

DEPARTEMENT DE L'ISERE

Commune de VOUREY

Enquête publique du 09 Septembre au 09 Octobre 2013

PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS MOTIVEES

Les conclusions motivées sont indissociable du rapport d'enquête

Le 10 février 2010, le conseil municipal de la commune de Vourey a décidé de prescrire la mise en révision du plan d'occupation des sols (POS) et d'élaborer un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

1/ Le projet

La commune s'est fixé des objectifs dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (pièce n°2 du dossier de PLU mis à l'enquête publique) dont je rappellerai les principaux objectifs :

- **une préservation des milieux naturels et agricoles remarquables de Vourey**
 - Objectif n°1 : préserver la biodiversité du territoire
 - Objectif n°2 : conserver les qualités paysagères du territoire
 - Objectif n°3 : maintenir l'activité agricole
- **un développement urbanistique maîtrisé :**
 - Objectif n°4 : organiser l'habitat dans un principe de développement maîtrisé de la commune
 - Objectif n°5 : pérenniser et développer l'activité économique sur la commune
 - Objectif n°6 : accompagner le développement de la commune par des actions en matière de transport, déplacements, équipements
 - Objectif n°7 : prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le développement communal

J'estime que l'objectif est atteint et que le bilan est positif. En effet, sans reprendre ici tous les items des objectifs du PADD, on peut en relever les points principaux :

- **Concernant la préservation des milieux naturels et agricoles remarquables de Vourey :**

La création de trames vertes et bleues, la préservation des continuités écologiques ainsi que la volonté de conserver des cônes de vue et de préserver les coteaux en arrêtant leur urbanisation contribuent à la réalisation de l'objectif de préservation des milieux naturels.

De même, la volonté de maintenir l'activité agricole se traduit notamment par une « sanctuarisation » de la zone agricole emblématique de la plaine de l'Isère à travers une traduction réglementaire renforcée en A strict sur des secteurs à enjeux.

Les milieux naturels

Les milieux présentant un intérêt écologique ont été préservés et les grands équilibres paysagers de la commune seront mieux identifiés et protégés.

Les 2 arrêtés de protection du biotope présents sur la commune bénéficient de classement en zone naturelle de protection Np, inconstructible.

Les 2 ZNIEFF présentes sur le territoire de la commune sont classées en Np, NS ou NL selon les enjeux identifiés.

Les 5 zones humides du territoire de la commune font l'objet de zonages N et Np.

Enfin le PLU protège les espaces boisés, soit en mettant en place des EBC (espaces boisés classés) sur certains bois particuliers, soit en imposant la demande d'autorisation de défrichage, soit en imposant des plantations dans le cadre des OAP notamment.

La zone agricole

Tant le rapport de présentation que le plan de zonage démontrent une volonté d'affirmation de la spécificité agricole de la commune par le classement qui leur est attribué A ou As (agricole stricte). Ce classement permet d'affirmer le caractère agricole et de conserver le paysage identitaire de Vourey.

- **Pour ce qui est de la volonté d'atteindre un développement urbanistique maîtrisé :**

La commune de Vourey souhaite se développer de façon modérée dans des secteurs circonscrits et prévoir un développement phasé de son habitat, en réalisant les objectifs du PLH intercommunal.

Elle a besoin de mobiliser 6,7 ha de foncier pour permettre la construction de logements. A noter que les espaces de réception du tissu urbain existant de la commune (environ 7ha) répondent en totalité à ce besoin. **Ce qui signifie que pour la construction de nouveaux logements, aucun espace naturel ou agricole ne sera consommé.**

Les surfaces destinées à l'extension urbaine sont prévues pour des équipements publics sur 1,2 ha et de l'activité économique sur 2,3 ha.

Le rapport de présentation fait apparaître que, par rapport à la consommation foncière observée entre 2000 et 2011 (14,1ha pour l'habitat, les équipements et les activités), la consommation totale d'espaces prévue à l'horizon 2022 (soit 10,2 ha) est réduite de 28%.

Par rapport au POS actuel, le PLU augmente légèrement les zones constructibles qui passent de 81,2 à 86,3 hectares. Mais les zones d'urbanisation future sont fortement réduites, passant de 12,1 ha à 3,5 ha.

Les zones agricoles sont réduites au profit des zones naturelles : ainsi le foncier agricole passe de 409 ha au POS à 292,3 ha dans le PLU et les zones naturelles passent de 185,7 ha à 305,3 ha, mais le zonage agricole en A ou As (strict) est gage de la volonté de maintenir cette activité structurante de la commune.

Les personnes publiques associées ont toutes donné un avis favorable au projet de PLU de la commune de Vourey (certaines par défaut de réponse dans les délais légaux), soulignant sa **compatibilité avec le SCoT de la région grenobloise et les orientations et le PLH de la Communauté du Pays Voironnais**. Ces avis ont été analysés en détail dans mon rapport. J'indique ci-dessous les réserves et recommandations des PPA que je retiens.

2/ Le déroulement de l'enquête

Le public a été largement informé, tant par les publications réglementaires que par la mise en ligne du projet sur le site internet de la commune, qui a par ailleurs mis en place, à ma demande, une adresse électronique dédiée pour l'enquête. Une réunion publique

d'information et d'échange que j'ai animée a permis de rappeler les grands enjeux du projet de PLU et d'entendre les interrogations des habitants. Cinq permanences ont été organisées à des jours et horaires variés pour permettre au public le plus divers possible de s'exprimer. Le maire, les élus et les agents communaux que j'ai été amenée à solliciter au cours de l'enquête ont tous été parfaitement diligents et ont permis à cette enquête de se dérouler dans un climat serein.

J'ai répondu à l'ensemble des remarques et observations émises, en intégrant l'analyse de la réponse du maire dans mon avis.

3/ Réserves et recommandations

3.1 : suites à l'analyse des avis des personnes publiques associées (PPA)

Avis du préfet :

Les observations du préfet sont organisées en 2 parties : les « obligations du PLU » d'une part, qui comportent des réserves, et les « remarques en opportunité » d'autre part, qui constituent des « recommandations destinées à faciliter l'application du PLU ».

Ainsi que je l'ai indiqué (partie 4.2 de mon rapport), la partie « **obligations du PLU** » est à prendre en compte intégralement car elle fait référence à des dispositions réglementaires.

Cette partie comporte 10 items, que je reprends intégralement au titre de réserves.

Communauté du Pays voironnais :

La CAPV a fait 3 observations sur le projet de PLU de Vourey. J'en retiens deux : l'une rejoint une des **réserves** du préfet sur l'obligation de faire figurer le règlement d'assainissement dans le dossier, je retiens l'autre à titre de **recommandation**, sur le phasage des OAP, insuffisamment précis et qui mériterait de se traduire par des échéanciers prévisionnels.

GRT Gaz

Sur les 10 observations portées par GRT Gaz, 8 portent sur des considérations de sécurité relatives aux ouvrages concernés (localisation graphique, zones de vigilance...)

Je demande que ces mesures, visant à renforcer la sécurité, soient toutes prises en considération, à titre de réserves.

Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture a porté 14 observations au projet de PLU. Je retiens les trois premières à titre de **réserves**. Il s'agit en effet soit de manques dans le rapport de présentation, soit d'incohérences entre le rapport de présentation et le zonage. Pour le reste, la commune arbitrera après dialogue avec les représentants de la chambre d'agriculture.

Conseil Général de l'Isère

Le CG38 a émis des observations sur 4 points. J'en retiens deux,

- l'une à titre de **recommandation** sur le phasage des OAP, qui rejoint le point de vue du préfet et de la CAPV,
- l'autre à titre de **réserve** sur les corridors écologiques, pour lequel un renforcement du règlement est demandé, afin de mieux protéger ces espaces.

3.2 : suite à l'analyse des avis du public

Je retiens, de l'analyse des avis du public et du mémoire en réponse du maire, six observations pouvant conduire à des modifications mineures du projet, sans incidence sur son économie générale.

Il s'agit de quatre réserves et de deux recommandations, dont une rejoint une observation du préfet et de la CAPV et du Conseil Général.

3.2.1 Réserves :

Sur l'OAP du Bayard, plusieurs personnes se sont émues, verbalement ou par écrit, de la présence potentielle sur cette ancienne carrière, de matériaux divers. Il semble avéré que ce lieu ait servi de décharge pendant un certain temps, sans que l'on sache exactement quel type de dépôt peut y subsister sous le remblai qui a été effectué par les propriétaires. Dans la mesure où la partie centrale de l'OAP est destinée à accueillir du public (aire de loisir et de stationnement), je demande que soit procédé à une analyse du sol avant la mise en œuvre de l'OAP, afin de vérifier si des polluants lourds subsistent et de procéder le cas échéant à une dépollution du site.

Propriété de MM. Treillard (R6 et R18)

Je donne suite à leur demande de modification du tracé de la zone A pour leur permettre l'implantation d'un bâtiment technique. Cette demande rejoint d'ailleurs une observation de la Chambre d'agriculture.

Demande de MM. Cantournet et Puthon (R16)

Je donne une suite favorable à leur demande de déclassement partiel de la parcelle n°274 en zone Ueq pour un reclassement en zone Ua. Ce zonage est en effet plus cohérent.

En revanche le surplus de leur demande ne peut être retenu, car ne correspondant pas au caractère de la zone.

MM René et Alain Escolle, représentant la SCI La Galise (R14 + PJ R14)

Leur demande est de pouvoir agrandir les bâtiments d'activité à concurrence de 2000m² au total, ce qui suppose une modification du règlement de la zone Ux1fct.

Je considère cette demande recevable, eu égard à la position de cette entreprise « à cheval » sur les communes de Vourey et de Tullins. Il s'agit de mettre en cohérence le règlement de cette zone spécifique avec celle du PLU approuvé de la commune voisine. Cette demande est cohérente avec l'objectif du PADD de maintenir et développer l'activité économique de la commune.

3.2.1 Recommandations :

Sur les OAP :

Je recommande, ainsi que l'a fait le préfet, rejoint en cela par la CAPV et le Conseil Général, que les OAP soient assorties d'un phasage et d'un échéancier prévisionnels, qui permettront à la commune une meilleure maîtrise de l'aménagement de ces espaces dans le temps, au-delà de la simple échéance de la réalisation des réseaux. Cette mesure permettrait d'ailleurs

de répondre aux interrogations des habitants sur les coûts générés, ainsi que sur le calendrier prévisionnel de ces réalisations.

M.Mme Verrier (R.24)

M.Mme Verrier constatent que le « pastillage » NH autour de leur habitation leur interdit tout projet de création d'une annexe ou d'une piscine. Ils demandent que ce tracé soit légèrement modifié.

Au-delà de cette demande individuelle, je considère que les règles de « pastillage » de la zone Nh mériteraient d'être plus lisibles, pour éviter tout risque d'interprétation et de contestation par les propriétaires concernés. Il reste que le maintien du caractère naturel de la zone est le critère principal.

Au vu de l'ensemble de ces considérations et sous réserve de la prise en compte :

- **Des dix observations du préfet sous la rubrique « obligations du PLU**
- **De la réserve de la communauté du Pays Voironnais sur le règlement d'assainissement**
- **Des huit observations de GRT Gaz sur des mesures de sécurité**
- **Des trois premières observations de la Chambre d'Agriculture**
- **De l'observation du Conseil Général sur les corridors écologiques**
- **De la demande de faire procéder à une analyse du sol du site de l'OAP du Bayard afin de connaître la nature des polluants éventuellement présents dans le sol, avant le démarrage de l'OAP**
- **De donner une suite favorable aux trois demandes individuelles citées ci-dessus, à savoir : demandes de MM. Treillard, MM. Cantournet et Puthon et enfin MM. Escolle**

Je donne un avis favorable au projet de PLU de la commune de Vourey

Cet avis s'assortit également de deux recommandations :

- **l'une sur le phasage et l'échéancier prévisionnels pour les OAP**
- **l'autre concernant les règles de « pastillage » pour la zone Nh.**

Le 20 Novembre 2013
La commissaire enquêteur
Isabelle Barthe