches, actuellement non mobilisé. Donc la capacité présente, comme future est garantie.

Une mise à jour des données est nécessaire, la CCLG renvoie au dernier RPQS. Le cabinet d'étude devra s'y référer, éventuellement mettre à jour les OAP.

Sur l'observation de la Chambre d'agriculture, la CCLG indique que lorsque l'accès au réseau est jugé par elle éloigné et lorsque les conditions s'y prêtent, un ANC est possible. Une position que ne partagent ni l'État, ni la CA. Elle fait débat, nous le verrons, il appartiendra à la commune de clarifier son règlement en l'espèce.

De même quand un usager met en conformité son logement, s'il existe en proximité en zone A ou N, une parcelle voisine sur laquelle il peut avoir une maîtrise, un ANC ne serait pas un frein à la rénovation ou l'extension. Sachant que pour un logement agricole l'ANC est toujours possible.

Un risque d'avis défavorable à une rénovation ou extension de la CCLG demeure s'il n'y a pas de possibilité d'ANC.

C'est visiblement un sujet de désaccord avec l'État et la MRAe pour lesquels:

en zone U : pas d'ANC même si des précédents contraires existent, pas de tolérance. Cela pose la question du maintien de certaines grandes parcelles, parfois étroites, en zone U et fort éloignées d'un accès au réseau. Se pose la question ponctuelle, de leur maintien en zonage U, quand un zonage A semble plus approprié. J'ai pris une position claire sur cette question que la commune a suivi dans sa réponse.

Adduction d'eau potable : la CCLG se félicite de l'établissement des OAP qui cadrent et concentrent l'enveloppe de développement de logements dans des secteurs précis faciles à mettre en adéquation avec la gestion de son réseau. Il faut rendre compte de la position exprimée par la CCLG en faisant un examen au cas par cas :

- ✓ Les OAP 1, 3, 4, 5, 6 et 8 ne posent aucun problème de capacité ou de raccordement.
- ✓ L'OAP 2, à long terme, ne posera pas de problème sous la réserve que la distinction soit faite avec les réseaux d'adduction d'eau potable privés existants.
- ✓ L'OAP 7, bien que disposant d'un accès par la rue du Port saint Gervais, devra faire l'objet d'un allongement du réseau « dans la profondeur » de son emprise au sol, à la charge de l'aménageur. L'hypothèse d'un changement de volume et d'emplacement de l'OAP7 que j'ai évoquée, notamment dans l'enclave classée A, lui semble plus favorable, compte tenu de la proximité plus immédiate et plus souple des réseaux. La CCLG insiste cependant sur la dérogation d'aménagement qu'elle devra obtenir au droit de la traversée de l'EPP par ses réseaux, ce que prévoit le règlement écrit.
- ✓ L'OAP 9, bien que moins conséquente en terme de capacité nécessaire, ne se trouve pas à proximité de la desserte principale. Elle justifiera un raccordement par la rue de l'église, réseau actuellement sous dimensionné. De fait, un changement de l'OAP7, s'il devait être envisagé, permettrait de prévoir un calibrage de réseau adapté à une desserte de l'OAP 9 par le sud, sous une circulation douce par exemple, longeant la zone actuellement classée N. Je préconise cette solution.

La CCLG indique faire actuellement des travaux de mise en conformité des réseaux sur la partie basse de la rue du Port saint Gervais vers Chonas bas.

14.10 : avis défavorable du Centre national de la propriété forestière émis le 23 novembre 2023

La forêt privée est très présente sur le territoire communal et constitue une activité économique réelle. Elle semble pâtir du projet dans la mesure où l'aspect productif de ce secteur serait sous estimé. L'avis souligne principalement l'incohérence entre le programme TEPOS (bois de construction et de chauffage) mis en œuvre par l'intercommunalité et les objectifs du projet de PLU. Il appartient à la CCLG de répondre sur sa compétence. On notera que, comme dans l'avis de la CA, la définition de zones humides dans le PLU précise que leur zonage est indicatif et informatif, non contraignant. Plantations et coupes non franches ou non rases doivent être possibles sous réserve d'une évaluation environnementale ex ante réalisée par un organisme indépendant. Une précision qui pourrait donc être indiquée. Voir au sujet de cet avis, ma première recommandation dans mon avis)

14.11 : avis favorable de l'INOQ (Institut national de l'origine et de la qualité)

Notant que les parcelles situées en AOP ne sont pas impactées par le projet de PLU. L'avis souligne l'intérêt de l'OAP franges urbaines et rurales et la nécessité de garantir les reculs nécessaires à l'édification de construction en vis à vis avec des parcelles agricoles exploitées.

La commune dispose donc de neuf avis favorables, dont certains avec des réserves à respecter, d'un avis non qualifié plutôt favorable et d'un avis défavorable. Il manque au stade du procès verbal de synthèse, les avis de la Région (SRADEET toujours non révisé depuis 2022) et du parc naturel régional de Chartreuse, dont la commune est membre et qui avait été produit lors de la tentative précédente de révision en 2019. C'est fâcheux, mais non rédhibitoire, compte tenu de la qualité du travail réalisé et des avis des autres PPA et PPC.

15 - Calendrier et dates clés, de l'enquête publique

lundi 11/03 à 14 h	Ouverture de l'Enquête Publique :
vendredi 15/03	permanence 1 de 9h 30 à 12 h
jeudi 21/03	permanence 2 de 14h à 17h30 reportée au
mardi 09/04	de 9h à 12h
mercredi 27/03	permanence 3 de 14h à 17h30
mardi 2/04	permanence 4 de 9 h à 12h
samedi 13/04	permanence 5 de 10 h à 12 h
lundi 15/04	clôture EP à 12 h, avec permanence pour RDV particuliers de 10h à 12h

Le registre papier a été signé par moi même le jour de l'ouverture de l'enquête. Un registre dématérialisé a été validé ce même jour, en demandant par la suite que l'accès aux réseaux sociaux et la faculté de procéder à des contributions anonymes ne soient pas autorisées. A l'achèvement de ce procès verbal, le prestataire de service n'a pas fait retour et l'accès aux contributions est resté difficile. Au final ce registre dématérialisé n'a pas été d'un grand intérêt : sur 16 contributions publiées, 10 faisaient redites avec des entretiens tenus, plus riches et mieux construits.

16 – cinq réunions, rendez-vous ou visites de terrain ont été tenus

Avant l'E.P. : **le 14 février** : échange de vues sur l'organisation formelle de l'enquête publique, avec la mairie de La Terrasse et première approche de calendrier de réalisation entre le 15 mars et le 15 avril (mémo n°1 en cours d'EP).

semaine 1 : **lundi 11 mars** : vérification de l'implantation des avis publics et de la disposition du dossier. Discussion avec le DGS sur des corrections d'erreurs mineures et divers points secondaires et formels (EVV) (mémo n°2 en cours d'EP).

Semaine 3 : **mercredi 27 mars** : point fixe avec madame le Maire sur les sollicitations au cas par cas. Pas de mémo.

Semaine 4 : **mardi 2 avril de 8h30 à 9h30**, examen technique, marges de manœuvre et d'ajustement pour les OAP, partage des suggestions qui seront faites dans le PVS.

mardi 2 avril de 14h à 15 h : participation à la réunion entre la Commune et le CD38 PPA, relativement à l'ajustement des fonctionnalités de traverse de la RD 1090, notamment dans le périmètre de l'espace préférentiel de développement (mémo 3 en cours d'EP)

Semaine 5 : **mardi 9 avril de 8h30 à 9h**, réunion avec la Communauté de communes le Grésivaudan, afin de détailler la compatibilité du projet de révision avec les capacités des schémas d'assainissement et d'adduction d'eau potable, notamment l'analyse des impacts des projets d'OAP.

Vendredi 12 avril à 14 h : rendez-vous téléphonique avec Claire le Calves, du service urbanisme de la Direction Départementale des territoires (DDT) service déconcentré de l'État, à propos de leurs avis et réserves et des modes de calculs de l'enveloppe disponible ouverte à l'urbanisation. Sur la question des ouvertures de droit à construire dans les zones non desservies par les réseaux AEP et EU, l'État est resté ferme sur son analyse : pas d'ouverture de droit pour des parcelles ou îlots non desservis, sauf à prévoir leur raccordement aux frais des propriétaires. Pas d'assainissement non collectif. Dès lors l'État réitère son questionnement sur le maintien en zone U de tels secteurs ou parcelles. J'ai précisé ma position, la commune s'y est rangée.

En marge et après chaque permanence, j'ai procédé à des visites de terrain pour vérifier les dire qui ont pu m'être rapportés.

Conclusions :

Après ces auditions et après lecture faite des compte-rendus et des registres d'enquête, j'ai constaté que tous les éléments requis pour permettre l'information du public et des PPA, ainsi que les conditions d'expression et de participation des habitants et organisations locales, ont été réunis et satisfont à la tenue des objectifs d'une enquête publique. Je souligne la disponibilité des représentants de la commune, le professionnalisme de la direction et du cabinet d'étude, ainsi que la qualité de l'accueil du public en salle communale.

17 – Statistiques de l'enquête :

Durant l'enquête, 112 personnes ou délégations ont été entendues (109 en permanences dont deux délégations de 8 et de 17 personnes et 26 binômes, ainsi que 3 sur le terrain), avec dépôt de documents représentant 47 entretiens recueillis. Onze autres contributions écrites ont été remises sur différents supports.

L'ensemble des documents déposés lors d'entretiens sont recensés dans l'annexe 2 ci-jointe. L'annexe 3 recense les autres contributions écrites sous différents supports.

Ce qui au total représente 58 contributions analysées sans double compte, dont une seule n'est pas retenue. Ces contributions se sont réparties selon les distributions suivantes :

éléments statistiques - EP révision PLU – La Terrasse - expression des avis							
cotations	R	C	E	D	D		
évaluation des observations	registre papier *	courriers	Entretiens ***	registre numé-rique **	divers	total	Propor-tions
favorable		1	9	1		11	19%
défavorable		1	7	2		10	17%
information -question	1		13	1	1	16	28%
demande personnelle		1	18	2		21	36%
total	1	3	47	6	1	58	100%
poids par support	2%	5%	81%	10%	2%	100%	
note de méthodologie :	* registre papier : 4 contributions sur 5 non comptées car doublon avec entretiens. ** registre dématérialisé : 10 contributions sur 16 non comptées car doublon avec entretiens. Une seule contribution comptée, non retenue. *** En entretien, le décompte est celui des personnes ou groupes reçus, sans double compte et indicé à 1. Tout entretien, complété par un envoi ou un courriel est classé E, <u>une seule fois</u> .						
N.B. :	une seule situation est obligatoirement comptée deux fois (E et D) car les auteurs différents de la même famille l'ont évoqué de façon non totalement semblable (famille <u>CHAPRON</u>). L'artéfact est considéré comme minime. Toute demande personnelle s'accompagnant d'un avis explicitement favorable ou défavorable est comptée selon l'avis (5 cas).						

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 ER	secteurs Le Carré ZA et Montabon	amont village thermes combe	Centre-Village – La Cave le Bouchet	démogra-phie conso espace traject ZAN	RD 1090 voirie sécurité	EVV EPP franges urb-rurales	zones A et N trame V et B	questions diverses autres sect. Non retenues	total	Propor-tions
favorables	2	1	3	1	2			1		1	11	19%
défavorables		4	3		1	1			1		10	17%
observ – questions	1	4	2		3		1	3	1	1	16	28%
demande perso.		5	4	4	4			3	1		21	36%
total	3	14	12	5	10	1	1	7	3	2	58	100%
poids par thème	5%	24%	21%	9%	17%	2%	2%	12%	5%	3%	100%	
note de méthodologie :	Le tableau intègre toutes les observations ayant évoqué ces questions <u>de façon principale</u> . Sans double compte. N.B. : la catégorie « <i>général dossier</i> » recueille des avis longs ou généraux, dont l'importance est plus élevée qualitativement. A l'inverse, la catégorie « <i>questions diverses</i> » n'apporte pas de contributions essentielles et sont éloignées du sujet PLU. Les demandes de modification au cas par cas, sont placées dans le secteur du thème principal évoqué.											
N.B. :	Des personnes ou groupes évoquent plusieurs sujets ou secteur. Dans ces cas, c'est le sujet principal qui est retenu et affecté dans une catégorie, <u>les sujets secondaires sont donc minimisés</u> . De fait il peut y avoir un biais d'analyse statistique, inévitable. Mais le nombre d'intervenants reste stable et conforme à l'inventaire des permanences. 58 correspond aux contributions, qu'elles soient formulées par une ou plusieurs personnes.											

analyse statistique : **La tendance générale des observations et contributions a été majoritairement une demande d'information et d'explication dans le cadre d'un projet personnel** (42 %, soit une part importante des 64 % de questions ou demandes personnelles), **très rarement un avis général sur le projet de PLU** (5%). **Comme lors de la première tentative de révision en 2019, ce sont les secteurs de Chonas du Carre et du Bouchet qui ont mobilisé le plus les habitants** (45%).

Avertissements : La relation des entretiens a été chronologique dans le procès verbal de synthèse. Dans le présent rapport des regroupements par thèmes ont été opérés sans référence à la date de permanence, mais en conservant la même cotation : E, R, D ou C. Ceci afin de se tenir au plus près de la réponse de la commune.

L'objet d'un PLU n'est pas de traiter le statut individuel des propriétés privées relevant du droit civil, mais d'évaluer la validité du plan de zonage au regard des objectifs du PADD, de l'intérêt général et de la réglementation en vigueur, indépendamment du cadastre.

*

*

*

Partie 2 - Observations et suggestions formulées pendant l'enquête

2.1 - entretiens au cours des permanences

(liste des documents remis, établie en annexe 3)

Avertissement : Chaque entretien se déploie en 4 temps variables selon l'espèce :

- ✓ une synthèse de chaque contribution,
- ✓ *ma première analyse ou mon questionnaire (précédé d'une flèche),*
- ✓ *la réponse de la commune, soit individuelle, soit groupée (quand il s'agit d'un même sujet évoqué à différentes reprises, ou d'un même contributeur qui s'exprime sous différentes formes,*
- ✓ *ma conclusion.*

Les documents éventuellement déposés par les pétitionnaires lors d'entretiens (E) ont été joints et classés. L'annexe 3 en fait la liste. Elle est partie intégrante de mon rapport mais non publiable.

21.1 : M et Mme Dalbion (pour sa fille Mégane) : entretien coté E1 (DRA)

situation : parcelle n° **109** dans le lotissement le clos Danjean
reclassée N quartier : zone préférentielle de densification

objet : demande de maintenir le droit à construire existant avec un projet de maison initialement prévu dans le plan de lotissement. La parcelle pourrait alors être reclassée UB2, comme les autres parcelles de ce même lotissement. Avec cependant la qualification en espace vert et végétalisé, sans clôture étanche, pour l'essentiel de la parcelle, tout en permettant l'édification d'une petite maison individuelle dont l'orientation et l'emprise au sol devront être validées au moment du PDC .

position globale : questionnaire et demande d'ajustement

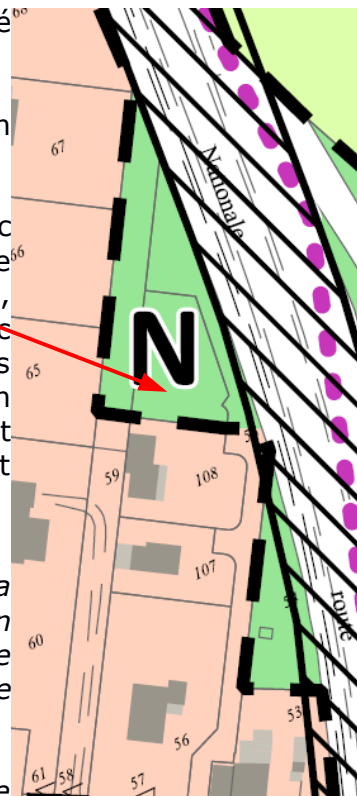
- ➔ analyse : l'observation est laissée à l'appréciation de la commune. Je formule une suggestion : Si cette option était retenue par la mairie, pourrait-on envisager de qualifier en EVV une partie plus étendue incluant une partie des parcelles 67 à 65 voisines ?

Il existe une autre option consistant à réduire l'enveloppe N à la seule partie végétalisée, en allongeant la zone UB2 jusqu'à l'assise de la maison envisagée. Mais cela relève du « pointillisme »

- réponse de la commune :

positive pour un reclassement en UB2, sans EVV, la parcelle se situe dans l'espace préférentiel de développement (EPD)

- Conclusion : accord.



21.2 : M et Mme MOUSSI entretien coté E2

situation : parcelle n° 70 classée UC1 quartier : Chonas sud

objet : une servitude de frange urbaine et rurale est prévue sur la seule parcelle considérée, sans emprise sur la parcelle agricole mitoyenne, comme cela était le cas auparavant. La demande est de réduire cette frange de contact à une largeur de 4m de chaque côté (soit 8m au total). Les propriétaires, à l'origine de leur projet de construction dans les années 1980 indiquent qu'ils avaient déjà cédé à l'exploitant riverain, une bande de terre significative de 700m² non artificialisée. Cette famille envisage à terme une division parcellaire pour édifier un petit logement destiné à l'un des enfants.



- ➔ *observation du CE : une harmonisation du tracé de la zone FUR semble nécessaire (voir infra point 3.14). J'ajoute que le propriétaire a édifié un mur d'enceinte sur sa parcelle au contact des parcelles classées en A. Le respect de l'OAP frange urbaine-rurale devrait à l'avenir s'imposer, ce qui à minima nécessiterait la création de petits passages en pied de mur pour rétablir la perméabilité écologique (voir schéma proposé en point 3.11 ci-dessous).*
- ➔ *A noter deux compléments :*
 - 1 - *La parcelle voisine n°73 d'assise de la jardinerie comprend une partie nord boisée, classée A et qui était affectée d'une qualification EBC ; elle semble avoir disparu. Il conviendrait de substituer à cette qualification celle d'EPP si celle d'EBC ne devait pas être maintenue. J'ajoute que la parcelle 70 au contact de la parcelle 64 bénéficie d'une haie végétale perméable, garantissant la continuité écologique.*
 - 2 - *le reste du périmètre de la propriété n'a pas de FUR dès lors ne faudrait-il pas harmoniser le linéaire des parcelles de ce secteur UC1, pour qu'il dispose d'une relation graphique homogène ?**(réponse de la commune et conclusion : voir point suivant)*

21.11 : M : SCHREIBER entretien coté E11 pour le compte de ses parents (grand âge des propriétaires), voir plan ci-dessus également cercle bleu.

situation : parcelle N° 61 classée UC, mais avec un EVV en fond de jardin (aval)

objet : dépôt d'un CU pour division parcellaire le 5 mars 2024. L'objectif est pour le père de Monsieur de s'assurer d'un petit capital pour sa fin de vie et d'éventuelles charges de dépendance, en vendant la partie aval de sa propriété, qualifiée en EVV. Cette contribution est reprise dans un courriel.



est laissée à l'appréciation de la commune dans le respect de l'objectif EVV et EPP du projet de PLU.

- **réponse globale de la commune sur ces deux contributions et plus généralement sur l'OAP franges urbaine et rurale :**

L'entretien 21.2 coté E2 et l'entretien 21.11 coté E22 ont mis en valeur une erreur qu'il convient de corriger, conformément aux conclusions apparaissant dans le point 3.14.2 du procès-verbal de synthèse : l'OAP frange urbaine, qui a vocation à gérer toutes les transitions entre des zones urbaines et des zones A, n'a pas correctement été transcrite sur le règlement graphique. La commune l'ajustera pour que partout la règle soit la même : une OAP frange urbaine sur 5 mètres.

Concrètement, cela se traduira par une diminution de l'OAP franges urbaines sur les parcelles AI 70, 65, 67, 68, 61, 104, et un ajout de cette OAP sur les parcelles AI 102, 110, 112, 185, 184, 152, 151, 147, 77, 82, 85, 198, 200, 202, 194, 87, 70, 206, 205, 173 et AH 27.

- *Conclusion : accord pour ces réponses englobant l'ensemble des parcelles concernées et l'OAP « franges urbaines et rurales ».*
- *accord pour la suppression de l'EVV sur la parcelle AI61*

21.3 : M : BECKRICH J.Pol, pour le compte de son fils exploitant les terres familiales entretien coté E3

situation : terres agricoles exploitées et classées en N et A, dans le secteur amont des hameaux des Celliers et de la Gorge et le sous secteur de la plantée. Il a cédé l'exploitation à son fils, lequel développe des cultures de petits fruits et amorce la création d'une truffière. Ces parcelles s'étendent sur ce versant de Chartreuse et sont cadastrées : 349,328,348,358,321 à 327, etc. Trois questions avaient été posées en 2019 dont une revient lors de la présente enquête : demande de classement intégral en zone A, à la place du zonage mixte A et N, de façon à faciliter la gestion des demandes de soutiens auprès de la CA et au titre de la PAC.

D'autre part une partie est déclarée en zone inondable alors qu'elle est en forte pente et sans rétention d'eau, même de ruissellement. Par contre, plus au nord des parcelles, une réserve d'eau d'une surface limitée à 20 m² n'est pas identifiée sur le PLU.

➔ *observations du CE : La demande formulée est-elle toujours d'actualité ? L'harmonisation du classement en A a été amorcée. L'unification du classement pour répondre à une homogénéité de ses propriétés est-elle envisageable, sur le principe ? Le classement N n'empêche pas l'exploitation agricole ou forestière, mais contrarierait une éligibilité aux aides PAC, semble-t-il. Pouvons nous alors imaginer la création d'un sous secteur NA, possible selon la réglementation pour certaines communes ? Dans un sous secteur NA, l'activité agricole peut s'y développer et sans doute ouvrir droit aux aides financières européennes.*

Nous savons que le classement N se justifie à plusieurs égards : préserver les espaces de biodiversité sur le coteau Chartrousin / respecter les prescriptions du parc naturel régional de Chartreuse / renforcer un classement PPRN, ce qui est le cas ici. Certaines parcelles sont couvertes par la protection EPP.

Je note le très récent porter à connaissance de l'État relativement à la conditionnalité PAC (24 févr.2023) qui rend possible une éligibilité. Voir également ci-joint la fiche du Ministère relative aux éléments topographiques dans la PAC.

Une clarification de ce point avec le service de la DDT compétent, serait à opérer avant la décision d'adoption du PLU. Il appartiendra à l'exploitant, une fois le PLU définitivement adopté de faire valoir ses droits à la PAC. Pour la zone inondable et la petite réserve d'eau, il y aurait lieu de mettre à jour le règlement graphique si nécessaire.

➔ *Pour la seconde remarque, le requérant a mal analysé la légende du règlement graphique : ce qui a été pris pour une zone inondable est en fait bien inscrit comme une pelouse sèche au sens du L 151-23 du CU.*

● Réponse de la commune : Les zonages A et N ont déjà été ajustés et le seront si nécessaire sur les contreforts de la Chartreuse conformément aux contributions.

■ Conclusion : accord

21.4 : M : Renaud ARTRU entretien coté E4, (DRA): le courrier transmis en LRAR du 11 mars de Monsieur, de même nature, est joint à cette cotation).

situation : diverses parcelles dont l'assise de la maison forte : 138 - classée UH et UC1 . Et les parcelles 137 et 135
Quartier : rue du Château

objet : demande que la zone non aedificandi ancienne à la périphérie nord de la maison forte et protégeant l'environnement immédiat du patrimoine, soit inscrite dans le PLU, pour son plein respect par les riverains. Monsieur déplore en effet la création d'une piscine non respectueuse de cette disposition. Il propose un classement en EVV de la parcelle 137 accueillant une ancienne fontaine et une prairie.

parcelle 135 : le projet de division parcellaire a été refusé sur prescription de l'ABF, pour différents motifs, principalement le maintien de l'aspect "chemin enherbé" et la perspective visuelle en direction de la maison forte. Une alternative au chemin enherbé existant serait envisageable par un accès au nord des parcelles, (longitudinalement aux parcelles riveraines 132 à 134) pour l'ABF, avec une limitation de l'accès actuel et le maintien du caractère enherbé. Monsieur demande donc que le projet de PLU fasse disparaître l'existence de l'actuel chemin (en pointillé), le tracé étant déporté au nord de la parcelle 135. Il demande que ce projet de chemin soit prolongé sur la parcelle 137, sous la même forme pour permettre l'accès à la parcelle 138. De fait l'accès à cette parcelle par la porte cochère de la rue du château est impossible.

Le propriétaire demande enfin que la parcelle 137 soit réintégrée dans le périmètre de protection du château du Carré.

➔ *observation du CE : il conviendra de se rapprocher une nouvelle fois de l'ABF pour savoir si ce désir de protection patrimoniale, plutôt bienvenu et combiné à la nécessité de disposer d'un chemin d'accès en partie nord et en substitution à l'actuel chemin enherbé identifié, lui paraît de bonne gestion.*

➔ *Je constate une forme d'instabilité dans les avis de l'ABF, à la fois dans le temps et selon les espaces inscrits dans un périmètre protégé : ce qui semble possible sous*

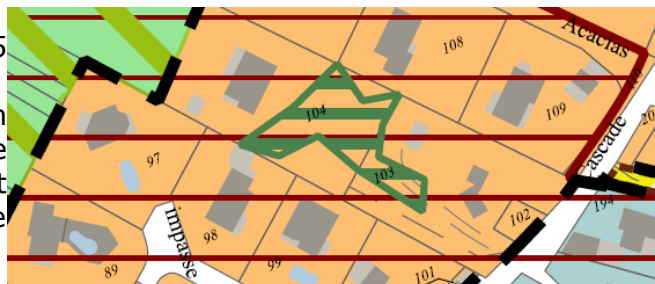


prescription pour la parcelle 38, sous le château du Carre (point 23.1 page 46 - courrier classé C1), serait donc impossible ici alors que la pression patrimoniale semble moins forte ? Sur l'inscription dans le PLU de la zone non aedificandi, comme sur la création d'un EVV, j'y souscris. Cela est cependant laissé à l'appréciation de la commune.

- réponse de la commune : *pas de modification. Renvoi à l'avis de l'ABF*
- Conclusion : *dont acte*

21.5 : M : PELISSON entretien coté E5 (DRA)

situation : parcelle n° 103 division parcellaire avec CU pour nouvelle construction sur un espace partiellement classé EVV et dans le périmètre de protection du château du Carré.



objet : Monsieur demande la suppression de la qualification EVV dans la mesure où il possède un CU lui permettant de réaliser une second maison par division parcellaire sur ce terrain. Le projet n'empiéterait pas sur l'EVV. Lequel concernerait de vieux arbres fruitiers aujourd'hui sans intérêt.

- ➔ *observation du CE : l'observation est laissée à l'appréciation de la commune. S'agissant d'une nouvelle évocation des EVV (en dehors des erreurs matérielles corrigées sans qu'il soit besoin d'y revenir) je souhaite préciser ce statut d'EVV, comme celui des EPP (espace paysager à protéger). Ce sont des éléments garantissant à terme l'amélioration du bilan carbone du PLU et le respect de la trajectoire ZAN que la réglementation impose. Ils se substituent aux anciens EBC (espaces boisés classés). Ils sont des outils de mise en œuvre du PADD, pierre angulaire et stratégique du PLU.*
- ➔ *En dehors des erreurs matérielles constatées pour certains EVV, il n'y a pas lieu à dérogation sauf pour des CU ou division parcellaire obtenus avant le début de l'enquête ; logique du « coup parti ». L'instruction d'un éventuel PDC devra être attentive au respect de l'EVV, sans interdire l'édification d'une nouvelle habitation dont la taille et l'orientation seront donc sous contraintes.*
- ➔ *Il y a dans ce cas d'espèce un avis avec prescription de l'ABF à respecter, le lotissement se situant dans un périmètre de monument classé ou inscrit. Cette prescription concerne entre autres, l'intégration paysagère, les essences d'arbres à conserver ou remplacer. Ceci allant dans le sens d'une qualification EVV.*

Voir également le point 21.7. L'occurrence que l'EVV soit composé de vieux arbres n'exonère pas d'une replantation avec de nouvelles essences prescrites dans le PLU. Elle la recommande bien au contraire.

- réponse de la commune : *pas de modification, conformément à l'analyse proposée. Renvoi à sa position générale sur les EVV (point 3.13 ci-dessous)*
- Conclusion : *Accord, il n'y a pas lieu à dérogation des principes de qualification EVV*

21.6 : M et Mme LOMBARDI entretien coté E6

situation : parcelle 17 mitoyenne par le nord de l'OAP 7 classée UB2 , quartier : Chonas



Schéma des principes d'aménagement



A

Programmation / formes bâties / densités

- Minimum 20 logements intermédiaires et/ou individuels groupés en bande. Une densité de l'ordre de **40 logements/ha** sera imposée à l'échelle de l'opération.

Principes de gestion des mobilités

	- Une voie de desserte unique sera prévue, reprenant l'accès existant* depuis le chemin du Stade. Elle sera en impasse pour les véhicules. Le chemin du Stade pourra nécessiter un redimensionnement en vue de l'aménagement du site. * Cet accès pourra être légèrement dévié selon le plan de composition proposé mais devra assurer le maintien de l'accès aux habitations existantes.
	- Une continuité piétonne ouverte au public sera prévue entre la voie de desserte interne et la rue du Port Saint Gervais, permettant ainsi un accès facilité à la plaine des sports
	- Une aire de stationnement mutualisée en aérien des bâtiments intermédiaire et/ou collectifs sera recherchée.

Principes de composition bâtie

	- Les bâtiments intermédiaires ou petit collectif horizontal (R+1 de hauteur de façade), seront prévus en partie Est.
	- Une composition limitant les vis-à-vis depuis l'habitat existant limitrophe sera recherchée : - o Soit par une implantation présentant le plus petit linéaire de façade donnant sur les propriétés bâties limitrophes. - o Soit en respectant respecter un retrait de 8m minimum vis-à-vis de ces limites.
	- L'habitat individuels groupés et/ou intermédiaire seront prévus en interface avec le chemin du Stade et la zone agricole, afin de conserver une transition progressive. Le nombre de bâtiments est représenté à titre indicatif dans le schéma ci-contre.
	- Une composition limitant les vis-à-vis depuis l'habitat existant limitrophe sera recherchée, en assurant un retrait plus important du bâti, par exemple par l'intermédiaire de la continuité piétonne.

objet : densification trop importante et nuisance de voisinage craintes à l'avenir, cônes de vues dégradés sur Belledonne. Logements sociaux (indiqué au nombre de 20, dont des BRS) non obligatoires sur la commune paraît excessif . Ils ont une interrogation sur les circulations automobiles dans le chemin d'accès existant. Ils demandent que la hauteur au faîtage des futures habitations soit réduite (8 m au lieu de 11 m).

Ils demandent à ce que l'espace pour les apports volontaires de déchets recyclables soient positionné de façon à ne produire aucune nuisance de voisinage, il conviendrait d'indiquer sa position sur le schéma de principe de l'OAP.

Ils sont donc globalement opposés à l'OAP 7 dans son principe d'aménagement tel qu'il est envisagé.

À cet échange, les pétitionnaires ont ajouté un courriel sur le registre dématérialisé en tout point équivalent.

- ➔ observations du CE : je fais masse des contributions 21.6, 21.14, 21.26 de même nature et apportées par 15 personnes. Réponse unique attendue. L'OAP 7 fait réagir les riverains, qui ont demandé une réunion commune qui s'est tenue lors de la permanence du samedi 13 avril sur un créneau 11h/11h30, afin de témoigner d'une démarche unitaire et cohérente.

Les trois OAP 7, 8 et 9 sont sujettes à des commentaires dans les avis des PPA, de même le classement d'une parcelle jugée enclavée en A. La concertation sur ces OAP n'a pas fait l'objet d'un atelier spécifique, cela aurait été souhaitable. Un article est cependant paru dans le bulletin municipal 187 à l'été 2023. Succinct, il imagine une OAP7 des deux côtés de la rue du port saint Gervais à la croisée avec le chemin du stade. Cette hypothèse de départ n'a finalement pas été retenue. Au stade de la concertation avant la mise à l'enquête les pétitionnaires n'ont pu construire une argumentation auprès des services. Une famille, regrette de ne pas avoir été éclairée au moment de sa décision d'acquisition en octobre 2023.

- ➔ Ces 15 riverains ne sont pas opposés à la stratégie du PADD : **AXE N°2 : RÉPONDRE DE FAÇON SOUTENABLE AUX BESOINS EN LOGEMENTS**. Ils la partagent, mais s'opposent à sa traduction dans l'OAP7. Ils demandent, a minima, que le schéma de principe d'aménagement (voir ci-dessus) soit repris de façon complète. Une position renforcée le 13 avril dernier. Il me semble effectivement nécessaire d'ajuster ce schéma de principe d'aménagement non opposable, afin de rendre acceptable et compatible le projet d'aménagement avec les projets de vie des habitants du sous secteur amont de Chonas, ceci sur différents points :

➤ est-il imaginable d'inverser et/ou d'orienter différemment la position du petit collectif et des habitats individuels, pour mieux contenir les effets de voisinage, les cônes de vues et réduire d'éventuelles ombres portées ?

➤ Est-il envisageable de réduire le nombre d'habitations envisagé : 20 logements en location sociale, BRS, etc. sous la forme de bâtiments et petits collectifs exigés, plus 9 maisons groupées le long du chemin du stade, soit un total de 29. Je note que l'objectif de densité est de l'ordre de 40 logements/ha, ce qui pour une surface de 0,55 ha, donnerait 22 logements, l'OAP irait au-delà.

➤ Peut-on prévoir une dérogation ponctuelle à l'interdiction de toit plat que la commune propose avec justesse dans son PLU, pour les seuls deux bâtiments collectifs ? A condition expresse que ces toits soient végétalisés.

➤ Peut-on fixer dès à présent l'emplacement plus précis et plus éloigné de l'habitat, du dispositif d'apport volontaire des ordures ?

➤ Sans méconnaître les contraintes fortes de l'économie de la construction, peut-on imaginer une OAP qui inciterait à un stationnement des véhicules non pas en milieu de la composition des deux bâtiments intermédiaires, mais longitudinalement au chemin du stade en frontal de ces bâtiments s'ils devaient être déplacés ? Bien entendu avec une obligation de conserver le caractère perméable de l'aire de stationnement (faire l'inverse de ce qui vient d'être fait dans le lotissement de la Chantourne) ? Ainsi la zone tampon entre l'habitat existant et l'opération d'aménagement future se verrait significativement agrandie.

➤ Le terrain d'assise de l'OAP n'est pas enclavé contrairement à ce qui est indiqué. Il est dans une situation d'accès moins délicate que la partie de parcelle 50, proposée au classement en A. Mais d'évidence, le calibrage et le revêtement du chemin du stade devra être concomitamment repris, il est dès à présent insuffisant et non dénué de risques pour les usagers.

Il y a donc une incompréhension entre la mairie et l'ensemble des riverains avec pour certains nouveaux acquéreurs, un sentiment de tromperie, à la fois de la part de vendeur et de leur mandataire et des services municipaux du fait du flou sur la nature et les principes de gestion de cette OAP dans la phase de concertation préalable et de

rétractation de la vente. Son contenu précis et le schéma d'aménagement n'a été révélé que dans l'arrêt projet, soit quelques jours après une demande d'information.

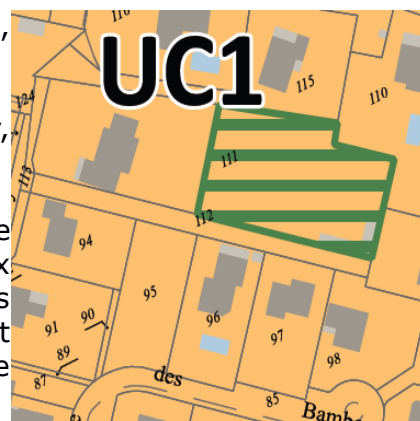
➔ *Au delà de ce long commentaire repris du PVS sur les positions exprimées, j'ai renvoyé la commune à mon analyse ci-dessous relative aux OAP : partie 3/titre B/point 3.10. Une approche « au cas par cas » m'a parue peu opérante, j'ai proposé que la commune réponde de façon globale aux présentes observations et à mon analyse en partie 3. L'OAP 7 a le réel mérite de concourir à la fois à la trajectoire de renforcement de l'offre de logements et à la trajectoire « ZAN » : une double contrainte que la réglementation recommande de mettre en œuvre dans les nouveaux PLU. Il a fallu trouver le chemin étroit de leur respect.*

● réponse de la commune : voir réponse globale sur OAP 7 au point :3.10 ci-dessous

21.7 : M :Emmanuel CHAPRON, fils de Jacqueline et Yves, agissant pour leur compte. Entretien coté E7

situation : parcelles 111 et 112 accessibles par la rue du puy, classées UC1, dont le 11 mais qualifiée pour moitié en EVV

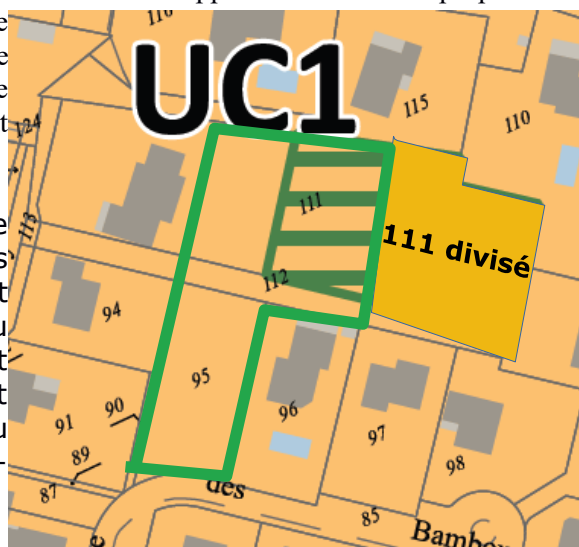
objet : parcelle sans division parcellaire, ni PDC déposé à ce jour. Monsieur demande d'annuler l'EVV. Son père, âgé et aux ressources limitées, souhaitera resté dans sa maison, mais devra disposé de moyens de subsistances complémentaires et pour cela céder une partie de sa parcelle devant restée pleinement constructible.



Dans un courriel que je joins à cette contribution sous la même côte, Monsieur suggère un aménagement de la surface EVV en prenant l'intégralité de la parcelle 112. Extrait :

« nous souhaitons, par ce nouveau courrier, vous proposer une alternative : laisser la parcelle 111 en UC1 sans EVV et placer -si besoin- la parcelle 112 en UC1 et en EVV. Cette parcelle 112 formant un rectangle en marge de la parcelle 111 et jouxtant la parcelle 95 de plus de 600 m2 qui est elle aussi végétalisée depuis plusieurs décennies (et non clôturée au sein d'un vaste lotissement développé à l'Ouest de la propriété de mes parents), offrirait en effet potentiellement une meilleure continuité écologique et environnementale dans cette partie de la commune. La parcelle 112 (5 m de large sur 100 m de long) représente une surface végétalisée de 500 m2 jouxtant cinq parcelles voisines. »

S'ajoute enfin le mémoire d'avocat avec le même objet, reçu par courrier, que je rapproche dans son argumentation de l'autre mémoire d'avocat sur un sujet identique pour la famille Damiani, au point 22.11. Ce mémoire du cabinet d'avocat OPEX est coté au registre courriers C3 Il a fait l'objet d'une présentation en permanence du cabinet d'avocats et de son client référencé ci-dessous au § 21.46.



➔ *observation du CE : l'analyse est laissée à l'appréciation de la commune. Situation délicate dans le contexte de la réglementation EVV. Le zonage initial est calé sur une parcelle unique et répond pas totalement à l'esprit d'un EVV couvrant un continuum d'espace vert et végétalisé à conserver au titre de la trajectoire ZAN. De*

fait, il n'est pas inintéressant de qualifier une partie de la parcelle 112 en EVV, de tenir compte de la même nature écologique de la parcelle 95, tout en maintenant leur prolongement logique sur le milieu de la parcelle 111 initialement prévue en EVV. L'ensemble offrirait un potentiel total de l'ordre de 1800 m², substituable et compensable à la déqualification de celui proposé sur la partie EST de la parcelle 111 (1500 m² estimés).

De fait un EVV redimensionné sur ces trois parcelles (111, 112, 95) selon le schéma ci-dessus suggéré : , permettrait de conserver le droit à construire, tout en tenant l'objectif principal et non contestable de maintenir un îlot de fraîcheur et des arbres ligneux au centre de cet îlot UC1 qui en est dépourvu.

- ➔ *Concernant le détail du mémoire d'avocat, mon analyse juridique sera similaire à celle faite au point 22.11, sans qu'il soit besoin à redite. Une seule réponse de la commune est attendue. IDEM pour l'envoi sur registre dématérialisé D4 et D5*
- *réponse de la commune : Déplacement de l'EVV vers le nord pour qu'il grève moins d'un tiers de la parcelle AA111 et s'étende aux parcelles AA95 et AA112 soit -300 m²*
- *Conclusion : l'EVV ainsi redéfini est normalement plus important que l'initial (+ 300 m² avec au total 1 800 m²), à vérifier avec SIG, avant approbation du PLU*

21.8 : M et Mme GERIN anciennement propriété Klein-Pison entretien coté E8 - situation : parcelles 134 et 133 classée NJ

objet : les conjoints Gerin ont un projet de division parcellaire en prévision de leur succession. Le classement en N dans l'ancien PLU reconduit dans le projet de révision définit une valeur réduite du tènement foncier. Un nouvel indice J de ce classement les surprend. Ils demandent que leur terrain reste en classement simple N, sans indice. Éventuellement un classement modifié en zone UB1 couverte par l'OAP1 leur serait agréable et améliorerait la succession.



- ➔ *observation du CE : La proximité de l'OAP1 est à souligner, à étudier. Mais on doit rester attentif au maintien d'un espace naturel précieux au cœur de la zone préférentielle de développement. D'autant plus que les parcelles sont en proximité de 2 bâtiments patrimoniaux.*
- *réponse de la commune :*
Refus du zonage UB1, car il y a besoin d'un espace de respiration à proximité de l'hypercentre. L'étroitesse de l'avenue de Savoie rend par ailleurs compliqué la densification à cet endroit. Nls plutôt que NJ peut en revanche être étudié.
- *Conclusion : accord sur le principe d'une qualification Nls*

21.9 : M et Mme BRUNJAIL, entretien coté E9 (DRA)

situation : parcelle 188 - rue de la belle étoile

objet : Sur l'OAP6 les conjoints demandent que les maisons soient plus rapprochées de l'allée de desserte et laissent les espaces EVV en périphérie de l'OAP : des côtés sud et nord. Ceci permettrait un espace « tampon » plus important entre les maisons existantes et le futur aménagement. Ils posent la question de l'emplacement des réseaux.

- ➔ *observation du CE : Cet ajustement du schéma de principe de l'OAP6 paraît judicieux ; Pour les réseaux, c'est l'un des intérêts de l'OAP de les situer en un seul accès et connectés à l'existant, sans traverser de façon non organisée les*

différentes parcelles. L'OAP a vocation à définir un aménagement cohérent, respectueux de l'environnement déjà bâti et rationnel. Il semble qu'un projet d'aménagement soit à court terme peu envisageable. Voir également contributions cotées E28 et E36. Réponse globale attendue sur OAP6 et ces trois contributions.



- réponse de la commune :

voir réponse globale sur OAP 6, au point :21.36 ci-dessous

21.10 : M et Me CHATELAIN, entretien coté E10
situation : parcelles 106,107,108,109,113
toutes classées en N dans le projet,

objet : 109, 108 étaient constructibles jusqu'à présent, la 106 anciennement classée AU. Les parcelles 107, 106 et 113 se trouvent dans le corridor écologique. Souhait de maintenir en UC1 les parcelles 109 et 108. Cette famille a réalisé une division parcellaire et mis en place une donation aux différents héritiers indirects. Leur souhait est que cette répartition effectuée reste équitable, ce que l'ancien classement ne garantissait pas. Si possible que tout ou partie soit requalifiée en UC1 ou UH.



➔ *observation du CE : on note que les parcelles voisines : 112 et 61, restent en zone UC1 et sont construites. La première couverte par le corridor écologique, la seconde par une qualification partielle en EVV (voir à ce propos contribution 21.11 ci-dessous). Les parcelles des conjoints Chatelain ne sont pas construites et n'ont pas vocation à l'être dans l'esprit de la trajectoire ZAN et en si immédiate proximité d'une zone de protection naturelle. En outre le nouveau classement rétablit en quelque sorte l'équité du partage effectué, certes sans constructibilité possible.*

- réponse de la commune :

Refus car ce serait une extension d'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement.

■ Conclusion : accord

21.12 : M : DEBARNOT entretien coté E12 (DRA)

situation : parcelle 192 question sur la taille de la zone non aedificandi de la RP 1090

objet : selon Monsieur, il y a dans les règlements écrit et graphique une approximation sur la servitude : 15 m ou 25 m ? (NB : une question sur le même sujet avait été posée en 2019 par Monsieur, lors de l'enquête précédente). A la seconde permanence, Monsieur remet un écrit décrivant cette incertitude sur la servitude de reculement : dans le document d'urbanisme : 15m, auprès du service urbanisme : 25m.

➔ *observation du CE : En relisant l'avis du Département de l'Isère, il n'est pas fait mention d'une réduction de la zone non aedificandi, rien n'est dit sur la distance exprimée en m qu'elle représenterait. A mon souvenir, j'ai noté 15m, sans trouver de référence à 25 m . Oubli toujours possible. Par contre l'ER11 grève la parcelle d'une servitude pour une future voie de circulation douce. Se référer sur ce point à l'avis de l'État dans ses observations page 6.*

- réponse de la commune :

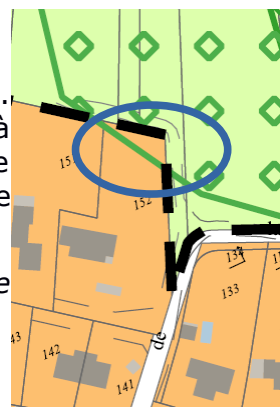
La règle de recul par rapport à la route départementale 1090, à 15m de l'axe, qui est mentionné à la page 35 du règlement écrit, sera reproduit sur le règlement graphique.

- Conclusion : accord

21.13 : M : Le PELLEC Philippe entretien coté E13

situation : terrain situé à Chonas, parcelle 152 en zone UC1

objet : : Il s'agit d'une grande parcelle avec maison et dépendances. En fond de jardin (nord-est) figure une clôture toujours perméable à la faune. Il demande cependant que le petit espace situé dans le corridor biologique (quelques m²) soit ajusté pour sortir la totalité de la parcelle du dit corridor.



➔ *observation du CE : l'observation est laissée à l'appréciation de la commune., il peut s'agir d'un artefact graphique à corriger.*

- réponse de la commune : la correction matérielle sera faite

- Conclusion : accord

21.14 : M et Mme MENEGHEL, entretien coté E14 - situation : parcelle 25 en mitoyenneté ouest de l'OAP 7

objet : contribution à la rédaction de l'OAP :

1 - une densité d'habitat qui paraît forte avec 20 logements à contenir autour de 15

2 - organisation de l'OAP : pourquoi ne pas intervertir les espaces collectifs et les maisons indiv, question de la densité de population(X 3) et de hauteur au faîtage.

3 - pourquoi ne pas qualifier en corridor écologique les parcelles classées 1AUB2 entre Chonas haut et bas ?

RDV avec délégation de Chonas souhaité Le 15 avril de 11h à 12h

➔ *observation du CE : je fais masse des contributions 21.6, 21.14, 21.26 de même nature et apportées par 15 personnes. pas d'observation, voir ci-dessus le regroupement avec la contribution des époux Morandi, point 21.06 – réponse unique attendue.*

- réponse de la commune :

voir réponse globale sur OAP 7 au point :3.10 ci-dessous

21.15 : M :BAILLET Laurent, entretien coté E15

situation : parcelle 186 et 182 vers rue chaude

objet : demande la capacité à construire restante sur la parcelle 182 (756m²) suite au reclassement en zone UC1 et la répartition de la division de cette parcelle en zone UC1 et N.

Sachant que la partie amont des deux parcelles est pentue et ne peut pas faire l'objet de projet de construction. Monsieur a un projet d'édification d'une petite maison pour des raisons familiales sur la seule parcelle 182.



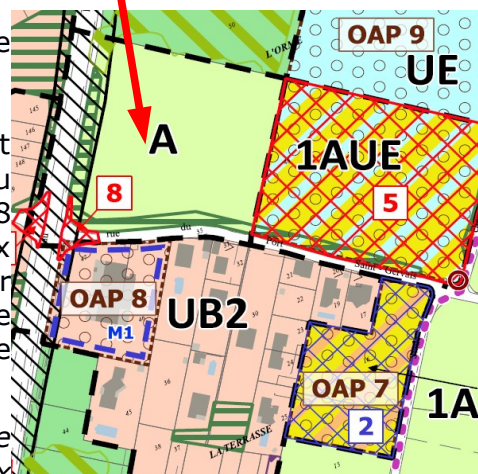
➔ *observation du CE : Voir également contribution E32, réponse commune attendue. L'observation est laissée à l'appréciation de la commune.*

- ➔ En outre il m'est rapporté le projet de construction de logements sur les parcelles 179,181,180 acquises par la commune suite à une succession. Après visite sur place, l'accès se fait par le chemin enherbé de Monsieur Baillet, il semble bien raide et contraint pour un éventuel renforcement-élargissement garantissant la viabilité de projets de construction. Seule l'idée émise d'une petite maison dans le cadre d'un projet de rapprochement familial (à cheval sur les parcelles 186 et 182) paraît jouable.
- réponse de la commune : AB 179, 180 et 181 classées UC1 avec des dénivelés très importants à gérer. **Reclassement en N positive**, car de nouvelles habitations en extension sur une forte pente ne sont pas souhaitables.
- Conclusion : accord, la parcelle 182 restant en UC1 pour sa partie aval.

21.16 : Mme PISON : entretien coté E16
situation : parcelle n° 50 classée N (nord) et A (sud) quartier Chonas amont
objet : accord de principe pour vendre sa parcelle dans la perspective de l'aménagement général du secteur de Chonas amont, avec ses OAP. Elle s'interroge cependant sur l'affectation en zone A du terrain résiduel une fois l'OAP9 mise en place. Ceci pour deux motifs selon elle :



- ✓ Une enclave agricole au milieu d'un système aménagé est un non sens.
 - ✓ Dans la mesure où la rue du port saint Gervais est déjà bordée dans son linéaire sud, de maisons ou d'entrepôts, ces derniers sous régime de l'OAP8 (servitude de mixité sociale) il serait judicieux d'envisager une urbanisation du linéaire nord, pour satisfaire à l'objectif de renforcement de l'offre de logements. La partie résiduelle de la parcelle pouvant alors être classée N, plutôt que A.
- ➔ observation du CE : la réflexion de Madame est une contribution à étudier, avec cependant deux observations et une interrogation :
- primo*, la question du classement en partie en A fait l'objet d'interrogation par ailleurs, qu'il conviendra de lever,
 - secundo* : il n'est pas envisageable d'affecter à la construction le linéaire nord de la rue du port saint Gervais, ce linéaire est une haie végétalisée de qualité et de relative profondeur, il constitue un EVV précieux à conserver, voir à agrandir.
- Mon interrogation : dans l'hypothèse d'une évolution du zonage A (partie exploitée ne relevant pas des aides de la PAC) et dans le contexte dégradé de l'OAP 7, cet espace peut-il offrir une contribution alternative, dans sa partie mitoyenne de l'ER5, pour accueillir de l'habitat en desserrement de ce qui est proposé dans l'OAP 7 ?
- réponse de la commune : Reclassement en 1AUB2, dans le cadre du déplacement de l'OAP 7 et de l'ER 2 100% social.
 - Conclusion : accord avec un complément : il conviendra d'augmenter l'épaisseur de l'EVV linéaire de la rue du port saint Gervais et de classer en N une bande de

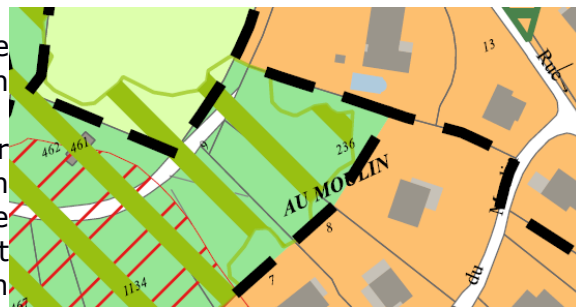


jonction linéaire de la RD1090, le long de la nouvelle OAP 7. Voir également réponse globale sur OAP 7 point 3.10 ci-dessous

21.17 : M Alain PAUL: entretien coté E17

situation : parcelle n° AE 236 reclassée en partie ouest amont en N auparavant l'ensemble était en UB. quartier : chemin du moulin.

objet : Demande de CU déposée le 20 février 2004, prolongations de CU dont la dernière en date remontant à 2021. Souhaite ne pas subir le développement urbain de l'ITEP étant présent depuis 1979 dans le secteur. Suite à la division parcellaire, Monsieur a vendu sa maison et souhaitait en construire une nouvelle sur le tènement non bâti divisé pour sa famille. Tout le travail de préparation depuis quelques années semble être mis à mal par ce nouveau classement. Il souhaite donc le maintien du classement en UC2 de toute la parcelle. Monsieur s'oppose à l'actuel projet de PLU.

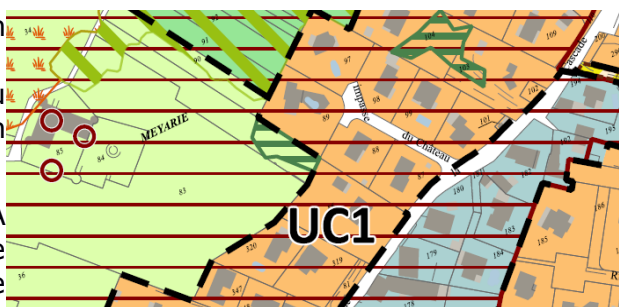


- ➔ *observation du CE : l'observation est laissée à l'appréciation de la commune. La question de l'antériorité des demandes de CU obtenues est à examiner. Sommes nous dans le cas d'un coup parti sous l'empire de l'ancien PLU ? Le classement en N est de plus couvert par un espace paysager à protéger (EPP ancien EBC), contraignant tout projet de construction.*
- ➔ *Cependant ce zonage N partiel peut se justifier par la déclivité du terrain, l'unité avec la zone naturelle proche, hors enveloppe urbaine et le fait que la commune ait reclassé elle même ses propres tènements voisins, initialement U en N.*
- réponse de la commune : *Refus, car en extension à l'urbanisation, avec un dénivelé très important.*
- Conclusion : *accord, avec l'environnement général de zone naturelle pour de nombreuses parcelles, dont celles de la commune et compte tenu de la proximité d'une zone rouge PPRn.*

21.18 : M et Mme MEZIN et FONT: entretien coté E18

situation : parcelle n° 86, aval du château du Carré classée en amont en A avec EVV et en aval en UC1 quartier : du Carré

objet : Ils constatent un déclassement en A d'une partie de la parcelle. Ils envisagent une opération de division parcellaire pour la vente aux fins de construction, ils demandent donc le maintien en zone UC1 ou la réduction du classement A. Ils signalent un échange de parcelles avec le propriétaire du château du Carré, pour rendre plus homogène le patrimoine de chacune des parties et qui n'apparaît pas dans le règlement graphique.



- ➔ *observation du CE : Le fond de carte n'a pas encore pris en compte l'échange de parties de parcelles évoqué. Ce secteur est très sensible avec la proximité immédiate du château et ses servitudes. L'EVV semble justifié. Là encore des propriétaires se trouvent confrontés à une partition de leur patrimoine entre deux classements A et UC. Malgré la division parcellaire, la situation d'immédiate proximité avec le château dans un secteur UC1 à capacité d'urbanisation limitée et*

très périphérique au périmètre de densification de l'urbanisation, ne semble pas permettre de revoir la limite de zone, ni la qualification en EVV d'un espace aux qualités environnementales reconnues. Les réalisations passées dans ce secteur font plutôt craindre une urbanisation inadaptée, comme on peut le constater :

- réponse de la commune : Refus, car en extension à l'urbanisation, et, comme le souligne le commissaire enquêteur, c'est un secteur très sensible avec la proximité immédiate du château.

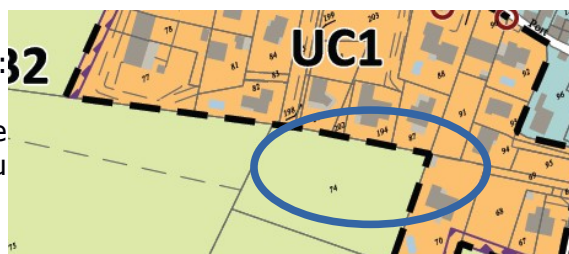
- Conclusion : accord.



21.19 : M GASCON : entretien coté E19
situation : parcelle n° 74 classée quartier : 32
Chonas
objet : opinion simple avec rappel du contexte de 2019. favorable à la contribution de chacun au moment de l'EP.

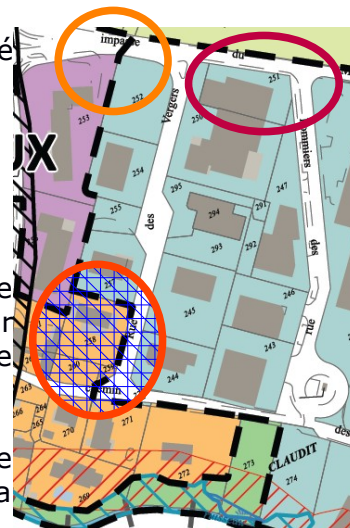
→ observation du CE : pas de commentaire.

- réponse de la commune : pas de commentaire



21.20 : M :MOMETTI Paul entretien coté E20
situation : plusieurs parcelles classées UI quartier : ZA de pré Millon
objet : conteste une division parcellaire ayant abouti à l'édification d'une maison d'habitation et à la disparition d'une activité commerciale. Considère que c'est un détournement de procédure.

L'an passé un refus de PDC sur la parcelle anciennement cotée 1134 aujourd'hui 252 alors que le projet envisagé était d'accueillir une activité économique (chambre funéraire). Conteste cette décision. ○



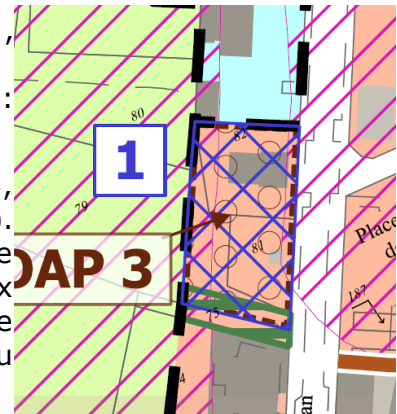
Problème d'alignement du carrefour en partie nord, demande de sécurisation de cette partie en UX, à voir avec le département, la commune est propriétaire de terrains pour améliorer ce carrefour.

Lors de la permanence du 2 avril, Monsieur revient nous informer qu'il avait demandé, voici quelques années, deux raccordements au réseau d'AEP au droit de sa parcelle 251 (sous réserve) réglés par lui. Il semble qu'un des branchements ait été utilisé pour le raccordement de la maison individuelle construite en face (pas trace sur le plan). Il en demande le remboursement.

- ➔ *observations du CE : Nous avons acté la correction de l'erreur matérielle du SIG consistant à classer en UC les 3 parcelles 258 à 260, alors qu'elles doivent être classées en UI.  Cette correction faite, il semble selon les dires du pétitionnaire, que des logements viennent remplacer des équipements dédiés au développement économique, de même pour des places de stationnement. En marge de la présente enquête, l'autorité compétente : la CCLG, en relation avec la commune, doit réaliser des contrôles sur place et mettre en place les modalités de retour à des affectations conformes à la zone UI. Voir également la contribution de Monsieur HIRSCHLER cotée C2, point 23.2.*
- ➔ *Pour l'observation faite le 2 avril,  il a été suggéré à Monsieur de se retourner vers la CCLG, compétente en la matière.*
- *réponse de la commune : Reclassement en UI des parcelles 258,259,260 car il s'agit de corriger une erreur matérielle.*
- *Conclusion : accord, avec signification aux propriétaires de l'interdiction de changement de destination : vente de biens destinés à l'activité économique et non à usage d'habitation. Information à donner à la CCLG pour sa mission de contrôle. Voir ma première recommandation.*

21.21 : Mme MALACOUR représentée par Mme RIVERA, , société NOVELIA résidence, entretien coté E21
situation : parcelle n° 80 à 82 classée Ua avec OAP quartier : centre bourg

objet : promesse de vente avec DIA, rdv début février 2023, projet de préemption de terrain pour projet public (éducation). Suspension par TA du fait que la préemption n'a pas été faite dans les règles de l'art. Le promoteur ajoute que si le prix offert par la commune est du même montant, l'assiette foncière acquise semble plus importante, selon délibération du CM.



- ➔ *observation du CE : La préemption est légitime, s'agissant d'un foncier couvert par une OAP et d'un espace réservé aux fins d'y installer des équipements publics d'intérêt communal et quelques logements accessibles socialement. L'occurrence que le PLU n'est pas encore adopté ne peut empêcher la commune de tenir compte de son programme d'équipements publics servant l'intérêt général. Pour le propriétaire, le fait que ce soit un aménageur ou la commune qui se porte acquéreur, ne change rien à la valeur vénale attendue. L'acquisition par la commune garantit l'affectation de ce tènement à un bien commun dont les habitants ont besoin et selon un schéma d'implantation défini par l'OAP.*
- *réponse de la commune : AC80 pour partie, 81 et 82 classées UA2, avec ER1 et OAP3. La levée de l'OAP et de l'ER n'est pas possible. Conformément à l'analyse du commissaire enquêteur, cet ER et cette OAP sont légitimes, ce qui devra se conclure par une acquisition foncière du tènement par la commune.*
- *Conclusion : accord. J'ajoute que cette acquisition ne pourra se faire que sur la valeur déterminée par France Domaine, en connaissance de la promesse de vente effectuée et non par négociation amiable.*

21.22 : M : CHIESA Claude entretien coté E22

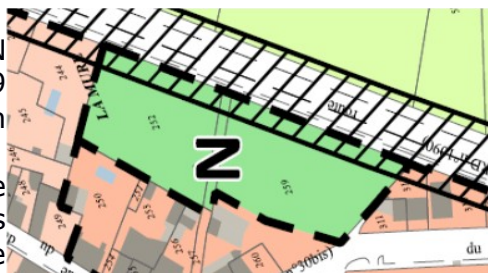
situation : parcelle n° 147 EVV classée UC1 quartier : des thermes

objet : demande d'explication sur la qualification sur sa seule parcelle d'un EVV. Les lots voisins, en tout points identiques en étant exonérés.

- ➔ *observation du CE : Il est prévu sa suppression s'agissant d'une erreur matérielle. Mais pourquoi ne pas faire un EVV longitudinal moins profond, mais sur les 5 lots (de la 144 à la 147) ? A l'image de ce qui est proposé pour les parcelles 126 à 128 à coté, entre la rue des thermes et la route de Montabon.*
- *réponse de la commune : Le fond de parcelle classé de façon isolée sera revu et les parcelles voisines seront également affectées d'une qualification EVV ; ce qui renforcera la logique EVV avec + 1 400 m²*
- *Conclusion : accord, cet ajustement , semblable a celui proposé initialement plus haut dans le même secteur (126 à 128), ce qui permet d'avoir une continuité écologique remarquable sans grever l'usage des différentes propriétés privées.*

21.23 : Mme ANGENIEUX M.C. : entretien coté E23
situation : parcelle n° AC 252 classée nouvellement N quartier de La Mure. Une autre parcelle AC 259 (propriété de sa sœur Michèle Amodru) est proposée en N aussi.

objet : qu'est ce qui justifie un reclassement en N de deux parcelles isolées UA. Demande à la fois les raisons de ce changement et l'abandon du changement. Quitte à les qualifier d'EVV.



- ➔ *observation du CE : la contribution est laissée à l'appréciation de la commune qui justifiera cependant la nécessité de ce classement en N. le tènement ne semblant pas en zone PPRi.*
- *réponse de la commune : Refus d'un reclassement en UB2, car bien que dans l'enveloppe urbaine et dans le pôle préférentiel de développement, ce tènement n'a fait l'objet d'aucune demande d'urbanisme en 19 ans, ce qui est caractéristique d'une rétention foncière. Dans le cadre de la mise en œuvre du «zéro artificialisation nette», il était nécessaire de diminuer les surfaces ouvertes à l'urbanisation.*
- *Conclusion : accord. Position rigoureuse de la commune dans le cadre de sa trajectoire ZAN – 2030.*

21.24 : M G. BESCHER- entretien coté E24
situation : rue des thermes

objet : le pétitionnaire aborde différents sujets, sa contribution d'ordre général traite de l'ensemble du projet, notamment les aspects suivants :

- Le parti pris d'aménagement dans le secteur 1AUB2 et notamment la place de l'OAP7 lui paraît bien éloignée du centre - ville avec une difficulté, voire sans doute une interdiction de traversée piétonne de la RD par la rue du port saint Gervais. Il y a là un danger pour les enfants fréquentant les écoles situées de l'autre côté de la RD et difficulté dans la disposition des OAP et dans la densification démographique de ce secteur. Il ne méconnaît pas cependant la nécessité d'améliorer le parcours d'hébergement sur la commune, notamment pour les nouveaux habitants et les jeunes couples.
- De fait la condition préalable à tout développement du sous secteur de Chonas le haut passe par la résolution définitive des accès en traversée de la RD, à savoir l'amélioration du souterrain et/ou la création du rond point attendu depuis longtemps à la croisée entre les deux RD, la limitation et la protection de l'accès par la rue du port saint Gervais. Il formule enfin une proposition alternative

d'urbanisation différée le long de la peupleraie classée N au débouché du passage souterrain, l'accès au village lui semblant plus facile et naturel.

- La question du logement est évoquée aussi de façon générale en regrettant l'arrêt du PLH et l'absence de réalisation depuis 2008 de logements sociaux, ce qui conduit aujourd'hui l'actuelle municipalité à des mesures courageuses de rééquilibrage bienvenues et attendues par les jeunes actifs.
- Il prend acte de l'ambition en matière de modes de déplacement doux et actifs. Il signale que depuis 2008 une trame s'est mise en place, certes non entretenue et non développée. Il s'interroge sur la définition du mode « actif » et sur la gestion des voiries « multifonctions ».
- démographie communale : il note la stagnation de la population et donc la difficulté de la commune à attirer et accueillir de nouveaux habitants, reliant ce constat à sa contribution relative aux logements sociaux.
- Quelques éléments plus ponctuels : plutôt des feux qu'un rond point, l'OAP 3 lui semble soumise à un aléa de risque naturel, le terme « ambiance village » lui semble un peu vague.
- Desserte autoroutière et pont sur l'Isère : bien qu'en marge du champs strict de la révision d'un PLU, ces questions peuvent se poser dans le cadre du dialogue avec les PPA (État, Département, Intercommunalité), puisque les réponses conditionnent l'ouverture du territoire communal sur son environnement.

➔ *observation du CE : Cette contribution est la première de portée générale en couvrant plusieurs enjeux publics. Elle salue les efforts consentis et les orientations prises dans le projet. Elle est riche et je ne peux qu'y souscrire. Elle apporte un éclairage nouveau sur la gestion du développement de Chonas haut, sur les choix d'urbanisation et de préservation du cadre de vie, ainsi que sur la relation du territoire communal avec ce qui l'entoure. Je développerai cette analyse dans mes observations en partie 3.*

➔ *Signalé, une réserve : pour l'évocation du PLH non opérationnel depuis 2008, il faut noter la très récente (et tardive) adoption du nouveau PLH en février 2024. Il conviendra d'ajouter ce PLH dans les annexes opérationnelles du PLU lors de son adoption.*

- *réponse de la commune : pas de commentaire autre que le fait que le PLH nouvellement adopté en février, ne sera pas mis en annexe du PLU pour éviter toute rigidité à venir dans d'éventuelles évolutions des instruments d'urbanismes.*

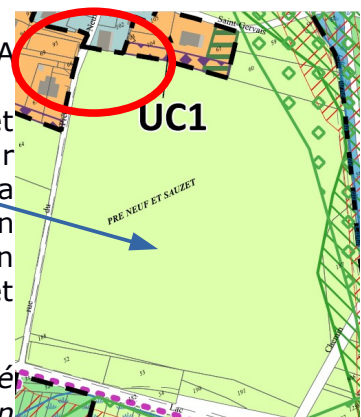
■ *Conclusion : dont acte pour le PLH. Les points évoqués concernant Chonas – haut et l'OAP 7 seront traités globalement au point 3.10 ci-dessous.*

21.25 : M M^{me} SORREL, BAQUETTON , entretien coté E25

situation : parcelle n° 189 de grande taille (4ha) classée A

quartier : Chonas aval lieu dit « pré neuf et Sauzet »

objet : les pétitionnaires confirment leur position ancienne et renouvelée d'un classement de la partie nord-ouest de leur parcelle, représentant une surface de 788 m², en zone UH. La proximité des maisons historiques du hameau, comme l'obtention en son temps d'une division parcellaire aux fins d'édification d'une maison sur ce tènement réduit, plaident en faveur de cet ajustement.



➔ *observation du CE : Cet ajustement avait déjà été évoqué et demandé lors de la précédente révision du PLU non*

aboutie. Il s'agit selon moi d'une simple erreur matérielle à corriger et de la gestion « d'un coup parti ». La densification et l'homogénéité du cœur de hameau plaide pour retenir le zonage UH, plutôt que UC1. Le volume n'en sera que très légèrement modifié et la forme mieux équilibrée. Sachant que la frange urbaine et rurale devrait être ajoutée sur le règlement graphique sur la partie de parcelle maintenue en A, pour ne pas obérer le projet d'habitation et garantir une bonne perméabilité entre les deux zones. De même pour la réglementation ZNT pour la partie en A mitoyenne.

- réponse de la commune : *Reclassement en UC1 Favorable, car un PC a été déposé. C'est la logique du « coup parti »*
- Conclusion : *accord, cette correction demandée depuis 2019 est retenue.*

21.26 : M et Mme BREVERS, M CIALDELLA, M et Mme CHOULIER, entretien coté E26 résidant chemin du stade dans le secteur de Chonas haut et riverains de l'OAP 7
Entretien auquel s'ajoutent le courrier remis en permanence par la famille BREVERS et le courriel de M Cialdella reçu également le jour de la permanence.
Nous souhaitons faire les remarques suivantes concernant la révision du PLU et PADD, et plus particulièrement sur l'OAP 7 (chemin du stade / rue du Port St Gervais) : - Le fait d'implanter des logements collectifs sur cette parcelle n'a jamais été évoqué lors des réunions publiques précédentes, ni le fait d'étendre le projet sur la parcelle N° 15. Nous avons pris connaissance de ces informations lors d'échanges avec le voisinage. Pour nous, les informations en notre possession étaient celles du journal « Le Terrasson n°187 Été 2023 », à savoir 10 à 12 logements individuels groupés en bande, sur chacune des parcelles Est et Ouest du chemin du stade. Aujourd'hui, le projet d'implantation sur la parcelle Est n°204 a été avorté alors que 2 habitations récentes et de plain pied viennent de se construire... Pourquoi ? - Afin de garder une cohérence avec le souhait de chacun des habitants du hameau de Chonas, à savoir isolement et quiétude, les logements collectifs, n'ont clairement rien à faire ici. Ce que vous décrivez dans le PADD concernant cette OAP est une aberration versus l'existant. Compte tenu de l'environnement et du voisinage, la densification proposée est exagérée et incohérente. De plus, l'OAP 7 est prévue 100% en accession sociale, ce qui va à l'encontre de ce que les propriétaires voisins sont venus chercher ici... Les propriétaires de ce genre de biens en accession sociale (BRS) respectent rarement les parties communes (jardins, clôtures) qui ne leur appartiennent pas. Et pourquoi cette OAP serait 100% en accession sociale ?? Une répartition sur l'ensemble de la commune serait plus équilibrée plutôt que de « stigmatiser » et dévaloriser une partie de notre hameau . Un point de collecte des déchets serait implanté dans cette OAP 7, accompagné des fortes nuisances sonores lors des dépôts et évacuations, des odeurs en période estivale, des mouches et nuisibles, sans oublier le côté esthétique. Pour comparaison, le point de collecte situé au cimetière n'est pas respecté par les riverains, des encombrants sont régulièrement déposés sur le côté. Nous nous opposons donc à ce projet de révision du PLU en l'état.

- ➔ observation du CE : *je fais masse des contributions 21.6, 21.14, 21.26 de même nature et apportées par 15 personnes. Pas d'observation, voir ci-dessus le regroupement avec la contribution des époux Morandi, point 21.06 – réponse unique attendue.*
- réponse de la commune : *voir réponse globale sur OAP 7 au point : 3.10 ci-dessous*

21.27 : M : PUTHOD, président du CS de l'immeuble 102 ave du Grésivaudan, entretien coté E27 – favorable au projet de PLU révisé
situation : parcelle n° AC 278 classée quartier :

objet : demande quel sera le futur classement des parcelles situées à l'arrière de l'immeuble en amont versant Chartreuse . Il lui est répondu que le classement A avec une prescription PPRN en zone rouge est maintenu sans aucune dérogation à l'interdiction de construire dans ce secteur.

➔ *observation - analyse du CE : pas de commentaire, contribution informative et favorable.*

- [réponse de la commune](#) : pas de commentaire

21.28 : M : Michel GUIGUET entretien coté E28

situation : parcelle n° 190 et 191, OAP6 de la rue de la cascade classée quartier du Carré
objet : Avis plutôt favorable au PADD et pour la construction à l'intérieur de la zone de densification.

Demande simplement que le périmètre de l'OAP6 soit légèrement ajusté dans sa limite entre P192 et P190/P191 : l'objectif serait de réaliser une division parcellaire de la P 192, de l'ordre de 500 m².

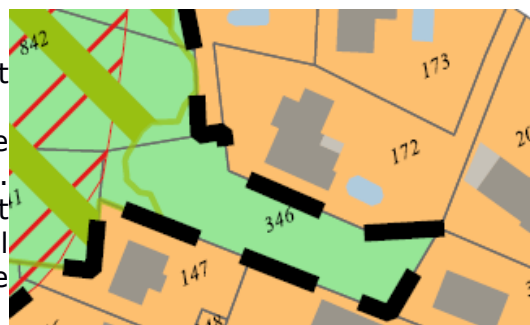
➔ *observation - analyse du CE : la contribution est laissée à l'appréciation de la commune. Mais , comme pour l'OAP6, on ne peut ajuster un périmètre d'OAP pour satisfaire un simple intérêt particulier. Si ajustement il y a, il le sera à la condition stricte que l'esprit général d'un aménagement avec les parcelles nord, soit conservé : accès et desserte des réseaux uniques tels que prévus dans l'OAP. Voir également les contributions cotées E9 et E36. Réponse globale attendue sur OAP6 et ces trois contributions.*

- [réponse de la commune](#) : voir réponse globale sur OAP 6, au point :21.36 ci-dessous

21.29 : M : DROZE entretien coté E29

situation : le Pichat parcelle n° 172 classée UC1 et 346 classée N quartier :

objet : a acquis par division parcellaire une partie de la parcelle du voisin. Classée actuellement en UB . Cette bande acquise passerait en N, du fait d'absence d'accès et d'une largeur réduite. Il demande à ce que l'entièreté de la parcelle acquise 346 reste en zone UC1.



➔ *observation - analyse du CE : la contribution est laissée à l'appréciation de la commune. On note que cette parcelle 346 est comme une « épine » N dans un corps UC1, que rien ne justifiait jusqu'à présent.*

- [réponse de la commune](#) : le reclassement en UC1 ne peut être accepté, car en extension à l'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement, sans demande d'urbanisme en cours. Par ailleurs, les règles de recul (4m de chaque côté) ne permettent pas de réaliser une construction « normale » vu l'étroitesse de la bande (13m)

■ Conclusion : accord. Ces arguments m'avait échappés, ils sont recevables.

21.30 : M et Mme D'ANDREA : entretien coté E30 (voir extrait graphique au point 21.31, localisation identique)

situation : Chonas, chemin du stade parcelle n°205 classée UC1

objet : question relative au devenir du projet initial de création d'une OAP7 sur la parcelle voisine 204 classée 1AUB2. Demande de précisions sur un projet entendu relatif à l'implantation de caravanes sur le terrain mitoyen. L'OAP7 actuelle est reçue comme positive.

- ➔ *observation - analyse du CE : la réponse a été apportée : l'OAP7 est à ce stade concentrée sur les parcelles 15 et 16 uniquement, sans que cette implantation soit définitive. Confirmation que toute installation de caravanes sur la parcelle 204 est interdite et sans objet dans le projet de révision du PLU. Voir également ci-dessous E31.*

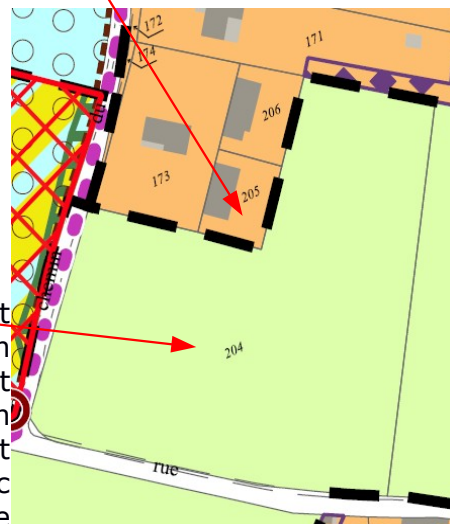
- réponse de la commune :

voir réponse globale sur OAP 7 au point :3.10 ci-dessous

21.31 : M : ANDRU Guy entretien coté E31

situation : Chonas parcelle n° 204 classée Ap

objet : demande qu'une partie de sa parcelle soit réintroduite dans le dispositif OAP7, (la seule bande en continuité de ce qui est déjà urbanisé), comme cela avait été envisagé et acté dans le numéro du bulletin municipal. Il se dit favorable à une vente permettant l'accession sociale et la création de petits collectifs avec une procédure de type BRS. Il rappelle l'existence complète des réseaux et voiries garantissant la desserte.



observation - analyse du CE : la contribution est laissée à l'appréciation de la commune. Il faut sans doute rapprocher les contributions E30 et E31 qui fonctionnent « en miroir ».

- réponse de la commune : voir réponse globale sur OAP 7 au point :3.10 ci-dessous

21.32 : M et Mme GRIMALDI entretien coté E32

situation : rue Chaude 254 parcelle n°458 et 459 pour partie classée UC2 et pour partie haute en A, avec surfacage d'une EPP quartier : au Pichat

objet : deux questions : pourquoi ne pas classer en intégralité les parcelles en zone U et de préférence en zone UC1 ?

Quel est l'impact de la qualification en EPP ? Sachant que Monsieur entretient les terrains les siens et ceux d'un voisin absent). Il souhaite la remise en l'état initial dépourvu de ronces et d'acacias de la part du voisin.

Il note la non viabilité de la voie communale au droit de ses parcelles, jusqu'au château d'eau (accès par Vc n°11, chemin du Mollard)



- ➔ *observation - analyse du CE : la contribution est laissée à l'appréciation de la commune. A rapprocher de la contribution E 15 de M Baillet (y compris son courriel). Une fois le PLU définitif, la commune ne fera pas l'économie d'une mise à niveau de certaines de ses voiries, ici et à Chonas-haut.*

- réponse de la commune : *Reclassement en UC2 des parties de parcelles proposées en A ne peut être accepté, car en extension à l'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement, sans demande d'urbanisme en cours.*
- conclusion : *accord, les autres aspects de la contribution : chemin communal dégradé, responsabilité privée sur l'entretien des parcelles, restent des informations utiles pour la commune dans ses actes de gestion futurs.*

21.33 : M. : PETIT-MARTENON entretien coté E33

situation : rue des thermes parcelle n° 140 classée UC1

objet : quel est le sens du classement EVV ? Est-ce que cela limite la capacité à réaliser des annexes sur mes parcelles ?

➔ *observation - analyse du CE : la réponse a été apportée : la réalisation d'annexes est sous conditions indiquées dans le règlement écrit.*

- réponse de la commune : *pas de commentaire*

21.34 : Mme : KOUTSADABANIS pour le compte de ses parents, M et Mme De Palma - entretien coté E34

situation : hameau de Montabon parcelles n° 885 et 286 classées A

objet : il existe sur la parcelle 286 une construction qui n'apparaît pas au cadastre. C'est un ancien préfabriqué posé sans Pdc, mais il y a une taxation habitation pour résidence secondaire.



Madame demande que la parcelle du haut, 885 relativement plate, soit reclassée en UC2. Peut-on imaginer un droit à une petite extension pour le bâti existant de la 286 ?

➔ *observation - analyse du CE : Rappel de la situation d'inconstructibilité du secteur de Montabon à cause du risque « chute de blocs » et rappel qu'une construction sans droit ne permet a priori pas de droit à construire une petite annexe. La résidence qui est « secondaire », pourrait disposée d'une petite annexe, si et seulement si la situation existante est régularisée.*

- réponse de la commune : *le reclassement en UC1 ne peut être accordé, car en extension à l'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement. Le commissaire enquêteur rappelle justement le risque « chute de bloc » et insiste sur l'inconstructibilité de Montabon pour ne pas exposer davantage de population.*

- Conclusion : *accord, sans oublier la question du statut juridique du préfabriqué posé il y a bien longtemps sans autorisation d'urbanisme...*

21.35 : Mme : CARVIN épouse Turgeman entretien coté E35 et pour sa sœur, voir D9,

situation : la Mure le Bouchet parcelle n° 14 à 18 et 46 classées : UC1 et N

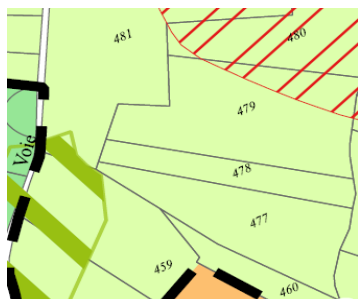
objet : pourquoi les parcelles 16 et 17 sont -elles coupées par le milieu avec deux classements UC et A ?

Sachant qu'à ce jour ces parcelles sont classées constructibles dans leur totalité.



Demande le maintien de la constructibilité totale pour respecter l'homogénéité des parcelles.

Madame a aussi le projet d'un accès par un chemin carrossable sur les parcelles voisines de sa sœur, classées N. Ce qui semble possible dès lors que le chemin reste perméable (empierrement avec talus herbeux).



Pour d'autres parcelles 479, 478, 477, en amont, une erreur cadastrale semble s'être produite, car ces parcelles allaient jusqu'à 3 m de la VC. Elles semblent aujourd'hui se terminer plus bas (parcelle 481 jugée trop large).

➔ *observation - analyse du CE : la contribution est laissée à l'appréciation de la commune et à la vérification du cadastre.*

- réponse de la commune : le reclassement en UC1 ne peut être accordé, car en extension à l'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement.
- Conclusion : accord ; en notant que le découpage et le positionnement de l'EPP peuvent paraître complexes dans leur aspect « en dentelle » pour l'usager peu au fait des règles d'urbanisme. Une réponse restera à apporter à la requérante, relativement à ses parcelles amont qu'elle estime entachées d'une erreur matérielle.

21.36 : M. JC GUERS entretien coté E36

situation : le Carré, 237 rue de la cascade parcelles n°196, 195 classées OAP 6

objet : Monsieur conteste le schéma d'implantation non opposable qui est pressenti. Il ne souhaite pas que le chemin d'accès aux parcelles soit celui prévu qui longe sa propriété.

Il rappelle l'historique des accès possibles, par le côté sud (rue de la belle étoile) lors de la création du lotissement. Il considère que le schéma d'aménagement doit être revu.

➔ *observation - analyse du CE : la contribution est laissée à l'appréciation de la commune. Voir également les contributions cotées E9 et E28. Réponse globale attendue sur OAP6 et ces trois contributions.*

- Réponse de la commune sur l'OAP 6 (intégrant aussi la réponse à l'observation de l'État):

L'avis de l'État comprend une observation sur l'OAP n°6, comme quoi elle ne serait pas desservie par l'assainissement collectif, et les entretiens E9, E28 et E36 proposent des ajustements de cette OAP.

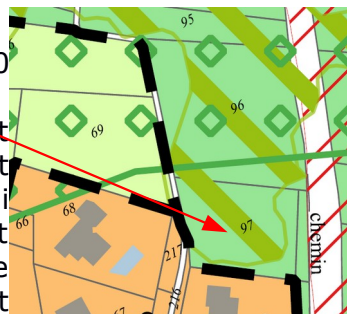
La commune précise que c'est justement pour assurer une desserte de l'intégralité du tènement par un réseau unique, malgré le fait que les parcelles concernées appartiennent à plusieurs propriétaires, qu'une OAP a été définie à cet endroit. C'est, par ailleurs, la seule OAP en dehors du pôle préférentiel de développement. La proposition des contributeurs, à savoir préciser les schémas d'aménagement pour que le bâti soit positionné en limite de la nouvelle voirie, afin d'augmenter le recul vis-à-vis des constructions existantes, sera repris par la commune. En revanche, la demande de sortir la parcelle AA192 du périmètre de l'OAP n'a pas de sens dans la mesure où cette parcelle n'est déjà pas dans l'OAP n°6. La demande, formulée lors de l'entretien E36, ne pourra pas non plus être satisfaite : il n'est pas possible de prévoir la desserte par la parcelle AA186 dans la mesure où elle n'est pas concernée par cette OAP. La commune est consciente du risque de rétention foncière créé par cette OAP, mais c'est un risque acceptable face à l'absence d'alternative pour désenclaver cette zone.

- Conclusion : accord. En soulignant le grand intérêt de cette OAP qui organise l'avenir en réglant la question des accès et des réseaux humides.

21.37 : Mme CHEVALIER : entretien coté E37

situation : le Prayer, chemin des Combes parcelle AE 97, de 840 m².

Cette parcelle est proposée au classement en N actuellement avec une qualification EPP. Mme demande que cette parcelle soit constructible dans un avenir proche. Ancien classement : Au, qui concernait les quatre parcelles du secteur 96, 97, 69 et partie est de 76. Mme habite actuellement une maison ancienne dans le village, dont l'accès aux sanitaires est difficile. L'objectif serait donc de vendre cette parcelle 97, en l'ouvrant à la construction pour disposer des moyens financiers de rendre plus accessible son actuelle maison.



- ➔ *observation - analyse du CE : S'agissant d'une harmonisation de zone, la contribution est laissée à l'appréciation de la commune. Sans pour autant méconnaître la proposition de qualification en EPP, le respect de l'enveloppe constructible et la situation personnelle évoquée.*

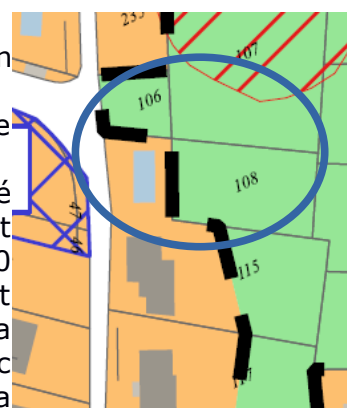
- réponse de la commune : le reclassement en UC1 ne peut être accordé, car en extension à l'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement.

- Conclusion : accord

21.38 : Mme BERTHE Alice, 160 route de Montabon : entretien coté E38

situation : parcelle n° AE 106 classée N et 115 classée pour partie en U et pour partie en N - chemin des Combes

objet : ces parcelles relativement plates sont dans la continuité d'autres parcelles classées U, une étude de sol le démontre et caractérise sans risque le terrain 106. Une petite maison de 80 m² est en projet et la piscine encore présente sur le cadastre est supprimée par comblement en terre à ce jour et restera végétalisée avec une forme de pente pour les eaux pluviales, avec conservation du mur de piscine amont, pour garder la consolidation acquise du sol.



Le risque de submersion par les eaux pluviales serait levé par un système de rétention et de pompage prévu dans le projet (pour un débit régulé). L'exutoire naturel est donc bien prévu. Une demande de division parcellaire est en cours. Les réseaux sont disponibles ainsi qu'un double accès viaire. Des arbres ont été abattus sur la parcelles

Madame demande que les deux parcelles soient reclassées U et en priorité la parcelle 106, pour disposer par la vente de ressources afin de s'occuper de ses parents résidant chez elle avec des troubles cognitifs majeurs suite à l'évaluation gériatrique. La vente de cette parcelle, conjuguée à la vente d'un appartement des parents, garantirait l'avenir, notamment le placement en institution. Madame dépose un volumineux dossier attestant ses dire.

- ➔ *observation - analyse du CE : la contribution est laissée à l'appréciation de la commune. Situation familiale semble-t-il éprouvante, nécessitant une décohabitation sur le plan social. Si les deux études fournies par la requérante*

démontrent la faisabilité du projet et le respect des exigences en matière d'eau pluviale, elle justifie une nouvelle analyse du service instructeur.

- réponse de la commune : Favorable pour la parcelle AE106 (CU en cours), afin d'assurer la continuité urbaine en mobilisant un foncier très raisonnable (232 m²), mais refus pour la 115 pour partie, par cohérence avec les parcelles voisines.
- Conclusion : J'apporte un complément à cette réponse équilibrée : Madame devra (comme son voisin des parcelles 233 à 235 qui ne l'a pas encore fait), réaliser la replantation des arbres abattus pour permettre l'édification des maisons.

21.39 : MM : GIRARD Paul et Luc entretien coté E39, représentant leur mère propriétaire situation : Chonas haut parcelles n° 16 et 15 classées 1AUB2 et couvertes par l'actuelle OAP7

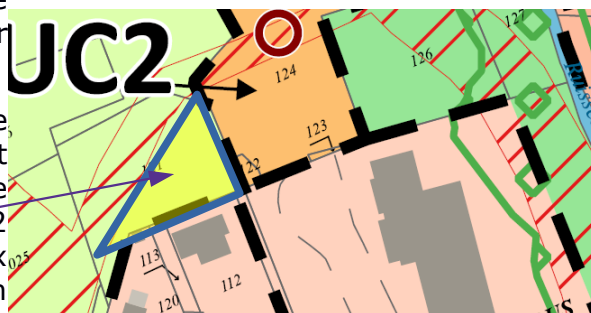
objet : demande d'information sur le classement en 1AUB2 et OAP7 pour savoir ce qu'il en sera. Ouverts à toutes propositions pour un projet d'aménagement. Madame devrait être placée en établissement et sa prise en charge serait facilitée par la vente d'une partie de la parcelle.

- ➔ *observation - analyse du CE : la discussion a permis de clarifier la situation des parcelles. Renvoi et regroupement avec les contributions 21.6, 21.14, 21.26 sur un sujet différent, mais portant sur le même objet OAP7.*
- réponse de la commune : voir réponse globale sur OAP 7 au point :... ci-dessous

21.40 : M MOINE: pour son compte et celui de ses sœurs - entretien coté E40
première situation : Château du Carré - parcelles n°23, 24, 340 à 343 classées A
seconde situation : Burlet parcelle 121, classée A (anciennement UB avec le lotissement accolé).

Premier objet : demande les contraintes de constructibilité liées à un classement A . Il semble, dans le règlement écrit, qu'il y ait une interprétation contradictoire. Quel est la véritable possibilité d'extension ou modification d'un bâti existant : avec ou sans extension du CES de 30 % limité à un total de CES de 200 m² ? Cf la page 85, premier paragraphe

Deuxième objet : parcelle 121, une demande de CU a été accordée en juin 2023. Le terrain est viabilisé avec accès prévu. Monsieur demande le maintien de la seule partie basse en zone UB2 avec un classement A en partie haute. Les deux parties étant séparées par la coulée classée en zone rouge.



- ➔ *observation - analyse du CE : clarifier le règlement écrit page 85 sur les extensions possibles pour des non exploitants d'un bâti existant en zone A (CES). Pour la parcelle 121 au Burlet, la contribution est laissée à l'appréciation de la commune.*
- réponse de la commune : Avis favorable car CU accordé en juin 2023 avant arrêt projet.
- Conclusion : accord, s'agissant d'un tènement très limité et inclus dans le secteur de confortement de l'espace préférentiel de densification (UB2)

21.41 : Mme. FORNER, entretien coté E41

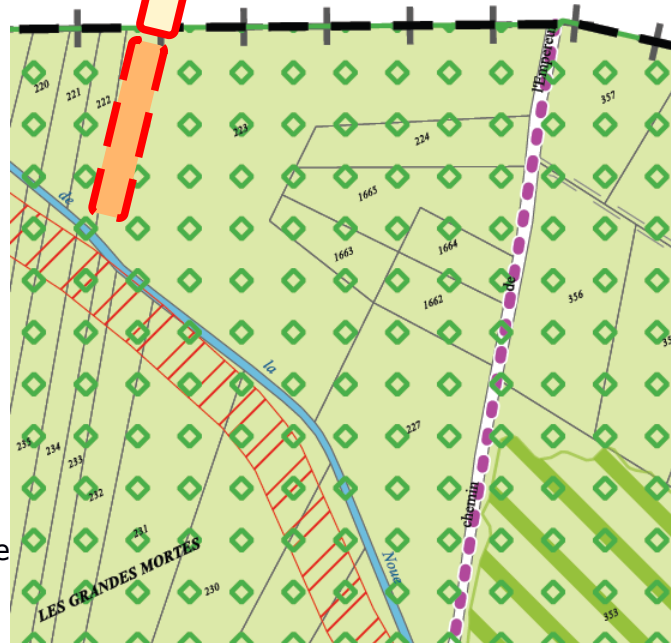
situation : les grandes mortes, statut d'agriculteur - parcelle n° B223 classée actuellement Ai et devenant A

objet : L'ensemble de l'îlot appartient au domaine privé de la commune du Touvet, il est donc exploité sous le régime d'un bail rural de 9 ans. Les exploitants en agriculture biologique et maraîchage ont déposé en décembre 2023 une demande d'autorisation préalable pour la partie « La Terrasse », sachant que la partie « Touvet » est aménagée. La demande a été refusée sur la base des dispositions réglementaires de l'ancien PLU (zonage Ai).

Les requérants demandent que cette interdiction soit levée au regard du zonage futur A qui ne prévoit aucune restriction sur les spéculations et type de productions agricoles.

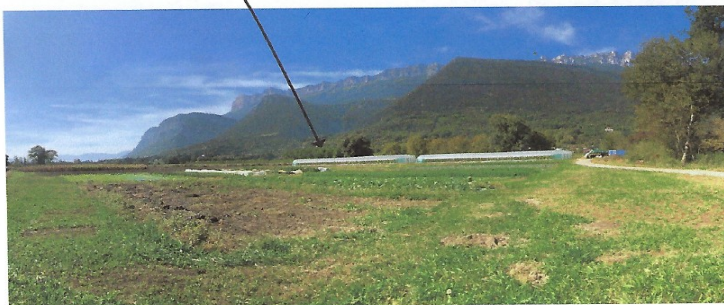
Serres sur commune du Touvet

SITUATION ACTUELLE



PROJET

NOUVEAUX TUNNELS FROIDS



Le projet consiste en l'édification de quatre serres, en prolongement des quatre existantes (voir plan masse et photos d'intégration fournis). La réalisation de

l'ensemble du projet est une condition indispensable à la viabilité économique de l'exploitation. Il sera complété par une clôture aérée type parc à mouton sur le côté EST de la parcelle, laquelle pourrait dans le futur évoluer en haie mixte, ceci sur une partie seulement du linéaire commun avec le sentier de l'empereur.

➔ *observation - analyse du CE : Il semble opportun de donner suite à cette demande, dans le cadre des principes de protection des activités agricoles sur la commune, tels que définis par la Chambre d'Agriculture dans son avis. En outre cette exploitation ne trouvera son équilibre que dans la réalisation complète des équipements de maraîchages (8 serres). A la lecture du projet de règlement écrit, je ne vois aucune interdiction au développement de l'activité. Les ouvrages, si on qualifie de tels des serres, sont nécessaires et directement liés au bon fonctionnement de l'exploitation.*

➔ **Signalé** : L'autorisation préalable aux aménagements envisagés, semble en outre urgente, car les travaux doivent être engagés cet été, avant la caducité du concours financier accordé par la Région à cette exploitation au 31 décembre 2024.

● réponse de la commune : **en attente**

■ Conclusion : Je maintiens le point signalé et sa relative urgence.

21.42 : MM et MMme : EFRANCEY S., ARNOULD F., BOUTIN-PIGNOL (conseil syndical), FONTBONNE, entretien coté E42

situation : lotissement de la Chantourne.

Signalé : la contribution se situe en marge de celles attendues dans l'enquête publique, son objet portant sur la réalisation d'un lotissement effectuée sous l'empire de l'ancien PLU 2005.

objet : problème de mise en œuvre du contrat de lotissement et de la convention d'aménagement ; Ces Personnes ont bien reçu la lettre de la mairie leur demandant de respecter les règles d'implantation et de délimitation de leur parcelle, au regard des dispositions prises lors de l'établissement de la convention d'aménagement passée avec le lotisseur. Ainsi que les principes de clôture définis par le règlement d'urbanisme. Elles demandent cependant de faire la distinction entre :

d'une part la réalisation d'un mur séparatif de soutènement, parfois inévitable, s'il faut « tenir » les terrains d'assise des maisons, quand la différence de niveau est supérieure à 1,50 m sur de petites parcelles,

d'autre part un muret de délimitation de parcelles, avec des riverains ou le domaine public, de façon à matérialiser l'existence d'espaces privés.

Les requérants conviennent que, dans les deux cas, il faut préserver la transparence écologique et garantir la circulation de la petite faune. Il conviennent également que sur ces murs ou murets, ne doivent être édifiées que des clôtures ajourées à minima de type grillage, plus favorablement de type barrière très aérées, en aucun cas un claustrat aluminium ou PVC étanche, plein et sombre, comme cela a été fait en haut du lotissement. Il en est de même de la non artificialisation des sols des parcelles privées. L'objectif reprécisé étant de contribuer à l'établissement d'îlots de fraîcheur et non à la création d'îlots de chaleur.

A ceci s'ajoute la question des prestations non achevées du lotisseur sur la traversée en circulation douce du lotissement, de l'aménagement des espaces communs végétalisés et de la réalisation de places de stationnement en bitume, ceci contre toute prescription de non artificialisation des sols.

➔ *observation - analyse du CE : je leur ai précisé que ce lotissement étant déjà réalisé sous l'empire de l'ancien PLU de 2005, il n'y avait pas d'évaluation et de mesures correctrices à suggérer dans le cadre de la présente enquête publique ;*

➔ *Pour autant, après visite sur place, j'ai insisté pour dire que les initiatives de clôtures étanches et d'artificialisation de sol étaient contraires aux principes définis (et d'application) de la loi « climat et résilience ». J'ai indiqué que les premières années d'un lotissement, si l'on pouvait admettre la nécessité d'une démarche de clôture mêlant matériau minéral et grillage, chacun pourrait remplacer dès à présent, murs et murets par des empilements de bloc remplis de terre végétale (sauf soutènement indispensable), comme indiqué dans la lettre de la mairie. Chacun devrait aussi s'inscrire dans un projet de clôture végétalisée mixte à terme, avec les essences locales (hors plantes non locales : thuya, laurier et bambou) selon la trame verte et bleue préconisée par le projet de révision du PLU et d'application dans ce lotissement.*

- ➔ Je reçois donc la distinction entre réalisation d'un soutènement nécessaire à la sécurisation de l'implantation d'une maison et muret séparatif à prohiber.

Sur le dernier point, j'ai suggéré au conseil syndical de s'associer à la commune pour une démarche conjointe auprès du lotisseur pour le mettre en demeure de respecter ses engagements vis à vis de la copropriété et ses obligations d'aménageur vis à vis de la commune et assurer à ses frais le parfait achèvement de ce lotissement. Une action pré-contentieuse par voie d'huissier semble inévitable, au vu de l'état d'abandon du chantier abandonné. J'engage donc la commune à reprendre l'attache du conseil syndical pour se faire. Voir aussi observation partie 3 – point 3.11.

● réponse de la commune :

L'entretien, bien qu'essentiellement périphérique à l'objet d'une révision de PLU, a permis de mettre en valeur deux éléments à intégrer dans le PLU, au-delà même de l'approbation.

Le premier est la faiblesse de la commune pour mener à bien les opérations de contrôle nécessaire à l'application de la règle de droit. La commune est consciente de cette difficulté, et a sollicité la communauté de commune pour que le service mutualisé d'instruction des autorisations d'urbanisme étende ses services à la réalisation des DAACT. La prise de distance est en effet un levier utile pour mener à bien des opérations qui peuvent s'avérer délicates, touchant à des éléments structurants pour la vie des personnes concernées.

La seconde est plus importante. Comme le fait remarquer le commissaire enquêteur, « à La Terrasse de façon générale, la situation est dégradée en matière de clôtures entre domaines privés et publics ou au sein de lotissements : peu de respect des prescriptions existantes, une absence de connaissance des principes de continuité écologique, de diversité des essences et des moyens de lutte contre les îlots de chaleur. » Afin de répondre à cette problématique, le commissaire enquêteur propose à la commune de renforcer l'OAP thématique « franges urbaines et rurales » par sa transformation en une OAP thématique « franges urbaines, rurales et séparatives entre propriétés ».

La commune propose de venir compléter l'action relative à la gestion des clôtures au sein de l'OAP thématique « trame verte et bleue » et dans le règlement écrit en précisant le caractère à claire voie des clôtures.

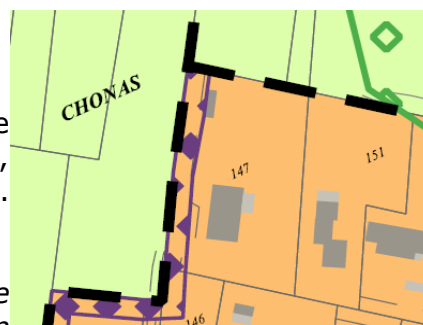
- Conclusion : accord sur ce point essentiel pour la commune, qui justifie ma demande expresse d'élargir l'OAP thématique pour régler ces questions récurrentes à La Terrasse.

■

21.43 : M et Mme DI DIO: entretien coté E43

situation : Chonas bas parcelle n° 147 classée UC1

objet : les requérants ont constaté que sur le plan de géomètre, la division parcellaire qui a été effectuée en 2021, indiquait un classement en AU de la partie nord-est divisée. Voir doct remis.



observation - analyse du CE : il semble que le constat de leur géomètre soit erroné : la parcelle étant proposée en UC1 dans sa totalité. Il y aura lieu d'actualiser cette division parcellaire sur le fond de zonage, en UC1.

- réponse de la commune : sans commentaire

21.44 : M : BIDAUX JM entretien coté E44

situation : parcelles n° 796 et suivantes classées A avec une qualification EPP

objet : Monsieur a le projet de rénover sa toiture et certaines huisseries dans le respect strict des modes de construction de l'époque. Il demande les prescriptions qui seraient attachées au classement de patrimoine à protéger de sa maison.

Toit terrasse d'une ancienne tour de vigie.



observation - analyse du CE : le service urbanisme

doit fournir les prescriptions qui s'attachent à la rénovation du toit dans l'esprit de l'existant. La contribution est laissée à l'appréciation de la commune.

- [réponse de la commune](#) : sans commentaire

Lors de la permanence de clôture, un rendez-vous a été pris avec une délégation de Chonas – haut, regroupant les différentes personnes reçues auparavant. Il leur a été rappelé l'ensemble des objections recensées et des règles urbanistiques et environnementales qui s'imposent à la commune pour construire sa stratégie d'aménagement du territoire.

- ➔ *Il leur a été précisé que les équilibres proposés dans l'arrêt – projet d'octobre 2023 pour l'aménagement de Chonas-haut n'étaient pas intangibles. L'enquête publique et les avis des personnes publiques associées ont permis d'imaginer d'autres options, notamment pour l'emplacement de l'OAP7 et son volume, pour traiter l'enclavement d'une partie de la parcelle classée A, pour le renforcement des haies, sous statut EVV ou autre et pour la gestion des traversées de la RD1090. La phase d'échange avec la mairie, après remise du procès verbal de synthèse (entre le 22 avril et le 6 mai) permettra de définir une approche globale pour le secteur Chonas-haut, qui restera identique quant aux objectifs, mais différente dans leur mise en œuvre. Il y a lieu de regrouper cette réunion, avec les autres interventions concernant ce sujet.*

- [réponse de la commune](#) : voir réponse globale sur OAP 7 au point : 3.10 ci-dessous

21.45 : M : Serra entretien coté E45

situation : parcelle n° 59 – chemin des combes quartier : route de Montabon

objet : classement en zone rouge. Sursis à statuer du PDC .

problème de raccordement aux réseaux des maisons Wang parcelle 235 en cours de construction. Monsieur préconiserait plus un classement N des quatre parcelles 233 à 235 et 106 ou classement en UC1 avec un EVV sur l'ensemble. Lequel serait à reconstituer suite aux coupes rases effectuées par les propriétaires.

- ➔ *observation - analyse du CE : la contribution est laissée à l'appréciation de la commune. Un EVV dans le secteur élargi de la rue des Combes serait approprié. Si des arbres ont été arrachés au mépris de la réglementation, la mairie doit mettre en demeure le propriétaire de refaire ces plantations avec des espèces préconisées dans le PLU.*

- [réponse de la commune](#) : Refus de reclassement en N, car les biens sont déjà bâtis, avec des permis valides. Une attention particulière est portée au respect des engagements de plantations inscrites dans le permis de construire.

■ Conclusion : accord en renouvelant mon observation du point 21.38 (BERTHE)

21.46 : cabinet OPEX Maîtres HEINRICH et SOMAGGIO O et Monsieur CHAPRON - père entretien coté C3, car remise de courrier.

situation : parcelle n°111 classée UC1 qualifiée dans sa partie Est d'EVV

objet : même objet que la cote E7, avec une discussion sur les finalités et la constitution des EVV au centre d'un îlot-lotissement construit en secteur périphérique à développement limité (UC1)

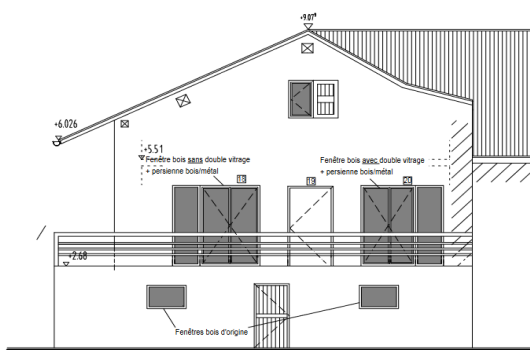
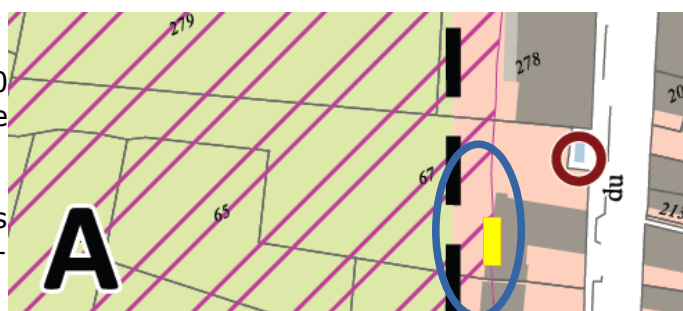
➔ *observation - analyse du CE : sans commentaire supplémentaire que ceux proposés en point 21.7, la discussion ayant confirmé l'hypothèse d'ajustement que j'ai proposée précédemment. La demande formulée et ma proposition en E7 sont laissées à l'appréciation de la commune. Voir mémoire d'avocat dans courrier C3.*

● réponse de la commune : voir réponse déjà formulée en point 21.7

■ Conclusion : voir accord en point 21.7

21.47 : M : Mme HUGUE: entretien coté E46
situation : parcelles n°1744,1742,1930 (aujourd'hui 67) classée UB2, secteur : le Bouchet, avenue du Grésivaudan.

Objet : Elle rappelle l'une des observations formulées en 2019, déjà justifiée et semble-t-il, restée sans suite à ce jour :



UB2 sans
zonage violet

Cette maison ancienne est située dans la continuité de l'avenue du Grésivaudan, armature urbaine du « village rue ». Les parcelles sont aujourd'hui réunies en une seule n°67 pour l'essentiel en prairie en partie amont et proposée en zone A, couverte par une zone violette PPRN, la partie aval d'assise de la maison est en zone UB2.

Limite de zonage violet PPRN

A avec
zonage violet

Une terrasse à l'arrière de la maison doit être rénovée sans délai et sans changement d'affectation. Elle se trouve, comme la maison en zone UB2. La zone violette s'achève en limite intérieure de la terrasse. Celle dernière doit être comprise comme part entière et indissociable du bien construit.

La terrasse couvre un espace de rangement d'outils de jardin situé en dessous, cet équipement n'offre aucun aléas de sécurité vis à vis de la réglementation PPRn et n'est pas habité.

- ➔ *observation - analyse du CE : une demande de permis de rénover cette terrasse lui a été refusée jusqu'à présent. Cette décision n'est pas fondée si la rénovation se limite au confortement et à l'amélioration de l'existant (rénovation du sol, reprise du garde corps, remise au goût du jour). Il convient alors de la réformer par souci de réalisme et d'équité de traitement. Si par contre cette rénovation s'accompagne d'une extension ou d'une modification substantielle de l'existant, l'État est fondé à ne pas autoriser la demande. La terrasse de la requérante et son appentis sous-jacent ne constituent aucunement un lieu d'habitation permanent et ne se situent qu'en limite de la zone violette.*
- ➔ *On retiendra un cas plus engagé en zone rouge ou violette, qui n'ont pas été réformés à ce jour : les habitations réalisées par le propriétaire des parcelles 233 à 235 : deux constructions de la rue des combes sont établies pour moitié en zone rouge, elles ont fait l'objet de permis de construire dans le passé, sans que le juge administratif ait estimé opportun de réformer cette situation acquise à l'occasion d'une procédure contentieuse (cf point 21.45 ci-dessus).*

La commune et son service instructeur (CCLG) sont à juste titre invités à transmettre à nouveau ce dossier aux services de l'État, avec si besoin les prescriptions induites par la trame violette.

- réponse de la commune : pas de commentaire

- Conclusion : je dois maintenir mon observation

21.48 : M : MAILLEFAUD Roland ayant droit de sa mère, entretien coté E47

situation : parcelle n° 27 et 28, 29 classées UB2

objet : problème de gestion des EU et

raccordement au réseau de la rue du port saint

Gervais très onéreux et délicat, compte tenu de

traversée de parcelles voisines sans droit de

passage ou d'une distance conséquente par la

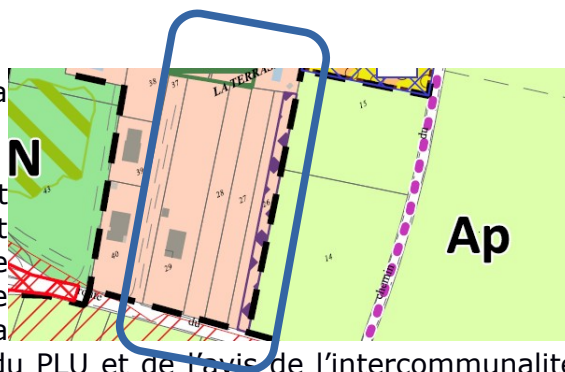
voirie existante. Sur la foi du projet de révision du PLU et de l'avis de l'intercommunalité

(CCLG), le requérant, après le décès de son père, a engagé un projet de division en trois

parcelles de ses terrains pour constituer un lotissement de trois maisons en retenant un

assainissement non collectif (ANC). Les trois maisons existantes du secteur ont un ANC

exigeant de grandes parcelles pour l'épandage.



- ➔ *observation - analyse du CE : la contribution est laissée à l'appréciation de la commune pour une situation humaine et de succession délicate.*

De façon générale on rappellera (comme pour les points 22.11 et 23.1, ci après) l'article L. 110 du Code de l'urbanisme : « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (...) ». Ce texte précise aussi que les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace, notamment en vue d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de manière économe, et d'assurer le bien-être des populations et leur sécurité.

Mon commentaire spécifique est le suivant : le changement du classement en A, plutôt qu'en UB2 comme prévu par l'arrêt projet, pour au moins trois parcelles sur quatre (26, 27 et 28 les plus étroites et actuellement cultivées) est justifié par l'absence d'assainissement collectif possible dans le respect de l'économie générale d'un projet de

lotissement. On rappellera qu'entre les trois avis des PPA : MrAe, DDT et CCLG, les deux premiers interdisent toute urbanisation individuelle ou collective avec des ANC et sans raccordement effectif aux réseaux collectifs. La souplesse préconisée par la CCLG dans son avis ne me semble pas devoir être retenue sur le territoire de La terrasse.

De plus, le fait que l'urbanisation ouverte sur ces parcelles n'ait été suivie jusqu'à ce jour d'aucun projet de division parcellaire et que, s'il advenait qu'il en soit ainsi, une telle division exigerait la réalisation d'un nombre de logements de l'ordre de 16 (équivalent à 40 logements/Ha). Cela rend difficile le maintien en zone UB2 et peu conforme un projet de division en trois lots importants sans densification. La division parcellaire du tènement total (de l'ordre de 3 500 m²) imaginée est donc peu probable.

- réponse de la commune : Pour répondre clairement aux questions posées lors de l'entretien 21.48 coté E47, la commune a l'intention de suivre l'avis du commissaire enquêteur, affirmé au point 3.3 du procès-verbal de synthèse et réaffirmé au point 3.10 : pour les secteurs inclus dans le zonage d'assainissement collectif, incluant donc les parcelles AH27, 28, 29, 37, 40, 39 et 38, le règlement écrit sera modifié pour imposer le raccordement, ce qui sera donc un préalable à l'obtention des autorisations d'urbanisme.
- **Conclusion** : L'hypothèse d'un reclassement en Ap des trois parcelles 26 à 28 en cours d'enquête n'est pas retenue. Elle aurait permis de légèrement renforcer le corridor agricole Ap en place entre Chonas haut et le hameau de Chonas, position défendue par la MRAe et l'État. Le changement à intervenir dans le règlement écrit permettra cependant de garantir que les zones ouvertes à la construction depuis longtemps, bien que non encore mobilisées, le soient à condition de respecter deux points essentiels : la densification et le raccordement aux réseaux humides. Dont acte et accord.

Sous partie 2.2 – état des observations recueillies sur les registres d'enquête
(citations R et D, l'annexe 3 en fait la liste. Elle est partie intégrante de mon rapport mais non publiable)

A / registre papier

Le registre papier de l'enquête contient 13 mentions et 5 contributions. Pour 4 d'entre elles, ce sont des redites d'entretiens tenus en permanence. Il n'y a donc pas lieu à reprise ou double compte. L'état en est le suivant :

22.1 : M : Moussi registre papier 15/03 coté R1

situation : parcelle n° 70 classée UC1, avec bande de protection au titre de l'OAP
« franges urbaines et rurales quartier : Chonas bas.

Objet : même objet que la cote E2,

22. 2 : M : Chapron registre papier 15/03 coté R2

situation : parcelle n° 111 , 108 rue du Puy, classée EVV quartier :

objet : même objet que la cote E7,

22. 3 : M : Gerin, registre papier 15/03 coté R3

situation : 461 avenue de Savoie parcelle classée NJ quartier : Chonas hameau

objet : même objet que la cote E8,

22. 4 : M : Moussi registre papier coté R4 – seconde note écrite sur registre

situation : parcelle n° 70 classée UC1, avec bande de protection au titre de l'OAP
« franges urbaines et rurales quartier : Chonas bas.

Objet : même objet que la cote E2,

22. 5 : MM BATEMAN et PETRONE (orthographe sous réserve, manuscrit du registre):
registre papier coté R 5

situation : 27 place de la mairie – parcelles 157 à 159, classées UA avec zone violette PPRi
- quartier : centre bourg

objet : les requérants ont un projet de rénovation de la toiture et du bâti de cette ancienne ferme « Freydoz » (ortho sous réserve) pour y développer des activités et du logement en lieu et place de l'activité de magnanerie. Ce tènement, entre écoles, EHPAD et Mairie, se trouve bloqué dans son projet de réhabilitation-réaffectation du fait de son classement en zone violette PPRi. Qui et quand les choses pourraient se dénouer ?

N.B. : je précise que ces personnes, si elles ont noté sur le registre papier leurs observations, elles les ont également formulées oralement lors de la seconde permanence, mais « entre deux autres contributeurs » sans fixer leurs coordonnées sur mon conducteur d'entretien coté « E ». C'est la raison pour laquelle je retiens cette cote R 5.

➔ *observation - analyse du CE : Les classements PPRi sont d'ordre public et sans dérogation possible. La zone violette n'interdit pas une rénovation de toiture, ni une réaffectation du lieu, mais en respectant les prescriptions réglementaires du PPRi pour cette zone, notamment l'exposition d'un nombre plus important de personnes résidentes au risque après travaux est interdite. La commune pourrait-elle préciser le nature exacte du problème et faire part de son appréciation ?*

- réponse de la commune : *pas de commentaire*

Le registre papier contient donc 13 mentions, dont 8 mentions de courriers remis, renvoyant à des cotes E, elles ne sont pas retenues.

Au final ce n'est donc qu'une seule contribution (unique dans sa forme) qui doit faire l'objet d'une réponse de la commune au titre du registre papier, c'est la cote R5 ci-dessus décrite.

B / registre dématérialisé

Ces contributions sont cotées « D » en référence au registre dématérialisé. Il y a eu 16 contributions.

Avertissements : *Ce registre a été une perte de temps et une source d'erreurs et de redites qui ont nuit à la qualité du travail d'enquête, occasionnant une surcharge administrative coûteuse pour le maître d'ouvrage (2 heures de travail cumulé) et malvenue pour le responsable de l'enquête (caractère relatif des apports). Le recours habituel à une adresse de courriel et au site de la commune aurait été, comme la réglementation le permet, bien préférable et plus rapide en traitement, sans pour autant limiter les chances de contributions externes ou en distanciel.*

Pour 10 des contributions (D1 D4 D5 D6 D7 D8 D10 D11 D14 D15 selon les numéros retenus par le prestataire) ce sont des redites d'entretiens tenus en permanence ou de pièces remises en main propre. Il n'y a donc pas lieu à reprise ou double compte.

Pour les 6 autres contributions (5 retenues) on regrettera la référence numérique bloquante et inappropriée du registre du prestataire Préambule, qui ne correspond pas à mon classement qui seul prévaut. On se référera donc à ce classement, dont l'état est le suivant :

22. 8 : Mme Nelly CHEVANNES: registre dématérialisé coté D1 par le CE, D2 par le registre dématérialisé
situation : Montabon, parcelle n°943 et 944 classées A à l'aval du hameau.

objet : Madame demande à revoir le classement proposé A, en zonage UC pour ces parcelles n° 943 et 944, dans l'objectif de les rendre constructibles. Madame précise que les parcelles riveraines sont constructibles.

observation du CE :

1 - le hameau de Montabon dispose d'un accès routier réduit et soumis à des risques naturels, ce qui a toujours interdit toute extension de la zone constructible,

2 - une étude récente du service RTM de l'Etat (11 mars 2023) suite aux chutes de blocs intervenues en 2020, a été portée à la connaissance de la commune au début de l'enquête publique. Cette étude montre que la probabilité de propagation de chute de blocs affectant les habitations a été réévaluée comme "très forte", induisant probablement une extension de la zone rouge inconstructible,

3 - les parcelles voisines sont également classées en A non constructibles. De plus elles sont en tout ou partie classées en espace paysager à protéger au sens de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ; elles sont enfin mitoyennes du corridor écologique repéré par les services de l'État et dans l'évaluation environnementale. Ceci concerne les parcelles voisines, comme celles de la requérante.

Ce cumul de circonstances interdit toute ouverture à la construction. La commune devra s'y conformer.

- réponse de la commune : Refus de reclassement, car en extension à l'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement. Le commissaire enquêteur rappelle justement le risque « chute de bloc » et insiste sur l'inconstructibilité de Montabon pour ne pas exposer davantage de population.
- Conclusion : accord

22.9 : M. GAUTHREAU registre dématérialisé coté D2 par le CE, D3 par le registre numérique

situation : parcelle n° 209 classée UC1 avec EVV quartier : rue de Belledonne

objet : division parcellaire actée en mai 2023

- ➔ observation - analyse du CE : Il s'agit d'une erreur matérielle que la commune a corrigée. Les pétitionnaires étant informés. Pas d'observation.
- réponse de la commune : Suppression de l'EVV, car une division parcellaire préexistait à l'arrêt projet en 2023. La réduction d'EVV est de -1 100 m²
- Conclusion : accord – il s'agissait d'une erreur matérielle.

22.10 : M. COMBE registre dématérialisé coté D3 par le CE, mais D12 par le registre dématérialisé – dossier jumelé avec celui identique transmis par courriel direct en mairie le 8 avril à 10.16 - situation : pas de référence.

Objet : commentaires sur les déplacements et l'aménagement du territoire RD 1090 :

Monsieur évoque plusieurs rond points, dont un lui paraît légitime (mais ne précise pas lequel..). Un rond point suivant (toujours non précisé) ne lui paraît pas justifié.

De même pour un ER suivant (lequel ? On ne sait pas). Il serait bien d'avoir un aménagement piéton pour une traversée en toute quiétude.

Monsieur termine sa demande par le souhait d'intégrer dans le PLU une votation de la population ...

➔ *observation - analyse du CE : cette contribution présente un intérêt relatif, elle montre les limites vite atteintes de l'approche dématérialisée. Le registre dématérialisé indique « 3 documents associés » de même nom, non joints. On retiendra le souhait d'avoir une traversée piétons de la RD 1090 sécurisée, partagé par bon nombre de requérants.*

● *réponse de la commune : pas de commentaire*

■ *Conclusion : les préoccupations du requérant relatives à la sécurité dans la traversée de la RD 1090, sont prises en compte dans l'accord intervenu entre le CD38 et la commune sur l'évolution de ces traversées.*

22.11 : famille DAMIANI, requête d'avocat : registre dématérialisé coté D4 par le CE, mais D13 par le registre dématérialisé

situation : Chonas haut - parcelles n°43, 44, classées N ; 46, 47 classées UB2 ces dernières faisant l'objet d'un traitement en OAP8 et enfin 30 classée UB2 avec une qualification EVV

objet : les parcelles des requérants sont le siège d'un bâtiment agricole et d'un terrain planté de peupliers de production, ainsi qu'un grand terrain siège d'une maison.

La requête porte :

d'une part sur le classement en N considéré comme illégal avec une demande de reclassement en UB2 au motif principal qu'il était auparavant classé Au (urbanisation future) et que les deux parcelles classées N sont le support d'une plantation de jeunes peupliers sans intérêt agronomique ou écologique, ayant vocation à être un peuplement de production.

D'autre part sur la qualification en EVV du fond de la grande parcelle 30, elle est formulée dans le même mémoire d'avocat circonstancié qu'il convient d'examiner.

La couverture par l'OAP8 du tènement des parcelles 46 et 47 ne posent pas de problèmes aux requérants.

➔ *observation - analyse du CE : Sans reprendre l'intégralité des motifs présentés, on rappellera quelques points généraux :*

1 - *Le classement Au remonte à 2005, sans ouverture à l'urbanisation compte tenu des disponibilités offertes à l'urbanisation sur la commune et non mobilisées sur cette longue période. Depuis cette époque (2005) de nombreux tènements dont la maîtrise foncière était acquise à des opérateurs ou aménageurs, sont restés sans concrétisation.*

2 - *En outre les dispositions d'urbanisme ne sont, par principe, pas intangibles et non tributaires des propriétés cadastrées ou de l'unicité de leur propriétaire. Elle le sont par contre des lois et textes d'application, en l'espèce les plus récentes : les lois SRU et « climat et résilience » et les dispositions relatives à la trajectoire Z.A.N. que la commune doit traduire dans son PADD et ses règlements écrits et graphiques.*

De fait et de droit, en matière d'urbanisme, il n'y a aucun droit à construire imprescriptible. D'autant plus, comme en l'espèce, quand il n'est pas ouvert ! L'article L. 110 du Code de l'urbanisme stipule que « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (...) ». Ce texte précise que les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace, notamment en vue d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de manière économe, et d'assurer le bien-être des populations et leur sécurité.

3 - Plus précisément : il est démontré que de nombreux anciens classements Au (dont celui des requérants) n'ont aujourd'hui aucune raison de subsister, du fait même de leur usage constaté : ici un peuplement d'arbres ligneux à croissance rapide.

4 - Sur l'atteinte au droit de propriété : elle ne peut s'entendre que si une décision d'expropriation à vil prix et/ou non fondée sur un intérêt général ou une utilité publique était mise en œuvre. Tel n'est pas le cas et le propriétaire reste maître de son bien et du destin qu'il compte lui donner. Ainsi selon le code de l'urbanisme, lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.141-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Ceux ci devant par ailleurs respecter le cadre des dispositions d'urbanisme communale et supra-communale rappelées par les requérants dont le SCoT, et le SRADEET (enfin celui toujours en attente de révision depuis 2022).

4 - L'article R151-24 est évoqué avec raison : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison ... / ...2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; en classant N ces deux parcelles, les auteurs du PLU n'ont donc que tirer le constat d'une plantation à vocation productive à terme. Comme le montre les photos produites, ces parcelles ne sont pas enclavées, compte tenu de l'accès direct sur le RD30 à l'angle sud-est de la parcelle 43, accès qui peut, le temps de l'exploitation à la maturité du peuplement forestier, être aménagé et ouvert.

5 - C'est avec raison que les requérants évoquent des qualifications en EPP d'une sous zone pour l'essentiel proposé sur la parcelle 43 et en EVV d'une sous zone de leur parcelle 30. Le découpage, comme la justification de cette qualification, seraient discutables. Pas selon moi, la jurisprudence de 2017 est à invoquée au regard de la loi « climat et résilience » de pleine application en 2024. Ce qui était discutable en 2017 et a été tranché par la CAA de Lyon, ne l'est plus aujourd'hui. Mais ces qualifications nouvelles méritent un examen attentif.

6 - Les EPP définis par la réglementation sont des éléments naturels (haies, espaces verts communs, alignements d'arbres, parcs et jardins, cœurs d'îlots etc.) qui participent à la Trame Verte et Bleue ou au paysage urbain. Cette protection répond à deux objectifs : d'ordre culturel, historique ou architectural (article L151-19 du Code de l'urbanisme) ou d'ordre écologique (article L151-23 du Code de l'urbanisme) notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Certains EPP sont des zones humides, d'autres sont des espaces occupés par des plantations d'arbres considérés comme des puits de carbone ou comme des îlots de fraîcheur dans une continuité urbaine. On sait que Chonas haut est situé dans la zone préférentielle de développement. Il reste le seul secteur communal en capacité d'accueillir une densification en logements dont la commune a besoin. Il n'est pas illogique d'y assurer le maintien à terme d'îlots végétalisés et arborés (ici et plus au nord sur les parcelles 50,51 et 52 classées de la même manière.

La banalité ou non de l'espace n'est en rien une condition à sa qualification d'EPP ou d'EVV, ce qui compte c'est son potentiel ; elle n'empêche pas l'exploitation (en zone N) ou un droit à construire (en zone U), elle conditionne en zone U le respect de la végétalisation ambiante ou sa compensation (dans le cas cité d'EVV, la taille de la parcelle 30 garantit sans difficulté une division parcellaire, sans faire obstacle à cette protection EVV) et en zone N sa remise en production forestière identique après exploitation, pour en conserver ses fonctions environnementales. Le fait pour un EVV de ne couvrir à l'instant de sa qualification que des espèces d'arbres en sénescence avancée ne supprime en rien sa justification possible : îlot potentiel de fraîcheur dans un espace ou quartier construit ou à construire, nécessaire ponctuation d'une trame verte, même en discontinuité. Il aura par contre vocation à garantir le maintien ou la replantation des essences locales, la reconstitution de haies mixtes, pour en garantir la pérennité, même si celles ci, au moment de la révision semblent compromises.

7 - Les OAP ont vocation à organiser des espaces limités, contraints ou précieux et de proposer des schémas d'aménagement. Ils sont circonscrits, ils ne peuvent en aucun cas

être définis ou élargis « à la demande » pour couvrir l'ensemble des parcelles d'un propriétaire. Ici il s'agit de l'OAP8.

La légalité d'un classement en zone A, N ou U s'apprécie effectivement à la date à laquelle il a été approuvé. Par contre la qualification d'EVV ou EPP concourant à une évaluation de long terme, ne peut pas s'apprécier à l'instant T, mais tient compte de l'usage passé et de son potentiel à venir, selon le cadre défini par la loi « climat et résilience » et de façon plus générale dans le respect de la Charte de l'environnement (2005) de portée constitutionnelle qui érige un ensemble de droits, devoirs et principes environnementaux (notamment les articles 5 et 6). L'avis de la MRAE est clair à ce propos. Portée constitutionnelle renforcée en 2022 : « la France garantit la préservation de l'environnement et de la diversité biologique et lutte contre le dérèglement climatique ».

Pour conclure :

- ✓ Les EPP, comme les EVV sont la déclinaison des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en matière de trajectoire ZAN ;
- ✓ Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en organisent la déclinaison à l'échelle d'un îlot de parcelles cible.

La requête introduite est laissée à l'appréciation de la commune.

- réponse de la commune : Refus du reclassement des deux parcelles N en UB2, car en extension à l'urbanisation. Pas de modification de l'EVV.
- Conclusion : cette réponse synthétique est à rapprocher de la proposition de la commune de revoir sa position initiale autour de l'OAP 7. Toute autre réponse à cette demande serait aller à l'encontre de cette évolution du schéma général d'organisation du secteur. Pour ma part je maintiens en totalité mon analyse détaillée ci-dessus.

22.12 : Mme PELLE, née CARVIN, : registre dématérialisé coté D5 par le CE, mais D9 par le registre dématérialisé

situation : parcelle n° 54 classée A quartier : le Bouchet

objet : demande un détachement de 600 m² de la parcelle 54, pour la rendre constructible au sens de la densification du secteur UB2.

- ➔ observation - analyse du CE : cette demande est à rapprocher de celle, différente, de sa sœur cotée E35 (un chemin enherbé et carrossable de liaison entre parcelles de la même famille). La présente demande ne semble pas recevable en zone A.
- réponse de la commune : Refus du reclassement de la parcelle A en UB2, car en extension à l'urbanisation.
- Conclusion : Accord avec la commune : la parcelle était de plus isolée du secteur U par les parcelles 269 et 53 classées A

22.13 : M X : registre dématérialisé coté D6 par le CE, mais D16 par le registre numérique

situation : contribution anonyme

objet : souhait de voir protégés les abords du château du Carre des actions de promotions immobilières.

- ➔ observation - analyse du CE : une position anonyme n'est pas une contribution, elle est enregistrée dans la consultation publique, mais non retenue par le CE.

Sous partie 2.3 – état des courriers reçus :

cotations C, comme « courriers » - l'annexe 3 en fait la liste. Elle est partie intégrante de mon rapport mais non publiable.

L'enquête a reçu 3 contributions spécifiques par courrier. D'autres courriers remis en main propre en entretien sont venus les illustrer, ils ont donc été cotés en « E ». Il n'y a pas lieu à double compte. L'état des courriers spécifiques a été le suivant :

23.1. courrier-dossier de Madame Drillat-Bouttaz, coté C1 : LRAR

situation : parcelle AB38
quartier du château,
reçu le 25 mars 2024 le
dossier volumineux est
en annexe de la liste des
contributions (chemise
rose) – parcelle 38,
proposée au classement
en A, incluse dans le
périmètre de protection
du château du Carre.



estimation de volumétrie visuelle - projet et vue de la parcelle 38 à partir du château

objet : Madame a fait parvenir le dossier de contentieux engagé contre la commune à propos de la demande de permis de construire introduite par la société Novelia en février 2023. Ce dossier faisant suite à diverses tentatives depuis 2021, restées inabouties. Il s'agit d'un projet de 12 logements intermédiaires sous formes d'un ou de petits collectifs implantés le long de la rue du château. Le PLU de 2005 classait cette parcelle en UAc2. Madame demande que cette parcelle reste en zonage UH et demande qu'il soit fait droit au dépôt de permis de construire réitéré.

➔ *observation - analyse du CE : la première révision du PLU (2019), se conformant à l'avis du l'ABF de l'époque et tenant compte de l'environnement du château, des accès et des emprises au sol déjà existantes le long de la rue, avait souhaité revenir au classement initial A de cette parcelle.*

L'actuel projet de révision reste constant dans cette analyse et propose le retour à un classement A, inclus dans le périmètre de protection du château. L'occurrence d'un avis favorable sous prescription de l'ABF actuel ne peut à lui seul emporter un changement d'orientation dans la rédaction du PLU. Rappelons que parmi les objectifs qui s'imposent à un PLU sont édictées la sauvegarde, la conservation et la restauration du patrimoine culturel. Les indicateurs obligatoires de suivi d'un PLU doivent contenir ceux permettant le suivi du patrimoine remarquable :

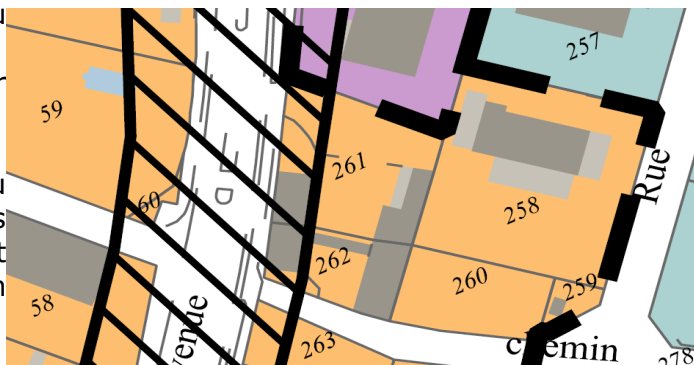
- réaliser et inscrire dans le PLU un inventaire exhaustif du patrimoine en prenant en compte les inventaires existants*
- réaliser une cartographie fine de ces éléments et des conditions de protection de leur environnement immédiat,*
- améliorer et conforter la signalétique autour des sites patrimoniaux et les rendre accessibles.*

- ➔ De plus le secteur du château du Carre ne se trouve pas dans l'espace préférentiel de développement qui rationalise l'implantation de l'habitat et l'amélioration de la desserte des services publics et commerciaux. L'occurrence d'une proximité de zonages UH « cœur de hameau » ou UC1 « secteur périphérique au développement limité », ne plaident pas plus pour un ajustement.
- ➔ Pour obtenir l'ouverture à la construction de cette parcelle au motif que cela était possible depuis 2005 et l'est encore jusqu'à la décision d'adoption du nouveau PLU, la requérante s'appuie sur la jurisprudence annulant un refus opposé à une demande d'autorisation d'urbanisme « sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée » (art. L. 600-2 du code de l'urbanisme), comme un plan local d'urbanisme postérieur (16 juillet 2010, SARL Francimo, B, n° 338860), sous réserve de la confirmation par l'intéressé de sa demande (4 mars 2009, Commune de Beaumettes, B, n° 319974) ; le pétitionnaire dont la demande a fait l'objet d'une décision illégale ne peut ainsi se voir opposer des règles adoptées après cette demande initiale ; il conserve donc les bénéfices de l'application des règles anciennes. Mais dans le cas d'espèce du hameau du Carré, ce serait omettre l'obsolescence réglementaire du PLU de 2005. « La période grise » ouverte depuis l'arrêt du PADD et jusqu'à l'adoption de la révision du PLU doit inciter la commune à suspendre, en matière d'urbanisme, les décisions les plus irréversibles, voir irrémédiables et contraires à l'esprit des lois en vigueur.
- ➔ On peut enfin s'interroger sur l'urgence de ce projet resté en sommeil depuis longtemps et sa contribution à la politique du logement dans le contexte du projet de révision qui prévoit 180 logements supplémentaires à l'horizon de la décennie à venir concentrés sur les OAP et la zone préférentielle de développement.
- réponse de la commune : Refus de reclassement en UC1 ou UH car en extension à l'urbanisation, et en visibilité directe du château.
- Conclusion : accord. L'historique du contentieux soutenu par la requérante n'est pas évoqué. Comme pour le point 22.11 précédemment, je maintiens mon analyse détaillée ci-dessus.

23.2 courrier de Monsieur HIRSCHLER pour « la cordée - architectes » et coté C2 :

situation : avenue du Dauphiné – hameau du Carré – aval – parcelle AA 261
 objet : contribution à caractère général sur 9 points.

Monsieur salue la qualité générale du projet de révision et note le respect des procédures d'adoption, notamment l'information de la population sur un processus d'élaboration complexe.



Obs 1 : elle concerne la propriété de Monsieur. Il s'agit du maintien de la zone non aedificandi en agglomération au sens du règlement départemental, zonage ne figurant plus dans les servitudes d'utilités publiques.

obs 2 : création du zonage UC et gestion de la densité de petites poches anciennes en évoquant le règlement écrit : § 4.2.2 et 4.1.5, 4.2.5

obs 3, 5 et 6 relatives au souhait de ne pas freiner la rénovation du bâti ancien, de clarifier la notion de CES voire de l'augmenter pour garantir une densification, de disposer de moyen de contrôle des nuanciers pour façades et toitures.

obs 4 : relative à la définition trop fragmentée du coefficient d'emprise au sol permettant la bonne compréhension du règlement écrit et les cas de dépassement possible.

obs 7 : la question de la gestion des eaux pluviales, de compétence communale,

obs 8 : zone UI, la question des transformations « informelles » de locaux dédiés à l'activité économique en locaux d'habitations.

➔ *observation - analyse du CE : je partage l'appréciation générale de Monsieur.*

Obs 1 : Au regard également de l'observation E12 de Monsieur Debarnot il convient de supprimer cette référence graphique et écrite. On notera que l'avis du CD38, n'évoque pas cette zone non aedificandi et se concentre sur la RD30 et les accès et interactions induits par les projets d'OAP. Je suggère donc de faire droit à cette première contribution. Il en sera de même de la règle 4-1-3 du règlement en secteur U.

Obs : 2 : ces règles peuvent être jugées trop contraignantes. L'invitation à privilégier un zonage UH sur les poches historiques proposées en UC actuellement mérite peut-être de revisiter ces "poches" au regard de cette observation. Je m'en remets au choix de la commune.

Obs 3, 5 : je ne vois pas obstacle à prendre en considération ces contributions. Sachant cependant que la densification urbaine s'entend dans la zone préférentielle de développement, excluant de facto les zones UC et UH. La définition et le calcul du CES doivent être regroupés en page 9 en appelant la liste des définitions « lexique ».

Obs 4 : on veillera à regrouper en début de règlement écrit l'ensemble des définitions de termes techniques, dans une partie « lexique » précise et claire, sans ponctuer le règlement de morceaux de définition pouvant rendre instable son interprétation.

Obs 6 : le contrôle des bonnes pratiques préconisées : je rapproche cet avis sur le nuancier des façades et toits de mon observation déjà formulée sur le respect des principes de clôture et de non imperméabilisation du sol. Le malheureux exemple du lotissement de la Chantourne (en cours) l'atteste : la commune doit se doter des moyens de contrôle à priori et a posteriori de la nature des travaux et indiquer dans son règlement les sanctions encourues en cas de non respect : remise en ordre, destruction, etc. Le recours à un prestataire pour les exercer (certes coûteux) peut être mis à la charge du demandeur lors de la demande ou déclaration.

Obs 7 : cette question va se poser à l'avenir, avec des événements climatiques plus puissants. Vous êtes déjà interpellé indirectement par une pétitionnaire (E 38 - BERTHE, parcelle 106). Il y a lieu de regrouper ces deux évocations en retenant la plus complète (9.3)

Obs 8 : Une intervention institutionnelle auprès de la CCLG pour qu'elle exerce sa mission de contrôle s'impose assez rapidement : inventaires précis des transformations en habitat et mobilisation des voies de recours dont elle dispose par la loi. Ce point a déjà été évoqué ci-dessus (point 21.20)

On ne peut pas dans cette zone UI, laisser certaines situations en déshérence et sans correctifs. La parcelle de Monsieur (261) n'est pas concernée par l'erreur matérielle constatée sur les parcelles 258 à 260. Mais je note que le propriétaire de la parcelle 258, classée UI, y a aménagé une habitation qu'il met à présent à la vente pour une somme sans commune mesure avec le prix d'un bâtiment d'activité économique ; l'attention du notaire devrait être attirée sur la nature d'habitation non conforme pour cette transaction.

● réponse de la commune :

Sur la philosophie générale du PLU, la commune précise en introduction de sa réponse : Le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2023 n'est pas définitif : au-delà de la correction de quelques erreurs matérielles, les avis des personnes publiques associées et des Terrassons qui se sont exprimés lors de cette enquête publique doivent permettre

d'apporter des évolutions au dossier d'arrêt projet, sans remettre en cause les grandes orientations définies par le PADD débattu en conseil municipal le 27 octobre 2022.

Sur le lexique des termes : il sera déplacé en introduction du règlement écrit.

Sur la lisibilité du règlement graphique : Cinq plans topographiques à l'échelle 1/1500ème (un par secteur) seront réalisés.

■ Conclusion : dont acte

23.3 Courrier mémoire d'avocat du cabinet OPEX, pour le compte de Monsieur et Madame CHAPRON, parents de Monsieur CHAPRON fils - coté C3,

situation : rue du Puy, parcelles n° 111 et 112 classées UC1, avec un EVV sur la partie EST de la parcelle 111 quartier :

objet : voir le recueil de la contribution de même nature, effectué au point 21.7, cote E7 ci-dessus

➔ *observation - analyse du CE : sans commentaire supplémentaire que ceux proposés en point 21.7. La demande formulée et mon analyse sont laissées à l'appréciation de la commune.*

A noter : la démarche de M CHAPRON fils est cotée E7, celle de son père Yves, de même nature, étant faite par mémoire d'avocat, est cotée ici C3. S'agissant de deux personnes différentes, elle seront cotées deux fois par exception à ma règle habituelle de regroupement. On ne retiendra pas les 2 autres contributions répétitives sur registre dématérialisé qui n'ajoute rien, sauf un surplus de traitement administratif.

La commune répondra par contre une seule fois à l'ensemble E7 et C3.

L'ensemble des contributions s'élève donc à 58. Pour un bilan statistique général, se reporter ci-dessus à la partie 1, point 17.

Pour des observations de même nature, les réponses ont donc été regroupées par thème afin d'éviter des redites en indiquant les contributions couvertes par la réponse unique.

*

*

*

Partie 3 - Observations complémentaires du commissaire enquêteur

titre A /observation sur la suite à donner aux avis des PPA et PPC

Ce titre peut être redondant avec l'inventaire des avis des PPA réalisé en partie 1, page 8, point 14. Je ne retiendrai donc que les réserves et recommandations les plus essentielles à respecter pour achever cette révision.

3.1 – A propos de l'avis du SCOT

- x si la compatibilité PLU – SCoT est démontrée (voir les conditions définies par la jurisprudence en annexe 1) et l'ambition environnementale saluée, le SCoT insiste sur : le dimensionnement du gisement de foncier mis à disposition défini dans le PADD à $5,55 \times 1,2 = 6,66$ ha.
- x L'OAP9, le reliquat de zone A (parcelle 50) ne lui semble pas adapté, sujet déjà longuement évoqué dans les entretiens, avec une proposition correctrice au point suivant 3.10.
- x le lien absent entre le zonage du corridor écologique nord et l'expression des protections dans le règlement écrit (zones A et N).
- x sur les zone UI et UX, la recommandation est à transmettre à la CCLG.

3.2 – A propos des avis de la Préfecture

Le calcul du dimensionnement de l'offre foncière et la réduction de la consommation d'ENAF sont un point essentiel. L'État rappelle l'inscription dans la trajectoire ZAN. A la lecture du projet et au vu des ajustements proposés la réserve pourra être levée. L'intégration des 1,2ha d'équipements structurants sera réduite l'ER 10 étant repoussé dans le temps, l'enclave A n'étant pas totalement couverte par un éventuel déplacement de l'OAP7, les parties disponibles étant reclassées en N avec qualification EPP ou en AUB2 sous qualification EVV. Ce qui pour moi revient à une protection sans artificialisation.

Les autres observations de l'État, seront suivies (respect évident des zones PPRn et PPRi, assainissement, visualisation des servitudes des ER sur le règlement graphique, stationnement , etc.

L'effort de qualification des éléments du patrimoine sont reconnus, cela renvoie à des contributions et contribuent à répondre à l'observation cotée C1 – point 23.1.

Pour les références aux dispositions légale et réglementaire, la commune reprendra simplement au début du tome 1, mes formules indiquées en page 1 de ce procès verbal, à savoir :

code de l'environnement : article R123-1 et suivants ; R123.1 et suivants et toutes dispositions de ce code en vigueur à la date de l'arrêt projet

code de l'urbanisme L 132-7 à 9, L142-4 et 5, L 151-1 et 2, L153-8 à 19 et R151-1 à R153-22 et suivants, et toutes dispositions de ce code en vigueur à la date de l'arrêt projet

lois d'application : ALUR, SRU, climat et résilience, codifiées ou en cours de codification à la date de l'arrêt projet.

Il y a une remarque générale que d'autres PPA ont également faite : bien vérifier la cohérence et la lisibilité des règles applicables à l'évolution des habitations en zone A et N.

Pour les OAP, indiquer que « *les orientations d'ensemble s'appliquent à la TOTALITÉ des parcelles couvertes par l'OAP* ». Ce que la commune retient à l'occasion de la modification de l'OAP thématique « trames vertes et bleue », ce qui répond également à différentes contributions (21.28 GUIGUET et 21.36 GUERS).

Enfin, toutes autres recommandations s'inscrivant dans une logique de « mise au net » du document final, pour le bon respect de la réglementation.

3.3 – A propos des recommandations de la MRAe

L'ayant évoqué à de nombreuses reprises, je n'y reviendrai pas, sauf à confirmer mon choix sur l'obligation de desserte par les réseaux humides du foncier ouvert à l'urbanisation et le nécessaire bon cadrage des OAP. Il s'agit de recommandations utiles à l'achèvement du document. Même constat qu'au point précédent, de prise en compte des recommandations.

3.4 : A propos de l'avis de la CCLG

Il a donc été émis en deux fois : le 26 décembre 2023 et le 11 avril 2024. Il y manquait l'avis sur la compatibilité avec le PLH et l'avis sur les zones UI et UX non formulé.

3.5 – A propos des avis de la Chambre d'agriculture et de la CDEPENAF

Ils sont importants et doivent être suivis. Quelques compléments à mon analyse initiale : zone A corridor écologique, la CA s'interroge sur la nature des « ruptures », une installation d'un exploitant ne devra pas être considéré comme une rupture potentielle et je souhaite que cela soit précisé.

Le zonage des zones humides est informatif.

La zone A enclavée de la parcelle 50 et sur les réseaux d'assainissement (une fois de plus) est évoquée, la réponse de la commune tient compte de cette demande d'ajustement.

Sur l'analyse de la consommation foncière, CA et CDEPENAF participent à la discussion générale des PPA. Discussion relancée suite aux entretiens de l'enquête, avec l'évolution du secteur de Chonas haut. La commune répond globalement à toutes ces demandes, voir point 3.10 ci-dessous.

Le règlement sera enfin revu pour la définition et le champs des « extensions limitées » de façon à ce que ce soit le plus simple et clair possible pour les habitants.

3.6 - A propos des autres avis émis

3.6.1 - avis de la Chambre de commerces et d'industrie

Pas de commentaire

3.6.2 - avis défavorable du CNPF

Dans le cadre du dialogue politique avec la CCLG, après l'adoption définitive du PLU, une recommandation incite la commune à ajouter le sujet de l'exploitation économique des tènements forestiers de production, pour rédiger une réponse commune au CNPF montrant la compatibilité entre le programme TEPOS et votre PLU révisé (compatibilité ne veut pas dire conformité stricte). Le point 22.11 ci-dessus rend le sujet d'actualité.

3.6.3 – absence d'avis en retour

On regrettera l'absence d'avis en retour de la Région Auvergne Rhône Alpes notamment à propos de la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions du SRADEET, Schéma stratégique, prescriptif et intégrateur pour la région avec une vision politique de ses priorités en matière d'aménagement du territoire, économique, écologique et sociale. Mais la Région semble tarder à le réviser depuis juin 2022. Donc on s'en passera.

On est par contre plus surpris de l'absence d'avis du PNRC, alors que la commune fait à présent partie de cette instance de gestion et de préservation de l'espace montagnard de la Chartreuse pour la totalité de son territoire. Lors de la précédente tentative de révision en 2019, le PNRC avait donné son avis, il est vrai sans grande portée à l'époque. De fait je n'ai pas recherché cet avis dans la mesure où ceux fournis par ailleurs (MRAe, DDT, CA, CDPENAF) m'ont semblé suffisants à l'analyse du projet en matière de préservation de l'environnement et de gestion des espaces de montagne classés N.

- intentions de la commune à propos du point essentiel de ces avis des PPA : la consommation foncière (réponse groupée)

La loi climat et résilience a fixé l'objectif du zéro artificialisation nette d'ici 2050, et une première étape visant la réduction de 50% de la consommation foncière sur les 10 prochaines années par rapport aux 10 années passées. Cette visée devant être étudiée avec souplesse, conformément à la circulaire ministérielle du 31 janvier 2024 « Accompagner la mise en œuvre de la réforme vers le zéro artificialisation nette des sols » qui précise que le dépassement peut aller jusqu'à 20%.

La commune a donc repris l'intégralité des autorisations d'urbanisme entre 2011 et 2021 portants sur des tènements de plus de 500 m², et a identifié 6,40 ha consommés sur la période, soit un rythme de 0,64ha/an. Diviser cette consommation foncière par deux voudrait dire, à l'avenir, consommer 0,32ha par an. La durée prévisionnelle du PLU étant de 12 ans, cela porterait le « quota » à 3,9 ha, si le moins 50% était respecté strictement. Le conseil municipal, lors du débat sur le PADD, a décidé de majorer ce quota de 20%, justifiant ce choix par l'indice 1AUE pour la plaine des sports, mais avec un échelonnement de cette consommation qui repousse l'urbanisation de 1,2ha à après 2029, afin de mieux contrôler le rythme moyen de consommation foncière. La consommation foncière autorisée par le PADD est donc de 4,68ha.

Au stade de l'arrêt projet, la consommation foncière décomptée était de 4,4ha. Suite aux remarques de la MRAE, la consommation foncière du projet était en réalité de 4,6ha.

Dans le respect de la logique du pôle préférentiel de développement, les demandes formulées lors de l'enquête publique ont été examinées, avec un objectif : retrouver les marges de manœuvres permettant le déplacement et le confortement de l'OAP 7. La commune envisage donc de déclasser les terrains suivants, tous en extension d'urbanisation : AH 15 et 17 (OAP 7 : 0,55ha), AB 179, 180 et 181 (terrains communaux présentant des contraintes de pente forte : 0,14ha et faisant l'objet d'une demande de déclassement lors de l'enquête publique), le terrain AH26 (sans projet d'urbanisation : 0,13ha), le terrain AH78 (ER10 prévu pour l'extension du cimetière, car la procédure de reprise de concession de 2019 a permis de récupérer 78 concessions, suffisant face à une demande d'en moyenne 3 concessions par an sur les 5 dernières années : 0,16ha). La pertinence du maintien de cet ER fait partie des observations générales du commissaire enquêteur dans son PV de synthèse.

Cela porterait la consommation à 3,62ha, et permettrait de reclasser les terrains suivants : La nouvelle OAP 7 : AH48 (0,87ha), mais aussi d'autres demandes issues de l'enquête publique et qui se situent dans l'espace préférentiel de densification ou correspondant à des « coups partis » :

- la division parcellaire issue de la parcelle AI189, sur laquelle un permis de construire a été accordé (0,08ha),
- La parcelle AH 109 classée N et enclavée dans l'enveloppe urbaine (0,06ha),
- la parcelle AE106 bordée de 3 côtés par des constructions, sur laquelle un CU a été accordé (0,02ha),
- et la parcelle AC12 pour partie (0,03 ha).

Soit une consommation foncière de 1,06ha pour l'OAP repositionnée et ces 4 terrains.

La nouvelle consommation foncière s'établit donc à 4,68ha, sur 4,68ha autorisés par le PADD.

Conformément aux demandes du commissaire enquêteur, il est donc possible de répondre à toutes les contributions impactant la consommation foncière (tableau synthétique des décisions prises par la commune et inscrites dans la partie 2 du rapport ci-dessus) :

Cote(s) PVS	Requérant (s)	Parcelles classement projeté	demande	réponse
21.1 : E1	M et Mme DALBION	AH 109 classé N	Reclassement en UB2	Positive, car parcelle dans l'enveloppe urbaine et dans le pôle préférentiel de développement
21.8 : E8	M et Mme GERIN	AD 133 classé NJ	Reclassement N ou UB1	Refus du zonage UB1, car il y a besoin d'un espace de respiration à proximité de l'hypercentre. L'étroitesse de l'avenue de Savoie rend par ailleurs compliqué la densification à cet endroit. Nls plutôt que NJ peut en revanche être étudié.
21.10 : E10	M et Mme CHATELAIN	AI 106, 108 et 109 classées A ; AI 107 et 113 classées N	Reclassement en UC1	Refus car ce serait une extension d'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement.
21.15 : E15	M. BAILLET	AB 179, 180 et 181 classées UC1 dénivelés très importants à gérer	Reclassement en N	Positive, car de nouvelles habitations en extension sur une forte pente n'est pas souhaitable.
21.16 : E16	Mme PISON	AH48 pour partie classée A	Reclassement 1 AUB2	Positive, dans le cadre du déplacement de l'OAP 7 et de l'ER 100% social.
21.17 : E17	M PAUL	AE236 classé N	Reclassement UC1	Refus, car en extension à l'urbanisation, avec un dénivelé très important.
21.18 : E18	M et Mme MEZIN et FONT	AB86 pour partie classé A	Reclassement UC1	Refus, car en extension à l'urbanisation, et, comme le souligne le commissaire enquêteur, c'est un secteur très sensible avec la proximité immédiate du château.
21.20 : E20	M MOMETTI	AA258, 259 et 260 classées UC1	Reclassement UI	Favorable : correction d'une erreur matérielle
21.21 : E21	Mme MALACOUR	AC80 pour partie, 81 et 82 classées UA2 avec ER1 et OAP3	Levée de l'OAP et de l'ER	Conformément à l'analyse du commissaire enquêteur, cet ER et cette OAP sont légitimes, ce qui devra se conclure par une acquisition foncière du tènement par la commune.
21.23 : E23	Mme ANGENIEUX	AC252, 258 et 259 pour partie classées N	Reclassement en UB2	Refus car bien que dans l'enveloppe urbaine et dans le pôle préférentiel de développement, ce tènement n'a fait l'objet d'aucune demande d'urbanisme en 19 ans, ce qui est caractéristique d'une rétention foncière. Dans le cadre de la

				mise en œuvre du « zéro artificialisation nette », il était nécessaire de diminuer les surfaces ouvertes à l'urbanisation.
21.25 : E25	Mme SORREL	AI189 pour partie (788m²) classé A	Reclassement en UC1	Favorable, car un PC a été déposé. C'est la logique du « coup parti »
21.29 : E29	M DROZE	AB346 classée N	Reclassement en UC1	Refus car en extension à l'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement, sans demande d'urbanisme en cours. Par ailleurs, les règles de recul (4m de chaque côté) ne permettent pas de réaliser une construction « normale » vu l'étroitesse de la bande (13m)
21.32 : E32	M et Mme GRIMALDI	D458 et 459 classées A	Reclassement UCA	Refus car en extension à l'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement, sans demande d'urbanisme en cours.
21.34 : E34	Mme KOUTSADAB ANIS	A286 et 885 classées A	Reclassement UC1	Refus car en extension à l'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement. Le commissaire enquêteur rappelle justement le risque « chute de bloc » et insiste sur l'inconstructibilité de Montabon pour ne pas exposer davantage de population.
21.35 : E35	Mme CARVIN	AC16 et 17 classées A pour partie	Reclassement UC1	Refus car en extension à l'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement.
21.37 : E37	Mme CHEVALIER	AE97 classée N	Reclassement UC1	Refus car en extension à l'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement.
31.38 : E38	Mme BERTHE	AE106 et 115 pour partie classées A pour partie	Reclassement UC1	Favorable pour la parcelle AE106 (CU en cours), afin d'assurer la continuité urbaine en mobilisant un foncier très raisonnable (232 m²), refus pour la 115 pour partie, par cohérence avec les parcelles voisines.
21.40 : E40	M MOINE	AC121 pour partie (300m²)	Reclassement UB1	Avis favorable car CU accordé en juin 2023.
21.45 : E45	M SERRA	AE 233, 234, 235 et 106 classées UC1	Reclassement N ou EVV	Refus car les biens sont déjà bâtis, avec des permis valides. Une attention particulière est portée au respect des engagements de plantations inscrites dans le permis de construire.
22.8 : D1	Mme CHEVANNES	A 943 et 944 classées A	Reclassement UC1	Refus car en extension à l'urbanisation en dehors du pôle préférentiel de développement. Le commissaire enquêteur rappelle justement le risque « chute de bloc » et insiste sur l'inconstructibilité de Montabon pour ne pas exposer davantage de population.
22.11 : D4	M DAMIANI	AF 43 et 44 classées N	Reclassement UB2	Refus car en extension à l'urbanisation.
22.12 : D5	Mme PELLE	AC54 classée A	Reclassement UC1	Refus car en extension à l'urbanisation.

23.1 : C1	Mme DRILLAT- BOUTTAZ	AB38 classée A	Reclassement UC1 ou UH	Refus car en extension à l'urbanisation, et en visibilité directe du château.
-----------	----------------------------	----------------	---------------------------	---

- **Conclusion** : il est pris acte de cette réponse permettant de satisfaire à l'ensemble des demandes formulées par les PPA relativement à la consommation foncière. Le tableau des différents ajustements détaillé ci-dessus est conforme aux arbitrages intervenus à l'issue de l'enquête en partie 2 du présent rapport.

Titre B / réflexions générales sur le document projet

3. 7 - A propos du PADD

On rappellera que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document politique 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. Il doit donc être synthétique et clair dans ses axes. 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. Le PADD proposé est particulièrement développé (40 pages) en ayant des analyses parfois sur des espaces réduits. On reprendra son plan :

AXE N°1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

- PRÉSERVER L'ARMATURE ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE AU TRAVERS DE LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE
- ASSURER UNE GESTION DURABLE DE L'EAU, NOTAMMENT EN MAÎTRISANT ET EN RÉDUISANT LES SOURCES DE POLLUTION
- METTRE EN PLACE UN PROJET DE PAYSAGE À L'ÉCHELLE GLOBALE DE LA COMMUNE, NOTAMMENT EN DÉFINISSANT CLAIEMENT LES LIMITES ENTRE ESPACES URBANISÉS ET ESPACES AGRICOLES OU NATURELS
- PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI COMME SUPPORT DE COHÉSION URBAINE
- RÉDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU DÉVELOPPEMENT URBAIN
- ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION EN MAINTENANT UNE AMBIANCE DE VILLAGE

AXE N°2 : RÉPONDRE DE FAÇON SOUTENABLE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

- MAÎTRISER ET PROGRAMMER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, AVEC UN OBJECTIF DE POURSUITE DU RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENT À L'HORIZON 2034
- MAINTENIR UN DÉVELOPPEMENT CENTRÉ SUR UN PÔLE PRÉFÉRENTIEL DE DÉVELOPPEMENT ET AINSI CONSTRUIRE UN PROJET À L'ÉCHELLE DES MOBILITÉS ACTIVES
- FIXER DES OBJECTIFS POUR LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.
- POURSUIVRE LE CONFORTEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EN LIEN AVEC LE DÉVELOPPEMENT FUTUR
- ÊTRE EN CAPACITÉ À TERME D'ASSURER UN SERVICE TRÈS HAUT DÉBIT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

AXE N°3 : PROMOUVOIR UN FONCTIONNEMENT URBAIN DE PROXIMITÉ

- FLUIDIFIER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS DU QUOTIDIEN
- ACCOMPAGNER LA VITALITÉ DU CENTRE-VILLAGE
- SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LIMITER AINSI LES DISTANCES DOMICILE-TRAVAIL
- PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET PÉRENNISER LES EXPLOITATIONS / ENCOURAGER LA DIVERSIFICATION DE L'AGRICULTURE EN FAVEUR DES CIRCUITS COURTS
- DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LIÉE AU TOURISME « VERT » DE PROXIMITÉ

- **Conclusion** : La commune ayant fait un important travail de participation avec la population, revoyant même son projet de PADD suite aux contributions des habitants, il peut être délicat aujourd'hui d'en réduire le contenu. Aucune contribution n'a concerné ce cadrage faisant consensus, à l'exception des deux mémoires d'avocats.

3.8 – A propos de l'évaluation environnementale

Les principaux enjeux du territoire et du projet sont la consommation d'espaces et le changement climatique, les milieux et les risques naturels, les continuités écologiques, les réseaux humides. On attend donc de cette évaluation qu'elle traite en détail ces questions et propose les outils de suivi et de contrôle, notamment ceux relatifs à la consommation d'espace et à la satisfaction de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La MRAe, comme moi-même à sa lecture, observons que la période de référence, a subi des fluctuations : zones Ua ou OAP au final non mise en œuvre, incertitudes sur la définition de certains espaces (cimetière, stade) qu'il convient de comptabiliser, donnée INSEE datées par rapport aux enjeux récents. On ne reviendra pas sur les ajustements de zonages proposés, détaillés ci-dessus.

- *Un autre point mérite d'être complété : sur les espaces couverts par des OAP, la commune devra revoir l'état initial de l'environnement établi à partir d'investigations de terrain, présenter la méthodologie employée, présenter une analyse détaillée des impacts sur l'environnement du projet de révision du PLU, elle justifiera le choix des mesures prises pour éviter, réduire et le cas échéant compenser ces impacts. Cela devra être réalisé dans la première année d'exécution du PLU révisé.*

Pour les questions liées à la ressource en eau et à son traitement, je renvoie au compte rendu de réunion du 9 avril et au complément d'avis de la CCLG produit le 11 avril.

Mais ce complément ne peut permettre à la commune de s'exonérer des avis du SCoT, de l'État, de la CDEPENAF, de la CA et de la MRAe relatifs à l'aménagement de logements dans les OAP ou les divisions parcellaires suivies de construction ou encore en zone agricole : Tout projet d'aménagement ne peut pas s'affranchir d'un raccordement aux réseaux existants ou à venir, le recours aux assainissements individuels non collectifs doit être l'exception.

- Réponses de la commune sur certains de ces points :

1 - La commune a confirmé que les OAP thématiques couvrent aussi le territoire des OAP sectorielles.

2 - Les obligations de raccordement aux réseaux humides collectifs :

L'État a clairement rappelé que « la mise en cohérence du zonage d'assainissement et du zonage du règlement du PLU doit viser à s'assurer que la modalité d'assainissement (collectif ou non collectif) de l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser est bien définie dans le respect de la réglementation. En ce sens, le Conseil d'État, dans son jugement du 24 novembre 2017 a rappelé qu'en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il appartient aux communes, ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents, après avoir délimité une zone d'assainissement collectif, les communes, ou les EPCI compétents, d'exécuter dans un délai raisonnable les travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif. »

L'avis de la MRAE rappelle également ce principe, et tous deux estiment que le premier avis du service gestionnaire de cette compétence est trop succinct. Ces remarques ont permis à la communauté de communes Le Grésivaudan de compléter son avis en réponse à une sollicitation du commissaire enquêteur, mais sa position exposée lors de l'entretien du 9 avril 2024 et confirmée par courrier ensuite entre en contradiction avec la doctrine de l'Etat. La DDT a en effet confirmé la nécessité de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU non raccordés à l'assainissement collectif lors d'un entretien en date du 12 avril 2024.

Pour répondre clairement aux questions posées lors de l'entretien 21.48 coté E47, la commune a l'intention de suivre l'avis du commissaire enquêteur, affirmé au point 3.3 du procès-verbal de synthèse et réaffirmé au point 3.10 : pour les secteurs inclus dans le zonage d'assainissement collectif, incluant donc les parcelles AH27, 28, 29, 37, 40, 39 et 38, le règlement écrit sera modifié pour imposer le raccordement, ce qui sera donc un préalable à l'obtention des autorisations d'urbanisme.

- **Conclusion** : Il est pris acte de ces réponses et des ajustements à intervenir dans l'instruction des demandes d'urbanisme.

3.9 – A propos des OAP de façon générale

On doit saluer la volonté de rationalisation de l'urbanisation et de contrôler la nature des projets de contribution ou d'aménagement qui émergeront à travers le maillage d'OAP sectorielles réalisé. On note simplement, avec certaines personnes publiques associées, qu'il convient de mieux préciser les schémas d'aménagement non opposables proposés et de mieux organiser ces espaces. Il y aura un approfondissement des textes pour certaines OAP : objectifs et principes d'aménagement, compositions urbaines ou paysagères un peu plus spécifiques. L'OAP2 est comprise comme une option de long terme, peut définissable à ce stade.

3.10 – A propos des OAP 7, 8 et 9 et des ER5 et 8 dans le secteur de Chonas

En préambule, on rappellera la réglementation en matière d'OAP, fort justement reprise dans l'introduction et certaines dispositions générales :

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est un outil d'urbanisme réglementaire permettant de définir de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement dans certains secteurs stratégiques ou sur certaines thématiques, articles L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

... / ...

La densification des espaces déjà urbanisés est un des objectifs fixés par le Code de l'urbanisme. Toutefois, celle-ci doit s'assurer d'une greffe adaptée au tissu dans lequel elle s'inscrit, notamment au niveau de la gestion des vis-à-vis. C'est une des conditions pour son acceptabilité.

Traiter qualitativement les limites séparatives concernées

- Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés. Si nécessaire un petit fossé sera creusé au pied de chaque talus afin de récolter les eaux de pluie.
- Le rapport de la pente maximale à appliquer sera de 3 pour 1.
- Dans certains cas, des plantations pourront être rendues nécessaires pour faciliter l'absorption des eaux pluviales.

Privilégier une implantation du bâti qui limite les vis-à-vis avec l'habitat individuel existant.

- L'implantation des bâtiments devra conserver des fenêtres de vue depuis les habitations existantes limitrophes dans une bande de 8 m bordant les limites des propriétés privées voisines, les bâtiments collectifs devront présenter leur plus petit linéaire de façade donnant sur ces limites.

Prendre en compte l'aspect des toitures

- L'aspect des toitures sera pensé en cohérence avec celle des constructions voisines partageant la même destination, en termes de pentes et de teinte.

Traitement de vis-à-vis dans toutes les opérations

- Dans toutes les opérations, l'implantation des constructions sera conçue pour permettre une gestion efficace des vis-à-vis et l'intimité des espaces privés.

Au vu des réactions des habitants, il a fallu, pour les OAP 6, 7 et 8 en tenir compte. Au stade de l'enquête, l'acceptabilité n'était pas satisfaite : traitement des vis à vis et reculement trop succincts, pour garantir une bonne compréhension de la démarche par l'ensemble des riverains.



Après réflexion et relecture des avis des PPA, on s'est interrogé plus globalement sur l'ensemble des dispositions proposées dans le secteur de Chonas-haut :



OAP7, OAP 8, ER 2, 5, 8 et 10, zone A enclavée, périmètre des zones N, parcours de circulation douce et active, perméabilité de la RD 1090.

Tous ces points sont longuement relatés dans les entretiens tenus et lors des échanges avec la mairie. Au stade du procès verbal de synthèse, j'ai proposé une réflexion générale sur les ajustements à envisager :

L'OAP 7 peut évoluer selon différents schémas :

1. *Maintenue en place*, elle devrait être réduite en capacité et réorganisée dans son orientation et son équilibre entre bâtiments intermédiaires à prévoir en façade rue du stade et habitats individuels en retrait au contact des maisons individuelles existantes.
2. *Répartie entre l'emplacement prévu et la parcelle située en diagonale* de part et d'autre de la rue du port saint Gervais. La densification en serait moins forte et le volume de logements pourrait resté équivalent.
3. *Déplacée en totalité*, elle pourrait occuper une partie de la parcelle 50 proposée en zone A à surface équivalente ou supérieure, s'il est imaginé de renforcer cette OAP.

Il conviendrait de rechercher le bon équilibre ou les compensations nécessaires au maintien de l'enveloppe d'urbanisation assignée à la commune : 4,70ha.

Cette dernière solution, certes la plus complexe, a le mérite de lever les objections des PPA et des habitants sur le caractère enclavé de la parcelle 50, zonée A. Elle ne peut cependant se concevoir qu'avec une implantation appropriée intégrant :

- ✓ une zone EVV élargie, agrandissant dans la profondeur la haie longeant la rue du port saint Gervais coté nord et se reliant à l'OAP8 et l'EPP en zone N vers le sud
- ✓ un espace classé en N en prolongement du zonage N des parcelles 50 (pour partie), 51 et 52, assurant une protection en profondeur vis à vis de l'axe routier.
- ✓ Au sud, sur la réserve le long de la rue, implantation d'une circulation douce piétonne enherbée de jonction vers le passage souterrain au sud et avec celle prévue sur l'OAP9 au nord.

Les implantations des bâtis intermédiaires ou individuels demandent une présentation dans l'OAP plus efficiente qu'actuellement.



La surface de zone A sur la partie de parcelle 50 évoluant vers un statut 1AUB2 serait alors compensée par la restitution des parcelles 15 et 16 en A, avec d'autres compensations à trouver avec les parcelles 26, 27 et 28 en immédiate proximité.

Le zonage N longitudinal de la RD 1090, au nord parcelles 50 à 52, comme au sud, parcelles 43 et 44 doit être maintenu tel que prévu, sera une continuité l'interface végétalisée prévue sur l'OAP 8, le linéaire total étant rendu homogène dans le règlement graphique.

L'ER5 et l'OAP 9, doivent être mieux formalisés, plus détaillés : nature des services attendus, végétalisation, orientation des équipements, description des zones de contacts, etc.

Les services publics doivent être décrits et positionnés (PAV, axes de circulation, réseaux humides)

L'ER 10 est-il opportun pour cette révision dans sa totalité ? Si la capacité de l'actuel cimetière semble suffisante à 10 ans, cet ER10 pourrait être différé et sa surface rendue en zonage A, limitant les conséquences de ces modifications sur l'enveloppe d'urbanisation à respecter.

Cette redistribution de l'ensemble Chonas-haut et les différents outils d'aménagement imaginés méritent enfin une carte spécifique globale de présentation dans le règlement graphique, comme indiqué par ailleurs.

Pour l'ensemble des connections entre ces aménagements et la RD 1090, je renvoie au point 3.12 ci-dessous qui les détaillent.

- Réponses de la commune sur ces rééquilibrages entre outils de planification sur Chonas-haut :

1. Réponse aux contributions concernant l'OAP 7

L'OAP 7 est un élément structurant de l'arrêt projet dans la mesure où c'est le principal espace en extension de l'enveloppe urbaine permettant de répondre aux besoins en logements. En effet, l'arrêt projet prévoyait de mobiliser 1,15ha en dehors de l'enveloppe urbaine pour de l'habitat, et l'OAP 7 mobilisait la majeure partie de ceux-ci (0,55ha).

Cette OAP est doublée d'un emplacement réservé (ER), avec un objectif de 20 logements sociaux sur 0,55ha, afin de répondre aux objectifs du SCoT en termes de mixité sociale, à savoir une progression de 2 points tous les 12 ans. Dans la mesure où aucun logement social n'a été réalisé depuis 2008, la commune s'est inscrite dans une logique volontariste avec la création de 64 logements sociaux. Toutefois, 21 sont dans une zone 1AUB1, indicé à 5 ans, 5 dans une OAP qui implique la reconversion d'un hangar agricole et la cessation de l'activité, et 10 sont sur du foncier propriété de bailleurs sociaux depuis plus de 15 ans. Il ne reste que 28 logements sociaux pour lesquels la réalisation est probable, dont 20 sur cet OAP 7.

Les 9 contributions (21.6, 21.14, 21.26 et l'entretien collectif du 15/04 de 10h à 12h contre l'OAP 7 actuelle ; 21.39 sur l'OAP 7 actuelle ; 21.16 sur la zone A enclavée en AH48 ; 21.24 sur la nécessité de rapprocher l'OAP 7 du centre-bourg, E2130 et E21.31 sur le premier projet d'OAP 7 qui était réparti de part et d'autre de la rue du Port Saint Gervais) rejoignent les remarques formulées par la MRAE, l'Etat, la CDPENAF, la chambre d'agriculture : il y a d'une part une OAP qui restreint la coupure agricole, et d'autre par une enclave de parcelle A plus proche du centre-bourg. Ces éléments sont repris par le commissaire dans le point traitant globalement des OAP, et pour Chonas – haut, trois propositions d'aménagements alternatifs sont proposés.

La première, un maintien en l'état avec réduction de capacité, viendrait amoindrir l'objectif de mixité sociale.

La deuxième, une partition de l'OAP de part et d'autre de la rue du Port Saint Gervais, viendrait réduire considérablement le corridor agricole.

La troisième, un déplacement de l'OAP sur le tènement AH48, présente trois avantages :

- ✓ Il répond aux interrogations des PPA sur l'enclave agricole créé par le projet de PLU,
- ✓ Il préserve davantage le corridor agricole,
- ✓ Il ouvre la possibilité d'une OAP encore plus qualitative sur les aspects sociaux (passage d'une vingtaine à une trentaine de logements sociaux), de mobilités (création d'une voie réservée aux modes actifs pour rejoindre la future plaine des sports, en prolongement de celle existant au sud de la RD 1090 entre le passage souterrain du carrefour de la route du Lac jusqu'à la rue du Port Saint Gervais), environnementaux (agrandissement de la haie existante en bordure de parcelle par un véritable Espace Vert à Valoriser d'une profondeur de 10m, afin de constituer une véritable transition avec les habitations de l'autre côté de la route) et de gestion des déchets (création d'un point de PAV et d'un compost partagé, avec un potager coopératif), en intégrant une diversification des formes urbaines (maisons mitoyennes et petits collectifs en R+1).

Ceci est possible par le fait que la parcelle de 1,1 hectare, auquel il faut retirer 0,2 hectares laissés en N pour éloigner les habitations de la RD 1090, ouvre la possibilité d'un aménagement sur 0,87ha au lieu des 0,55ha consacré à l'ancienne OAP 7. La trentaine de logements envisagée permettra de dépasser l'objectif minimum de 30 logements/ha fixé au PADD pour les OAP dans l'espace préférentiel de densification.

Il convient en conséquence de revenir sur la méthodologie de calcul de la consommation foncière, et sur les évolutions positives et négatives projetées suite à l'enquête publique.

- Conclusion : accord. La commune acte le déplacement de l'OAP7 et les ajustements induits pour l'affectation de la parcelle anciennement A au projet global d'aménagement, ainsi que le retour en Ap des parcelles d'assise de l'OAP7 initiale.

2. Réponse aux observations concernant l'OAP 9 :

Le SCoT et la MRAE ont jugé l'OAP n°9 peu développée. La CCLG a rappelé que les capacités de réseau de la rue de l'Église étaient insuffisantes, ce qui implique un raccordement aux réseaux par la rue du Port Saint Gervais. Cette orientation, avec un schéma illustratif positionnant les bâtiments au sud et le terrain de foot au nord, était déjà présente dans l'OAP. En conséquence, la commune a été invitée par le commissaire enquêteur à mieux formaliser l'ER n°5 et l'OAP n°9 (point 3.13 du procès-verbal).

La commune précise que c'est volontairement que cette OAP avait été construite comme souple : le fait d'avoir reporté la constructibilité de cette zone conduisant à la réalisation de ce projet par une autre mandature, il n'apparaissait pas judicieux de contraindre plus que de raison un aménagement réalisé plus tard et sous maîtrise publique intégrale. Au moment d'engager la réalisation de cette zone, la municipalité d'alors devra nécessairement réaliser des études préalables, qui conduiront à l'exposé de plusieurs schémas d'aménagement. Rendre impossible certaines optiques avant la réalisation des études d'aménagement et le calibrage budgétaire nous semblait amoindrir la liberté démocratique des futurs élus. Toutefois, la commune viendra renforcer cette OAP, notamment sur les aspects environnementaux et de mobilités douces, en veillant à préserver au maximum la liberté des aménagements futurs.

- Conclusion : accord. La commune répond aux questions posées et renforce son projet global d'aménagement de Chonas-haut. Il conviendra cependant d'identifier les fonctionnalisées prévues (PAV, nature du bâti, par exp).

➔ **N.B. : sans lien avec ce point 3.10, j'ai noté à propos de l'ER4** (secteur Entremont-Belledonne) le souhait d'en augmenter la surface, de façon à disposer d'un tènement foncier plus conséquent et mieux organisé et permettre ainsi à un opérateur du logement intermédiaire et social de réaliser enfin l'opération groupée de logement pour lequel l'ER4 actuel est sous maîtrise foncière d'ACTIS depuis des années mais sans réalisation, ce qui crée une rétention foncière dommageable.

- Réponse de la commune : L'ER n°4 sera étendu à la parcelle AE 181 afin de rendre réalisable l'opération bloquée depuis 2009.
- Conclusion : accord.

3.11 – A propos des OAP thématiques franges urbaines et rurales et TVB et des ER destinés aux circulations douces et actives

La proposition de la commune répond aux principes ou objectifs suivants :

- ➔ l'affirmation du projet urbain (PADD) comme élément de préservation des éléments de nature en ville,
- ➔ l'accessibilité et le maintien des liens entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles.
- ➔ la promotion des modes de déplacements intra-muros à bilan carbone neutre,
- ➔ l'augmentation de l'offre de logements dans le cadre d'un parcours d'hébergement diversifié et sa concentration sur un espace préférentiel,

Le projet n'est cependant pas totalement au rendez-vous sur d'autres principes :

- ⇒ la renaturation des espaces dégradés,
- ⇒ l'arrêt des actions concourant au développement des îlots de chaleur, le maintien ou la restauration de la perméabilité des sols,
- ⇒ la création d'espaces favorables à la faune dans le bâti et les espaces libres de construction.

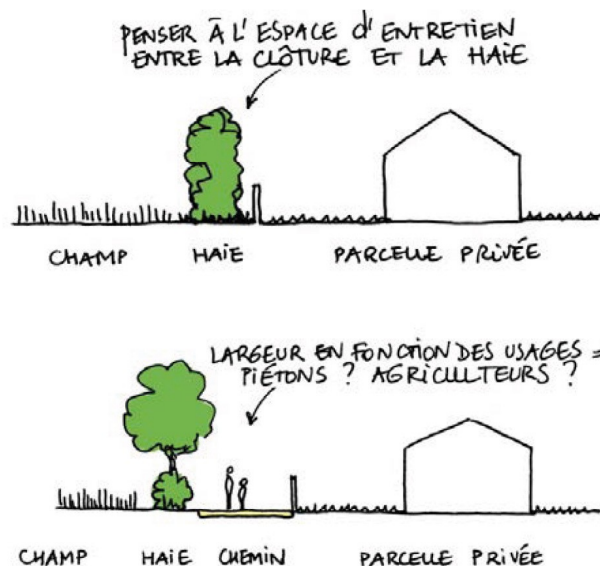
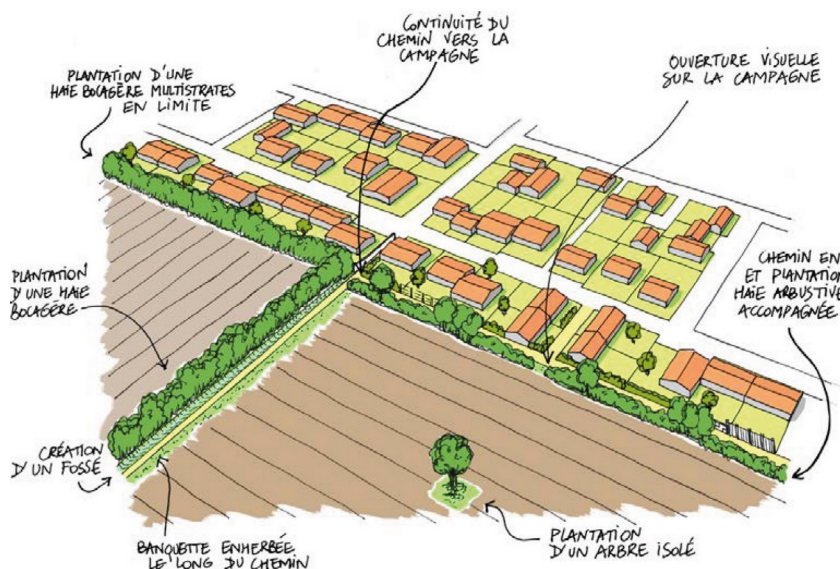
En règle générale et pas seulement pour le foncier concerné par des OAP, le renforcement des actions de contrôle, la meilleure instruction des autorisations d'urbanismes et le suivi simple par les indicateurs généraux du PLU, ne suffiront pas à garantir l'application effective de ces principes. Il conviendrait d'introduire des indicateurs de contrôle et de suivi à la parcelle, pour les autorisations accordées à l'issue de la révision, y compris les divisions parcellaires. Une prestation de service simple auprès d'un opérateur agréé par la commune (à charge partagée ou sous forme de forfait) rendrait économiquement viable ce suivi au cas par cas. Il conviendrait d'introduire ce contrôle évaluatif dans le règlement écrit avec un point II-14 des dispositions générales et dans la présentation des OAP avec un point 7 nouveau des dispositions générales.

3.11.1 - En préalable à l'analyse des observations formulées, on rappellera *quelques points d'appui* :

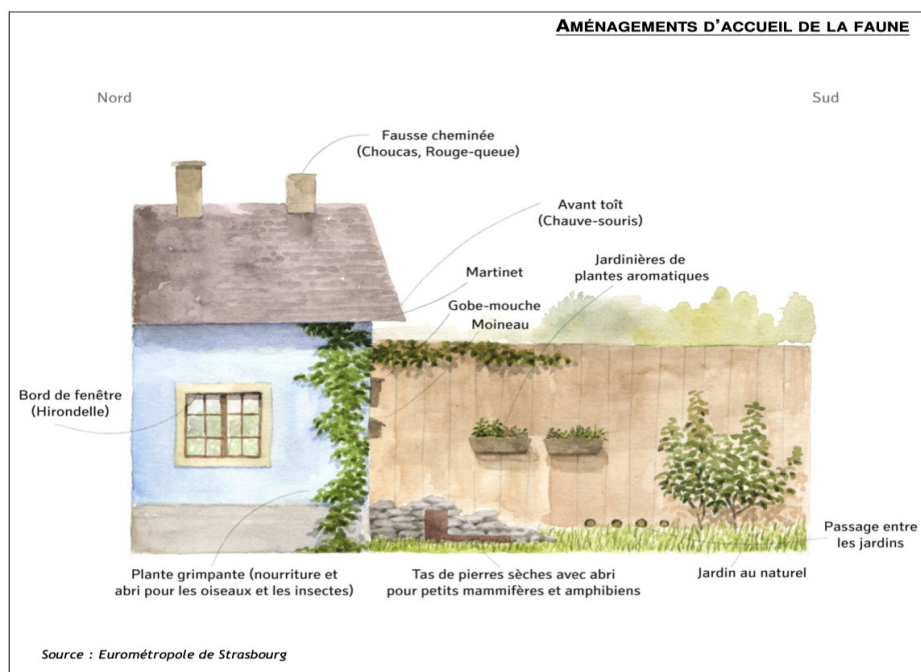
- ⇒ une OAP à vocation environnementale est la traduction des objectifs et enjeux de fonctionnement écologique sur le territoire tel qu'ils sont définis dans le PADD.
- ⇒ Les OAP vont de la recommandation à des prescriptions plus contraignantes. Les mesures prises doivent favoriser les continuités écologiques, la circulation des espèces, le maintien végétal en lisière d'urbanisation ou encore la préservation d'un patrimoine.
- ⇒ Les OAP permettent d'intégrer une notion qualitative et de fixer des objectifs de restauration des continuités écologiques.

Cette OAP définit des principes de reculement et de maintien d'écrans végétalisés sur la limite entre zone U et zone N ou A. Elle concourt aussi indirectement aux efforts de réduction des haies étanches et de perméabilité écologique entre espaces à vocation différenciée. C'est donc une contribution au bilan carbone du PLU et à une meilleure gestion des espaces mixtes. Mais ses prescriptions ne s'imposent pas à l'ensemble du foncier communal. Le règlement graphique doit être complété pour couvrir les binômes de parcelles les plus concernés.

3.11.2 - *Les franges reprises sur le règlement graphique*, matérialisant cette OAP sont indiquées, avec des épaisseurs et reculements variables, créant des différences d'appréciation d'une parcelle à l'autre. Sans méconnaître la nature des lieux qui peut justifier des écarts dans l'établissement graphique de ces franges, elles mériteraient d'être homogénéisées et de s'établir avec un reculement équitable (5m sans exception) côté zones U et en incluant un traitement proportionné pour les zones A (pour partie sur le linéaire ZNT déjà obligatoire). Il faut être plus détaillé dans les principes de maintien ou d'édification de haies végétalisées mixtes, sans clôtures hermétiques, sans fondations pour murets. S'il existe des murets ou murs déjà bâtis, il convient d'inclure dans les prescriptions la reconstitution de passages pour la petite faune et les eaux de surface. Je prends la liberté de reproduire, ci-dessous des extraits d'OAP de La Rochelle, sur le même thème :



3.14.3 - A La Terrasse de façon générale, la situation est dégradée en matière de clôtures entre domaines privés et publics ou au sein des lotissements : peu de respect des prescriptions existantes, une absence de connaissance des principes de continuité écologique, de diversité des essences et des moyens de lutte contre les îlots de chaleur. On peut s'interroger sur la façon dont la commune pourra faire respecter « à la parcelle » les dispositions de la loi « climat et résilience » et du code de l'urbanisme (art L 151-23).

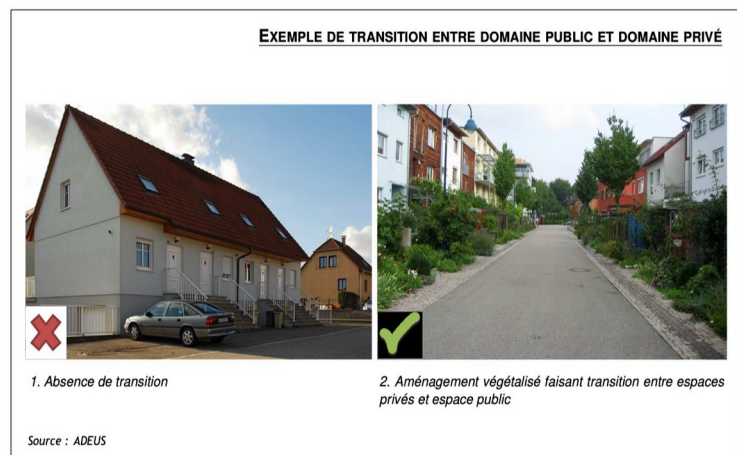


Elle en sera pourtant comptable lors de l'évaluation environnementale ex post de son PLU. Les deux propositions d'OAP thématique : TVB et franges urbaines et rurales lui permettront d'amorcer cette évaluation. Mais ce ne sera pas suffisant. Ce qui est flagrant lors de visites à pied dans la commune, c'est le développement de murets en béton, de barrières massives entre espaces végétalisés, voir l'imperméabilisation systématique de certains sols. Un contre exemple constitue la négation même de tout principe d'aménagement : le lotissement en cours de

finition de la Chantourne où d'importants îlots de chaleur sont en cours d'édification, où parking visiteurs et cours intérieures de lot sont imperméabilisés en bitume noir ; on atteint des sommets dans le virage amont au droit du n°13 et de son vis à vis.

J'ajoute encore quelques extraits d'OAP de Strasbourg et de Voiron sur ce thème :

Lorsque les constructions autorisées seront implantées en retrait par rapport à une voie de desserte créée dans le cadre du projet, l'espace non bâti fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié (aménagement de jardins de devant, végétalisation des aires de stationnements, ...).



• Aménagement des voiries

Le profil en long des futures voiries sera le plus adapté possible à la topographie naturelle.

La voie principale de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...).



Secteurs 2 et 3 :

Les clôtures présentes sont perméables et doivent le demeurer.

Le réseau de haies de part et d'autre de la Départementale n'est pas assez dense. Il serait souhaitable d'y remédier par la plantation d'une végétation arbustive/arborée tel que présenté dans l'OAP Paysage et nature au §2.2.4.1 et dans l'exemple ci-dessous. Des haies supplémentaires pourront être plantées dans les champs, notamment au sein du secteur 2 où la présence de ligneux est trop peu importante alors même qu'une continuité écologique est avérée.

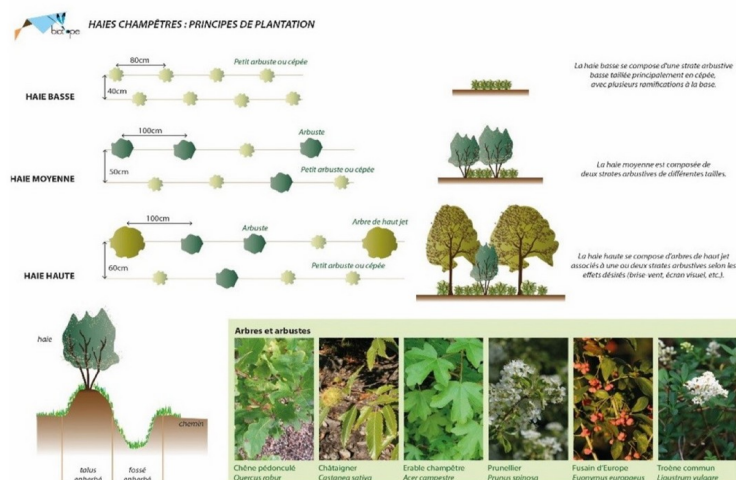
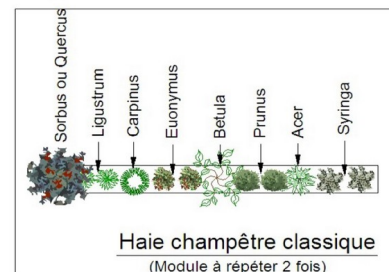


Figure 16 : Exemple de haies (Biotope).

3.11.4 - Une solution serait de renforcer l'OAP thématique « franges urbaines et rurales » en la renommant : « franges urbaines, rurales et séparatives entre

propriétés » ajoutant ce qui est possible et ce qui est proscrit en matière de clôtures et de haies. L'ensemble des droits à construire de la commune étant soumis à cette OAP, prévoyant une réception des travaux et une évaluation à 5 ans de chaque autorisation par un organisme indépendant dans le cadre des indicateurs d'évaluation environnementale.

Un travail important d'identification préalable du patrimoine remarquable et écologique a été fait. L'enjeu des clôtures et séparations est si « mal traité », voir souvent « maltraité » à La Terrasse qu'on ne peut se passer d'une définition des conditions d'aménagement sauvegardant les paysages et la continuité écologique. Voir le dommageable précédent du lotissement de la Chantourne.

● intentions de la commune sur le renforcement des OAP thématiques:

Réponse aux observations du commissaire-enquêteur sur la gestion des clôtures : L'entretien 21.42 coté E42, bien qu'essentiellement périphérique à l'objet d'une révision de PLU, a permis de mettre en valeur deux éléments à intégrer dans le PLU, au-delà même de l'approbation.

Le premier est la faiblesse de la commune pour mener à bien les opérations de contrôle nécessaire à l'application de la règle de droit. La commune est consciente de cette difficulté, et a sollicité la communauté de commune pour que le service mutualisé d'instruction des autorisations d'urbanisme étende ses services à la réalisation des DAACT. La prise de distance est en effet un levier utile pour mener à bien des opérations qui peuvent s'avérer délicates, touchant à des éléments structurants pour la vie des personnes concernées.

Le second est plus important : Comme le fait remarquer le commissaire enquêteur, « à La Terrasse de façon générale, la situation est dégradée en matière de clôtures entre domaines privés et publics ou au sein de lotissements : peu de respect des prescriptions existantes, une absence de connaissance des principes de continuité écologique, de diversité des essences et des moyens de lutte contre les îlots de chaleur. » Afin de répondre à cette problématique, le commissaire enquêteur propose à la commune de renforcer l'OAP thématique « franges urbaines et rurales » par sa transformation en une OAP thématique « franges urbaines, rurales et séparatives entre propriétés ». La commune propose de venir compléter l'action relative à la gestion des clôtures au sein de l'OAP thématique « trame verte et bleue » et dans le règlement écrit en précisant le caractère à claire voie des clôtures.

- **Conclusion** : il est pris acte que la commune retient ma proposition, mais en ajustant l'autre OAP thématique : « trame verte et bleue » qu'on devra donc titrer : « **trame verte et bleue et clôtures séparatives** ». Cette OAP concernera l'ensemble du territoire.

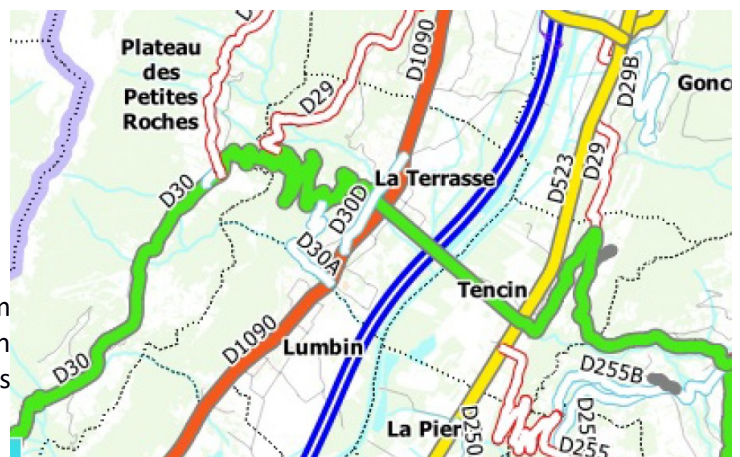
3.12 – A propos de l'articulation entre la hiérarchisation du réseau des RD et les objectifs du PLU

Suite à la réunion avec le CD38, personne publique associée au projet de révision et qui s'est exprimé (voir partie 1, point 14.6, page 11). Je rappellerai la classification du Département et sa stratégie d'aménagement (316.1), puis l'état des points en discussion (316.2) et les propositions de résolution (316.3) afin de concilier l'avis de cette PPA et les objectifs de révision proposés par la commune :

312.1 : orientations du Département en matière de routes



définition :
4680 km
distribués en
6 catégories
homogènes :



- R1 réseau d'intérêt départemental majeur 800 km 17%
- R2 réseau d'intérêt départemental 1230 km 26%
- R3 réseau d'intérêt cantonal 1540 km 33%
- R4 réseau d'intérêt local 610 km 13%

R5 réseau sans intérêt départemental 30 km, à vocation de transfert aux communes

Cette hiérarchisation ancienne (2003) s'appuie sur une analyse multicritère : trafics, desserte de pôles d'activités, lignes de transport départementales. Ainsi pour la RD1090 en traversée de La terrasse :

R1+ : réseau d'intérêt régional

Les routes départementales de catégorie R1+ sont les axes structurants du réseau routier départemental qui supportent une part significative de déplacements sur de moyennes et longues distances, principalement interdépartementaux. Ils permettent également l'accès aux grands pôles multimodaux ainsi qu'aux grands axes nationaux depuis les principales agglomérations du département.

Sur ce réseau qui supporte souvent un trafic important, le Département souhaite offrir aux usagers un niveau de service élevé avec en particulier une capacité adaptée à la demande, un temps de parcours optimisé et une bonne qualité d'usage. Ces routes accueillent aussi de nombreuses lignes de transport en commun structurantes dont il importe d'améliorer ou à minima de préserver la vitesse commerciale et la régularité.

➔ *Ce réseau R1+ peut supporter des gestions de carrefours par feux tricolores, asservis ou pas à la vitesse et au trafic de traversée. C'est le cas pour le hameau du Carré.*

On notera l'analyse des différents modes de ralentissement et leur adaptation à la RD1090

Dispositif de ralentissement		Vitesse sur le dispositif	Catégori R1+	
Effet de porte		Variable		
Réduction de la largeur des voies				
Dévoisement	Chicane	avec îlot symétrique	30 km/h ou 50 km/h	
		avec îlot asymétrique		
		sans îlot borduré		
	Ecluse	Simple		
		Double		
Surélévation de chaussée	Surélévation de type vague		50 km/h	
	Altitude < 800 m	Ralentisseur dos d'âne ou trapézoïdal	30 km/h	
		Plateau		
		Coussin		
	Altitude > 800 m	Ralentisseur, coussin ou plateau	30 km/h	
Asservissement de feux existants	Fonctionnement vert récompense		Variable	
	Fonctionnement rouge sanction			
Bande rugueuse transversale			Variable	
Non priorité aux carrefours			30 km/h	

vue aérienne carrefour RD30-RD1090



312.2 : état des points en discussion avec la commune

La section considérée : entre le carrefour du hameau du Carré et celui avec l'avenue de Savoie, se situe en agglomération au sens de l'article R 110-2 du code de la route.

Sur cette section, la RD1090 croise principalement quatre voiries communales et l'autre RD30. Trois de ces croisements se situent dans la zone préférentielle de développement, au voisinage de deux servitudes de mixité sociale (OAP 7 et 8) et en parcours parallèle à un itinéraire mode doux et actif, existant ou à créer.

L'objectif de création à moyen terme de 180 logements sur la commune dépend de différentes opérations d'aménagement, dont deux à court terme situées sur le secteur « Chonas-haut ».



carrefour : rue du pré saint Gervais - RD1090

Les intérêts de la commune et ceux du département doivent donc se rejoindre pour préserver à la fois la fluidité et la qualité d'un réseau départemental d'intérêt régional attendu par les usagers et la traversée quotidienne en croissance des habitants de la commune.

Problématique : La zone préférentielle de développement proposée par la commune a reçu des avis favorables des PPA. Actant la constitution urbaine en village rue et constatant que la seule marge de densification se trouve autour de l'avenue de Savoie (RD30D) et en miroir, dans le hameau de Chonas (partie haute) à présent en fin d'intégration au village.

Chonas-haut est le potentiel de croissance du village le plus conséquent et le plus opérationnel à court terme. La démographie communale est en léger repli, alors que la tension en matière de demandes de logements est forte. Les liaisons pour les trajets quotidiens et pour l'usage des équipements publics, le projet de centre médical et les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'hébergements diversifiés, commandent de rendre plus fluide, plus attractif et plus sûr le croisement RD1090-RD30.

Le goulet en souterrain est ancien, sous dimensionné, non calibré pour des circulations douces ou actives.

Vue partielle carrefour : rue du lac (RD30) avec RD1090,

*au dernier plan le pont
suspendu sur l'Isère
ayant vocation à être
doublé*



312.3 les solutions examinées et arrêtées : Il a été convenu de réaménager les cinq traversées de la RD1090, sans nuire aux objectifs assignés à cette voirie. Pour tenir les objectifs de la révision du PLU, **j'insiste sur trois objectifs prioritaires à atteindre** :

1. L'ensemble constitué de la RD1090 et de la RD 30 vers Tencin et leur croisement feront l'objet d'une programmation d'équipements et de passages protégés en mode doux garantissant ces deux intérêts. Le Département retient la mise en place de feux tricolores RD30 - RD1090, la mise au gabarit et le réaménagement du souterrain et de ses abords, ainsi qu'une signalétique de vitesse adaptée. En ER6 et sur l'angle ouest se trouvent un arbre remarquable, 3 parcelles classées N sous maîtrise foncière communale, l'ensemble garantissant un traitement paysager et sécuritaire pour ce carrefour.
2. Le croisement avec deux voiries secondaires, doit être revu :
 - ✓ rue du port saint Gervais (en croisement avec la RD1090), si tous les mouvements sont maintenus, il conviendra d'établir une voirie centrale de stockage des véhicules tournant à gauche. Compte tenu du peuplement à venir, il n'est pas envisageable de faire de cette rue une double impasse de sortie de bourg et de hameau ou une voirie en sens unique. Par contre la circulation piétonne doit être interdite et découragée par le cheminement piéton renforcé vers la rue du lac.
 - ✓ rue de l'église sa mise en sens unique montant avec un tourne à droite uniquement, l'accès par le village pouvant être transformé en impasse au droit de la RD1090.
3. La structuration et l'équipement de sentiers et chemins carrossables en mode doux sur le secteur de Chonas-haut, garantissant une circulation fluide et attractive de l'ancienne église vers le carrefour principal entre les deux RD et du hameau ancien de Chonas bas, vers Chonas-haut. Les deux axes se croisant au carrefour pré saint Gervais/chemin du stade.

Le Département retient ces dispositions semble-t-il. Les investissements étant à prévoir dans le cadre des compétences respectives du Département, de la communauté de communes et de la commune sur sa propre voirie sous un régime de maîtrise d'ouvrage déléguée à la commune.

- ➔ *A cette gestion de la RD1090 dans sa traversée de la zone préférentielle de développement, s'ajoute le projet de déport des axes de transport en commun (actuellement en traversée de village) vers la RD 1090. Il a été convenu que deux arrêts devaient être constitués et réalisés, au droit du carrefour Savoie - RD1090 et du carrefour RD30 rue du lac -RD1090, des aires de dépose et pris en charge spécifiques à l'image de ce qui a été fait entre Tencin et Champs :*



- ➔ *Les ER prévus dans le PLU le permettent, avec quelques ajustements. Le règlement graphique du PLU, comme le texte explicatif des OAP7 et 8, une fois revus, devront indiquer ces objectifs de façon explicite.*

En plus de cet enjeu de la RD1090, il y a lieu de prendre en compte les autres observations du département relatives à :

- ✓ l'ajustement des zonages et surfaçages de façon à permettre la faisabilité du projet de piste cyclable et le doublement du pont reliant Tencin à la Terrasse sur l'Isère.
- ✓ Le redimensionnement des pelouses sèches le long de la RD30 de façon à permettre sa mise au gabarit et l'intégration des circulations douces,
- ✓ les emplacements réservés 6, 7 et 8 doivent être ajustés en fonction des arbitrages intervenus,

● Réponses de la commune :

Un certain nombre d'observations réalisées au cours du procès-verbal nécessitent des réponses de la part de la commune, sans qu'il ne soit nécessaire d'apporter des justifications conséquentes. Ainsi, la commune entend apporter les modifications suivantes avant l'approbation :

- *Les éléments fournis par le Département concernant le pont de Tencin seront intégrés.*

- *Les ER 6 et 7 seront redéfinis à partir des schémas d'aménagement arrêtés conjointement avec le Département. Par ailleurs, la réalisation de ces aménagements exclusivement sur du domaine public conduira certainement à la suppression de ceux-ci.*

... / ...

- *La rue de la source des Combettes sera matérialisée graphiquement en voirie publique (fond blanc et non rose), tout comme la voirie publique de la rue le long de l'école maternelle, sur la parcelle AD189.*

- *La matérialisation du tracé de la rue de la Gare sera corrigée*

... / ...

- *La règle de recul par rapport à la route départementale 1090, à 15m de l'axe, qui est mentionné à la page 35 du règlement écrit, sera reproduit sur le règlement graphique.*

- **Conclusion** : accord, la commune donne suite à l'avis du Département et s'y conforme.

3.13 - A propos du recensement des espaces verts et végétalisés (EVV) et des espaces paysagers à protéger (APP), anciens espaces boisés classés auparavant (EBC)

Point d'ordre : il y a lieu de rétablir l'EBC situé sur une partie des parcelles 75 et 73 situé derrière le magasin Gammvert. Ceci étant posé, traitons plus globalement l'ensemble des propositions EVV et EPP sur les principes.

Nous avons vu en début d'enquête que le traitement du système d'information géographique avait conduit à certaines erreurs matérielles mineures pour lesquelles nous avons décidé d'une part de supprimer 2 EVV proposés, d'en ajuster 4 autres et de créer 5 autres EVV qu'on peut estimer oubliés initialement.

Il est également proposé quelques classements nouveaux en compensation, sans qu'ils soient exhaustifs au stade du procès verbal.

NB : dans tous les cas on recueillera l'avis conforme du SIG sur la faisabilité et la pertinence avant mise en approbation du PLU révisé.

Parcelles	EVV	Description	Impact
AE 209	Suppression EVV	Division parcellaire en 2023 ant. Arrêt projet	-1 100 m ²
AD 186	Suppression EVV	Tènement de 811 m ² issu de div parc ant.	-800 m ²
AE17, 29 et 30	Modification d'un EVV	Déplacement de l'EVV vers la parcelle AE17 pour qu'il couvre le petit bosquet existant	+100 m ²
AA95, 111 et 112	Modification d'un EVV	Déplacement de l'EVV vers le nord pour qu'il grève moins d'un tiers de la parcelle AA111 et s'étende aux parcelles AA95 et AA112	+ 300 m ²
AC 239 AC 192, 194, 200, 201, 202, 207, 208, 209, 217, 218, 219, 220, 231, 232, 233, 234, 235	Modification d'un EVV	Retrait AC239 pour partie Ajout linéaire des fonds de jardin le long de la RD reliant deux EVV proposés : entre le parc Chevrelle et le jardin 109	-1 800 m ² +3 100m ²
AA 49 à 66 et 268, 269, 272	Ajout d'un EVV	Couverture de la zone rouge le long du torrent Carre – Pré Millon	+7 000 m ²
AE 144 à 147	Agrandissement d'un EVV	Fond de parcelle classé de façon isolée / voisinage en sit équiv. Non EVV	+ 1 400 m ²
AB 193 à 197 et 215, 213	Ajout d'un EVV	Rue du Sabot aval, fond de jardin	+ 800 m ²
AE 12, 13 et 38	Ajout d'un EVV	Rues de l'orme et Montabon, partie haute, continuité avec 2 EVV existants	+ 1200 m ²
AD 8, 13, 201	Ajout d'un	Le long des chemins Gorge et Ruisseau en jonction avec zone N	+800 m ²
AB 120, 121, 137, 138, 145	Ajout d'un EVV	Gestion de la transition avec la zone N	+800 m ²
			+11 600m ²

En dehors de ces corrections effectuées ou à venir, il demeure donc des situations particulières évoquées par différents pétitionnaires. La réponse au cas par cas de la commune doit à mon sens tenir compte de trois attendus :

- ✓ maintenir le principe d'établissement de ces EVV sur l'ensemble du territoire communal,
- ✓ évaluer le total des surfaces proposées initialement dans l'arrêt – projet, déduire l'incidence des correctifs apportés en moins et en plus, sans obligation d'être en compensation parfaite,
- ✓ établir dans le règlement écrit des règles de gestion de ces EVV plus détaillées :
 - conditions de leur maintien dans le temps (renouvellement du végétal, entretien, etc.)
 - interdiction d'annexe indépendante,
 - compensation des surfaces artificialisées,
 - etc.

En précisant qu'une évaluation à 6 ans aura lieu au moment du bilan carbone du PLU (par prestataire extérieur). Il convient de renforcer et mieux préciser auprès des propriétaires concernés par des EVV, les règles d'usage et d'entretien de ses EVV.

- ➔ Nous savons qu'à partir de 2030, dans le cadre de la trajectoire ZAN, la commune devra justifier d'un bilan carbone le plus neutre possible. Elle n'est pas en mesure, ne maîtrisant pas l'intégralité du foncier, de compenser le foncier artificialisé. Ceci passe par une régulation des espaces végétalisés par des dispositifs EVV et EPP, comme elle les a définis dans son projet, à bon droit. Ces dispositions, contrairement à ce qui a pu être écrit par certains conseils, ne sont pas une atteinte au droit de propriété, mais une évolution des règles d'urbanisme et des prescriptions, comme cela est rendu possible et confié par les lois et règlements aux collectivités territoriales, sous le contrôle du juge administratif.
- réponse de la commune aux demandes relatives au bilan carbone du PLU (état initial de l'environnement, évolutions relatives aux Espaces Verts à Valoriser (EVV) et aux Espaces Paysagers à Protéger (EPP)

La commune confirme tout d'abord que l'OAP trame verte et bleue est une OAP thématique qui s'applique à l'ensemble du PLU, et donc également aux OAP sectorielles, qui ne disposent pas de règles alternatives mais de règles supplémentaires.

Enfin, la commune a engagé une réflexion sur les EVV, afin de répondre aux contributions 21.4 (E4) ; 21.7 (E7) ; 21.22 (E22) ; 21.46 (C3) ; 21.12 (D13). La commune fait sienne la remarque du commissaire enquêteur selon laquelle : « la qualification d'EVV ou EPP concourant à une évaluation de long terme, ne peut pas s'apprécier à l'instant T, mais tient compte de l'usage passé et de son potentiel à venir, selon le cadre défini par la loi « climat et résilience » et de façon plus générale dans le respect de la Charte de l'environnement (2005) de portée constitutionnelle qui érige un ensemble de droits, devoirs et principes environnementaux (notamment les articles 5 et 6). L'avis de la MRAE est clair à ce propos. Portée constitutionnelle renforcée en 2022 : « la France garantit la préservation de l'environnement et de la diversité biologique et lutte contre le dérèglement climatique ».

En conséquence, la commune envisage les modifications suivantes :

Parcelles	EVV	Description	Impact
AE 209	Suppression EVV	Division parcellaire en 2023 ant. Arrêt projet	-1 100 m ²
AD 186	Suppression EVV	Tènement de 811 m ² issu de div parc ant.	- 800 m ²
AI 61	Suppression EVV	Projet de division parcellaire	- 300 m ²
AE17, 29 et 30	Modification d'un EVV	Déplacement de l'EVV vers la parcelle AE17 pour qu'il couvre le petit bosquet existant	+ 300 m ²
AA95, 111 et 112	Modification d'un EVV	Déplacement de l'EVV vers le nord pour qu'il grève moins d'un tiers de la parcelle AA111 et s'étende aux parcelles AA95 et AA112	+300 m ²
AC 239 AC 192, 194, 200, 201, 202, 207, 208, 209, 217, 218, 219, 220, 231, 232, 233, 234, 235	Modification d'un EVV	Retrait AC239 pour partie Ajout linéaire des fonds de jardin le long de la RD reliant deux EVV proposés : entre le parc Chevrelle et le jardin 109	-1 800 m ² +3 100m ²
AA 49 à 66 et 268, 269, 272	Ajout d'un EVV	Couverture de la zone rouge le long du torrent Carre – Pré Millon	+7 000 m ²
AE 144 à 147	Agrandissement d'un EVV	Fond de parcelle classé de façon isolée / voisinage en sit équiv. Non EVV	+ 1 400 m ²
AB 193 à 197 et 215, 213	Ajout d'un EVV	Rue du Sabot aval, fond de jardin	+ 800 m ²

AE 12, 13 et 38	Ajout d'un EVV	Rues de l'orme et Montabon, partie haute, continuité avec 2 EVV existants	+ 1200 m ²
AD 8, 13, 201	Ajout d'un	Le long des chemins Gorge et Ruisseau en jonction avec zone N	+800 m ²
AB 120, 121, 137, 138, 145	Ajout d'un EVV	Gestion de la transition avec la zone N	+800 m ²
			+11 600m²

- **Conclusion** : accord pour ces requalifications en EVV. Elles ont le mérite de bien répartir l'objectif de préservation des espaces verts et paysagers sur tout le territoire, de responsabiliser la population à ce propos. Avec le renfort des OAP thématiques, la commune sécurise sa trajectoire ZAN.

La commune ne répond pas sur le reclassement en EBC (ou EVV) de tout ou partie des parcelles situées derrière Gammvert : 73 et 75. Je souhaite que cela soit cependant retenu. Il s'agit d'un massif d'arbres sans grande valeur patrimoniale certes, mais il fait écran entre la zone d'activité et le hameau de Chonas, constitue également un îlot de fraîcheur, était enfin à l'origine conçu pour faire un écran entre les activités de l'entreprise (ses nuisances éventuelles) et les habitats.

Avec ce dernier point, se termine la relation des observations et contributions rapportées lors de l'enquête publique, des réponses et avis du Maître d'ouvrage et de mes avis au cas par cas.

Le procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été remis à la commune le lundi 22 avril 2024, soit sept jours après la date de clôture. Ce document a été commenté lors d'un entretien avec le Maître d'ouvrage représenté par Madame le maire, accompagnée de ses adjointes « urbanisme » et « vie associative », du Directeur général des services, assisté du cabinet d'étude « espaces et mutations ». J'ai attiré l'attention de la commune sur la nécessité de répondre aux six grands enjeux identifiés dans les points 3.8 à 3.13 du document.

Le mémoire en réponse

Monsieur le Directeur général a adressé le mémoire en réponse le 6 mai 2024 par messagerie électronique. Il apporte un éclairage précis et complet aux observations du procès-verbal de synthèse. Il propose neuf groupes de modifications ou de plus simples ajustements à opérer dans le projet, sans conséquence sur l'économie générale et les objectifs assignés au PLU. Il prend position, dans le respect de la réglementation sur la grande majorité des points évoqués avec des particuliers et qui étaient sujets à interprétation. Il apporte les réponses attendues par les personnes publiques associées ou consultées au titre de l'enquête publique : prenant en compte les réserves ou observations ou expliquant que les réponses se trouvaient déjà au sein de l'arrêt projet. Les réponses confirment l'engagement significatif de la commune à tenir compte des recommandations de la Mission régionale Autorité environnementale, ce PLU étant pour la première fois soumis à l'évaluation environnementale.

Au terme de ce rapport, je suis en mesure de formuler mes conclusions et d'émettre l'avis requis au titre de la saisine.

A Meylan le 19 mai 2024,

Marc BESSIERE - Commissaire enquêteur



Annexe 1

procès verbal de synthèse

 contributions dématérialisées	11/04/2024 17:39	Dossier de fichiers	
 contributions écrites	12/04/2024 11:51	Dossier de fichiers	
 1 - PV de synthèse 2024 - révision PLU La Terrasse.odt	26/04/2024 13:53	Texte OpenDocu...	44 340 Ko
 1 - PV de synthèse 2024 - révision PLU La Terrasse.pdf	25/04/2024 19:46	Document Adobe ...	7 792 Ko
 distribution thématique des avis-question - La Terrasse 2024. vérif....	18/04/2024 11:32	Classeur OpenDoc...	33 Ko
 distribution thématique des avis-question - La Terrasse 2024. vérif....	18/04/2024 11:32	Document Adobe ...	82 Ko
 distribution thématique des avis-question - La Terrasse 2024.ods	17/04/2024 14:36	Classeur OpenDoc...	30 Ko
 distribution thématique des avis-question - La Terrasse 2024.pdf	12/04/2024 18:17	Document Adobe ...	80 Ko

Annexe 2

réponses apportées par la communes

 Reponse_pv_CE_PLU_La_Terrasse définitif.odt	07/05/2024 11:05	Texte OpenDocu...	77 Ko
 Reponse_pv_CE_PLU_La_Terrasse définitif.pdf	07/05/2024 11:06	Document Adobe ...	209 Ko

annexe 3

**Documents remis au CE en entretiens (cotes E) reçus en mairie ou postés
et sur registres papier ou dématérialisé (cotes C, R et D)
(avec exclusion des doubles comptes)**

Cotes PVS	Nom	Parcelle ou observation
E1	M et Mme DALBION, pour le compte de leur fille	109 dans le lotissement le clos Danjean reclassée N
E2	MOUSSI	70, Chonas hameau demande de revoir la frange urbaine rurale
E4	Renaud ARTRU	diverses parcelles : 138 en UH, 137 et 135 en UC1 . Deux doct remis - demande EVV
E5	Monsieur PELLISSON	103 division parcellaire avec CU
E9	M et Mme CHATELAIN	106 à 109 et 113, classées N
E12	M DEBARNOT H. sur RD 1090	192, valeur précise de la zone non aedificendi
E16	Monique PISON	1261, classement ER1 et N
E17	Alain PAUL	AE 238 projet avancé de seconde maison sur partie ouest classée N (remise d'un dossier complet vert)
E18	MEZIN - FONT	86 partie amont en N et EVV
E19	GASCON	Note « mise au point » remontant au 23 dec 2019
E21	Mme MALACOUR – soc NOVELIA	Dossier de Pré contentieux – exercice d'une préemption pour un futur ER sur OAP 3 (deux dossiers identiques dont un numérique D15 non retenus
E24	G BESCHER	Contribution à caractère général sur 8 sujets
E26	Famille BREVERS	OAP 7 Chonas haut
E29	DROZE le Pichat	172 zone UC1 et 346 reclassée en N et encalve dans UC1
E38	BERTHE Alice	106 (classée N) et 115, pour parties UC1 et N dossier complet sur projet division et de travaux eaux pluviales
E40	MOINE Elise et son frère	121 CU obtenu 05/23 et reclassement en A 10/23
E41	FORNER&Bertrand agriculteurs	B223 refus CU pour serres en zone Ai devenant A
E43	Mme Di DIO	Erreur de numérotation et de limitation entre cadastre et récente division parcellaire.

Cotes PVS	Nom	Parcelle ou observation
C1	Mme DRILLAT -BOUTTAZ dossier de six pièces	AB38 -dossier contentieux sur refus de PDC parcelle U proposée en A – périmètre de protection du château
C2	André HIRSCHLER	8 contributions sur le règlement écrit et le secteur UI
C3	Monsieur CHAPRON, père	Demande de reprise d'un espace EVV
D1	CHEVANNES Nelly	943, 944 – demande de reclassement en U, actuel zonage A confirmé - Montabon
D2	GAUTHREAUX	Parcelle 209 classée UC1 avec EVV - retrait confirmé
D3	M COMBE	Diverses opinions sur la RD1090 et les votations
D4	DAMIANI G et M	Demande de reclassement ancien Au en UB2 au lieu de N, suppression d'un EVV
D5	PELLE L née Carvin	Demande reclassement ancien Au en UB2 au lieu de N parcelle 54
D6	Anonyme	Demande la protection du périmètre autour du château du Carre des promoteurs immobiliers (NR)
R5	MM BOUTEMAN et PETRONE	parcelles 157 à 159, classées UA avec zone violette PPRI - 27 place de la mairie

N.B. registre dématérialisé : 10 des contributions sur RD (D1 D4 D5 D6 D7 D8 D10 D11 D14 D15 selon cotation du registre Préambule) sont des redites d'entretiens tenus en permanence ou de pièces remises en main propre. Il n'y a donc pas lieu à reprise ou double compte.

N.B. registre papier : 12 mentions non reprises : 8 pour dépôt de dossiers cotés E ou C et 4 contributions ayant déjà fait l'objet d'une cotation E, donc une seule contribution nouvelle sur registre papier , retenue et cotée R5

annexe 4

**Délibération 2023/035 du 5 octobre 2023, dite « arrêt projet du PLU »
arrêté d'ouverture d'enquête publiques
décision nomination du Commissaire enquêteur
avis presse et affichage**

 2023_arret_projet_PLU.pdf	31/01/2024 11:48	Document Adobe ...	10 137 Ko
 ARRETE ouverture EP 024_0031_TPN.pdf	20/02/2024 15:31	Document Adobe ...	2 700 Ko
 avis EP presse affiche - MBe - La Terrasse ...	19/02/2024 15:54	Texte OpenDocu...	31 Ko
 avis EP presse affiche - MBe - La Terrasse ...	19/02/2024 15:54	Document Adobe ...	99 Ko
 OD 240005.pdf	26/01/2024 17:18	Document Adobe ...	45 Ko
 presse - justificatif_parution_Idl-40256610...	27/02/2024 14:19	Document Adobe ...	660 Ko

annexe 5

Liste des avis PPA, PPC et note du service RTM

Nom	Modifié le	Type	Taille
 CCLG eau assai	11/04/2024 18:08	Dossier de fichiers	
 1 - avis MRAE - réponse de la commune ...	18/03/2024 19:24	Document Adobe ...	974 Ko
 1 - avis MRAE.pdf	29/02/2024 19:24	Document Adobe ...	327 Ko
 2 - Avis_Etat_Revision_PLU_La-Terrasse-V...	13/03/2024 10:08	Document Adobe ...	855 Ko
 3 - Avis_CDPENAF_PLU_La-Terrasse.pdf	13/03/2024 18:38	Document Adobe ...	310 Ko
 4 - avis chambre agriculture.pdf	16/02/2024 09:33	Document Adobe ...	468 Ko
 5 - avis CCLG-2 AEP et ASS 11 04.pdf	11/04/2024 18:08	Document Adobe ...	795 Ko
 5 - avis CCLG-sur-larret-projet-PLU.pdf	13/03/2024 10:40	Document Adobe ...	2 467 Ko
 6 - avis CD38 - CR réunion CD38.pdf	08/05/2024 15:39	Document Adobe ...	3 149 Ko
 7 - avis SCOT PLU La terrasse.pdf	08/05/2024 15:43	Document Adobe ...	5 823 Ko
 8 - avis CCI Grenoble Isère.pdf	08/05/2024 15:44	Document Adobe ...	776 Ko
 9 - avis INOQ.pdf	08/05/2024 15:46	Document Adobe ...	1 302 Ko
 10 - avis CNPF.pdf	08/05/2024 15:47	Document Adobe ...	1 317 Ko
 11 - étude RTM modification zones La Ter...	11/03/2024 18:11	Document Adobe ...	3 171 Ko

annexe 6

planches photographiques

Nom	Modifié le	Type	Taille
 affichage information public.pdf	26/03/2024 18:22	Document Adobe ...	1 203 Ko
 planche 1 - alternative aux murets EP rev ...	08/05/2024 16:26	Document Adobe ...	5 062 Ko
 planche 3 - environnement chateau du C...	08/05/2024 16:00	Document Adobe ...	2 163 Ko
 planche 4 - liaison Chonas-centre bourg....	08/05/2024 16:04	Document Adobe ...	1 024 Ko
 planche 5 - hameau de Montabon .pdf	08/05/2024 16:08	Document Adobe ...	1 273 Ko