

DEPARTEMENT DE L'ISERE

Commune de VOUREY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU : LE BILAN DE LA CONCERTATION

ANNEXE 3

1. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PLU ARRETE DE VOUREY

1.1. DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'ISERE

Observations	Décision motivée de la Commission PLU
<p style="text-align: center;">I° <u>OBLIGATIONS DU PLU</u></p> <p>I-A RISQUES NATURELS</p> <p>Le plan de prévention du risque inondation (PPRI) Isère aval a été bien pris en compte dans votre PLU. Une carte des aléas de 2005 et son rapport de présentation (annexe 6.9) ont été mis à jour par votre commune avec l'aide du RTM en 2012.</p> <p>L'ensemble des risques naturels a été intégré dans le PLU conformément aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme au titre des principes fondamentaux et de l'article R.123-11b) du même code pour la prise en compte pratique des risques dans le PLU.</p>	
<p>Cependant, en <u>aléa faible de glissement de terrain</u> figurent deux niveaux de classement, l'aléa « G1n » où l'infiltration des eaux usées et pluviales est interdite et l'aléa « G1 » où l'infiltration est autorisée.</p> <p>Dans la définition de ces aléas, <u>les critères justifiant le phénomène et la géologie des terrains sont identiques. Il n'y a donc aucune motivation du choix de ce classement.</u></p>	<p>Du point de vue de M. ROBERT, la distinction entre l'aléa « G1n » et « G1 » se justifie par le fait que l'observation de terrain a montré une plus grande sensibilité sur terrains classés en « G1n », c'est pourquoi l'infiltration des eaux usées et pluviales y est interdite.</p> <p>La commission PLU décide de maintenir les 2 niveaux d'aléas « G1n » et « G1 ».</p>
<p>D'autre part, votre carte d'aléas et sa traduction en prescriptions ne respectent pas la méthodologie conforme à la réglementation, définie par les services de l'Etat (DDT/SPR) et présentée dans le guide « PLU et risques » joint au « porter à connaissance » que je vous ai transmis le 09/01/2012.</p> <p>Les prescriptions applicables sur les zones de risques faibles de glissement de terrain sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>constructions autorisées</i> - <i>maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</i> - <i>adaptation de la construction et des travaux à la nature du terrain.</i> <p>En résumé, dans les zones de glissement faible, l'infiltration n'est pas autorisée.</p>	<p>M. le maire précise que la commune a fait étudier les risques naturels de Vourey par un cabinet d'expertise spécialisé. Ce cabinet, appuyé par le RTM, s'est inspiré du guide méthodologique de la DDT, mais en aucun cas la commune ne doit s'y conformer strictement puisqu'il ne s'agit que d'un guide et non d'une loi.</p> <p>Néanmoins, la commission PLU décide d'intégrer les prescriptions applicables sur les zones de risques faibles de glissement de terrain à l'article 2 du règlement des zones Uc et Ueq. Par exemple, l'article 2 de la zone Ucfq1 sera libellé comme suit :</p> <p><u>« Dans les secteurs Ucfq1 :</u> <i>Les constructions nouvelles autorisées dans la zone Uc sont autorisées dans les secteurs Ucfq1 à condition :</i> - <i>de maîtriser les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</i> - <i>d'adapter la construction et les travaux à la nature du terrain. »</i></p>
<p>Il convient donc de supprimer dans l'ensemble des pièces du PLU (rapport de présentation, règlement écrit et annexes, règlement graphique, annexe 6.9 notice et carte) toutes les prescriptions spéciales de la carte des aléas qui ne sont pas conformes aux prescriptions définies dans le département de l'Isère (DDT/SPR).</p>	<p>M. JEANNIN précise qu'en matière de risques, c'est le PLU qui, à travers l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme, définit les conditions spéciales auxquelles sont soumises les constructions et installations situées sur des secteurs où l'existence de risques naturels est connue. Les références à une doctrine départementale n'ont donc pas de valeur réglementaire.</p>

En particulier, il convient de supprimer toute référence aux zones « fg2 » en ne créant qu'une zone de risque de glissement faible de terrain.	Compte tenu des précisions ci-dessus, la commission PLU décide de maintenir sa distinction entre les différents niveaux de risque faible de glissement de terrain.
Observations	Décision motivée de la Commission PLU
<p>Règlement écrit</p> <p>Le règlement mentionne pour chacun des phénomènes naturels, là où les conditions spéciales à respecter dans les articles 2 des différentes zones sont concernées par un risque.</p> <p>La référence à l'obligation de fournir une étude géotechnique aux articles 2 des secteurs fg2 (secteurs de glissement de terrain faible) des zones UA, UB, UC, AUo et des secteurs fg1 (secteurs de glissement de terrain faible) de la zone UC doit être supprimée. En effet, en l'état actuel de la jurisprudence existante, cette condition n'est pas acceptable. La direction départementale des territoires reste à votre disposition pour vous aider dans une nouvelle rédaction des paragraphes concernés.</p>	<p>La commission PLU décide de supprimer la référence à l'obligation de fournir une étude géotechnique aux articles 2 des secteurs fg2 (secteurs de glissement de terrain faible) des zones UA, UB, UC, AUo et des secteurs fg1 (secteurs de glissement de terrain faible) de la zone UC.</p> <p>M. JEANNIN précise néanmoins que le maire doit demander au pétitionnaire qu'il a bien pris en compte les prescriptions du règlement au sujet des risques.</p>
<p>D'autre part, en zone de <u>risques forts</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions limitées autorisées sont de 20 m² dans tous les cas de figure. Il convient donc de supprimer les extensions limitées à « 50 m² » (non-conforme au règlement risques applicable dans le département) ; 	<p>La commission PLU décide de libeller l'article 2 des zones UbMG de la manière suivante :</p> <p>« Dans les secteurs UbMG sont autorisés sous conditions :</p> <p>- Les extensions sur bâti existant, à condition d'être limitées à 50 m² de surface de plancher sur des façades non exposées »</p>
<ul style="list-style-type: none"> - les hangars non fermés ou non clos ne sont autorisés que s'ils sont liés à l'activité déjà existante sur la zone. 	<p>La commission PLU décide de prendre en compte la remarque et de l'intégrer aux articles 2 du règlement des zones UaFV, UaFG, UbMG, UbFG, UcFV, UcFG, UcFI, UxFI, UeqFG, UeqFI, AuoaFG,</p>
<p>Enfin, le rôle du <u>cahier de prescriptions spéciales en annexe du règlement</u> doit être mieux précisé (à savoir par exemple, s'il concerne uniquement les zones A et N pour l'ensemble des prescriptions d'urbanisme et de construction et les zones U et AU pour les seules prescriptions de construction).</p>	<p>Au regard du fait que le rôle du cahier de prescriptions spéciales est expliqué dans le rapport de représentation, et notamment pour justifier de la constructibilité des zones, et qu'il apparaît en outre en annexe informative du règlement, la commission PLU décide de ne pas suivre l'observation.</p>
<p><u>I-B HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT</u></p> <p>Le rapport de présentation traite des orientations du programme local de l'habitat du Pays Voironnais (PLH) approuvé en décembre 2012 pour la période 2012-2017. Les objectifs affichés par votre PLU apparaissent compatibles avec le PLH qui vous demande de réaliser de l'ordre de 50 à 60 logements, dont 5 logements locatifs sociaux sur la période 2012-2017.</p> <p>Néanmoins, le nombre de logements locatifs sociaux précisé dans le rapport de présentation (p. 172), ainsi que dans le règlement de la zone AUoa doit être corrigé, le programme d'action du PLH fixant un objectif de 5 logements locatifs sociaux et non 4 comme mentionné.</p>	<p>la commission PLU décide de modifier le règlement et le rapport de présentation.</p>

I-C ASSAINISSEMENT

Zonage d'assainissement

Le plan du zonage d'assainissement est joint au dossier mais, en l'absence d'éléments plus précis dans le rapport de présentation, la notice complète doit être jointe également.

La commission PLU fait une demande auprès du Pays Voironnais afin d'obtenir la notice complète du zonage d'assainissement.

Observations

Décision motivée de la Commission PLU

Assainissement non collectif

Le diagnostic relatif à l'assainissement non collectif est insuffisant. Au vu du règlement, il ne semble pas que des constructions nouvelles soient prévues en zone d'assainissement non collectif (hors zones A et N). Il convient cependant de développer ce sujet conformément à ma note du 2 avril 2012.

La commission PLU confirme que les nouvelles constructions qui pourraient être réalisées en zone d'assainissement non collectif sont marginales. Elle confirme en outre que toutes les zones classées U ou AU peuvent bénéficier de l'assainissement collectif sans extension de réseau. Néanmoins, la commission PLU s'est rapprochée du Pays Voironnais afin d'obtenir des éléments de diagnostic complémentaires. Celui-ci lui a confirmé qu'il a été saisi de la même demande pour toutes les communes en révision de PLU et qu'il lui fera suite en fonction de ses possibilités.

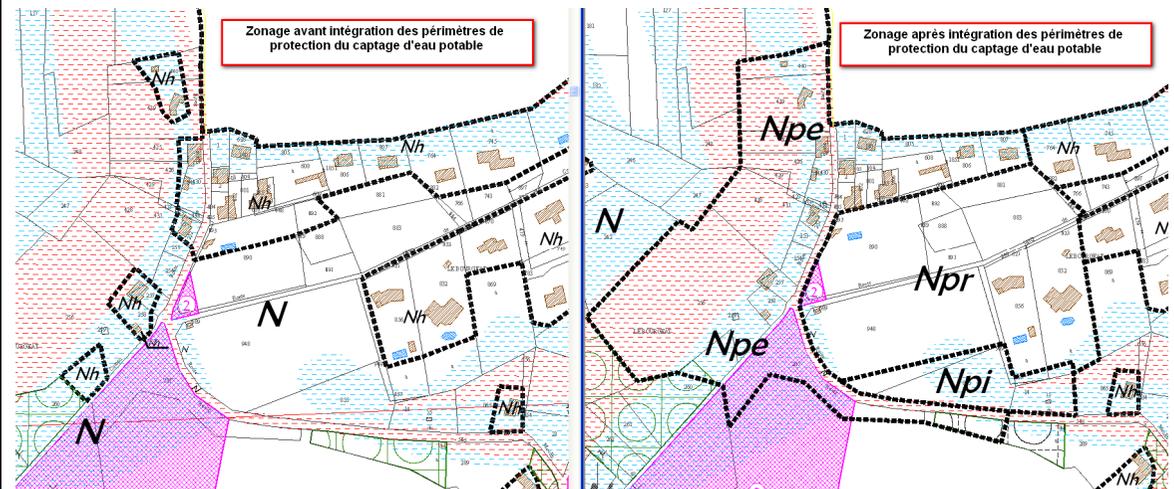
I-D PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

Le territoire de la commune est concerné par les périmètres de protection du captage du Bourgeat définis dans l'arrêté préfectoral n° 94.6985 du 09/12/1994.

Règlement graphique

Les périmètres de protection doivent être reportés sur le règlement graphique, sous forme de sous-secteurs indicés (pi, pr, pe).

la commission PLU décide de reporter les périmètres de protection du captage du Bourgeat sur le règlement graphique, sous forme de sous-secteurs indicés (**Npi** pour le périmètre de protection immédiat, **Npr** pour le périmètre de protection rapproché, **Npe** pour le périmètre de protection éloigné), tels qu'ils apparaissent sur le plan de droite ci-dessous :



Règlement écrit

Dans les caractéristiques de la zone N, il convient de mentionner qu'elle est concernée par les périmètres de protection du captage du Bourgeat et de reprendre dans les articles N1 et N2 les prescriptions de l'arrêté préfectoral (joint en annexe).

la commission PLU décide de mentionner les 3 nouveaux secteurs Npi, Npr et Npe dans le règlement de la zone N. Les prescriptions de ces secteurs seront rédigés de la manière suivante :

ARTICLE 1 - N :

Dans le sous-secteur Npi sont interdits :

- Toutes les constructions autres que les ouvrages de captage
- Tous les dépôts, de quelque nature de que ce soit.

Dans le sous-secteur Npr sont interdits :

- Toutes les constructions
- Tous les dépôts, de quelque nature de que ce soit.
- L'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol.

ARTICLE 2 - N :

Le sous-secteur Npe reprendra les règles du secteur Nh afin de permettre les extensions mesurées des constructions existantes..

Observations

Décision motivée de la Commission PLU

Annexes

L'arrêté préfectoral de DUP doit être joint aux annexes sanitaires.

Le document a été fourni par le Pays Voironnais et il est joint aux annexes.

I-E ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Règlement graphique

J'attire votre attention sur le fait que les servitudes I4 (canalisations électriques) ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé et que dans le cas d'un surplomb de ligne, un déclassement des espaces boisés s'impose.

Les largeurs à déclasser sous les lignes sont les suivantes :

- lignes à 225kV : 65 mètres (32.5 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne),
- lignes à 400 kV : 80 mètres (40 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne).

Conformément à ces indications, je vous demande de bien vouloir procéder au déclassement des EBC, sous les lignes 400 kV N0 1 et 2 Chaffard (le) – Champagnier ainsi que la ligne 225 kV Mions – Moirans, repérés sur la carte jointe en annexe.

Annexes

Je vous demande d'insérer dans les annexes des servitudes d'utilité publique (SUP) la note d'information de RTE relative aux servitudes I4 et mise à jour en 2012, jointe au présent avis.

La commission PLU décide de déclasser les EBC suivants (en orange sont reportés à titre indicatif les fuseaux de 65m et 80m correspondant aux lignes HT, et en rouge la localisation des EBC déclassés):



Concernant la notice d'information de RTE, la commission PLU la transmet à IR CONCEPT pour qu'il puisse l'intégrer dans le dossier d'approbation.

I-F ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

Le rapport de présentation et son annexe 10 (état initial faune-flore) sont particulièrement étayés et complets au regard du SCOT et de la prise en compte

La commission PLU décide de supprimer, à l'article 2 du règlement des secteurs Aco et Nco, la référence à l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme ainsi que la mention « pour des motifs d'ordre écologique ».

La protection des haies et arbres remarquables est assurée par le classement en EBC.

<p>de l'environnement (en particulier pour les corridors écologiques et les zones humides). Le rapport a également démontré l'absence d'incidence du PLU sur la zone Natura 2000 la plus proche, située en dehors de la commune.</p> <p>Cependant, les secteurs Aco et Nco ainsi que les haies et les arbres remarquables n'ont semble-t-il pas été identifiés sur le règlement graphique comme pouvant bénéficier d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, comme indiqué dans le rapport et son annexe et précisé dans le règlement écrit.</p>	
Observations	Décision motivée de la Commission PLU
<p><u>I-G RAPPORT DE PRESENTATION</u></p> <p>L'analyse des obligations d'un PLU « Grenelle » figure bien dans le rapport de présentation avec notamment l'analyse de la consommation d'espaces qui s'élève à environ 30 ha (page 30 – partie 1.4). En revanche, il manque les indicateurs de suivi exigés par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p>M. PRIOUX indique que le tableau page 171 du rapport de présentation est un indicateur de suivi de la consommation d'espaces et de la construction des logements. Afin de renforcer ce tableau, la commission PLU décide de préciser que « chaque année, la municipalité établira un bilan de ce tableau en le mettant à jour ». Par ailleurs, 1 tableau supplémentaire est ajouté à la suite du tableau de suivi pour le logement ; ce nouveau tableau servira à suivre annuellement la consommation d'espaces par les constructions à usage d'activités économiques, d'équipements publics et agricoles.</p>
<p><u>I-H PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</u></p> <p>Le PADD ne fixe aucun des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain prévus à l'article L.123-1-3. Le PADD doit donc être complété en s'appuyant sur des éléments figurant dans le rapport de présentation.</p>	<p>la commission PLU précise qu'à la page 9 du PADD, il est écrit que « par rapport à la consommation foncière observée entre 2000 et 2011 (14,1 ha pour l'habitat, les équipements et les activités), la consommation d'espaces prévue à l'horizon 2022 (soit 10,2 ha) est réduite de 28%. » M. JEANNIN confirme qu'il s'agit bien d'un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</p>
<p><u>I-I REGLEMENT ECRIT</u></p> <p>Zones constructibles U et AU :</p> <p>En vertu de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, l'article 1 du règlement précise les occupations et utilisations du sol interdites et l'article 2 précise celles soumises à conditions particulières. Aucun article n'a vocation à donner les occupations et utilisations du sol autorisées. Le contenu des articles 2 des zones Ux et AUo doit être réécrit en respectant ce principe.</p>	<p>La commission PLU décide de modifier le contenu de l'ensemble des articles 2 des zones du règlement en indiquant la mention « sont autorisés sous conditions » à chaque fois que seuls les termes « sont autorisés » sont écrits.</p>
<p><u>Zone agricole A (p. 63) :</u></p> <p>L'article R. 123-7 du code de l'urbanisme précise que seules peuvent être autorisées dans la zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif. Il convient donc de reformuler l'article 2 (paragraphe « Dans les sous-secteurs sont autorisés ») en autorisant : « les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. »</p>	<p>La commission PLU décide de modifier le règlement en autorisant, à l'article 2 du règlement de la zone A : « les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles »</p>
<p><u>Zone naturelle N (p. 70) :</u></p> <p>Le principe est identique à celui de la zone A conformément à l'article R. 123-8 du</p>	<p>La commission PLU décide de modifier le règlement en autorisant, à l'article 2 du règlement de la zone N : « les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles »</p>

<p>CU. Il convient donc d'autoriser dans l'article 2 : « les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. »</p>	
<p>Zones A et N – Articles A10 et N10 – Hauteur maximale des constructions (pages 66 et 74) :</p> <p>Je vous demande d'ajouter que : « la hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ».</p>	<p>La commission PLU décide de maintenir les hauteurs telles qu'elles sont actuellement définies au règlement des zones A et N, afin de pouvoir protéger ces secteurs sensibles.</p>
<p>I-J ANNEXES</p> <p>Je vous demande d'insérer dans l'annexe 6.5 (servitudes d'utilité publique) le plan en complément de la liste déjà présente, conformément à l'article R.123-14 du code de l'urbanisme.</p>	<p>La commission PLU décide d'intégrer le plan des servitudes d'utilité publique dans le dossier d'approbation.</p>

Observations sur la forme	Décision motivée de la Commission PLU
<p><u>II-A COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION DE GRENOBLE</u></p> <p>Les objectifs du SCOT qui ont été intégrés lors de l'élaboration sont bien repris dans le rapport de présentation (pages 125 à 127). La surface octroyée par le SCOT pour l'urbanisation est de 8,90 ha pour un nombre de logements de 94. Votre commune a décidé de réduire cette enveloppe pour se limiter à une extension de l'urbanisation de 6,70 ha (page 127) pour un même objectif de logements. Cet objectif de densification est parfaitement compatible avec les orientations du DOO du SCOT.</p>	<p>La commission PLU prend note de la remarque</p>
<p><u>II-B ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</u></p> <p>Les OAP indiquent un ensemble de règles d'urbanisme précises (par exemple hauteur limitée à R+3 ou R+2 selon les cas, nombre précis de logements). Il convient de rappeler que les OAP n'ont pas le pouvoir d'édicter des règles d'urbanisme conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les dispositions contenues dans le mémoire explicatif de chaque OAP doivent donc être interprétées comme des indications que la commune entend énoncer à destination des propriétaires ou des futurs constructeurs, <u>opposables seulement en terme de compatibilité</u>.</p> <p>En aucun cas, elles ne peuvent fonder un refus de permis de construire. Si votre commune souhaite imposer des règles de hauteur maximum, d'implantation par rapport aux voies ou un programme de logements, elle doit inclure ces dispositions dans le règlement écrit.</p> <p>Il en est de même pour les espaces identifiés dans les OAP comme étant destinés à des voies ou des espaces verts. Pour les rendre opposables, vous devez recourir aux servitudes d'emplacements réservés prévus à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Ainsi, même s'il ne vous est pas demandé de modifier le contenu écrit des différentes OAP, j'attire votre attention sur l'application pratique de ces dernières dans le cadre de l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.</p>	<p>La commission PLU prend note de la remarque</p>

<p>Enfin, l'OAP du secteur du Bayard qui concerne un ensemble de terrain classé en zone AUob dont l'ouverture est prévue « au fur et à mesure de la réalisation des équipements » internes à la zone (p. 54 du règlement) devrait être complétée par « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation (...) et de la réalisation des équipements correspondants » conformément aux dispositions des articles L.123-1-4 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme. La mention figurant à l'OAP (p. 8) que « l'aménagement du secteur sera phasé dans le temps : deux tranches sont ainsi programmées » n'utilise pas cette possibilité ouverte par les OAP.</p>	<p>La commission PLU indique que concernant le secteur Auob, le schéma de l'OAP, en plus du texte, précise les 2 tranches programmées ainsi que leur date d'ouverture prévue à l'urbanisation.</p>
<p>II-C REGLEMENT</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>Dans les sous-secteurs Ah et Nh, situés dans les espaces agricoles et naturels, il serait souhaitable de limiter la surface totale de la construction à 200 m².</p>	<p>La commission PLU retient cette remarque, qui est conforme avec l'accord réalisé avec la Chambre d'agriculture qui pour sa part souhaitait au départ une réduction à 160m² et elle limite la surface totale de la construction à 200m² dans les sous-secteurs Ah et Nh..</p>
<p><u>Règlement graphique</u></p> <p>Il aurait été opportun de localiser avec un symbole les bâtiments abritant des animaux.</p>	<p>La commission PLU décide de ne pas localiser les bâtiments abritant des animaux avec un symbole.</p>
<p>II-D RESEAU D'EAU ET DEFENSE CONTRE L'INCENDIE</p> <p>Les dernières informations en votre possession concernant le réseau d'eau incendie existant (courrier du 22 octobre 2012 référencé D2012-533-582-FP du service départemental d'incendie et de secours de l'Isère relatif à la défense extérieure contre l'incendie) laissent apparaître des insuffisances en matière de défense extérieure contre l'incendie sur votre commune (DECI).</p> <p>Il conviendra de prendre en compte dans le développement urbain cette préoccupation en priorisant les zones dotées d'une DECI et d'une desserte pour les moyens de secours, conformes aux réglementations en vigueur, ou en les équipant en conséquence.</p> <p>J'attire votre attention sur le fait, qu'en cas de sinistre, l'action des sapeurs-pompiers peut être retardée voire inefficace ; la responsabilité de votre commune pourrait alors être engagée.</p>	<p>La commission PLU indique qu'un schéma de Défense Incendie existe déjà sur la commune, et qu'il n'y a donc pas lieu, dans le cadre du PLU, de prendre en compte cette remarque.</p>

1.2. COMMUNAUTE DU PAYS VOIRONNAIS

Observations	Décision motivée de la Commission PLU
<p>La Commission Aménagement-Transport de la Communauté du Pays Voironnais a formulé les observations suivantes :</p>	
<p>Elle a remarqué que les perspectives de développement dépassaient légèrement la fourchette haute fixée par le PLH (65 logements sur 6 ans prévus dans le PLU contre 60 logements autorisés par le PLH), mais que le PLU restait toutefois compatible avec ce dernier.</p> <p>Afin d'assurer la cohérence d'ensemble et la compréhension du document, elle demande à la commune de clarifier l'articulation entre les intentions du PADD en terme de développement résidentiel et la capacité d'accueil réelle du zonage.</p>	<p>Pour la commission PLU, les clarifications demandées sont déjà largement étayées aux pages 170, 171 et 172 du Rapport de Présentation. La commission PLU décide donc de ne pas ajouter de justifications supplémentaires.</p>
<p>Par ailleurs, elle a souligné que le phasage des Rivoires en 2 tranches permettrait de ne pas tout urbaniser d'ici 2017 (échéance du PLH). Toutefois, il conviendrait de mieux le mettre en évidence dans le PLU en le précisant dans le texte des OAP et dans le rapport de présentation.</p>	<p>La commission PLU décide de modifier le document OAP page 9 et le rapport de présentation page 170 en ajoutant au texte que l'aménagement des Rivoires sera phasé en 2 tranches.</p>
<p>Concernant l'assainissement, il est demandé à la commune de rajouter en annexe le règlement du service assainissement auquel le PLU fait référence. De plus, il serait nécessaire de rectifier l'information écrite dans le rapport de présentation au sujet du secours potentiel de la station d'épuration de Tullins.</p>	<p>La commission PLU demande au Pays Voironnais le règlement du service assainissement afin de le joindre en annexe du PLU.</p> <p>La commission PLU décide de supprimer l'information écrite dans le rapport de présentation au sujet du secours potentiel de la station d'épuration de Tullins.</p>

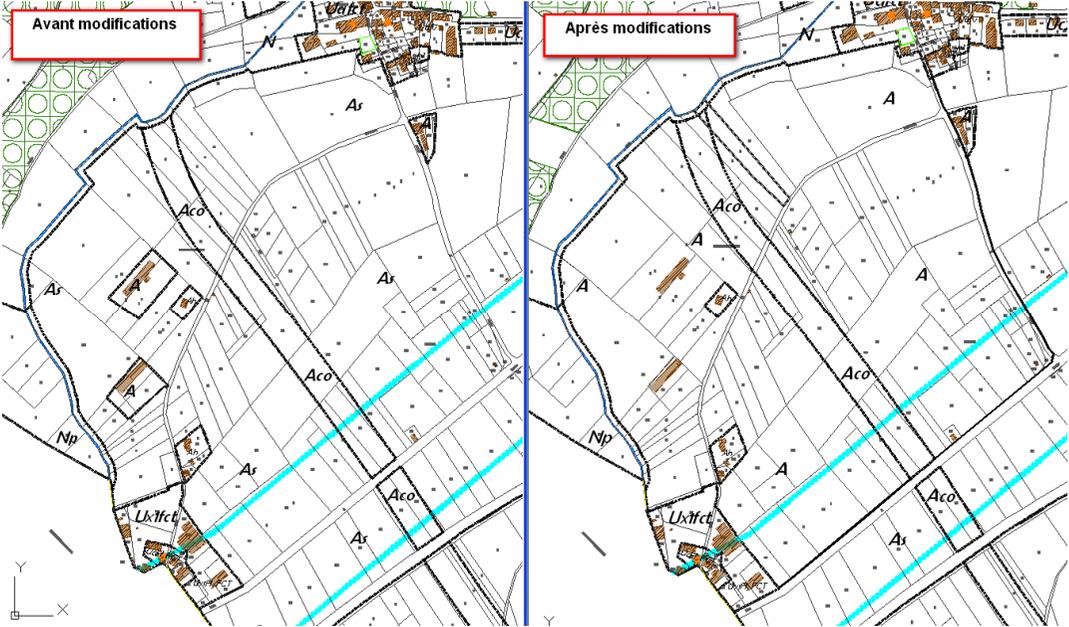
1.3. GRTGAZ

Observations	Décision motivée de la Commission PLU
<p>Dans le Rapport de Présentation-Rubrique 7 « les réseaux de transports et de déplacements » page 88 : Les canalisations GRTGAZ ne doivent pas être associées aux autres <u>supports de communication</u> alternatifs aux déplacements routiers.</p>	<p>La commission PLU décide de classer les canalisations GRTGAZ dans une rubrique particulière « Canalisations »</p>
<p>Dans le Rapport de Présentation-Rubrique 8 « Risques et Nuisances » page 90 : la présence des canalisations GRTGAZ n'est pas intégralement signalée : en effet, il manque la canalisation DN80 passant au sud de la commune. De plus, il manque pour chacun des 3 ouvrages de transport (DN500, DN400 et DN80) le rappel des zones de vigilances associées (ELS, PEL et IRE). Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de celles-ci doivent être exposés (choix de zonage, etc ...).</p>	<p>La commission LU prend en compte la remarque de GRTGAZ. Le plan détaillé des conduites de gaz est joint en annexe avec les consignes précises pour les zones de vigilance associées (ELS, PEL, IRE).</p> <p>La commission PLU confirme que le plan de zonage a été élaboré en prenant en compte les risques respectifs de ces 3 zones de vigilance.</p>
<p>Dans le Rapport de Présentation : Partie II « Objectif 4 » pages 140-141 : préciser les règles d'urbanisme relatives aux bandes d'effet à proximité des 3 canalisations GRTGAZ DN 500, 400 et 80.</p>	<p>La commission PLU n'a pas fixé de règle spécifique dans le règlement pour les zones de vigilance associées mais elle en a tenu compte dans son plan de zonage (voir remarque précédente).</p>
<p>Dans le PADD, il n'est pas fait mention de la canalisation GRTGAZ et de ses zones de vigilances.</p>	<p>La commission PLU décide de mentionner la canalisation GRTGAZ dans la rédaction du § 2.4 de son PADD.</p>
<p>Dans les Orientations d'Urbanisme et d'Aménagement : un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité.</p>	<p>La commission PLU décide de ne pas donner suite : un dispositif particulier pourrait être prescrit, mais elle estime que les prescriptions nécessaires ont déjà été prises en comptes sur les points précédents.</p>
<p>Sur le plan de zonage : le choix du type de zone doit être compatible avec les mesures de prévention préconisées, une trame peut être reportée.</p>	<p>La commission PLU a déjà pris en compte les mesures de préventions nécessaires (voir points précédents), et si une trame « peut » être reportée, la commission ne retient pas cette proposition pour ne pas surcharger les documents graphiques.</p>
<p><u>Dans le règlement, il n'est pas fait mention de la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de Gaz Naturel.</u> Préciser dans les zones concernées par les zones d'effets des canalisations de Transport Gaz, les règles inhérentes à celles-ci, notamment dans les zones A, Aco, Ah, As, N, Np, Nh, Ua, Uc, Ux, Ucfv, Ucfg2, Ucfg1, Uxfct, Uafct, Ux1fct.</p>	<p>La commission PLU décide de mentionner la canalisation en annexe dans son règlement en « chapeau », dans la mesure où elle concerne toutes les zones.</p>
<p>Dans Les listes de Servitudes, l'adresse de GRTGAZ située à Brignais est à supprimer, l'adresse unique de GRTGAZ, responsable de la servitude et des travaux est à préciser :</p> <p style="text-align: center;">GRTGAZ Région Rhône Méditerranée Equipe Régionale Travaux Tiers Et Evolution des Territoires 33 rue Pétrequin BP 6407 69413 Lyon Cedex 06 Tél. : 04 78 65 59 59</p>	<p>La commission PLU prend bonne note.</p>

Observations	Décision motivée de la Commission PLU
<p>Dans le Plan des Servitudes d'Utilité Publique (non trouvé dans les documents fournis, seule la liste des servitudes étant reportée !), (ou d'autre plus ad'hoc), <u>il conviendra de reporter les tracés des canalisations GRTGAZ, la zone des ELS (Effets Létaux Significatifs / Zone de dangers très graves), la zone des PEL (Premiers Effets Létaux / Zone de dangers graves), et la zone des IRE (Effets Irréversibles / Zone de dangers significatifs), ces zones de vigilances doivent figurer pour tenir compte de la circulaire du 4 Août 2006.</u></p>	<p>La commission PLU décide de joindre le plan fourni par GRTGAZ .</p>
<p>Enfin, nous n'avons pas trouvé la mention des prescriptions particulières qui sont à prendre lorsque la canalisation est traversée par des espaces boisés classés, avec un déclassement de la zone impactée (en particulier, pour le DN400 au niveau du Bois d'Olon).</p>	<p>La commission PLU note qu'aucune prescription particulière n'est préconisée et ne donne pas suite.</p>

1.4. CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ISERE

Observations	Décision motivée de la Commission PLU
<p><u>Sur le rapport de présentation :</u></p> <p>Mise à jour de la carte de l'activité agricole, il manque des équipements importants relatifs à l'activité agricole (tunnels, serres, fosse relai du couvoir de Cerveloup).</p>	<p>La commission PLU a complété ses documents graphiques avec la « fosse relai » du couvoir de Cerveloup et les serres. Les « tunnels » ne sont pas reportés sur les plans dans la mesure où ils sont mobiles.</p>
<p><u>Sur le PADD :</u></p> <p><i>Protection des bâtiments d'exploitation agricole :</i></p> <p>Dans le PADD et/ou le rapport de présentation, il est nécessaire que figure explicitement la prise en compte des distances de protection des bâtiments d'exploitation vis à vis des zones urbaines en application de l'article L111-3 du code rural. C'est cette disposition qui est traduite dans l'action 1-3 du PADD (cf page 7 du PADD).</p>	<p>La commission PLU décide, à l'appui de la carte de l'activité agricoles page 108 du rapport de présentation, de modifier la carte page 8 du PADD en y incluant les sièges d'exploitation à protéger en dehors des secteurs urbanisés.</p>
<p><u>Sur le règlement (document graphique) :</u></p> <p><i>Secteur de Chantaroud – Pierre Blanche, Comblouvat, La Gare (à l'Est du Lolon), Les Goureux (à l'Ouest de l'APPB), Tivolière, Le Mallivet, Les Devets, ainsi que dans l'ensemble de coteaux :</i></p> <p><i>Classement de zone agricole en A de divers secteurs de la commune :</i></p> <p>Divers secteurs agricoles de la commune sont classés en N ou Nco.</p> <p>Il s'agit d'une transcription du zonage qu'il convient de modifier. En effet, ces secteurs sont bien indiqués dans le rapport de présentation (carte page 108) comme étant des espaces agricoles stratégiques, sur lesquels les exploitants agricoles mobilisent des contrats d'aide et de droits à paiements Uniques (aides PAC).</p> <p>Il s'agit d'espaces agricoles de bonne qualité et bien exploités. En conséquence, et conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme qui vise à classer en A « les espaces à protéger eu égard à leur potentiel agronomique et économique agricole », le classement en N ou NI doit être revu et modifié en A (ou Az). Il s'agit également de permettre l'installation d'exploitations nouvelles et/ou la délocalisation d'exploitations en place.</p> <p>Les extraits du plan ci-dessous permettent de localiser les zones en question.</p>	<p>La commission PLU décide de classer en zone A tous les terrains qui sont aujourd'hui exploités. Pour ce faire, IR CONCEPT envoie un plan de zonage de travail à la commission PLU afin qu'elle puisse reporter dessus les modifications qu'elle souhaite voir apporter, au regard des extraits du plan fourni par la Chambre d'Agriculture.</p>

Observations	Décision motivée de la Commission PLU
<p><u>Secteur de la Gallandière (au nord de la RD) :</u></p> <p>Dans ce secteur, deux fermes sont implantées (fermes Dorne et Daguet). Ces fermes sont en activité et en développement potentiel. Le zonage As, très serré autour des bâtiments, est pénalisant pour leur développement, cette zone A est à élargir dans ce secteur.</p>	<p>La commission PLU décide de modifier le plan de zonage comme suit :</p> 
<p><u>Secteur de Sanissard :</u></p> <p>Dans ce secteur, la ferme Vial est en bordure de la partie urbanisée, elle est classée en U. Compte tenu du potentiel de ces bâtiments agricoles notamment avec un tènement foncier agricole contiguë, il est demandé de reclasser les bâtiments agricoles de cette ferme en A ainsi qu'une zone A en continuité pour permettre son développement, dans le secteur classé en As.</p>	<p>La commission PLU décide de ne pas retenir cette proposition, conformément à l'avis de la Commissaire Enquêteur.</p>
<p><u>Chemin de l'Orme : le silo de la dauphinoise :</u></p> <p>Il s'agit d'une infrastructure qui n'est pas liée à l'activité d'une exploitation agricole ; il ne peut être classé en A. Un texte national récent dit « le Plan silo » préconise son classement en Ui.</p>	<p>La commission PLU décide de ne pas modifier le plan de zonage.</p>

Observations	Décision motivée de la Commission PLU
<p>Sur le règlement (document écrit) :</p> <p><u>Zones Ub et Uc, pages 17 et 26 :</u></p> <p>Dans ces zones existent des bâtiments agricoles (ferme Fornoni notamment). Le règlement interdit toute construction agricole. Comme en zone Ua, le règlement doit autoriser les évolutions des bâtiments existants, dans le respect des règles sanitaires.</p>	<p>La commission PLU valide cette remarque et autorise l'évolution des bâtiments existants dans les UB et UC.</p>
<p><u>Dispositions applicables aux zones agricoles (page 61) :</u></p> <p>Une erreur de rédaction s'est glissée sur cette page car fait état des zones A, Ah, As et Nco. La zone Nco est traitée dans la partie des zones naturelles page 69.</p>	<p>La commission PLU décide de remplacer Nco par Aco à la page 61 du règlement.</p>
<p><u>Zone A, article A1 page 62 :</u></p> <p>Cet article interdit les coupes et abattages d'arbres en référence à l'article L123-1-5 & 7. Cette disposition du code de l'urbanisme renvoie à des prescriptions liées aux règles de constructibilité uniquement (démolition, interdiction de construire, règles de recul des constructions, ...); mais en aucun cas sur des prescriptions liées à la gestion des espaces. Cela n'est pas de la compétence du PLU hormis dans le cadre des EBC.</p>	<p>Cette observation est déjà prise en compte : cf réponse à la remarque I-F de la DDT à la page 4 du présent document.</p>
<p><u>Zone A, article A2 page 63 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs As et Aco ont une vocation agricole forte, avec souvent une occupation en prairies ; cela induit la présence d'animaux et de pâturages. Il convient donc de ne pas interdire les <u>abris pour animaux</u>, liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, dans le cadre de la mise en valeur de la zone agricole. Par ailleurs, la loi sur le bien-être animal impose la mise à l'abri des animaux ; le PLU ne peut pas être en contradiction avec cette disposition. De même, de plus en plus d'exploitations développent des activités qui nécessitent des équipements (type abris froid) qui supposent une déclaration préalable ; la zone As ne doit pas les interdire. En revanche en Aco et As, on peut admettre qu'il n'y ait pas de constructions agricoles nouvelles. 	<p>La commission PLU valide la remarque, mais le règlement précisera que ces abris sont autorisés, dans la mesure où ils sont liés à une exploitation agricole.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Cet article interdit vise également les exhaussements et affouillements ; il doit également les admettre pour les constructions autorisées dans la zone. 	<p>La commission PLU valide la remarque, mais le règlement précisera que les exhaussements et affouillements sont nécessités par les constructions.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'article A2 évoque le sous secteur A !! . En vertu du code de l'urbanisme, la zone agricole est classée en A. Elle peut comporter des sous secteurs indicés pour tenir compte d'autres enjeux (corridor, paysage, environnement). 	<p>La commission PLU prend note mais ne donne pas suite.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Le logement de fonction qui est admis doit pouvoir être implanté à proximité immédiate et non attenant au bâtiment technique (notamment dans le cas des exploitations d'élevage). 	<p>La commission PLU maintient sa rédaction.</p>

<p>- En zone A et Ah, la surface plancher doit être plafonnée. Comme nous l'avions admis dans le protocole « construire en zone agricole » en 2009, la surface des logements d'exploitant doit être limitée à 160 m² ; cela doit valoir pour les logements en Ah. En revanche, en zone A, le nombre de logement doit être limité à un par exploitation (deux en cas de forme sociétaire – GAEC,SARL, ...).</p>	<p>IDEM POINT 2.C REGLEMENT : La commission PLU décide de porter le plafonnement des logements d'exploitants à 200m² dans les zones et Ah, qui est conforme avec l'accord réalisé dans une phase d'échange avec la Chambre d'agriculture qui souhaitait au départ une réduction à 160m²</p>
<p><u>Article A4 page 64 :</u> Les constructions de bâtiments agricoles ne doivent pas être obligées au raccordement au réseau public d'eau potable. A défaut, elles doivent pour justifier d'une ressource privée suffisante en quantité et en qualité s'il y a un ERP.</p>	<p>La commission PLU retient cette remarque.</p>
<p><u>Article A6 page 66 :</u> Les constructions agricoles, dans le cas d'extension, doivent être autorisées à l'alignement des voies publiques.</p>	<p>La commission PLU retient cette remarque.</p>
<p><u>Article A7 page 66 :</u> Selon le règlement, les constructions qui relèvent du régime des ICPE doivent observer un recul de 10 m des limites séparatives. Qu'est-ce qui justifie cette disposition ? En effet, ces installations sont déjà soumises aux règles de recul des ICPE (100 mètre sminimum) !.</p>	<p>La commission PLU retient cette remarque.</p>
<p><u>Article A8 page 66 :</u> Selon le règlement, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10 % de la superficie constructible. Cela s'applique-t-il aux constructions agricoles en A ?.</p>	<p>La commission PLU maintient la rédaction de son Article A9 (en non A8) sur la limitation de l'emprise au sol des constructions à 10%.</p>
<p><u>Article A10 page 66 :</u> Selon le règlement, la hauteur des constructions à usage de logement est limitée à 10 m. Mais dans le cas d'un logement intégré à un bâtiment agricole, quelle est la hauteur maximale autorisée (10 m ou 12 m).</p>	<p>La commission PLU précise dans le règlement que la hauteur propre du logement intégré à un bâtiment agricole est de 10 mètres.</p>

1.5. CONSEIL GENERAL DE L'ISERE

Observations	Décision motivée de la Commission PLU
<p>Gestion économe de l'espace</p> <p>Dans le secteur de Sanissard, une orientation d'aménagement de programmation prévoit une urbanisation potentiellement peu dense, et une implantation des bâtiments ne correspondant pas à l'organisation traditionnelle environnante. Une orientation imposant une plus grande densité et l'implantation des constructions à l'alignement de la voie, permettrait une meilleure intégration paysagère de l'opération dans le hameau.</p>	<p>La commission PLU ne retient pas cette remarque, car le secteur de Sanissard n'a pas vocation à se densifier. Il s'agit d'un site urbain très ancien très contraint et il est limité pour les circulations et les stationnements.</p>
<p>Par ailleurs, il serait intéressant de phaser l'urbanisation des deux zones AU, dont l'ouverture est conditionnée seulement par l'arrivée des réseaux. Un classement du secteur des Rivoires en zone AU stricte permettrait à la commune de mieux maîtriser son développement urbain, et pourrait être débloquée en fonction des bilans triennaux relatifs à la production de logements.</p>	<p>La commission PLU rappelle que l'OAP des Rivoires est bien programmé en 2 phases.</p>
<p>Mixité sociale</p> <p>Le programme local de l'habitat fixe comme objectif la création de 5 logements d'ici à 2018. Le PLU prévoit 5 logements d'ici 2022. Une servitude au titre de l'article L 123-2b du code de l'urbanisme impose 4 logements de type PLUS au sein de l'opération prévue sur le secteur du Bayard.</p> <p>Le Département préconise une formulation de type « logements sociaux et/ou très sociaux » plutôt que de cibler une typologie précise de logements. En complément, le PLU pourrait prévoir la réalisation de quelques logements sociaux supplémentaires à proximité du centre-bourg, afin d'anticiper le prochain PLH.</p>	<p>La commission PLU retient cette remarque, et reformulera sa rédaction.</p> <p>Elle précise que d'autres logements sociaux sont prévus dans le centre-ville en « diffus ». Par ailleurs, l'EHPAD Val Marie a inscrit la création de 11 nouvelles chambres dans son projet de reconstruction en cours qui sont comptabilisées en équivalent de 5 logements sociaux.</p>
<p>Corridors écologiques</p> <p>Le PADD indique que la commune souhaite protéger les continuités écologiques, notamment les boisements humides et les ruisseaux. Le zonage prend bien en compte les corridors écologiques inscrits au REDI. En revanche, les articles 1 et 2 du règlement des secteurs indicés « co » présentent des incohérences, puisque le premier interdit toute construction tandis que le second autorise la réalisations d'équipements publics, ainsi que diverses occupations du sol.</p> <p>Le Conseil général propose que le règlement des secteurs Aco et Nco soit clarifié pour interdire toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la préservation des corridors.</p>	<p>Cette observation est déjà prise en compte : cf réponse à la remarque I-F de la DDT à la page 4 du présent document.</p>

<p>De plus, il serait intéressant de protéger les ripisylves résiduelles le long des cours d'eau la Mayenne, la Galise et l'Olon au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.</p>	<p>La commission PLU précise que cette protection est prévue avec le classement en zone N des cours d'eau.</p>
<p><i>Aménagement numérique du territoire</i></p> <p>Le règlement pourrait être complété en prévoyant dans l'article 16 le raccordement à la fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble.</p>	<p>La commission PLU retient cette remarque, et complétera son article 16.</p>

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR : SYNTHÈSE DES AVIS DU PUBLIC

2.1. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>R5+PJR5 : Mme Muriel Hirrien</p> <p>Mme Hirrien est conseillère municipale, membre de la commission d'urbanisme.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. 	<p>Les documents (rapport, OAP, Règlement...) ont été étudiés très en détail par la commission « PLU » à partir d'avril 2012. Cf en annexe (1) la fiche de présentation du dossier préparé le 13 mars 2013 en réponse aux observations de Mme Hirrien : tous les documents ont bien été validés par la commission avec les réserves de l'intéressée.</p> <p>Les erreurs et incohérences mentionnées ont été reprises dans mon document que vous avez répertorié « C2 » qui est beaucoup plus exhaustif et reprend tout ce qui a été relevé dans 3 réunions supplémentaires de re-lecture en avril et mai 2013. Elles consistent en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ajustements sur des points mineurs qui n'avaient pas été trouvée aux précédentes relectures. En particulier des modifications apportées au règlement dans la phase de réflexion d'avril 2012 à janvier 2013, mais pas reportées sur le rapport de présentation qui avait été rédigé antérieurement (par un autre collaborateur de notre bureau d'études). ○ Plusieurs reformulations, fautes d'orthographe, de construction de phrase. <p>Le chiffrage financier du projet ne fait pas partie du PLU. Mais il 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.</p> <p>L'impact des OAP sur les circulations et les réseaux ont bien été pris en compte dans le document pour les Rivoires par exemple. « <i>Le tènement Nord est desservi par la rue des Barres.</i></p> <p><i>Le tènement principal est desservi par : - la route</i></p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>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.</p> <p>Réserve :</p> <p>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.</p>	<p>La commission PLU note que le chiffrage financier a été fourni au cours de la procédure.</p> <p>Sur la remarque de la commissaire enquêteur sur le phasage, elle rappelle que celui-ci était bien prévu et qu'il a été re-précisé.</p> <p>Pour le reste la commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
	<p><i>des Rivoires sur la frange Nord,</i></p> <p><i>- la route des Pierres Blanches sur la façade Est.</i></p> <p><i>Les réseaux d'assainissement et d'eau potable sont à proximité immédiate. »</i></p> <p><i>« Deux accès principaux à aménager et sécuriser seront créés sur la Route des Rivoires et la Route des Pierres Blanches ».</i></p> <p>Deux emplacements réservés ont été prévus pour améliorer la sécurité vers les Rivoires. La question de la mise en place d'un emplacement réservé sur toute la longueur de la route de Rivoires par exemple a aussi été longuement débattue par la commission et non retenue, contre l'avis de Mme Hirrien effectivement</p> <p>En tout état de cause tous ces points ont été délibérés au cours de l'élaboration du PLU par la commission PLU à la quelle participait Mme Hirrien.</p> <p>Ils ont aussi été délibérés au Conseil Municipal du 13 mars 2013 et une réponse a été donnée point par point (voir document joint -2). Le PLU a été arrêté sous cette forme par le Conseil Municipal , à l'unanimité des votants sauf le vote négatif de Mme Hirrien et une abstention.</p>		
<p>R8 Mlle Paris</p> <p>Mlle Paris s'interroge sur la sécurisation de la future voirie de desserte de l'OAP du Bayard et sur les moyens à mettre en oeuvre pour la sécurité des enfants à la sortie de l'école.</p>	<p>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).</p> <p>Mais la voirie ne sera pas conçue comme un raccourci direct au centre village.</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>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).</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p> <p>Pour améliorer la sécurisation de la future voirie, la commission ajoutera un emplacement réservé qui reprend l'emplacement réservé E5 du POS existant afin de prévoir une largeur suffisante pour les piétons en particulier.</p>
<p>R13 : Mme Fabienne Blachot Minassian :</p> <p>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.</p>	<p>Les propositions seront notées dans le cadre général des projets de la commune.</p> <p>Les prescriptions architecturales ont été rédigées aussi précisément que le pouvait un règlement de PLU selon les indications de la DDT.</p> <p>La sauvegarde du four à pain est mentionnée dans l'OAP.</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>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.</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>Elle suggère également un certain nombre d'aménagements (rond point et circulation en sens unique chemin des Brosses, amélioration de la route de Comblouvat, sens unique de la future voie du Bayard, élargissement de la montée de la Poyat...). Elle demande également que les prescriptions architecturales pour les futurs collectifs soient plus strictes pour respecter l'architecture traditionnelle du village.</p> <p>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.</p> <p>Sur l'OAP du Bayard, elle suggère que l'aire de jeux soit aménagée en skate park, mais non éclairé pour limiter les nuisances.</p> <p>Sur le secteur Sanissard, elle suggère l'intégration du four à pain dans le patrimoine communal, avec un aménagement permettant des manifestations collectives.</p>			
<p>R19 : M. Daniel Schiavo :</p> <p>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 ».</p> <p>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.</p>	<p>La hauteur des constructions de 10 mètres en zone UA reprend ce qui figurait dans le POS actuel et elle correspond à la hauteur courante des maisons traditionnelles du centre village. Il semble donc normal de la conserver.</p> <p>La partie de la zone du Bayard dite « la tranchée » a fait l'objet de remblais pendant plusieurs dizaines d'années, après avoir été une carrière. Il ne s'agit en aucun cas d'une « friche industrielle ». 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.</p> <p>En outre 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.</p> <p>La partie strictement constructible, avant d'être le</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Réserve:</p> <p>En revanche, les interrogations formulées par M. Schiavo 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</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p> <p>Le texte de l'OAP sera complété pour imposer une analyse du sol avant la mise en œuvre de cet OAP.</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
	<p>friche actuel, était antérieurement occupée par un « poulailler ».</p> <p>A noter enfin que tout le secteur Bayard figurait déjà au POS actuel avec un classement « NA » = « Zone naturelle de future urbanisation »</p>	<p>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.</p>	
<p>C1 : M. Bertrand Hirrien :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> o <u>La contestation du caractère « non agricole »</u> du secteur des Rivoires classé en zone AUob 	<p><u>Caractère agricole de la zone :</u></p> <p>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</p> <p>L'argumentation de M. Hirrien est faible et repose sur le fait que le père du propriétaire actuel aurait nourri son foyer exclusivement grâce à cette parcelle. A ma connaissance il était en réalité salarié à temps complet dans une entreprise de Renage.</p> <p>Ce n'est plus le cas aujourd'hui et les propriétaires, salariés en entreprise, ne sont plus dans le cadre d'une activité agricole de subsistance. Il subsiste toujours effectivement une culture qui relève (voir OAP) plus du jardin potager et de vergers de noyers qui ne constituent pas en soi une exploitation agricole. On pourra effectivement en regretter la disparition mais les choix du PLU doivent être analysés au niveau général de la commune et des terrains qui ont une vocation prioritaire à être urbanisés.</p> <p>En outre, cet espace n'est pas juridiquement un « terrain agricole » : l'article R.123-7 du code de l'urbanisme 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. » La configuration des lieux joue donc un rôle déterminant, le juge s'attachant très souvent, en lien avec le parti d'aménagement défini au PADD, à vérifier la cohérence d'ensemble du zonage. Ainsi, peuvent également être classés en zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> o des parcelles situées en bordure de la partie urbanisée d'une commune mais intégrées au sein d'un ensemble de terres cultivées, ce qui n'est pas le cas 	<p><u>Analyse personnelle :</u></p> <p>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.</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p> <p>Le texte de l'OAP sera complété afin d'inscrire une incitation à l'utilisation de techniques et de matériaux le plus respectueux possibles dans les OAP.</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
	<p>des Rivoires</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ des parcelles entourées sur trois côtés de constructions mais formant un ensemble cohérent de plusieurs hectares avec d'autres zones agricoles, ce qui n'est pas le cas des Rivoires ○ des terrains situés dans le prolongement d'une zone A, servant de séparation entre une zone urbaine et une zone naturelle, même s'ils ont fait l'objet d'un aménagement en pelouse pour l'agrément des habitations comprises en zone U, ce qui n'est pas le cas des Rivoires. 		
<p>C1 : M. Bertrand Hirrien :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>La remise en cause de la pertinence de l'emplacement réservé ER n°23</u> 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 <u>l'absence de projections financières</u> dans le projet de PLU (la question de la compatibilité du projet avec l'article R11-13 du code de l'urbanisme est posée) ○ <u>Le flou dans certaines notions essentielles</u> (« 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 ○ <u>Maîtrise du foncier</u> : M. Hirrien propose de limiter la densité des futures constructions en imposant un coefficient emprise au sol/surface d'unité foncière <p><u>Considérations environnementales</u> : 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.</p>	<p><u>Emplacement réservé 23</u> :</p> <p>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.</p> <p><u>Le chiffrage financier du projet</u> ne fait pas partie du PLU. Mais il 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.</p> <p><u>Les notions mentionnées ne sont pas floues</u> : elles correspondent à des notions juridiques plus précises. Premier exemple « emprise au sol » : la recherche nécessite 10 secondes sur google ; le résultat lui tient en 9 pages (P4). Il serait bien sûr nécessaire de mettre une définition sans faille sous peine que les oublis fassent l'objet de contestations. Il serait donc effectivement possible de joindre un index général des termes juridiques employés, mais cette opération nécessiterait le recensement extrêmement lourd. Je n'ai pas connaissance que de tels index soient intégrés dans les PLUs.</p> <p>En outre 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.</p> <p><u>Maîtrise du foncier</u> : dans le cadre des réunions techniques de concertation, la DDT nous a démontré l'impossibilité juridique d'imposer un tel coefficient. Voir le rapport de la DDT, dont l'extrait suivant : « <i>les OAP n'ont pas le pouvoir</i></p>		<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p> <p>Suite à une demande de M. JEANNIN, la commission PLU décide cependant de supprimer les numéros de parcelles dans la liste des emplacements réservés.</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
	<p><i>d'édicter des règles d'urbanisme. Les dispositions contenues ... doivent être interprétées comme des indications... opposables seulement en terme de compatibilité.</i></p> <p>»</p> <p><u>Considérations environnementales</u> : 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 (dixit toujours la DDT, à juste titre) et non pour faire des recommandations</p>		
<p>C2 : M. François Bosment, maire de Vourey :</p> <p>Le maire a fait un relevé des erreurs et « scories » diverses qui subsistent dans les documents mis à l'enquête et souhaite que ces corrections soient intégrées. Ces constats rejoignent, sur ce point, ceux de Mme Hirrien (R5).</p>	<p>Sans commentaires</p>		<p>La commission PLU transmet à IR CONCEPT la liste des erreurs à corriger.</p>

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2.1. OAP du Bayard

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>R4+PJR4+M6 : M. Jean-Claude Jabouille et Mme Lucie Rongeat :</p> <p>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 :</p> <p>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,...).</p> <p>Enfin, des questions sont soulevées sur le projet d'aire de jeu/stationnement temporaire au coeur 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.</p> <p>Ces questions rejoignent les considérations générales évoquées plus haut et les interrogations de plusieurs riverains de l'actuelle impasse du Bayard.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>De même tout le secteur Bayard figurait déjà au POS actuel avec un classement « NA » = « Zone naturelle de future urbanisation »</p> <p>Pour l'aire centrale (« ancienne décharge ») voir ma réponse à M. Schiavo).</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>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.</p> <p>Réserve :</p> <p>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.</p>	<p>Remarques de M. JEANNIN :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la dépollution du site est à la charge du propriétaire, - si le propriétaire ne veut pas vendre, il ne se passera rien - En cas de préemption, la dépollution est à la charge de la commune <p>La commission PLU décide d'intégrer dans le texte de l'OAP du Bayard la phrase suivante : « Dans la mesure où la partie centrale de l'OAP est destinée à accueillir du public (aire de loisir et de stationnement), le promoteur ou l'aménageur devra apporter toute garantie sur la situation du sol et du sous-sol ».</p> <p>Ces éléments seront ajoutés dans l'OAP aux pages 6 (« contraintes ») et page 7 (« réglementation »)</p> <p>Concernant les craintes sur la sécurité des piétons et la tranquillité des riverains, la commission ajoutera un emplacement réservé qui reprend l'emplacement réservé E5 du POS existant afin de prévoir une largeur suffisante pour les piétons en particulier.(voir réponse à R19 Schiavo)</p> <p>Pour le reste, La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p>
<p>M1+M2+M3+M4+M5 : MM et Mmes Profichet, Mistretta, Dumont, Barrière et Ferraris :</p> <p>Ces courriels, quasi identiques, émanent de propriétaires riverains de l'actuelle impasse du Bayard et reprennent pour l'essentiel les</p>	<p>Pour l'essentiel, voir mes réponses à M.Schiavo et Mme Rongeat et M . Jabouille.</p> <p>Concernant l'accès à la future voirie, 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</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>M'étant rendue sur le terrain, je souscris à ces observations.</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p> <p>Elle rappelle qu'elle ajoutera un emplacement réservé qui reprend l'emplacement réservé E5 du POS existant afin de prévoir une largeur suffisante pour les piétons en particulier.(voir réponse à R19 Schiavo)</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Bayard, soit au lotissement des Bruyères.</p> <p>Une visite sur le terrain permet de constater que le risque de glissement de terrain sur la voirie est inexistant.</p> <p>La voirie sera aménagée jusqu'au niveau de la cantine mais elle ne sera pas conçue comme un raccourci direct au centre village.</p>		
<p>R9+R11+R25+PJR25 : GFA du May Mmes Veyron Christiane et François Anne-Marie, M. Roybon Jean-Louis</p> <p>Compte tenu de sa position au sein du conseil municipal, M. Roybon, adjoint à l'urbanisme, est resté plus en retrait que ses soeurs, mais est signataire du courrier remis en mains propres par Mmes Veyron et François (PJR25).</p> <p>Les membres du GFA du May contestent le classement de leur propriété de 1ha10 en OAP avec un emplacement réservé de 3500m2 pour la réalisation d'une future aire de jeu et de stationnement et de 670m2 pour création de voirie publique.</p> <p>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.</p> <p>Ils demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> o L'ouverture immédiate à l'urbanisation de la parcelle de 1200m2 à l'Ouest du secteur d'OAP, parcelle en partie viabilisée par leurs soins o Le classement du surplus de la parcelle en zone agricole et l'abandon de l'OAP. 	<p>Au cours de l'élaboration du PLU par la commission, en revanche, M. Roybon n'est pas resté en retrait et il a donc signé le courrier au même titre que ses sœurs, donc il l'assume, tout en étant effectivement adjoint à l'urbanisme.</p> <p>A ce titre il n'est 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 avait été éliminée dès la première réunion.</p> <p>Ce qui a guidé l'élaboration du PLU a été exclusivement la prise en compte des besoins de la commune de Vourey et non les intérêts particuliers liés à la propriété foncière. Pourtant force est de constater que la notion de « lésé » du point de vue des propriétaires qui est mentionnée ici est tout à fait relative ; effectivement la totalité de la parcelle n'est pas urbanisable sans conditions. Mais à l'inverse, 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 « Chantaret » 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.</p> <p>L'aménagement est prévu en seul tranche, y compris la parcelle de 1200m2 afin que la partie principale qui correspond à un besoin précis ne soit pas décalée dans un temps très lointain. Par ailleurs, 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.</p>	<p><u>Analyse personnelle :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
	<p>L'emplacement destiné à l'aire de jeux et au stationnement correspond bien à des besoins existants sur la commune.</p> <p>Concernant le stationnement le besoin est si évident que les propriétaires ont déjà accepté de mettre leur terrain à disposition de la commune (150 véhicules pour une assemblée générale du comité de foot organisée par le club de Vourey par exemple en 2012).</p> <p>Concernant le besoin en aire de jeux, je joins 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)</p> <p>Dans l'organisation de l'espace c'est cet emplacement central qui a été privilégié compte tenu des remarques sur l'existence du remblai mentionné au cours de l'enquête publique.</p> <p>Le classement en zone agricole est complètement exclu :</p> <p>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 a effectivement été bâti sur cette base et l'abandon de l'OAP rendrait tout le projet de PLU obsolète</p> <p>Sur le fond, 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.</p> <p>C'est l'ensemble de cette analyse qui avait déjà conduit à classer la zone en « NA » dans le POS actuel. En outre, cet espace n'est pas juridiquement un « terrain agricole » : l'article R.123-7 du code de l'urbanisme 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. » La configuration des lieux joue donc un rôle déterminant, le juge s'attachant très souvent, en lien avec le parti d'aménagement défini au PADD, à vérifier la cohérence d'ensemble du zonage. Ainsi, peuvent légalement être classés</p>		

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
	<p>en zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ des parcelles situées en bordure de la partie urbanisée d'une commune mais intégrées au sein d'un ensemble de terres cultivées, ce qui n'est pas le cas du Bayard ○ des parcelles entourées sur trois côtés de constructions mais formant un ensemble cohérent de plusieurs hectares avec d'autres zones agricoles, ce qui n'est pas le cas du Bayard ○ des terrains situés dans le prolongement d'une zone A, servant de séparation entre une zone urbaine et une zone naturelle, même s'ils ont fait l'objet d'un aménagement en pelouse pour l'agrément des habitations comprises en zone U, ce qui n'est pas le cas du Bayard <p>En conclusion, un classement en zone agricole ne doit pas être retenu uniquement parce que la commune envisage d'y réaliser à court terme une opération d'aménagement et que le régime fiscal du « Foncier Non-Bâti » a changé.</p>		

2.2.2. OAP de Sanissard

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>R7 : MM René et Michel Vittel, pour le compte de M. Paul Vittel :</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>La commune privilégiera dans son OAP le déplacement de la voie d'accès afin qu'il desserve mieux l'ensemble de la parcelle.</p>	<p><u>Analyse personnelle :</u></p> <p>Là encore, si la demande de MM. Vittel est compréhensible, la commune se doit de raisonner en fonction de l'intérêt général du projet.</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p> <p>Elle précise que la mairie maintient une seule entrée au secteur dans l'OAP. Celle-ci sera à définir au moment de l'aménagement mais que l'objectif à garantir est le maintien des places de parking nécessaires au quartier de Sanissard.</p>

2.2.3. OAP des Rivoires

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>R17 : MM. Jean-François et Nicolas Blachot :</p> <p>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.</p>	<p>Le document présenté dans le cadre de l'OAP est effectivement un « schéma indicatif ».</p> <p>La réponse se base donc sur la notion de « compatibilité » telle qu'elle sera proposée dans d'autres réponses aux questions du public.</p> <p>Voir le document de la DDT au titre des Personnes Publiques Associées (3), joint à la réponse à la remarque de M.Hirrien</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>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.</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p>
<p>PJR5 : Mme Muriel Hirrien</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. 	<p>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.</p> <p>Il correspond à la volonté de la commune en particulier de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p>La commune a bien entendu les intérêts particuliers, mais elle a donné la priorité à l'intérêt général, tout en s'assurant, évidemment, de la validité juridique des choix faits.</p> <p>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)</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p> <p>Concernant le tracé des voiries en particulier, elle se range à l'avis de la commissaire enquêteur et maintient le tracé du projet.</p> <p>Elle rappelle aussi que les phasages seront précisés dans l'OAP.</p>
<p>R10+PJR10 : indivision Vernay Fornoni représentée par M. Fornoni :</p> <p>M. Fornoni ne se déclare pas opposé au projet d'OAP mais en conteste la version présentée à</p>	<p><u>Voirie nord de l'OAP.</u></p> <p>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</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>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</p>	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>l'enquête pour les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> o <u>Voirie nord de l'OAP</u> : 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) o 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 <u>demande le déclassement</u> en A et Au (cf schéma joint au courrier de M. Fornoni). o emplacement réservé ER n°22 sur la parcelle AC n°124 pour l'aménagement du carrefour. M. Fornoni en demande la suppression. 	<p>schéma retenu sur le conseil de la DDT.</p> <p>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.</p> <p><u>Voirie sud de l'OAP</u> :</p> <p>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.</p> <p><u>Déclassement des parcelles.</u></p> <p>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.)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Comme pour le GFA du May, c'est aussi la première fois que cette demande est exprimée 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Je ne retiendrai donc pas les demandes de M. Fornoni.</p> <p>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.</p>	<p>La commission valide intégralement les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p> <p>Mais la commission PLU tient à préciser que M. FORNONI ne fait pas partie de la commission PLU.</p>

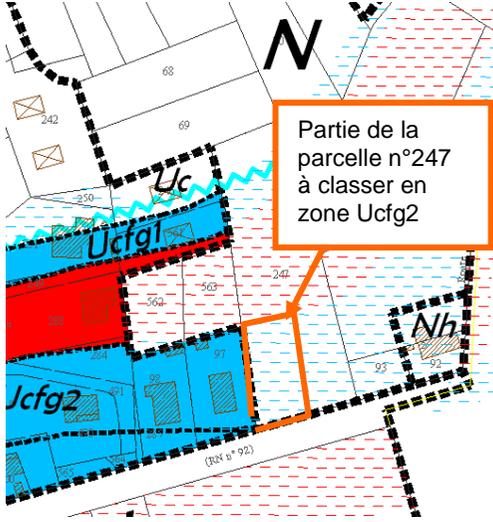
2.3. EMBLACEMENTS RESERVES

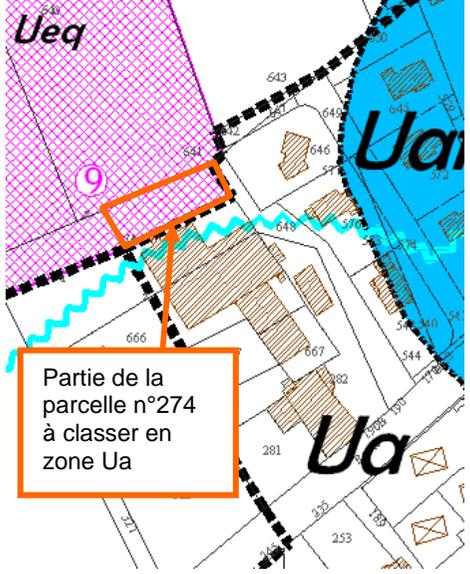
OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>R21 : MM. Hugues et Bertrand Videlier :</p> <p>MM. Videlier contestent la pertinence du tracé de l'ER n°8, car d'une part ce tracé supposerait 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.</p>	<p>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.</p> <p>Les piétons doivent passer par une voirie très étroite, (environ 3,50mètres), entre les murs des propriétés des familles Videlier en particulier. Aucun trottoir n'est donc possible. Le danger est très évident et il est régulièrement mis en évidence par les habitants du quartier, dans le cadre de la commission sécurité en particulier.</p> <p>Aucun aménagement n'est possible sur la voirie proprement dite sauf à démolir les murs des propriétés.</p> <p>En revanche la création d'un cheminement selon le schéma proposé ne crée pas de contrainte réelle : ce chemin emprunte d'abord une propriété municipale.</p> <p>Sur la propriété de MM Videlier il n'y a pas de nécessité d'abattre un mur.</p> <p>Il est exact que le chemin longe la propriété en général, mais elle le traverse à un endroit, sans créer de réels dommages, car cette parcelle est plantée de jeunes noyers et qu'il n'y a pas de clôtures pour les animaux.</p> <p>Le tracé choisi semblait logique, car il suit les limites de parcelles Mais un autre tracé proposé par les propriétaires pourrait être entendu.</p> <p>Enfin le chemin passerait dans la plaine, en contrebas de la propriété de Mme Videlier, et beaucoup plus loin de la maison actuelle dont la cour donne directement sur la rue.</p>	<p><u>Analyse personnelle :</u></p> <p>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.</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>R22 : M. François Battut</p> <p>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.</p>	<p>La commune n'avait pas obligation de consulter tous les propriétaires dans la partie élaboration de son PLU.</p> <p>Concernant M. Battut, elle l'a bien rencontré à plusieurs reprises, seul ou avec son épouse, ou ses enfants, en particulier aux dates suivants : 7 mars 2012 à 11h00 ; 20 mars 2012 à 10h30 ; 29 mars 2012... Le 10 mai 2012 la commune a enregistré un courrier (PJ7) signé de Mme et M. Battut où ils écrivent « concernant votre demande d'achat du terrain pour implanter un parking, nous avons lu votre nouvelle proposition, sensiblement la même que la précédente. Elle ne nous intéresse pas davantage, ce que nous regrettons ».</p> <p>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.</p>	<p><u>Analyse personnelle :</u></p> <p>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.</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p>
<p>R23 : Mme Monique Babouche :</p> <p>Mme Babouche, propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n° 168, conteste la présence d'un emplacement réservé ER n°1 sur sa parcelle, par ailleurs non constructible.</p>	<p>L'emplacement réservé correspond à l'aménagement d'une zone de rétention des eaux pluviales, avec un débit de fuite sous la route de Chougnés. En tout état de cause cette parcelle, située en aval de plusieurs sources est souvent inondée naturellement.</p> <p>Elle n'est pas constructible et se situe dans une zone « N » comme tout le secteur du coteau.</p>	<p><u>Analyse personnelle :</u></p> <p>Dont acte.</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p>

2.4. DEMANDES INDIVIDUELLES DE MODIFICATIONS DE ZONAGE

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>R1 +PJ1 : M. Marius Uberto :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Ce terrain au-dessus du quartier de Sanissard est situé en zone « N » comme tout le secteur. Celui-ci n'a pas vocation à être urbanisé, comme tout le coteau qui 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 (Mollardière, Bouchat, chemin du Viéron) et la volonté forte de ne pas « monter » davantage sur le coteau.</p> <p>Sur ce cas particulier en outre, la voirie est très insuffisante pour autoriser un développement de l'urbanisation.</p> <p>Cette insuffisance de la voirie est d'ailleurs constatée par M. Uberto même si le chemin du Vieron « n'empiète » pas sur sa parcelle. En réalité la voirie n'a 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.</p> <p>Mais la remarque de M. Uberto ne rentre pas dans la problématique du PLU. Il a déjà été invité par la commune à faire valoir juridiquement son bon droit s'il l'estime opportun. En l'occurrence le problème n'est utilisé par M. Uberto comme un moyen de pression pour demander des « contreparties ».</p> <p>La commune n'a pas de jugement à porter sur le bien-fondé de la carte des aléas qui a fait l'objet des démarches réglementaires. Elle reprend d'ailleurs sur ce secteur presque exactement le zonage de la précédente carte des aléas appliquée avec le POS actuel.</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>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.</p>	<p>La commission PLU a demandé des précisions à ERGH pour le principe lui a communiqué les éléments suivants</p> <p>« En ce qui concerne la demande de Monsieur Uberto à propos de son terrain classé inconstructible du fait du zonage en aléa moyen de glissement de terrain (G2), nous avons contacté le service RTM pour avis. Compte tenu de la forte pente du terrain variant de 23 à 48 %, le classement en aléa moyen de glissement de terrain (G2) est bien justifié. Il ne semble pas possible de revenir sur l'inconstructibilité de ce terrain, malgré les conclusions du rapport géotechnique rédigé en 1997 par la société ERGH qui restent valables. En effet, réglementairement, les directives de la DDT actuellement en vigueur en Isère sont très strictes. Elles imposent de rendre inconstructible tout secteur situé en aléa moyen de glissement de terrain (G2), hormis une tolérance pour quelques rares secteurs "en enclave" dans des zones urbaines.</p> <p>Ces dispositions s'imposent même si le terrain ne montre pas de signe d'instabilité. Par conséquent, bien que l'étude géotechnique de 1997 met en évidence de très bonnes caractéristiques géomécaniques du terrain, il n'est plus possible en 2013 de construire du fait des directives départementales. »</p> <p>Sur le fond, la commission PLU décide de maintenir le classement des parcelles en l'état.</p>
<p>R3+PJ3 : M. Claude Landru :</p> <p>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</p>	<p>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</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>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</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
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.	<p>réserve devra donc être précisée dans le document annexe 06.06.</p> <p>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.</p>	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.	
<p>R6 et R18 (identiques) + PJ R6 : MM. Gilbert, Maurice et Jean Treillard :</p> <p>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.</p>	La demande est justifiée et pourrait être prise en compte dans le PLU.	<p><u>Réserve :</u></p> <p>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.</p>	La commission PLU décide de prendre en compte la remarque : cf la réponse à la remarque de la Chambre d'Agriculture page 12 du présent document.
<p>R15 + PJ R15 : M et Mme André Dorne :</p> <p>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.</p>	<p>La parcelle 247 était bien classée en « U » dans le POS actuel.</p> <p>Mais le PLU a introduit la notion de trame verte et le PADD mentionne une coupure de l'urbanisme entre Vourey et Moirans.</p> <p>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.</p> <p>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 »</p>	<p><u>Analyse personnelle :</u></p> <p>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.</p> <p>Les notions de trame verte et de coupure de l'urbanisme entre les communes de Vourey et Moirans introduites par le PADD sont néanmoins pertinentes, ainsi que la question des accès non sécurisés sur la RD 1092.</p> <p>Je ne donnerai donc pas suite à la demande de M. et Mme Dorne.</p>	<p>La commission PLU décide de classer une partie de la parcelle 247 en zone Ucfg2, comme l'indique l'extrait du plan de zonage ci-dessous :</p>  <p>Le plan de zonage ci-dessous illustre la parcelle n°247 (encadrée en orange) et son classement en zone Ucfg2 (en bleu). Le plan montre également d'autres zones (Uc, Ucf, Jcfg2, Nb) et des parcelles adjacentes (68, 69, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300). Le plan est accompagné d'un nord et d'un échelle.</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>R16 : MM. Cantournet et Puthon :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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 cohérentes en continuité des parcelles situées à l'est.</p> <p>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.</p>	<p><u>Analyse personnelle :</u></p> <p>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.</p>	<p>La commission PLU décide de classer une partie de la parcelle 274 en zone Ua, comme l'indique l'extrait du plan de zonage ci-dessous :</p>  <p>La commission PLU décide de maintenir la partie Ouest des parcelles 666 et 274 en zone A.</p>
<p>R20 : M. Bertrand Videlier :</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Cette demande relève donc du service du cadastre et non du PLU.</p>	<p><u>Analyse personnelle :</u></p> <p>Cette demande est effectivement hors champ du PLU.</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p>
<p>R23 : Mme Monique Babouche :</p> <p>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).</p>	<p>Elle n'est pas constructible et se situe dans une zone « N » comme tout le secteur du coteau.</p> <p>Voir 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 ».</p>	<p><u>Analyse personnelle :</u></p> <p>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.</p>	<p>La commission valide les éléments de réponse de la mairie et l'analyse de la commissaire enquêteur.</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>R24 : M et Mme Jean-Louis Verrier :</p> <p>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.</p>	<p>Le secteur a été « pastillé » en « NH » autour des habitations existantes et ce « pastillage » a été réalisé au mieux pour à la fois leur permettre de « vivre » et ne pas favoriser plus d'urbanisation.</p> <p>Dans le cas particulier de M et Mme Verrier leur demande pourrait être prise en compte.</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>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.</p>	<p>La commission donne son accord à la demande de M. et Mme Veyrier et valide le reclassement de la parcelle AB 399 en zone Nh.</p> <p>Sur les remarques générales sur le « pastillage », voir plus loin en «2.7 RECOMMANDATIONS..</p>

2.5. QUESTIONS LIEES A LA FISCALITE

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>PJ R20 : M. Bertrand Videlier :</p> <p>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.</p> <p>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 oeuvre de cette taxe.</p>	<p>La question ne relève pas du PLU mais la commune est effectivement très 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.</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>La commission PLU prend note de la remarque</p>
<p>PJ R21 : Mme Geneviève Videlier :</p> <p>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.</p>	<p>Réponse identique à la R20 pour M ; Bertrand Videlier : cette demande relève du service du cadastre et non du PLU.</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>Voir mes commentaires ci-dessus.</p>	<p>La commission PLU prend note de la remarque</p>

2.6. REMARQUES ET QUESTIONS DIVERSES

OBSERVATIONS DU PUBLIC	Premiers éléments de réponse de la mairie	Analyse personnelle + réserves de la Commissaire-Enquêteur	Décision définitive de la Commission PLU
<p>R12 + PJ R12 : M. Richard Orjollet :</p> <p>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.</p>	<p>Le document joint au PLU 06.09 « carte des aléas » est sans ambiguïté et la maison de M. Orjollet est bien en zone V1.</p>	<p>Analyse personnelle :</p> <p>Dont acte.</p>	<p>La commission PLU valide que la maison de M. Orjollet est bien en zone V1.</p>
<p>R14 + PJ R14 : MM René et Alain Escolle, représentant la SCI La Galise :</p> <p>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).</p> <p>Leur demande est de pouvoir agrandir les bâtiments d'activité à concurrence de 2000m2 au total.</p>	<p>La demande semble justifiée en fonction des arguments présentés.</p> <p>Le COS de cette zone pourrait donc être modifié de façon à porter la capacité de construction supplémentaire à 2000 m2 au total.</p> <p>En revanche 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.</p>	<p>Réserve :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>La commission PLU décide d'imposer un COS de 0,25 à l'article 14 du règlement de la zone Ux1fct.</p> <p>Mais elle rappelle que l'accès à l'entreprise devra rester inchangé.</p>

2.7. RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETEUR	Décision motivée de la Commission PLU
<p>Sur les OAP :</p> <p>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.</p>	<p>La commission PLU renvoie aux réponses faites à la DDT (page 6) et au Pays Voironnais (page 8).</p>
<p>M.Mme Verrier (R.24) :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>La commission PLU après avoir vérifié les « pastillages » Nh a décidé de changer le tracé pour M.Mme Veyrier.</p> <p>Elle confirme que le pastillage des zones Nh a été étudié au cas par cas, mais en respectant des règles générales élaborées a priori qui seront rappelées dans le règlement : distance maximum de 20 mètres des constructions existantes sur la parcelle, pour permettre des adaptations raisonnables ; respect de la configuration des terrains (pente...) ; prise en compte du contour des parcelles ou des tènements ; le respect du caractère naturel de la zone reste le critère principal.</p>