

**DEPARTEMENT DE L'ISERE**

**Commune de VOUREY**

**Enquête publique du 09 Septembre au 09 Octobre 2013**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

***Les conclusions motivées font l'objet d'un document distinct,  
indissociable du présent rapport***

# SOMMAIRE

## **I - Objet de l'enquête**

- 1.1 - Généralités
- 1.2 - Objectifs du PLU
- 1.2 - Cadre réglementaire
- 1.3 - Contenu du dossier mis à l'enquête

## **II – Organisation de l'enquête publique**

- 2.1 - Préparation de l'enquête
- 2.2 - Organisation de l'enquête
- 2.3 - Information du public

## **III - Déroulement de l'enquête publique**

## **IV - Analyse des observations des personnes publiques associées**

- 4.1 - Généralités
- 4.2 - Avis des services de l'Etat
- 4.3 - Communauté du Pays Voironnais
- 4.4- GRT Gaz
- 4.5 - Chambre d'Agriculture
- 4.6 - Conseil Général de l'Isère

## **V - Analyse des observations du public et du mémoire en réponse du maire**

## **VI - Conclusions motivées**

## **VII- Annexes**

## **I – Objet de l'enquête**

### **1.1 Généralités**

Le plan d'occupation des sols de la commune de Vourey a été approuvé le 6 octobre 2000 et a fait l'objet d'adaptations mineures, par la modification approuvée le 9 janvier 2008.

Bien que le POS ait fixé pour objectif la maîtrise de l'évolution de la commune après plusieurs années de développement constant, il est cependant apparu que certaines zones ouvertes à l'urbanisation et que certaines parties du règlement du POS n'étaient plus compatibles avec le Schéma Cohérence Territoriale (SCoT) de la région Grenobloise ainsi qu'avec le Schéma de secteur et le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais. Dans ces conditions, la commune de Vourey a décidé d'élaborer un plan local d'urbanisme (PLU) afin de réfléchir à son devenir dans le respect des évolutions règlementaires et en cohérence avec les objectifs de la politique communale, repris dans chacune des délibérations du conseil municipal sur le sujet, à savoir :

- intégrer les enjeux supra communaux (SCoT, SDAGE, PPRI, PLH, Schéma Directeur d'Assainissement du Pays Voironnais)<sup>1</sup>
- maîtriser l'espace foncier
- intégrer la nouvelle carte des aléas
- mettre en œuvre une politique environnementale
- intégrer une politique de mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle

### **1.2– Objectifs du PLU**

Les objectifs du PLU sont exposés dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durables), qui constitue le véritable projet politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Ainsi qu'exposé en préambule du PADD, ce document « constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire dans le respect des objectifs généraux fixés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. »

« Il expose l'expression politique de la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et dans l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune (contenus dans le rapport de présentation).

---

<sup>1</sup> SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLH : Programme Local de l'Habitat

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondations

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre le devenir des secteurs d'enjeux de la commune.

Enfin, son contenu doit permettre la mise en œuvre des orientations supra-communales et ainsi, être compatible avec le projet intercommunal exprimé dans le Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.) de la Région Urbaine de Grenoble. »

Le PADD contenu dans le projet de PLU de Vourey expose ainsi 7 objectifs retenus par la commune en fonction de son diagnostic. Ces objectifs sont regroupés en 2 grandes parties :

### **Partie 1 : une préservation des milieux naturels et agricoles remarquables de Vourey**

Dans cette partie sont recensés 3 objectifs :

- Objectif n°1 : préserver la biodiversité du territoire
- Objectif n°2 : conserver les qualités paysagères du territoire
- Objectif n°3 : maintenir l'activité agricole

### **Partie 2 : un développement urbanistique maîtrisé :**

Dans cette partie sont recensés 4 objectifs :

- 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

## **1.3- Cadre réglementaire**

### **1.3.1 Le plan local d'urbanisme**

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.

Dans le cadre du projet de PLU la commune a pris en compte les évolutions législatives et réglementaires et notamment la loi « Engagement National pour l'Environnement » dite Grenelle II promulguée le 12 juillet 2010 qui a opéré une réforme dans la procédure d'élaboration du PLU pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

Le futur PLU doit notamment tenir compte Schéma de cohérence Territorial (SCoT) de la région grenobloise approuvé le 21 décembre 2012, du Schéma de secteur du pays Voironnais approuvé en 2007, et du programme local de l'habitat (PLH) élaboré par ce dernier pour la période 2012-2017.

Le PLU devra également intégrer la carte des aléas mise à jour par le bureau d'études ERGH et validé par le service Restauration des terrains en montagne (RTM).

Enfin il devra prendre en compte le volet protection de l'environnement et du patrimoine naturel, dont les dispositions exhaustives sont rappelées dans le document « porter à connaissance » transmis par le préfet de l'Isère le 21 décembre 2011, conformément aux dispositions des articles L121-2 et R121-1 du code de l'urbanisme.

### **1.3.2 le zonage d'assainissement**

Le zonage d'assainissement est obligatoire en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et doit être soumis à enquête publique.

L'objectif du zonage est de préserver la qualité des milieux récepteurs, en choisissant le mode d'assainissement le plus adapté à chaque secteur.

Dans le cas de la commune de Vourey, la compétence assainissement a été transférée à la Communauté du Pays Voironnais. Un zonage d'assainissement a été défini à l'appui d'un schéma directeur et approuvé en 2006 après enquête publique. Dans son « Porter à connaissance » en date du 21 décembre 2011 note qu'il conviendra que la commune s'assure de la compatibilité de ses choix d'urbanisation avec le zonage d'assainissement, qui devra le cas échéant être modifié en conséquence.

Il ne s'agit donc pas ici d'établir un schéma directeur et un zonage d'assainissement, qui existent déjà. Le plan de zonage d'assainissement, ainsi que le plan de zonage d'eaux pluviales sont bien présents dans le dossier soumis à l'enquête.

La mention de ces documents dans l'objet de l'enquête est donc superflue.

### **1.4 Contenu du dossier mis à l'enquête publique**

**Le dossier mis à l'enquête comprenait les pièces suivantes :**

- la délibération du conseil municipal du 14 mars 2013 arrêtant le projet de PLU
- L'accusé de réception de transmission du dossier à la préfecture de l'Isère, en date du 14 mars 2013
- le courrier du maire adressé au président du tribunal administratif de Grenoble pour demander la désignation d'un commissaire enquêteur
- la décision du tribunal administratif de Grenoble en date du 22 mai 2013 nommant madame Isabelle Barthe commissaire enquêteur et madame Liliane Pesquet-Urvoas commissaire enquêteur suppléant
- le courrier du maire adressé au président du tribunal administratif de Grenoble pour demander l'extension de mission du commissaire enquêteur pour « le projet d'élaboration du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune » (cf. ma remarque ci-dessus 1.3.2)
- la décision du tribunal administratif de Grenoble en date du 02 août 2013 d'étendre la mission du commissaire enquêteur conformément à la demande du maire (idem, remarque 1.3.2 ci-dessus)
- l'arrêté du maire en date du 4 juillet 2013 portant mise à l'enquête publique du projet,
- l'avis d'enquête publique et les copies des insertions réglementaires dans la presse
- **le dossier technique comprenant :**
  - pièce n°1 un rapport de présentation
  - pièce n°2 le projet d'aménagement et de développement durables(PADD)
  - pièce n°3 les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
  - pièce n°4 le plan de zonage
  - pièce n°5 le règlement
  - pièce n°6 les annexes ( au nombre de 10) :

1. Notice sanitaire
2. Plan du réseau d'alimentation en eau potable
3. Plan du zonage et du réseau d'assainissement et rapport d'assainissement
4. Plan de zonage des eaux pluviales
5. Liste et plan des servitudes d'utilité publiques
6. Liste des emplacements réservés
7. Arrêté préfectoral du classement sonore des voies
8. PPRI
9. Plan et notice explicative de la carte des aléas
10. Rapport de l'état initial de la faune et de la flore

- Le bilan de la concertation,
- l'avis des personnes publiques associées (ayant répondu dans les délais légaux)
- enfin, le registre d'enquête.

## **II- Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1 Préparation de l'enquête**

Pour préparer l'enquête publique, une réunion a eu lieu en mairie le 10 juin 2013 avec le maire et la directrice générale des services. Les deux commissaires enquêteurs (titulaire et suppléante) y ont participé.

L'organisation matérielle de l'enquête a été décidée d'un commun accord au cours de cette réunion. Le maire nous a également présenté les grandes lignes du projet et nous a accompagnées pour une visite des sites à enjeu de la commune.

### **2.2 Organisation de l'enquête**

Par décision en date du 22 mai 2013 le président du Tribunal Administratif a désigné madame Isabelle Barthe pour être commissaire enquêteur et madame Liliane Pesquet-Urvoas commissaire enquêteur suppléant, la mission des commissaires enquêteurs a été étendue au « projet d'élaboration du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune » le 2 août 2013 (cf ma remarque ci-dessus au 1.2.2)

Par arrêté en date du 4 juillet 2013, le maire de Vourey a prescrit l'enquête publique pour une durée de trente et un jours consécutifs du 09 septembre au 09 octobre inclus.

Le dossier a été mis à la disposition du public en mairie aux horaires habituels d'ouverture au public, à savoir lundi de 16h à 18h30, mardi, jeudi et vendredi de 10h à 12h et de 16h à 18h30, mercredi de 9h à 12h et samedi de 10h à 12h. Il était également consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune

Lors de la réunion de préparation de l'enquête avec le maire, il a été décidé que le commissaire enquêteur recevrait le public en mairie les :

lundi 9 septembre de 16h à 18h, samedi 21 septembre de 10h à 12h, mercredi 25 septembre de 10h à 12h, jeudi 3 octobre de 18 à 20h et mercredi 9 octobre de 10h à 12h.

Le choix de ces dates et horaires a été fait pour permettre à tout public de s'exprimer au cours de l'enquête, et pour tenir compte des diverses contraintes de chacun : professionnelles, familiales, géographiques (etc).

La mise en ligne du dossier sur le site internet de la commune a également fait partie des décisions arrêtées lors de cette réunion, ainsi que la possibilité pour le public d'adresser ses observations au commissaire enquêteur par courriel, sur une adresse électronique dédiée.

Par ailleurs, compte tenu du délai écoulé entre la dernière réunion publique organisée en phase de concertation et l'ouverture de l'enquête publique - délai de près d'un an - j'ai proposé au maire, qui l'a accepté, d'organiser une réunion publique d'information et d'échange peu après le début de l'enquête. Cette réunion a eu lieu le samedi 14 septembre de 10H à 12H.

## **2.3 Information du public**

### **2.3.1 : Modalités réglementaires d'information**

Les arrêtés prescrivant l'enquête publique sont parus dans « Le Dauphiné Libéré » et dans « Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné » pour une première parution le 16 août 2013 et pour la seconde le 13 septembre.

Ils ont été affichés :

- en mairie de Vourey sur le panneau d'affichage devant la mairie,
- sur le site internet de la commune,
- sur le terrain : la commune dispose de 7 autres emplacements différents et a mis en place des panneaux d'information conformes à la réglementation, sur lesquels des affiches annonçant l'enquête publique ont été apposées.

L'attestation d'affichage ainsi que le plan de positionnement des panneaux sont joints en annexe.

J'ai vérifié lors de chaque permanence la présence effective de cet affichage.

### **2.3.2 : Information et concertation préalable à l'enquête publique**

Plusieurs réunions d'information ont été organisées par la mairie tout au long de l'élaboration de son projet de PLU. Pour une information exhaustive, on se reportera au bilan de la concertation qui figure dans le dossier d'enquête.

Parmi les actions de communication et de concertation réalisées par la mairie sur le projet, on peut retenir les éléments suivants :

- 17 février 2011 : réunion publique de présentation du diagnostic

- 17 octobre 2011 : réunion publique de présentation du PADD, Projet d'aménagement et de développement durables et réunion publique de présentation du zonage
- 18 octobre 2012 : présentation du projet finalisé et des observations recueillies lors de la phase de concertation préalable

Le projet de PLU a par ailleurs fait l'objet d'une exposition sur plusieurs panneaux en mairie, ces panneaux sont présentés dans le bilan de la concertation. Tout au long de la phase d'élaboration du projet, des articles d'information sur le projet de PLU ont été publiés par la mairie dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

Enfin, au cours de cette période, le maire et ses adjoints ont tenu 8 permanences pour répondre aux interrogations des habitants et ont mis à leur disposition un registre pour consigner leurs observations.

### **2.3.3 : réunion d'information et d'échange animée par le commissaire enquêteur**

Cette réunion a eu lieu en mairie le samedi 14 septembre de 10H à 12H. J'en ai assuré la présidence et l'animation. En l'absence des bureaux d'étude, le maire a présenté rapidement les éléments essentiels du projet, avant de se prêter au jeu des questions réponses avec le public. Une trentaine de personnes étaient présentes. Le débat - nourri - notamment sur la question des OAP, s'est déroulé dans une ambiance sereine. 35 observations du public ont été formulées (remarques ou questions). Le compte rendu de cette réunion est joint en annexe.

## **III-Observations recueillies au cours de l'enquête publique**

Durant l'enquête publique 25 observations ont été portées sur le registre, 6 courriers et 15 courriels ont été adressés au commissaire enquêteur en mairie ou sur l'adresse électronique dédiée. Ces observations complètent celles émises par les participants à la réunion publique du 14 septembre. Au total, 81 observations ont été émises par le public au cours de cette enquête.

On notera que, lors des permanences, certaines personnes sont intervenues deux fois, soit pour faire des observations sur des demandes différentes, soit pour argumenter davantage leur demande.

J'ai reçu plusieurs personnes qui voulaient seulement avoir des explications et qui n'ont pas souhaité formuler des observations sur le registre.

**Lors de ma première permanence**, lundi 9 septembre, j'ai reçu 2 personnes.

**Lors de la seconde permanence**, samedi 21 septembre, 12 personnes se sont présentées. Je les ai reçues et j'ai dû prolonger ma présence jusqu'à 13H.

**Lors de ma troisième permanence**, mercredi 25 septembre, j'ai reçu 3 personnes.

**Lors de ma quatrième permanence**, jeudi 3 octobre, j'ai reçu 11 personnes et j'ai dû prolonger ma présence jusqu'à 20H15.

**Lors de ma dernière permanence**, mercredi 9 octobre, j'ai reçu 11 personnes et j'ai dû prolonger ma présence jusqu'à 13H.

Le 14 octobre 2013, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai communiqué au maire, les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse (joint en annexe). Pour présenter ce document, une réunion de travail a été organisée avec le maire et son 1<sup>er</sup> adjoint, M. Michel Tirard Collet. Pour une meilleure perception des enjeux, nous nous sommes rendus ensemble sur les sites des 3 OAP.

Le 25 octobre 2013, conformément aux dispositions de l'article susmentionné, le maire m'a fait parvenir ses observations. Ce document est joint en annexe.

## **IV - Analyse des observations des personnes publiques associées**

### **4.1 Préambule**

Par délibération en date du 13 mars 2013, le conseil municipal de Vourey a arrêté le projet de PLU et l'a transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, **au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables (dispositions de l'article L123-9 du code de l'urbanisme).**

**La commune de Vourey a donc transmis son projet pour avis, au préfet de l'Isère le 13 mars 2013 et le 14 mars aux autres personnes publiques associées (PPA).**

Outre le préfet, les PPA ayant effectivement transmis leur avis à la commune apparaissent en gras dans la liste des destinataires :

- **Conseil Général de l'Isère**
- **CAPV (communauté d'agglomération du Pays Voironnais)**
- SCoT de la région grenobloise
- Conseil Régional
- **Chambre de commerce et d'industrie**
- Chambre des métiers
- **Chambre d'agriculture**
- Comité interprofessionnel de la noix de Grenoble
- **GRT Gaz**

**Le projet a également été transmis le 14 mars aux maires des communes limitrophes :**

- Tullins
- Charnècles
- Moirans
- Saint Quentin sur Isère
- Renage

L'attestation de transmission du dossier aux PPA est jointe en annexe.

Les avis rendus par les PPA figurent dans le dossier d'enquête. Une présentation de ces avis sous forme de tableau, réalisée par le bureau d'études, est jointe en annexe.

## **4.2 Avis des services de l'Etat**

On se reportera à l'intégralité du document joint en annexe.

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 ».

### **4.2.1 Obligations du PLU**

#### **A/ Risques naturels**

Le préfet considère que le PPRI (plan de prévention des risques inondations) Isère aval a bien été pris en compte dans le PLU et que la carte des aléas, mise à jour en 2012, a bien intégré les risques naturels dans le PLU.

Il fait toutefois remarquer une incohérence entre deux niveaux de classement en aléa faible de glissement de terrain et il constate par ailleurs que la carte des aléas et sa traduction en prescriptions ne respectent pas la méthodologie définie par les services de l'Etat.

Le préfet demande donc que ces éléments non réglementaires soient supprimés de tous les documents du PLU.

Dans le règlement écrit du PLU, deux points sont à revoir :

- Le préfet constate qu'il est fait référence à l'obligation de fournir une étude géotechnique pour les secteurs situés en zone de glissement de terrain faible. Cette condition étant contraire à la jurisprudence actuelle, il est demandé à la commune de la supprimer.
  
- Par ailleurs, les extensions limitées autorisées sont de 20 m<sup>2</sup> dans tous les cas de figure et les hangars ne sont autorisés que s'ils sont liés à l'activité existante. Ces points devront être vérifiés et corrigés le cas échéant.

#### **B/ Habitat et équilibre social de l'habitat**

Le préfet considère que les objectifs du PLU sont compatibles avec le PLH (programme local de l'habitat) du Pays voironnais, toutefois le nombre de logements locatifs sociaux précisé dans le rapport de présentation et dans le règlement de la zone AUoa doit être corrigé : l'objectif est de 5 logements sociaux et non 4 comme mentionné.

#### **C/ Assainissement**

Si le plan zonage d'assainissement figure bien au dossier, le préfet considère qu'en l'absence d'éléments plus précis dans le rapport de présentation, la notice complète doit être jointe également.

Sur l'assainissement non collectif, le préfet estime que le diagnostic est insuffisant et demande des précisions.

D'après le maire, que j'ai interrogé sur cette question, une vérification aurait été effectuée entretemps, qui prouverait que toutes les parcelles situées en zone U sont raccordables à l'assainissement collectif. Il conviendra de produire cette étude.

#### **D/ Protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine**

Le territoire de la commune est concerné par les périmètres de protection du captage du Bourgeat, définis par arrêté préfectoral.

Le préfet demande à la commune :

- de reporter les périmètres sur le règlement graphique
- de mentionner les prescriptions de l'arrêté dans le règlement écrit
- de joindre l'arrêté préfectoral aux annexes sanitaires

#### **E/ Espaces boisés classés (EBC)**

Sur le règlement graphique, un certain nombre de lignes électriques sont classées dans des EBC, ce qui est incompatible. Le préfet enjoint donc la commune de déclasser les EBC concernés et demande par ailleurs d'intégrer dans les annexes des servitudes d'utilité publique la note d'information de RTE relative aux servitudes 14.

#### **F/ Eléments du paysage à protéger**

Le préfet note que l'état initial faune flore figurant dans le rapport de présentation est particulièrement étayé et complet au regard du SCoT et de la prise en compte de l'environnement.

L'absence d'incidence sur la zone Natura 2000 la plus proche a également été bien démontrée.

Le préfet note toutefois que, dans le règlement graphique, les haies et arbres remarquables n'ont pas été identifiées dans les zones Aco et Nco comme pouvant bénéficier d'une protection au titre du paysage. Il conviendrait de modifier cet élément.

#### **G/ Rapport de présentation**

Le préfet constate que si l'analyse de la consommation de l'espace figure bien dans le rapport de présentation, comme l'exige la loi « Grenelle », en revanche il manque les indicateurs de suivi exigés par l'article R 123-2 du code de l'urbanisme.

#### **H/ PADD (projet d'aménagement et de développement durables)**

Le préfet note que le PADD ne fixe, quant à lui, aucun des objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain prévus à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme. Il conviendra donc de compléter ce document à l'aide des éléments figurant dans le rapport de présentation.

#### **I/ Règlement écrit**

Les remarques du préfet portent sur 4 points :

- Zones U et AU : il convient de n'indiquer que les utilisations et occupations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières
- Zone A : il convient de mentionner que sont autorisées dans certains sous-secteurs « les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles »
- Zone N : même remarque que précédemment

- Zones A et N : la hauteur maximale des constructions nécessaires aux services publics bénéficie d'une réglementation spécifique qu'il convient de reporter.

#### **J/ Annexes**

Le préfet indique que l'annexe 6.5, présentant la liste des servitudes d'utilité publique doit également comporter un plan.

**Je considère que ces observations, portant sur des points réglementaires, doivent être intégralement prises en considération par la commune.**

#### **4.2.2 Remarques en opportunité, recommandations destinées à faciliter l'application du PLU**

##### **A/ Compatibilité avec le SCoT de la région grenobloise**

Le préfet constate que l'objectif de densification imposé par le SCoT est encore renforcé par le choix de la commune, ce qui est parfaitement compatible avec les orientations du SCoT.

##### **B/ OAP (orientation d'aménagement et de programmation)**

Le préfet rappelle que les OAP n'ont pas pour vocation d'édicter des règles d'urbanisme précises (Art L 123-1-4 d code de l'urbanisme). Les dispositions contenues dans le mémoire explicatif de chaque OAP doivent donc être interprétées comme des règles de compatibilité et non de conformité.

Les règles de hauteur maximum, de recul par rapport aux voiries (etc), souhaitées par la commune pour ces OAP devront figurer dans le règlement de chaque zone concernée. De même, les espaces identifiés comme futures voies de desserte dans les OAP doivent être matérialisées par des emplacements réservés pour être opposables.

**Il me paraît très important de souligner ce point, mal compris du public. Cette question a d'ailleurs fait l'objet de nombreuses interrogations lors de la réunion publique du 14 septembre.**

Enfin, concernant l'OAP du Bayard, le préfet estime que le phasage devrait être complété par un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation, ainsi que l'autorise le code de l'urbanisme (art L 123-1-4 et R 123-3-1).

Je souscris à cette remarque, d'autant que la question du phasage des OAP a été évoquée par le public.

##### **C/Règlement**

Règlement écrit : dans les secteurs Ah et Nh, situés dans des espaces naturels ou agricoles, le préfet estime souhaitable de limiter la surface totale de la construction à 200m<sup>2</sup>.

Règlement graphique : le préfet recommande de localiser les bâtiments abritant des animaux avec un pictogramme spécifique.

## **D/ Réseau d'eau et de défense contre l'incendie**

Le préfet recommande de prioriser dans le développement urbain les zones dotées d'une DECI (défense extérieure contre l'incendie) pour faciliter l'intervention des pompiers en cas de sinistre.

### **4.3 Communauté du Pays Voironnais**

La communauté du Pays Voironnais constate que les objectifs du PLU en termes de perspectives de développement dépassent légèrement les prévisions du PLH, mais restent compatibles.

Elle demande de clarifier l'articulation entre le PADD et la capacité d'accueil effective du zonage.

Ce point pourrait en effet permettre de gagner en clarté.

Elle constate que le phasage des Rivoires en 2 tranches pourrait permettre de ne pas tout urbaniser d'ici 2017 (échéance du PLH) mais demande que ce soit précisé dans le rapport de présentation et les notices des OAP.

Cette demande rejoint la remarque du préfet sur le phasage des OAP, insuffisamment précis et qui mériterait de se traduire par des échéanciers prévisionnels.

Concernant l'assainissement, la communauté du Pays Voironnais demande notamment que le règlement du service assainissement figure au dossier. Là encore, cette demande rejoint celle du préfet et je ne peux qu'y souscrire.

### **4.4 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...)

On ne peut que souscrire à ces mesures visant à renforcer la sécurité.

Sur la présence de canalisations dans les EBC, un déclassement est préconisé, de même que pour les installations électriques. GRT Gaz demande que ces dispositions soient effectives.

### **4.5 Chambre d'Agriculture**

#### **Sur le rapport de présentation :**

- la chambre d'agriculture note qu'il manque des équipements importants relatifs à l'exploitation agricole. Il convient de les rajouter.

#### **Sur le règlement graphique :**

- Demande de reclassement en secteur agricole de terrains classés en N ou Nco : à l'appui de sa demande, la chambre d'agriculture cite le rapport de présentation (P. 108) qui les référence comme espaces agricoles stratégiques.

**Il convient de rectifier ce zonage, sauf pour ce qui concerne les zones humides, qui font l'objet d'une protection spécifique en Np.**

- Dans le secteur de la Gallandière, 2 fermes en activité sont concernées par le zonage As. Ce zonage est estimé « trop serré autour des bâtiments » ce qui pénaliserait leur développement. La chambre d'agriculture demande l'élargissement du pastillage autour des bâtiments.

Cette demande paraît fondée et est à estimer avec les exploitants concernés en fonction de leurs besoins.

- Dans le secteur de Sanissard, la Chambre d'agriculture demande le reclassement en zone A de la ferme Vial, classée en U comme le reste du hameau.  
S'il s'agit d'anciens bâtiments agricoles sur lesquels l'activité agricole n'est plus effective, la demande ne me paraît pas justifiée.

**Sur le règlement écrit :**

- Zones Ub et Uc : la Chambre d'agriculture note que toute construction agricole est interdite dans ces zones et demande la rectification du règlement, comme en zone UA, arguant de la présence de fermes sur le secteur.  
Là encore, il ne me paraît pas souhaitable de donner suite à cette demande, sauf si l'activité agricole est avérée dans les zones concernées.
- Dispositions applicables aux zones agricoles : la Chambre d'agriculture note une erreur de rédaction P 61 du règlement : en effet, la zone Nco ici évoquée ne doit pas apparaître dans le règlement des zones agricoles. Il convient de rectifier cette erreur
- Zone A, art A1, p 62 du règlement : la Chambre d'agriculture note que les règles édictées en matière de coupes et abattage d'arbres est inopérante pour la gestion des espaces agricoles et que cette gestion n'est pas de la compétence du PLU, sauf dans le cadre des EBC. Il convient en effet que la commune utilise les outils appropriés pour préserver des zones à enjeu paysager.
- Zone A, Art A2 p63 : la Chambre d'agriculture note plusieurs dispositions qui contreviendraient à la pratique de l'élevage : interdiction des abris pour animaux, ou d'équipements type abris froids, des exhaussements et affouillements. Elle demande que ces interdictions soient levées en zone As, pour les installations liées à l'exploitation agricole et dans le respect des procédures de demande d'autorisation préalable, ce qui peut s'entendre.
- la Chambre d'agriculture relève également une erreur, l'art A2 évoquant « le sous secteur A ». Les sous secteurs doivent être indicés. Il convient de rectifier cette erreur.
- Pour l'implantation des logements de fonction, le règlement prévoit qu'il soit attenant au bâtiment technique, la Chambre d'agriculture demande qu'il puisse être à proximité immédiate, mais non attenant. Cette demande peut s'entendre, mais à mon sens, uniquement dans le cas d'activités d'élevage.
- Enfin, la Chambre d'agriculture demande le plafonnement de la surface plancher en zone A et Ah à 160 m<sup>2</sup> et non 200 m<sup>2</sup>, selon le protocole « construire en zone agricole » de 2009. Elle demande également que le nombre de logements soit limité à 1 par exploitation, sauf dans le cas de forme sociétaire (GAEC, SARL). Ces demandes doivent être appréciées au regard de la réalité des pratiques existantes dans les zones concernées.
- Art A 6 P. 64 : la Chambre d'agriculture fait remarquer que le raccordement des bâtiments agricoles au réseau public d'eau potable ne peut être exigé si la ressource privée en eau est avérée dans le cas d'1 ERP.
- Art A 4 p 64 : les constructions agricoles doivent être autorisées à l'alignement des voies publiques dans le cas d'extensions.
- Art A 7 p68 : la Chambre d'agriculture fait remarquer une erreur dans la réglementation applicable aux ICPE : le recul imposé est de 100m minimum et non de 10m.

- Art A 8 p 66 : la Chambre d'agriculture demande si la règle de l'emprise au sol des constructions, limitée à 10%, s'applique également aux constructions agricoles. Cette mesure paraîtrait cohérente.
- Enfin, Art A 10 p 66 : la Chambre d'agriculture demande si la règle de la limite à 10m de la hauteur des bâtiments à usage d'habitation s'applique également dans le cas où le logement est intégré à un bâtiment agricole, qui peut avoir une hauteur de 12m. L'équité de la règle me paraîtrait pertinente.

#### **4.6 Conseil Général de l'Isère :**

Les observations du Conseil Général portent sur 4 points :

##### **Gestion économe de l'espace :**

- Pour l'OAP de Sanissard le Conseil Général regrette le choix d'organisation de l'espace peu dense et une implantation des bâtiments ne correspondant pas à l'organisation traditionnelle, avec une implantation du bâti à l'alignement de la voie. Ce choix de la commune me paraît assumé, pour offrir une respiration à ce hameau par ailleurs très dense. Le règlement de la zone UA (art 11) permet par ailleurs d'imposer certaines contraintes en matière d'intégration architecturale, pour préserver le caractère du hameau. Je ne souscris donc pas à cette observation.
- Pour les 2 autres OAP, comportant des zones AU, le Conseil Général préconise un phasage de l'urbanisation, qui ne soit pas seulement fonction de l'arrivée des réseaux. Il recommande notamment le classement de la zone AU des Rivoires en AU strict, pour permettre à la commune de mieux maîtriser son développement urbain. Cette recommandation rejoint les remarques du préfet et de la communauté du Pays voironnais sur le phasage trop imprécis des OAP. Je ne peux qu'y souscrire.

##### **Mixité sociale :**

- Le Conseil Général préconise pour l'OAP du Bayard de ne pas cibler une typologie précise de logements sociaux, comme prévu dans le projet de PLU. Il recommande une formulation plus large de type « logements sociaux ou très sociaux ». Cette formulation permettrait effectivement à la commune de s'adapter aux évolutions réglementaires.
- En complément le Département suggère la programmation de logements sociaux supplémentaires en centre bourg, en anticipation des évolutions du PLH. La commune arbitrera sur ce point en fonction des besoins estimés.

##### **Corridors écologiques :**

- Le CG38 relève que, si les corridors écologiques inscrits au REDI sont bien pris en compte dans le zonage, en revanche des incohérences dans le règlement des zones indicées « co » et demande que le règlement des zones Aco et Nco interdise toute utilisation ou occupation du sol incompatible avec la préservation des corridors écologiques.
- Par ailleurs le Département propose la protection des ripisylves résiduelles le long des cours d'eau (Mayenne, Galise, Olon) selon les dispositions offertes par le code de l'urbanisme

Je souscris à ces 2 recommandations.

**Aménagement numérique du territoire :**

Le Département suggère que le règlement prévoit le raccordement à la fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble.

**V - Analyse des observations du public et du mémoire en réponse du maire**

La synthèse des observations du public, remise au maire le 14 octobre 2013, ainsi que son mémoire en réponse, en date du 25 octobre se trouvent en annexe.

Lors de la réunion publique du 14 septembre, les questions (une trentaine d'interventions) ont essentiellement porté sur 5 points : l'évolution du village liée aux ouvertures à l'urbanisation et à l'accroissement de la population, les questions de circulation induites et les travaux de sécurisation estimés nécessaires, les formes urbaines en centre-bourg, le phasage et les règles de fonctionnement des OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation) et enfin un point spécifique sur les impacts pour la commune de Vourey de la réforme fiscale de la Taxe sur le Foncier Non Bâti.

Ces questions, évoquées en réunion publique, ayant été reprises individuellement lors des permanences ou par courriers ou courriels, elles sont intégrées dans la synthèse ci-dessous. Les demandes individuelles formulées lors de la phase de consultation préalable, citées dans le bilan de la concertation joint au dossier d'enquête ne sont pas reprises ici, sauf si les personnes concernées se sont également manifestées lors de l'enquête publique.

Les questions ou remarques émises lors de l'enquête publique ont été regroupées par thèmes :

Considérations générales, OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation), ER (Emplacements Réservés), demandes individuelles de modification de zonage pour certaines parcelles, questions liées à la fiscalité, questions diverses.

**5-1 Considérations générales :**

**Références : R5+PJR5, R8, R13, R19, C1, C2**

**R5+PJR5 : Mme Muriel Hirrien :**

Mme Hirrien est conseillère municipale, membre de la commission d'urbanisme. Elle souligne le fait qu'elle tient à ce que le projet de PLU, dans lequel elle s'est beaucoup investie, ainsi que d'autres membres de cette commission, aboutisse. Elle estime cependant que ce projet a été présenté précipitamment à l'enquête publique et qu'il présente des défauts, notamment :

- Documents non validés par la commission et comportant des erreurs, incohérences et imprécisions.
- Absence de chiffrage financier du projet : acquisitions foncières pour les ER et création de voiries.
- Etudes d'impact insuffisamment développées pour les OAP : circulation induite par la création de logements neufs sur le secteur des Rivoires notamment et dimensionnement des réseaux pour les OAP du Bayard et des Rivoires.

**Réponse du maire :**

Le maire répond que les erreurs et incohérences mentionnées ont été reprises dans le document répertorié «C2 », qu'il m'a remis au cours de l'enquête (document joint au registre), document qui est selon lui bien plus exhaustif que celui produit par Mme Hirrien et qui permet les ajustements nécessaires sur des points mineurs, essentiellement des erreurs de rédaction, qui n'avaient pas été trouvés aux précédentes relectures.

Sur le chiffrage financier, le maire rappelle qu'il n'est pas une obligation du PLU, mais que la mairie l'a fait réaliser pour permettre à la commune de fixer le taux de la taxe d'aménagement sur les OAP.

Enfin, il estime que les impacts des OAP sur les circulations ont été bien pris en compte, avec dans chaque cas la liste exhaustive des voiries et réseaux existants et à créer, l'utilisation d'emplacements réservés pour les voiries et cheminements à créer, l'analyse des conditions de circulation aux abords des terrains à urbaniser.

Il reconnaît que toutes les solutions préconisées par Mme Hirrien dans le cadre de la commission d'urbanisme n'ont pas été retenues, mais qu'elles ont systématiquement été débattues et qu'elles ont fait l'objet d'un vote, tant en commission que par le conseil municipal.

**Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Je donne acte au maire sur les trois points évoqués, néanmoins, il me semble que les interrogations de Mme Hirrien sur les études d'impact et la nécessité d'un chiffrage financier rejoignent les questions et inquiétudes formulées par plusieurs personnes, soit au cours de la réunion publique du 14 septembre, soit lors des permanences.

**Une solution, pour répondre à ces interrogations, serait d'établir un phasage et un chiffrage beaucoup plus précis des OAP ainsi que l'autorise le code de l'urbanisme (art L 123-1-4 et R 123-3-1). Cette préconisation a d'ailleurs été formulée par le préfet (cf ci-dessus 4.2.2 B), ainsi que par la Communauté du Pays voironnais et le Conseil Général. Je ne peux qu'y souscrire.**

**R8 : Melle Paris :**

Melle Paris s'interroge sur la sécurisation de la future voirie de desserte de l'OAP du Bayard et sur les moyens à mettre en œuvre pour la sécurité des enfants à la sortie de l'école.

**Réponse du maire :**

La sécurité de la future voirie du Bayard sera en particulier assurée par un trottoir qui sera réalisable dans la cadre de la voirie qui aura une largeur suffisante pour les modes doux (et réglementaire pour les trottoirs).

Mais la voirie ne sera pas conçue comme un raccourci direct au centre village.

Cette inquiétude est naturelle de la part de riverains et de parents de jeunes enfants, elle semble néanmoins peu fondée : pour m'être rendue sur les lieux, je confirme que la possibilité de mettre en place un cheminement doux est tout à fait effective et qu'elle semble pertinente dans le maillage actuel de ce secteur tout proche du centre et des équipements collectifs (école, cantine scolaire).

**R13 : Mme Fabienne Blachot Minassian :**

Mme Blachot-Minassian tient à faire part de recommandations et suggestions d'ordre général pour le projet de PLU.

Elle insiste notamment sur la nécessité de réaliser des travaux de sécurisation de la route des Rivoires avant le lancement de l'OAP. Elle suggère également un certain nombre d'aménagements...

Elle demande également que les prescriptions architecturales pour les futurs collectifs soient plus strictes pour respecter l'architecture traditionnelle du village.

Sur l'OAP des Rivoires, elle suggère la possibilité de créer des jardins potagers collectifs, demande la création de stationnements visiteurs supplémentaires et suggère un espace vert accessible à tous.

Sur l'OAP du Bayard, elle suggère que l'aire de jeux soit aménagée en skate park, mais non éclairé pour limiter les nuisances.

Sur le secteur Sanissard, elle suggère l'intégration du four à pain dans le patrimoine communal.

**Réponse du maire :**

Le maire répond que les propositions seront notées dans le cadre général des projets de la commune.

Il rappelle que les prescriptions architecturales ont été rédigées aussi précisément que le pouvait un règlement de PLU selon les indications de la DDT.

Il précise enfin que la sauvegarde du four à pain est mentionnée dans l'OAP.

**Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Je donne acte au maire sur ces réponses, les recommandations de Mme Blachot-Minassian pouvant effectivement être débattues ultérieurement au fur et à mesure de l'avancement des projets.

**R19 : M. Daniel Sciavo :**

M. Schiavo demande que la hauteur des constructions en zone UA soit limitée à 9 mètres, comme en zone UA2 « pour éviter une transformation trop radicale des constructions existantes ainsi que des futures constructions ».

Concernant l'OAP du Bayard, M. Schiavo s'étonne que la partie Est de la zone soit constructible, car il s'agit d'« une ancienne friche industrielle, ex-carrière de matériaux devenue carrière municipale, décharge sauvage... », ce lieu était appelé « la tranchée » et aucune municipalité jusqu'à ce jour n'avait envisagé de la rendre constructible.

**Réponse du maire :**

Sur la hauteur des constructions de 10 mètres en zone UA, le maire répond que le règlement reprend ce qui figurait dans le POS actuel et qu'elle correspond à la hauteur courante des maisons traditionnelles du centre village.

Sur les remarques de M. Sciavo concernant la partie de la zone du Bayard dite « la tranchée », il apporte les précisions suivantes :

- Cette zone a fait l'objet de remblais pendant plusieurs dizaines d'années, après avoir été une carrière. Il estime qu'il ne s'agit en aucun cas d'une « friche industrielle » et que le terme « décharge sauvage » est aussi grandement inapproprié, même si des témoignages mentionnent en plus des remblais, des dépôts occasionnels tels que « machine à laver », ce qui est possible mais n'est pas confirmé.

- Il précise en outre que l'espace concerné ne pourra recevoir qu'une aire de jeux polyvalente, à définir avec les jeunes qui seront les utilisateurs concernés, ainsi qu'un stationnement indispensable pour les manifestations exceptionnelles sur la commune 5 à 8 fois par an.
- Il rappelle que la partie strictement constructible, était antérieurement occupée par un « poulailler ».
- Enfin, il rappelle que tout le secteur Bayard figurait déjà au POS actuel avec un classement « NA » = « Zone naturelle de future urbanisation ».

### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Sur la hauteur des constructions à 10m en zone UA, il est effectif que cela correspond à des hauteurs traditionnelles dans les parties densément urbanisées des centre bourg. La commune de Vourey répond à ces critères.

Sur la destination du secteur du Bayard, son classement antérieur au POS en zone NA, de future urbanisation rend cohérent le projet d'aménagement dont il fait l'objet. En outre, sa situation centrale en fait un secteur stratégique pour répondre aux besoins de logement, notamment de logements collectifs inscrits au PLH du Pays voironnais et en cohérence avec les objectifs de densification énoncés par le SCoT.

**En revanche, les interrogations formulées par M. Sciavo sur la nature des remblais de cette ancienne carrière me paraissent tout à fait fondées. Cette question a d'ailleurs été reprise par plusieurs personnes. J'estime donc nécessaire de faire procéder à une analyse du sol avant la mise en œuvre de l'OAP, afin de savoir si ce terrain est propre à l'occupation prévue pour la partie concernée par l'ancienne carrière, quand bien même l'implantation des futures constructions semble être située hors de ce périmètre.**

### **C1 : M. Bertrand Hirrien :**

M. Hirrien a remis un tableau détaillé dans lequel il analyse les documents du projet de PLU et fait état de critiques, contestations ou contre propositions : on se reportera au détail de son courrier. On notera plus particulièrement :

- La contestation du caractère « non agricole » du secteur des Rivoires classé en zone AUob
- La remise en cause de la pertinence de l'emplacement réservé ER n°23 aux Rivoires : M. Hirrien considère que la parcelle n°46 étant construite et close, il paraît difficile de demander aux propriétaires de laisser réaliser un chemin piétonnier sur cette parcelle. Il s'interroge : « s'agit-il d'une erreur ? »
- La critique de l'absence de projections financières dans le projet de PLU (la question de la compatibilité du projet avec l'article R111-13 du code de l'urbanisme est posée)
- Le flou dans certaines notions essentielles (« emprise au sol », « surface de plancher d'une construction », « densité de construction »). M. Hirrien en propose des définitions qu'il souhaite voir figurer dans le PLU
- Maîtrise du foncier : M. Hirrien propose de limiter la densité des futures constructions en imposant un coefficient emprise au sol/surface d'unité foncière

- Considérations environnementales : M. Hirrien relève que le projet de PLU ne comporte aucune mesure incitative sur l'utilisation d'énergies renouvelables, ni sur la limitation de la pollution lumineuse.

**Réponse du maire :**

- Sur le caractère agricole de la zone :  
L'OAP décrit de la façon suivante le secteur de l'OAP des Rivoires : « Terrains plats, actuellement utilisés comme jardins et vergers, au Nord-Est du centre- bourg, au centre d'un secteur déjà urbanisé à vocation d'habitat ».  
Le maire estime que M. Hirrien se réfère à un passé un peu idéalisé, où les familles, tout en ayant des activités salariées, restaient dans le cadre d'une activité agricole de subsistance.  
Il relève qu'il subsiste toujours effectivement une culture du jardin potager et de vergers de noyers, qui ne constituent pas en soi une exploitation agricole.  
Il estime enfin que cet espace n'est pas juridiquement un « terrain agricole » au sens de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme qui indique que « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »
- Sur l'Emplacement réservé n°23 :  
Le maire constate que la parcelle 46 n'est ni construite ni close et l'ER s'impose pour assurer la sécurité sur la voirie d'accès à l'OAP Rivoires.
- Sur le chiffrage financier du projet, le maire relève ne fait pas partie des obligations du PLU. Il précise néanmoins que ce dernier a été réalisé par un maître d'œuvre professionnel car la commune en a besoin pour fixer le taux de la taxe d'aménagement sur les OAP.
- Sur « le flou des notions essentielles » le maire estime que les notions mentionnées ne sont pas floues : elles correspondent à des notions juridiques précises mais complexes et qu'il serait lourd d'inclure un glossaire dans les documents du PLU, d'autant que les textes réglementaires relatifs à l'urbanisme sont en évolution permanentes et il n'est pas judicieux d'en fournir une version qui sera très vite obsolète.
- Sur la maîtrise du foncier, en réalité le retour au coefficient d'occupation des sols pour réduire la densité des futures constructions, le maire rappelle que dans le cadre des réunions techniques de concertation, la DDT a démontré l'impossibilité juridique de d'imposer un tel coefficient. Il cite les observations du préfet : « les OAP n'ont pas le pouvoir d'édicter des règles d'urbanisme. Les dispositions contenues ... doivent être interprétées comme des indications... opposables seulement en terme de compatibilité. »
- Considérations environnementales : l'intégration de propositions de cette nature n'a jamais été mentionnée par tous nos partenaires au cours des 3 ans d'élaboration du PLU. Mais surtout un règlement de PLU est là pour édicter des règles et non pour faire des recommandations.

### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Je considère les réponses de la mairie suffisamment étayées et cohérentes, notamment sur les choix urbanistiques pour le secteur des Rivoires. Néanmoins, sur le dernier point soulevé par M Hirrien , j'estime que la commune est tout à fait en mesure d'inscrire cette incitation à l'utilisation de techniques et de matériaux plus respectueux de l'environnement dans les orientations de programme des OAP.

### **5.2 : Opérations d'aménagement et de programmation (OAP)**

#### **OAP du Bayard**

##### **R4+PJR4+M6 : M. Jean-Claude Jabouille et Mme Lucie Rongeat :**

M. Jabouille et Mme Rongeat, propriétaires de la parcelle cadastrée section ? n°943, actuellement en contentieux avec la commune sur la question de la délimitation de leur propriété avec la voirie communale, s'interrogent à plusieurs titres sur l'OAP du Bayard qui serait limitrophe de leur bien :

Ils évoquent des questions de flux de véhicules, de sécurité pour les piétons, de tranquillité pour les riverains. M. Jabouille demande notamment si des études ont été réalisées quant à l'augmentation du flux de véhicules induit par le projet d'OAP, il relève également un manque de précision sur la future voirie (largeur, trottoir,...).

Enfin, des questions sont soulevées sur le projet d'aire de jeu/stationnement temporaire au cœur de l'OAP. Est ainsi évoquée la présence d'une ancienne décharge, récemment comblée, mais sans qu'une étude de sol ni une dépollution du terrain n'aient été réalisées. Le manque de précision du projet sur l'aire de jeu leur laisse également craindre que le seul usage du lieu ne soit à terme un parking.

Ces questions rejoignent les considérations générales évoquées plus haut et les interrogations de plusieurs riverains de l'actuelle impasse du Bayard.

#### **Réponse du maire :**

Le maire rappelle que le projet de voirie figurait déjà dans le POS actuel au moment de l'acquisition par les intéressés avec mention « création d'une voirie nouvelle » sur l'emplacement réservé.

Il estime que « cet emplacement réservé qu'ils n'ont pas respecté avec la clôture édifiée sans autorisation d'urbanisme (ni déclaration de travaux, ni demande d'alignement préalable) a précisément pour objet de prévoir une largeur de voirie suffisante y compris pour un trottoir ».

De même que pour la réponse à M. Sciavo, le maire renvoie au POS actuel où tout le secteur Bayard figurait avec un classement « NA » = « Zone naturelle de future urbanisation »

Pour l'aire centrale (« ancienne décharge ») il renvoie également à sa réponse à M. Schiavo).

### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Mon analyse est la même que pour les réponses à Melle Paris et M Sciavo : l'aménagement de la zone du Bayard est cohérente avec le PADD et s'inscrit dans une logique engagée de longue date par la commune pour valoriser cet espace central et stratégique. Les aménagements de circulations douces sont tout à fait réalisables sur l'espace existant.

En revanche, je partage les interrogations des habitants sur la nature des déchets potentiellement enfouis et il me paraît souhaitable de lever ce doute avant la mise en œuvre de l'OAP du Bayard.

**M1+M2+M3+M4+M5 : MM et Mmes Profichet, Mistretta, Dumont, Barrière et Ferraris :**

Ces courriels, quasi identiques, émanent de propriétaires riverains de l'actuelle impasse du Bayard et reprennent pour l'essentiel les interrogations de M. Jabouille quant à l'OAP concernée. Est notamment soulignée la question de l'augmentation de la circulation automobile induite, surtout liée à la fréquentation de l'école.

Ces personnes s'interrogent également sur leurs accès individuels à la future voirie et sur les éventuels risques de glissements de terrain que pourrait provoquer un élargissement de la voirie.

**Réponse du maire :**

Le maire renvoie à ses réponses à M.Schiavo et Mme Rongeat et M. Jabouille.

Par ailleurs, concernant l'accès à la future voirie, il note qu'un seul de ces riverains a sa sortie de propriété sur l'impasse du Bayard (M.Barrière). Pour les autres l'accès à leur propriété est soit au lotissement du Bayard, soit au lotissement des Bruyères.

Selon lui, une visite sur le terrain permet de constater que le risque de glissement de terrain sur la voirie est inexistant.

Il rappelle enfin que la voirie sera aménagée jusqu'au niveau de la cantine mais qu'elle ne sera pas conçue comme un raccourci direct au centre village.

**Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

M'étant rendue sur le terrain, je souscris à ces observations.

**R9+R11+R25+PJR25 : GFA du May Mmes Veyron Christiane et François Anne-Marie, M. Roybon Jean-Louis**

Compte tenu de sa position au sein du conseil municipal, M. Roybon, adjoint à l'urbanisme, est resté plus en retrait que ses sœurs, mais est signataire du courrier remis en mains propres par Mmes Veyron et François (PJR25).

Les membres du GFA du May contestent le classement de leur propriété de 1ha10 en OAP avec un emplacement réservé de 3500m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une future aire de jeu et de stationnement et de 670m<sup>2</sup> pour création de voirie publique.

Ils relèvent que ce tènement était classé en zone NA (urbanisation future) au POS et s'estiment lésés par le projet d'OAP du Bayard envisagé.

Ils demandent :

- L'ouverture immédiate à l'urbanisation de la parcelle de 1200m<sup>2</sup> à l'Ouest du secteur d'OAP, parcelle en partie viabilisée par leurs soins
- Le classement du surplus de la parcelle en zone agricole et l'abandon de l'OAP.

**Réponse du maire :**

Il semblerait, selon le maire, qu'au cours de l'élaboration du PLU par la commission, M.Roybon n'est pas resté en retrait tout en étant effectivement adjoint à l'urbanisme.

A ce titre le maire n'estime pas normal de faire figurer au cours de l'enquête publique le document PJR25 qui était un document de travail interne à la commission, l'hypothèse correspondante ayant été éliminée par la commission PLU dès la première réunion.

Le maire déclare que le choix de la commune a été guidé par des considérations d'intérêt général et non les intérêts particuliers des propriétaires. Toutefois, il note que, si l'on considère l'évolution à partir du POS, 3 secteurs y étaient classés en « NA » donc zone naturelle d'urbanisation future. Les 2 secteurs « Chantarot » et « Gare » ont été déclassés « NA » pour redevenir « A » et les propriétaires pourraient aussi s'estimer lésés. Seul le secteur « Bayard » (GFA du May donc) a été classé « AU », avec une incidence positive sur la valeur foncière des terrains correspondants.

Il répond par ailleurs que l'aménagement de l'OAP est prévu en une seule tranche, compris la parcelle de 1200m<sup>2</sup> afin que la partie principale qui correspond à un besoin précis ne soit pas décalée. Par ailleurs, précise-t-il, les réseaux passent effectivement à proximité comme sur tous les terrains classés en U ou AU, mais la voirie proprement dite n'existe pas encore.

Il précise enfin que l'emplacement destiné à l'aire de jeux et au stationnement correspond bien à des besoins existants sur la commune, à ce titre, le maire joint à sa réponse le compte rendu de la dernière réunion du CODASE (association de prévention) où il apparaît que cet espace correspond bien à une attente des jeunes de la commune qui souhaitent d'ailleurs être associés à sa conception. (pj5)

Sur la demande de classement en zone agricole, le maire s'étonne : c'est la première fois qu'il est exprimé par les propriétaires qui ont toujours défendu au contraire de rendre tout l'espace constructible. Le PLU, dit-il, a effectivement été bâti sur cette base et l'abandon de l'OAP rendrait tout le projet de PLU obsolète.

Sur le fond, rappelle-t-il, cet espace a effectivement vocation à être urbanisé suivant les modalités proposées, avec un habitat groupé proche du centre village. Cette zone regroupe en outre 4 « logements sociaux » sur les 5 qui sont préconisés dans le PLH du Pays Voironnais.

C'est l'ensemble de cette analyse qui avait déjà conduit à classer la zone en « NA » dans le POS actuel. En outre, le maire rappelle que cet espace n'est pas juridiquement un « terrain agricole » au sens de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme

Enfin, le maire estime que la demande de classement de ces terrains en zone agricole est sans doute liée à l'évolution récente du régime fiscal du « Foncier Non-Bâti ».

### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Il est en effet toujours délicat pour un élu d'être concerné à titre personnel par une opération d'aménagement au cours de son mandat. Je note toutefois, que lors de l'enquête publique la position de M. Roybon a été tout à fait discrète, mais je comprends l'agacement du maire sur l'usage tendancieux de documents de travail internes à la commission PLU.

Sur le fond, je rejoins le maire sur son analyse de l'intérêt général qui a guidé le parti d'aménagement retenu par la commune en cohérence avec son PADD.

La demande de classement agricole de la propriété GFA du May, ne me paraît pas pertinente compte tenu de la situation actuelle du tènement, en plein cœur de bourg et peu propice au

développement d'activités agricoles. Je partage également l'analyse des considérations fiscales qui pourraient avoir guidé le choix des propriétaires.

D'ailleurs, sur cette question de la réforme de la taxe sur le foncier non bâti dans les zones U et AU, qui a suscité de nombreuses interrogations au cours de cette enquête, on notera que la situation a encore évolué depuis la clôture de l'enquête publique : le texte a été amendé par le parlement et son entrée en vigueur est retardée (cf article des Echos, joint en annexe).

#### **OAP de Sanissard**

##### **R7 : MM René et Michel Vittel, pour le compte de M. Paul Vittel**

MM. Vittel demandent que dans le tènement nord de l'OAP de Sanissard soient prévues plusieurs voies d'accès à travers le futur parking vers le terrain à urbaniser, de façon à ne pas introduire de contraintes sur la disposition future des logements.

##### **Réponse du maire :**

Le maire répond que la création de plusieurs voies d'accès entraînerait la suppression de places de stationnement qui sont indispensables dans le hameau de Sanissard et qui justifient l'emplacement réservé.

Toutefois, la commune privilégiera dans son OAP le déplacement de la voie d'accès afin qu'il desserve mieux l'ensemble de la parcelle.

##### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Là encore, si la demande de MM. Vittel est compréhensible, la commune se doit de raisonner en fonction de l'intérêt général du projet.

#### **OAP des Rivoires**

##### **R17 : MM. Jean-François et Nicolas Blachot :**

MM. Blachot demandent la possibilité de construire 5 habitations sur les parcelles n°332 et 765 leur appartenant et incluses dans l'OAP des Rivoires. Le schéma indicatif joint au projet d'OAP en comporte 4.

##### **Réponse du maire :**

Le maire rappelle que le document présenté dans le cadre de l'OAP est effectivement un « schéma indicatif » et que l'analyse des projets se basera donc sur la notion de « compatibilité ».

##### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Cette question met en lumière la difficulté pour le public d'appréhender la notion de compatibilité et d'une manière générale la logique des OAP.

##### **PJR5 : Mme Muriel Hirrien**

Dans la 2ème partie de son courrier, Mme Hirrien, en tant que riveraine concernée par le projet d'OAP des Rivoires, émet plusieurs suggestions (cf. 2 schémas d'aménagement joints au courrier). Son objectif est :

- D'une part de limiter le risque de contentieux avec M. Fornoni quant à la création d'un carrefour qui scinderait en deux la propriété de M. Fornoni
- D'autre part de minimiser la voirie à créer tout en garantissant une voirie traversante.
- De permettre l'aménagement de l'OAP en 3 phases décalées dans le temps pour améliorer l'intégration dans l'urbanisation existante.

**Réponse du maire :**

Le maire note que l'emplacement du carrefour a été déterminée par la commission PLU (dont faisait partie Mme Hirrien) et validée avec l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal du 13 mars 2013, à l'unanimité des votants sauf le vote négatif de Mme Hirrien et une abstention.

Il correspond à la volonté de la commune en particulier de :

- Limiter les emprises de la voirie, ce qui correspond à la remarque N°2 « minimiser la voirie ».
- Ramener la voirie de l'OAP des Rivoires face à une voirie existante (route des barres), pour structurer le quartier.
- La commune a bien entendu les intérêts particuliers, mais elle a donné la priorité à l'intérêt général, tout en s'assurant, bien entendu, de la validité juridique des choix faits.

Il conclut : l'aménagement dans les phases tel qu'il est retenu, a été étudié très longuement par la commission PLU et arrêté par le Conseil Municipal (voir ci-dessus).

**Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Je souscris à la réponse du maire sur le choix de tracé des voiries et de l'emplacement du carrefour : je me suis rendue sur place et il semble en effet pertinent de limiter l'emprise de la future voirie interne à l'OAP et de se servir des voiries présentes pour mailler le futur quartier avec l'existant.

Sur le phasage, comme indiqué dans les remarques des PPA, le phasage des OAP peut être beaucoup plus précis, de même que leur chiffrage. Le préfet indique qu'il existe des outils réglementaires pour cela. Cette piste mérite d'être explorée.

**R10+PJR10 : indivision Vernay Fornoni représentée par M. Fornoni :**

M. Fornoni ne se déclare pas opposé au projet d'OAP mais en conteste la version présentée à l'enquête pour les points suivants :

- Voirie nord de l'OAP : la voirie initialement prévue sur la parcelle AC n°122 dans la partie nord a été supprimée dans le projet final. M. Fornoni demande que le tracé de la future voirie soit conforme au schéma joint à son courrier (voirie en vert)
- classement des terrains situés sur les parcelles AC n°122 AC n° 40 et AC n°41, actuellement classées UC et AUo dans le projet de PLU. M. Fornoni en demande le déclassement en A et Au (cf schéma joint au courrier de M. Fornoni).
- emplacement réservé ER n°22 sur la parcelle AC n°124 pour l'aménagement du carrefour. M. Fornoni en demande la suppression.

**Réponse du maire : compte tenu de la technicité du sujet, la réponse du maire est ici intégralement citée.**

- Voirie nord de l'OAP :

Le document présenté est un document de travail antérieur à l'arrêt du PLU (voir ci-dessous concernant la réunion de concertation du 21/05/2012). Il a été modifié et remplacé par le schéma retenu sur le conseil de la DDT.

En effet les 2 bâtiments qui font l'objet de l'OAP côté nord sont déjà desservis par la route des barres, celle des Rivoires et celle du Point du jour. Une nouvelle voirie constituerait à la fois une consommation d'espace naturel inutile et des frais importants pour la commune tout aussi inutiles.

- Voirie sud de l'OAP :

Le tracé inscrit dans l'OAP a été déterminé par un choix lié à la sécurité. Il permet en effet de déboucher face à la route des Barres et donc d'aménager le carrefour de façon cohérente. Mais la voirie n'est pas non plus un fait structurant pour la zone et le tracé « vert » proposé par M. Fornoni peut être mis en balance .

- Déclassement des parcelles.

L'argumentation développée comporte bien entendu quelques éléments exacts mais elle est en même temps très contestable pour tout ce qui tourne autour de la notion d'exploitation agricole, M. Fornoni ne mentionnant pas en particulier qu'il est salarié à temps complet d'une entreprise à Grenoble.

En réalité, cet espace n'est pas juridiquement un « terrain agricole » au sens de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme (voir réponse ci-dessus en C1 à M. Bertrand Hirrien.)

Enfin au-delà du débat sur le bien-fondé de l'argumentation développée, force est de constater que la demande de déclassement correspond directement à la modification récente du statut fiscal du foncier non bâti.

Au cours des échanges antérieurs avec l'indivision Fornoni, leur volonté avait toujours été de développer au maximum la surface bâtie (voir échanges de mail joints – PJ6) à hauteur de 3,4 ha.

Comme pour le GFA du May, c'est aussi la première fois qu'il est exprimé par les propriétaires qui ont toujours défendu au contraire de rendre tout l'espace constructible. Le PLU a effectivement été bâti sur cette base et le reclassement d'une partie aussi importante de terrains « U » en « A » rendrait tout le projet de PLU obsolète.

### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Si les interrogations de M. Fornoni sont tout à fait naturelles et légitimes, j'estime que la réponse du maire, étayée et argumentée, permet de lever les doutes qui subsisteraient sur la pertinence des choix d'aménagement retenus par la commune pour l'OAP des Rivoires. Je me suis rendue sur place et je considère en effet qu'il est plus pertinent de créer des voies qui permettent d'économiser l'espace et de créer un maillage avec le réseau existant, tout en sécurisant les sorties sur la voirie principale.

Enfin, je note que les choix fait par la municipalité résultent d'un processus démocratique tant en commission PLU (dont M. Fornoni est membre tout comme Mme Hirrien) qu'en conseil municipal.

Je ne retiendrai donc pas les demandes de M. Fornoni.

Sur les questions liées à la fiscalité, voir mon analyse ci-dessus, suite à la question du GFA du May : les évolutions récentes du projet de loi de finance, amendé par le parlement, permettent de lever les inquiétudes des propriétaires concernés. La demande de déclassement en zone A est donc infondée, et d'ailleurs juridiquement peu défendable, comme l'a relevé le maire.

### **5.3 Emplacements réservés (ER)**

#### **Références : R21, R22, R23**

##### **R21 : MM. Hugues et Bertrand Videlier :**

MM. Videlier contestent la pertinence du tracé de l'ER n°8, car d'une part ce tracé supposerait le déplacement ou l'abattage d'un mur (ancien cimetière), d'autre part le chemin créé traverserait leur exploitation agricole et enfin se situerait trop près de la propriété bâtie de Mme Geneviève Videlier.

##### **Réponse du maire**

Le maire rappelle que l'emplacement réservé N° 8 a été mis en place pour permettre un cheminement « modes doux » entre le quartier de l'église et le hameau de Sanissard d'une part et le centre du village d'autre part.

Il explique, que dans la situation actuelle les piétons doivent passer par une voirie très étroite entre les murs des propriétés des familles Videlier en particulier. Aucun trottoir n'est donc possible. Le danger est très évident et il régulièrement mis en évidence par les habitants du quartier, dans le cadre de la commission sécurité en particulier.

Dans ces conditions, aucun aménagement n'est possible sur la voirie proprement dit sauf à démolir les murs des propriétés.

D'où l'option retenue d'un cheminement alternatif qui emprunte d'abord une propriété municipale.

Le maire relève que sur la propriété de MM Videlier il n'y a pas de nécessité d'abattre un mur et que les nuisances supposées sont très faibles.

Il estime enfin que le tracé choisi semblait logique, car il suit les limites de parcelles, mais qu'un autre tracé proposé par les propriétaires pourrait être entendu.

##### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Pour m'être rendue sur le terrain, je considère le tracé de cet emplacement réservé tout à fait cohérent, en termes d'objectif de sécurité et peu impactant pour les propriétaires.

##### **R22 : M. François Battut**

M. Battut, propriétaire de la parcelle sur laquelle figure l'ER n°6 constate qu'il n'a pas été consulté sur ce choix par la municipalité lors de l'élaboration du projet de PLU. Il conteste cet emplacement réservé sur la cour privative de ses locataires.

##### **Réponse du maire**

Le maire rétorque que la commune n'avait pas obligation de consulter tous les propriétaires dans la partie élaboration de son PLU, mais que la famille Battut a bien été consultée sur ce

projet, la commune ayant proposé l'achat du terrain concerné par l'ER, proposition qui n'a pas été retenue par les propriétaires.

Il conclut en rappelant que l'emplacement réservé correspond à une aire naturelle de stationnement exceptionnelle, qui ne comportera donc pas d'aménagement lourd de voirie et à ses accès.

#### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Cette réponse me paraît suffisamment claire et étayée, les propriétaires sont libres de céder ou non le terrain à la commune, qui sera toutefois prioritaire en cas de décision de cession, comme le lui permet l'emplacement réservé.

#### **R23 : Mme Monique Babouche :**

Mme Babouche, propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n° 168, conteste la présence d'un emplacement réservé ERn°1 sur sa parcelle, par ailleurs non constructible.

#### **Réponse du maire**

Le maire répond que l'emplacement réservé correspond à l'aménagement d'une zone de rétention des eaux pluviales, avec un débit de fuite sous la route de Chougnes. En tout état de cause cette parcelle, située en aval de plusieurs sources est souvent inondée naturellement.

Elle n'est pas constructible et se situe dans une zone « N » comme tout le secteur du coteau.

#### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Dont acte.

### **5.4 Demandes individuelles de modification de zonage :**

#### **Références : R1 +PJ1, R6 et R18(identiques) + PJ R6, R15 + PJ R15, R16, R20, R23, R24**

#### **R1 +PJ1 : M. Marius Uberto :**

M. Uberto demande le classement partiel en zone Nh, pour une superficie de 800 à 1950 m2 de sa propriété (parcelles cadastrées section AD n°247-251 au lieudit « Le Rochas »). A ce jour, dans le projet de PLU, ce terrain est prévu intégralement en zone N.

M. Uberto conteste également le classement G2 (aléa moyen de glissement) au titre des risques naturels. Il appuie cette demande par une étude géotechnique réalisée par la société ERGH, jointe au courrier remis lors de la permanence du 09 /09/2013.

Il fait enfin état d'un empiètement d'une partie du chemin du Vieron et de la canalisation d'eau sur sa parcelle. Ce fait aurait été constaté lors de la mise à jour d'une borne OGE à l'occasion de travaux communaux réalisés en 2010.

#### **Réponse du maire**

Le maire rappelle que ce terrain au-dessus du quartier de Sanissard est situé en zone « N » comme tout le secteur.

Tout le coteau a été décrit comme un espace naturel dans le PADD qui fixe dans son objectif N° 2 de « conserver les qualités paysagères du territoire » avec « l'arrêt de l'urbanisation sur le coteau Nord-ouest de la commune et la volonté forte de ne pas « monter » davantage sur le coteau.

Il note en outre que sur ce cas particulier la voirie est très insuffisante pour autoriser un développement de l'urbanisation.

Le maire rappelle également les éléments du contexte : il estime que le chemin du Vieron « n'empiète » pas sur la parcelle de M. Uberto. En réalité la voirie n' jamais fait l'objet d'une parcelle cadastrale, et la borne mentionnée, sous le chemin, sépare sa parcelle de celle de son voisin, de l'autre côté du chemin.

Il relève en fin que la remarque de M. Uberto ne rentre pas dans la problématique du PLU et que ce dernier a déjà été invité par la commune à faire valoir juridiquement son bon droit s'il l'estime opportun.

Enfin, sur la carte des aléas, qui a fait l'objet des démarches réglementaires, elle s'impose au PLU. Le maire note d'ailleurs que la carte mise à jour sur ce secteur présente presque exactement le zonage de la précédente carte des aléas appliquée avec le POS actuel.

#### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Sans me prononcer sur le contentieux en cours entre la commune et M. Uberto sur la question du bornage, je souscris à l'analyse du maire : le terrain concerné ne présente aucune des caractéristiques qui permettraient de le classer en zone constructible.

#### **R3+PJ3 : M. Claude Landru :**

M. Landru conteste le classement de ses parcelles cadastrées section ? n° 640-641 et 105 en zone Ueq et demande que ces dernières se voient attribuer le zonage As (secteur agricole strict, inconstructible) correspondant à leur statut de noyeraie. La zone Ueq correspond en effet à un « secteur destiné à accueillir les différents équipements publics de loisir et de service ». Or, M. Landru estime que, la commune n'ayant pas de projet défini sur le secteur concerné, ce classement « bloquerait pendant 10 nouvelles années la possibilité de valorisation agricole » de ses terres.

#### **Réponse du maire**

Le maire répond que l'emplacement réservé a été mis en place pour permettre l'extension des terrains de sport contigus, qui est régulièrement évoquée. Il s'agit donc d'un équipement structurant pour la commune en tant que tel. Mais l'emplacement réservé devra donc être précisé dans le document annexe 06.06.

Il estime que cet emplacement ne bloque en rien la valorisation agricole des terres et si la commune faisait jouer son droit de préemption lié à l'emplacement réservé, elle serait tenue de payer au propriétaire le prix du terrain valorisé.

#### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Je note qu'il est en effet nécessaire que la commune précise ce projet dont le terrain concerné fait l'objet. Il est par ailleurs important de faire connaître à M. Landru que la valorisation de son terrain n'est en rien amoindrie par l'ER et qu'il peut donc tout à fait continuer à l'exploiter normalement.

**R6 et R18 (identiques) + PJ R6 : MM. Gilbert, Maurice et Jean Treillard :**

MM. Treillard, propriétaires agricoles au Gallandières demandent la modification du tracé du zonage A prévu sur leur propriété (parcelles cadastrées AD n° 62 et 63) afin de leur permettre l'implantation d'un bâtiment technique, ce que le zonage prévu dans le projet de PLU ne permettrait pas. Ils joignent un courrier avec une proposition de tracé modifié.

**Réponse du maire**

Le maire estime la demande justifiée.

**Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Cette réponse est satisfaisante, elle rejoint d'ailleurs les recommandations de la chambre d'agriculture sur ce point.

Je valide donc la demande de MM. Treillard.

**R15 + PJ R15 : M et Mme André Dorne :**

M et Mme Dorne, propriétaires de la parcelle cadastrée section ? n° 247, parcelle desservie par la RD 1092, en continuité d'une zone pavillonnaire, contestent le classement de leur parcelle en zone N et demandent le classement en zone U, au moins de la partie sud de la parcelle, classée en aléa faible de glissement. A l'appui de leur demande ils joignent l'extrait du plan du POS actuel, où leur parcelle est classée UBrG dans sa partie sud.

**Réponse du maire**

La parcelle 247 était bien classée en « U » dans le POS actuel.

Mais le PLU a introduit la notion de trame verte et le PADD mentionne une coupure de l'urbanisme entre Vourey et Moirans.

Par ailleurs l'urbanisation de cette parcelle poserait le problème de sécurité de l'accès sur la RD 1092 à un endroit où la vitesse n'est pas limitée.

Mais l'opportunité du classement en zone « N » de cette parcelle avait effectivement fait l'objet d'un débat au sein de la commission PLU et la commune n'aurait pas d'opposition formelle à un classement en « U »

**Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

La demande de M.Mme Dorne est parfaitement compréhensible : la parcelle est aujourd'hui constructible dans le POS actuel, située en continuité d'un espace bâti et desservi par tous les réseaux. Elle bénéficie d'un classement en aléa faible de glissement.

Les notions de trame verte et de coupure de l'urbanisme entre les communes de Vourey et Moirans introduite par le PADD sont néanmoins pertinentes, ainsi que la question des accès non sécurisés sur la RD 1092.

Je ne donnerai donc pas suite à la demande de M.Mme Dorne.

**R16 : MM. Cantournet et Puthon :**

MM Cantournet et Puthon, propriétaires des parcelles cadastrées section ? n° 274 et 666 contestent d'une part classement partiel de la parcelle n°274 en zone Ueq et demandent son classement en zone Ua.

Ils contestent par ailleurs le classement de la parcelle n°666 en zone agricole, au motif que cette parcelle correspond pour partie au parking de l'entreprise situé en mitoyenneté et

comporte un chemin de desserte de la parcelle n° 274. Ils demandent que ces deux parcelles soient intégrées dans la zone Ua.

#### **Réponse du maire**

Le maire estime que la demande concernant le classement partiel de la parcelle 274 en UA au lieu de UEQ peut être entendue, car les limites de la zone UEQ seront plus cohérente en continuité des parcelles situées à l'est.

Il rétorque, en revanche le classement en « A » de la partie Ouest des parcelles 666 et 274 doit être maintenu car il est cohérent avec l'organisation de tout ce secteur vers le sud.

#### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Je prends acte de cette réponse : le reclassement partiel de la parcelle 274 en UA au lieu de Ueq sera donc à effectuer car cela correspond à un usage en continuité de l'existant, situé en UA. En revanche, le classement des parties ouest des parcelles 666 et 274 sera maintenu en A, aucun élément probant n'ayant été apporté par MM Cantournet et Puthon sur un usage non agricole.

#### **R20 : M. Bertrand Videlier :**

M. Videlier, propriétaire de la parcelle cadastrée section ? n° 457 soit pour partie intégrée en zone Ua2 (pour environ 370m2) afin de lui permettre une implantation de sa résidence en retrait de la route. A l'appui de sa demande, il fait valoir des arguments esthétiques et architecturaux.

#### **Réponse du maire**

Le maire relève que la demande de M. Videlier est semble-t-il de ne faire qu'une « seule parcelle unique » avec la 457 et la petite partie de la 461 qui est dans le classement UA2. Cette demande relève donc du service du cadastre et non du PLU.

#### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Cette demande est effectivement hors champ du PLU.

#### **R23 : Mme Monique Babouche :**

Mme Babouche, propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n° 168, demande que cette parcelle soit classée constructible, comme elle l'était en 1970 (CU positif). Elle conteste également la présence d'un emplacement réservé ER 1 sur sa parcelle (voir ci-dessus).

#### **Réponse du maire**

Le maire explique que cette parcelle n'est pas constructible et se situe dans une zone « N », comme tout le secteur du coteau.

Il renvoie à l'objectif N° 2 du PADD : « conserver les qualités paysagères du territoire ». « L'arrêt de l'urbanisation sur le coteau Nord-ouest de la commune (Mollardière, Bouchat, chemin du Viéron) ».et –« La volonté forte de ne pas « monter » davantage sur le coteau ».

### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Si la demande de Mme Babouche est parfaitement compréhensible, car sa propriété a été constructible dans les années 1970, la réponse du maire est parfaitement justifiée : dans les objectifs actuels du PADD tout ce secteur a vocation à rester en zone naturelle.

### **R24 : M et Mme Jean-Louis Verrier :**

M et Mme Verrier demandent que la parcelle leur appartenant, cadastrée section AB n°399, soit classée en zone Nh au même titre que leur habitation. Ils estiment ne pas pouvoir réaliser leur projet de piscine dans la configuration prévue.

### **Réponse du maire**

Le maire explique que le secteur a été « pastillé » en « NH » autour des habitations existantes et que ce « pastillage » a été réalisé au mieux pour à la fois leur permettre de « vivre » et ne pas favoriser plus d'urbanisation.

Dans le cas particulier de M et Mme Verrier leur demande pourrait être prise en compte.

### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Cette demande rejoint les commentaires de la Chambre d'Agriculture sur ce point. Il me semble que les règles de « pastillage » mériteraient d'être plus lisibles, pour éviter tout risque d'interprétation et de contestation par les propriétaires concernés par ce zonage. **Il reste que le maintien du caractère naturel de la zone est le critère principal.**

## **5.5 : questions liées à la fiscalité**

### **Références : PJ R20 et PJ R21**

M. Videlier fait référence à la réforme de la taxe sur le foncier non bâti. Cette question, évoquée en réunion publique fait l'objet de nombreuses interrogations verbales et de 2 questions écrites.

La demande de M. Videlier concerne la possibilité de regrouper ses parcelles cadastrées section ? n° 461 et 457 en une parcelle unique selon le tracé de la zone UA2. Cette question ne relève pas à proprement parler du projet de PLU mais atteste de l'inquiétude des propriétaires fonciers quant aux conséquences de la mise en œuvre de cette taxe.

### **Réponse du maire**

Le maire constate que la question ne relève pas du PLU mais affirme que la commune est néanmoins attentive à ce que la mise en œuvre de cette taxe ne soit pas très négative pour le PLU, en particulier concernant la mise sur le marché des terrains constructibles et donc l'étalement dans le temps de l'urbanisation prévue.

### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Comme évoqué ci-dessus (GFA du May, indivision Fornoni), cette question de la réforme de la taxe sur le foncier non bâti a sous-tendu toute la période de l'enquête publique et plusieurs propriétaires s'en sont émus.

A ce jour, il semblerait que les modifications apportées au texte de loi par le parlement diffèrent la mise en application de cette taxe et en modifie le champ d'application, pour mieux s'adapter à la réalité des situations des communes à caractère rural, comme c'est le cas de la commune de Vourey. (cf. article des Echos en annexe).

#### **PJ R21 : Mme Geneviève Videlier :**

Dans le même esprit, Mme Videlier demande le regroupement de ses parcelles cadastrées section ? n°s 569 et 104 qui jouxtent sa maison et qui devraient être classées au PLU en UA2fg2, de façon à les inclure dans l'unité foncière d'habitation.

#### **Réponse du maire**

La réponse du maire est identique à la R20 pour M. Bertrand Videlier : cette demande relève du service du cadastre et non du PLU.

#### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Voir mes commentaires ci-dessus.

### **5.6 : Questions et remarques diverses**

#### **Références : R12 + PJ R12, R14 + PJ R14**

#### **R12 + PJ R12 : M. Richard Orjollet :**

M. Orjollet demande la confirmation du classement de sa propriété au titre de la carte des aléas, carte qui a évolué au fil du temps. Il souhaite être certain que sa maison restera classée en V1.

#### **Réponse du maire**

Le maire rassure le pétitionnaire : le document joint au PLU 06.09 « carte des aléas » est sans ambiguïté et la maison de M. Orjollet est bien en zone V1.

#### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

Dont acte.

#### **R14 + PJ R14 : MM René et Alain Escolle, représentant la SCI La Galise :**

MM. Escolle, dont la propriété est située « à cheval » sur les communes de Tullins et Vourey demandent que le règlement de la zone Ux1fct les concernant soit plus cohérente avec le règlement de la zone UI du PLU de Tullins (cos de 0,50 contre 0,20 pour Vourey).

Leur demande est de pouvoir agrandir les bâtiments d'activité à concurrence de 2000m<sup>2</sup> au total.

#### **Réponse du maire**

Le maire estime la demande justifiée en fonction des arguments présentés.

Le COS de cette zone pourrait donc être modifié de façon à porter la capacité de construction supplémentaire à 2000 m<sup>2</sup> au total.

Il précise en revanche qu'il conviendra de préciser que l'accès actuel à l'entreprise devra être conservé et qu'il ne pourra pas être transféré plus à l'est sur le chemin des Galandières.

#### **Analyse personnelle de la commissaire enquêteur**

J'estime en effet pertinent de mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur ce secteur avec celles de la commune limitrophe, pour permettre un maintien et un développement de l'activité économique de cette entreprise, ce qui est un des objectifs du PADD.

Le 20 novembre 2013  
La commissaire enquêteur  
Isabelle Barthe

***Les conclusions motivées font l'objet d'un document distinct,  
indissociable du présent rapport***