

Département de L'ISÈRE

**COMMUNE de SAINT SAUVEUR**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Du 11 janvier 2017 au 10 février 2017**

**E 16000360/38**

# **RÉVISION PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **RAPPORT D'ENQUÊTE**

**Commissaire enquêteur  
Véronique BARNIER**

# SOMMAIRE

## RAPPORT D'ENQUÊTE

I – OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	3
I – 1 Cadre administratif et juridique	
I – 2 Généralités	
I – 3 Objectif du projet de révision du PLU	
II – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	7
II – 1 Dispositions administratives	
II – 2 Personnes publiques associées	
II – 3 Composition du dossier d'enquête	
II – 4 Dates de l'enquête et permanences	
II – 5 Publicité et information du public	
II – 6 Activités préliminaires du commissaire enquêteur	
II – 7 Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoires en réponse	
III – ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	11
III – 1 Préfecture de l'Isère	
III – 2 Conseil Général de l'Isère	
III – 3 SCOT Région Urbaine de Grenoble	
III – 4 Chambre d'agriculture de l'Isère	
III – 5 Centre Régional de la Propriété Forestière	
III – 6 Institut National des Appellations d'Origine et de Qualité (INAO)	
III – 7 Réseau de transport d'électricité (RTE)	
III – 8 Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	
III – 9 AREA	
IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	21
IV – 1 Analyse quantitative	
IV – 2 Observations portant sur le PLU	
IV – 3 Observations portant sur le schéma d'assainissement des eaux usées	
IV – 4 Procès-verbal des observations et mémoire en réponse	
V - ANALYSE DU PROJET.....	33
V – 1 Concertation préalable	
V – 2 Projet de révision du PLU	

## CONCLUSIONS MOTIVÉES

Les conclusions font l'objet d'un document indépendant du rapport.

## ANNEXES

- Annexe 1** : Courrier DREAL
- Annexe 2** : Certificat d'affichage
- Annexe 3** : Mémoire en réponse
- Annexe 4** : Procès-verbal de synthèse

## PIÈCES JOINTES

- PJ 1** : Le registre d'enquête publique et les courriers annexés
- PJ 2** : Le dossier d'enquête dont :
  - L'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique
  - L'avis d'enquête publique
  - Copie des publications des avis d'enquête insérés dans les journaux

Commune de SAINT SAUVEUR (Isère)  
Révision du Plan Local d'Urbanisme  
Enquête Publique du 11 janvier 2016 au 10 février 2017  
Rapport du commissaire enquêteur

## **I – OBJET ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **I – 1 Cadre juridique et administratif**

La commune de Saint Sauveur est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé en mars 2011.

La mise en révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 26 mai 2015. Cette délibération expose les raisons pour lesquelles cette révision a été rendu nécessaire, les principaux objectifs ainsi que les modalités de concertation.

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal dont fait acte la délibération du 26 janvier 2016.

Le projet de révision du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal du 8 juillet 2016, après présentation du bilan de la concertation.

La réalisation du dossier a été confiée au bureau d'études Alpicité (Embrun 04)

### **I – 2 Généralités**

La commune dauphinoise de Saint Sauveur, 2058 habitants en 2013, est située dans le sud Grésivaudan, à égale distance de l'agglomération grenobloise, et de Valence. Elle est contiguë au centre urbain de Saint-Marcellin.

La commune, relativement plane, s'étend au sud du massif des Chambaran dans la plaine alluviale de l'Isère, qui la borde au sud, la Cumane la délimitant à l'est et le vallon du Puy d'enfer à l'ouest. Cette plaine fertile s'élargit au niveau de Saint Sauveur et constitue trois terrasses successives, témoignant des anciens lits de l'Isère.

Ces ruptures hydrologiques et topographiques marquent les limites communales et sont perceptibles dans le paysage.

Les risques naturels auxquels la commune est soumise, sont liés principalement aux ruptures de pentes le long de l'Isère et de la Cumane (crues et glissement) et dans une moindre mesure aux coteaux délimitant les terrasses.

#### Voies de communication et Déplacements

La commune est traversée transversalement d'est en ouest par des axes majeures :

- l'autoroute A49
- la voie ferrée reliant Valence à Grenoble,
- la route départementale D1092 reliant la commune à Saint Marcelin et à Vinay

La route départementale D1532 la traverse elle du nord au sud dans sa partie haute assurant une desserte locale (déplacements pendulaires) et un flux de transit vers Beauvoir et Izeron. Ce trafic parfois conséquent est croissant.

Des aménagements de sécurisation sont prévus ou à l'étude afin de prendre en charge les points noirs liés à ces voies :

- pour la RD 1532 élargissement du pont d'Izeron sur l'Isère et projet de déviation du centre bourg
- fermeture envisagée du passage sur la voie ferrée au niveau de la route de la Croix de May

Les circulations douces sont facilitées et sécurisées par la réalisation de nombreux aménagements piéton et cycle permettant de relier mairie, école et zone d'activités aux zones d'habitation. Malgré tout le mode de déplacement principal reste la voiture.

On distingue trois entités paysagères :

- la plaine agricole caractérisée par une ouverture sur le paysage lointain (Vercors), où se développe une agriculture avant tout de nuciculture. Cette monoculture engendre un paysage particulier. L'urbanisation y est disparate avec des fermes et un habitat plus récent diffus. En limite nord-est, excentré en bordure de l'Isère, se trouve la maison Perron, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes de 352 lits.
- un couvert forestier limité aux rives de l'Isère et aux abords de la Cumane.
- un secteur urbanisé partagé entre un secteur au nord en entrée de la ville de Saint Marcellin, le long de la RD1092 (zone commerciale et artisanale de la Maladière et secteur historique de la Tronche), et une forme urbaine très étalée et diffuse de pavillons et de maisons individuelles, localisé entre la voie ferrée et l'autoroute autour de deux pôles (mairie et écoles) peu affirmés . Les espaces agricoles peuvent être en contact direct avec les zones urbaines.

La commune se caractérise ainsi par la présence majoritaire (75%) d'espaces agricoles, se situant au sud de l'A49, mais aussi autour de la Richonnière. L'urbanisation représente 10% de la superficie communale, les zones naturelles étant relativement réduites.

#### Evolution démographique

La commune connaît une dynamique croissante consécutive depuis les années 1990 avec un taux de croissance supérieure à 1,2%. En 2010, le solde migratoire de 2,3%, le solde naturel de - 1% et le taux de mortalité élevé d'environ 2% traduisent une attractivité de la commune mais une difficulté à régénérer la population.

La pyramide des âges fait émerger un déficit de population jeune et un profil de population avec des quadragénaires ayant des grands enfants.

Le vieillissement est cependant à relativiser par la présence sur la commune de la maison de retraite du Perron (352 résidents).

Le parc de logement est en augmentation constante, mais se développe fortement depuis les années 2000. Les 720 logements sont constitués à 92% de maisons individuelles essentiellement de grandes tailles, en accession (80% détenus par des propriétaires). La part du locatif est assez faible mais les logements sociaux constituent tout de même 10% du parc en 2016.

#### Activités économiques

Saint Sauveur compte de nombreuses activités économiques sur son territoire, du fait de sa proximité avec Saint Marcellin. La ZAE de la Maladière concentrent la majeure partie de l'activité commerciale (de grandes enseignes et quelques commerces de proximité) et artisanales de la commune. Sur le reste du territoire, il n'y a pas de commerce de proximité, si ce n'est un bar restaurant en face de la mairie. Une quinzaine d'artisans sont installés sur Saint Sauveur, essentiellement liés au secteur de la construction.

La commune, qui peut être qualifiée de commune dortoir, compte 692 actifs qui travaillent à 78% à l'extérieur ; le taux de chômage de 9,6% est relativement bas, inférieur à la moyenne départementale et à celui de la communauté de communes.

L'agriculture reste une activité importante, occupant un peu plus de la moitié du territoire communal. 13 sièges d'exploitation sont répertoriés.

Elle est orientée essentiellement vers les noix (43% des surfaces agricoles) bénéficiant de l'Appellation d'Origine Contrôlée Noix de Grenoble et dans une moindre mesure les céréales. Les terres labourables ont perdu presque 100 ha en 20 ans au profit de la nuciculture ; cette spécialisation croissante marque fortement le paysage.

### Equipements

Sur la commune outre les équipements traditionnels, éclatés en deux pôles l'un autour de l'école/église et l'autre de la mairie se trouvent la station d'épuration et la déchetterie intercommunales.

Les espaces publics sont quasi inexistantes et n'affirment pas une centralité villageoise.

### Espaces naturels et forestiers

Les zones en bordure de l'Isère et de la Cumane ont un intérêt environnemental fort ; elles sont concernées par une ZNIEFF de type I, une ZNIEFF de type II et 9 zones humides sont répertoriées. Elles constituent un réservoir de biodiversité, et font partie de la trame verte et bleue du SCOT de la région urbaine de Grenoble.

Une seule zone humide subsiste dans la plaine agricole au Coupier. Les espaces forestiers sont rares sur la commune.

### Eau et Assainissement

L'alimentation en eau provient de deux captages sur la commune de Saint Vérand. Un captage privé alimente le site du Perron. Le bilan actuel est excédentaire.

Il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales, les rejets étant traités à la parcelle. Les zones urbaines sont majoritairement reliées au réseau d'assainissement collectif, sauf les secteurs isolés comme Maisons Neuves. La station d'épuration Aqualine est largement dimensionnée, prévue pour intégrer le projet de Center Parcs de Roybon.

### Organisation territoriale

La commune faisait partie de la communauté de communes du Pays de Saint Marcellin ; depuis le 1 janvier 2017 la CCPSM a fusionné avec les intercommunalités voisines de la Bourne à l'Isère et de Chambaran Vinay Vercors pour former la Communauté de communes du Sud Grésivaudan.

La commune de Saint Sauveur fait partie du territoire du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la Région Urbaine Grenobloise.

### Articulation du PLU avec les normes et plans supra-communaux

La révision du PLU de Saint Sauveur doit respecter les principes énoncés dans les lois suivantes :

- La loi SRU du 13 décembre 2000 qui vise à équilibrer le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé et protéger les espaces naturels et agricoles  
Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat  
Economiser les espaces naturels, maîtriser les besoins en déplacement, préserver les ressources naturelles, sauvegarder le patrimoine bâti et prévenir les risques
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ou loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) qui fixe des objectifs environnementaux à introduire afin d'intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique à partir des énergies renouvelables, de restauration et protection de la biodiversité, et de lutte contre l'étalement urbain avec une répartition équilibrée et économe de l'espace.
- La loi ALUR Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 26 mars 2014 qui vise à produire des villes et logements plus soutenables, par la densification de l'habitat, et par la limite de l'étalement urbain en stoppant l'artificialisation des milieux agricole et naturel (suppression du COS et de la taille minimum des terrains)
- La loi LAAF Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 11 septembre 2014, qui précise les conditions de constructibilité en zones agricoles.

Ces lois visent à assurer un développement urbain maîtrisé dans le respect des principes de développement durable, c'est-à-dire de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des ressources.

Le PLU de Saint Sauveur doit prendre en compte également les documents de planification supra-communaux suivants :

- Le Schéma Régional Climat Air Energie approuvé le 17 avril 2014, le Plan Régional de Qualité de l'Air, qui préconisent le développement des énergies renouvelables
- Le Schéma Régional de Cohérence écologique SRCE (arrêté préfectoral du 16 juillet 2014) qui définit la trame verte et bleue régionale. Il identifie la commune comme « un espace agricole participant à la fonctionnalité du territoire ».
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux SDAGE du bassin Rhône-Alpes-Méditerranée 2016-2021. La commune doit respecter les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale SCOT de la Région Urbaine de Grenoble du 21 décembre 2012 avec lequel le PLU doit être compatible sur les points suivants :

La commune de Saint Sauveur est identifiée comme un pôle d'appui de la ville centre de Saint Marcellin. Elle a pour rôle de conforter la ville centre de Saint Marcellin et son espace aggloméré (communes de Chatte et de Saint Sauveur) dans leur rôle d'accueil des activités, commerces et équipements ayant un rayonnement à l'échelle du sud Grésivaudan (p170 DOO) et de diversifier l'offre de logements dans le cadre d'une stratégie coordonnée avec cette dernière.

En termes de logement la commune de Saint Sauveur est autorisée à 135 logements maximum sur 12 ans.

Ces logements doivent passer d'une orientation actuelle entre 80 et 85% d'habitat individuel isolé et entre 20 à 15% d'autres formes à 60% en habitat individuel isolé à 700m<sup>2</sup>/logement et 40% vers d'autres formes d'habitat (habitat mitoyen/collectif) à 350m<sup>2</sup>/logement, soit 75 600 m<sup>2</sup>.

Le SCOT prévoyant d'augmenter de 50% cette surface pour répondre aux besoins des autres activités urbaines, les surfaces constructibles autorisées par le SCOT s'élèvent à 11,34ha.

La Zone d'activité économique de la Maladière est une Zone d'Activité Commerciale ZACOM de type 3 où les commerces de non proximité sont à privilégier.

Le foncier économique alloué au Sud Grésivaudan par le SCOT est de 70 ha. La répartition faite au niveau de la CCPSM est de 30ha, 4 ha étant alloués par cette dernière à la commune de St Sauveur.

Le SCOT a également identifié l'Isère et la Cumane, ainsi que leur ripisylve comme élément de la trame verte et bleue.

- Le PLH est en cours d'élaboration.
- La loi Barnier pour l'autoroute A4 (interdiction de construire dans une bande de 100m)
- Servitudes d'utilité publique

Le projet de révision du PLU sera apprécié en fonction de tous ces éléments.

### **I – 3 Objectif de la révision du PLU**

Les objectifs de la révision du POS sont définis dans la délibération de prescription de révision du POS du 26 mai 2015.

Constatant que le PLU ne permet plus de répondre aux nouvelles exigences réglementaires et législatives (loi ENE et loi ALUR) et doit être mis en compatibilité avec les documents supra communaux (Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le SDAGE Rhône Méditerranée Corse, le Programme

Local de l'Habitat et le SCOT de la Région Urbaine de Grenoble approuvé le 21 décembre 2012, cette révision vise les objectifs suivants de :

- « maintenir un développement démographique raisonné au regard de l'histoire de la commune en compatibilité avec les orientations du SCOT et du PLH
- recentrer l'urbanisation autour des hameaux et villages existants en particulier sur le centre bourg de Saint Sauveur et préserver les zones agricoles en veillant à l'articulation avec les zones urbaines
- maîtriser le développement urbain dans le respect des caractéristiques paysagères environnementales, architecturales propre à la commune
- conforter une centralité à l'échelle de la commune
- améliorer les déplacements communaux et intercommunaux
- favoriser les liaisons douces pour permettre une circulation entre les différents pôles communaux et intercommunaux
- préserver l'environnement remarquable de la commune notamment aux abords de l'Isère
- protéger la population des risques naturels, notamment d'inondation
- favoriser un développement économique raisonné, adapté aux besoins du territoire communal et intercommunal, notamment au niveau de la zone d'activité de la Maladière. »

## **II – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **II – 1 Dispositions administratives**

- **Désignation du commissaire enquêteur**

Décision n° E16000360 du Tribunal administratif de Grenoble en date du 29 novembre 2016 désignant Mme Véronique BARNIER en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Mme Liliane PESQUET-URVOAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Sauveur (Isère).

- **Arrêté prescrivant l'enquête publique**

Arrêté n°2016-091 de M Le Maire de Saint Sauveur de mise à l'enquête publique du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Sauveur daté du 16 décembre 2016.

### **II – 2 Personnes publiques associées et consultées**

Le projet de PLU, en version papier ou en version numérique, a été adressé aux personnes publiques associées et consultées suivantes :

- Préfet de l'Isère (et DDT/SASE)
- Président du Conseil Régional Rhône Alpe
- Président en charge des transports, Conseil Général de l'Isère
- Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie
- Président de la Chambre d'Agriculture de l'Isère
- Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Président du Syndicat Mixte du SCOT de la Région Urbaine de Grenoble
- Président de la Commission Départementale Préservation Espaces Naturels Agricoles et Forestières CDPENAF
- Président de la Communauté de Communes du Pays de Saint Marcellin CCPSM
- Président du Syndicat Mixte Pays du Sud Grésivaudan
- Président en charge de l'EPLH
- Président du SMICTOM
- Président SIVOM station Aqualine
- Président Institut National des Appellations D'origine INAO
- Président du CRPF

- Directrice de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Les communes limitrophes ont également été consultées :

- Maire de Saint Vêrand
- Maire de Saint Marcellin
- Maire de Beauvoir en Royans
- Maire de Saint Romans
- Maire d'Izeron
- Maire de Teche
- Maire de Chatte
- Maire de Saint Pierre de Cherennes

Ont répondu dans le délai réglementaire des 3 mois :

- Préfet de l'Isère (avis daté du 12 octobre 2016)
- Département de l'Isère (daté du 17 octobre 2016)
- Scot de la Région Urbaine de Grenoble (daté du 14 octobre 2016)
- Chambre d'Agriculture (avis daté du 14 octobre 2016)
- CRPF Rhône-Alpes (avis daté du 14 septembre 2016)
- INAO (avis daté du 23 septembre 2016)
- RTE (avis daté du 18 aout 2016)

Ont contribué pendant l'enquête publique :

- AREA le 3 janvier 2017 par mail de la responsable foncier secteur sud et le 17 janvier 2017 par courrier du directeur réseau
- Préfet de l'Isère (courrier daté du 13 janvier 2017)

### Evaluation environnementale

Le projet de révision du PLU de Saint Sauveur est soumis à la procédure au cas par cas.

Par courrier en AR (envoyé le 12 juillet 2016 et reçu le 18 juillet 2016) que le commissaire enquêteur a pu vérifier, le projet de PLU a été envoyé à la DREAL pour avis au titre de l'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement (article R121-15 du code de l'urbanisme). La commune a voulu procéder directement à une évaluation environnementale du projet de révision du PLU (Annexe 1)

La DREAL n'ayant pas donné son avis dans le délai de 3 mois, cet avis est réputé favorable.

Conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement, ces avis ont été joints au dossier d'enquête.

## **II – 3 Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête publique était présenté sous la forme d'un classeur composé des pièces suivantes :

Pièce A : Note introductive

1. L'objet de l'enquête publique et note de synthèse
2. Le contenu du dossier de PLU soumis à enquête publique
3. La procédure d'élaboration du PLU

Pièce B : Pièces administratives

1. Délibération de prescription d'élaboration du PLU
2. Délibérations de débat du PADD

3. Délibération d'arrêt du projet de PLU.
4. Bilan de la concertation
5. Courrier de saisine du Président du Tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur
6. Mesures de publicité

Pièce C : Portés à connaissance

Pièce D : Projet de PLU arrêté (dossier séparé)

Pièce E : Mention des textes régissant l'enquête publique

Pièce F : Avis des personnes publiques associées

Pièce G : Registre d'enquête (pièce séparée)

Le registre d'enquête comprenant 28 pages non mobiles, a été ouvert, côté et paraphé par le commissaire enquêteur. Il a été clos par le commissaire enquêteur en fin d'enquête.

Le dossier du PLU approuvé en février 2011 était également mis à la disposition du public. Le plan de zonage du PLU en cours et celui du projet de révision ont été affichés sur les murs du bureau mis à la disposition du public pour consultation et dans lequel avait lieu les permanences.

## **II – 4 Dates de l'enquête et permanences**

L'enquête a eu lieu en mairie de Saint Sauveur du 11 janvier 2017 au 10 février 2017 inclus soit pendant 31 jours consécutifs, pendant lesquels le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie (dont le premier samedi du mois), consigner ses remarques sur le registre ou les adresser par écrit au commissaire, domicilié pour les besoins de l'enquête en mairie de Saint Sauveur.

Conformément à l'arrêté municipal, trois permanences ont eu lieu :

- Mercredi 11 janvier 2017 de 9H à 12H
- Samedi 28 janvier 2017 de 9H à 12H
- Vendredi 10 février 2017 de 13H30 à 17H.

### **Observations du commissaire enquêteur**

Les dates de l'enquête, le nombre et les horaires des permanences ont été fixées avec l'accord du commissaire enquêteur.

Une permanence a été fixée un samedi hors horaires d'ouverture habituelle de la mairie. La dernière permanence a été fixée le dernier jour de l'enquête afin de pouvoir recevoir le public jusqu'au dernier moment et de clôturer les registres.

Le dossier et le registre ont été mis à la disposition dans un bureau offrant au public de bonnes conditions de consultation. Les permanences se sont tenues dans la même pièce où étaient affichées le plan de zonage du PLU actuel et du projet de PLU révisé.

Aucun incident n'est à signaler. Le climat a été particulièrement serein et apaisé.

## II – 5 Publicité et information du public

- Affichage

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, la mairie a mis en place l'affichage légal de l'arrêté municipal sur le panneau municipal, situé à l'extérieur de la mairie. Un affichage a été fait également sur la porte de la mairie.

- Publication dans la presse

Conformément à la réglementation, l'avis d'enquête a été publié dans deux journaux dans les délais prévus avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le Dauphiné Libéré	23 décembre 2016	13 janvier 2017
Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné	23 décembre 2016	13 janvier 2017

- Autres dispositions prises par la mairie

**Site internet** : l'arrêté et l'avis ont été mis en ligne sur le site internet de la commune, ainsi qu'un lien vers l'ensemble du dossier le 22 décembre 2016.

**Publication** : chaque semaine, un rappel des horaires d'ouvertures de la mairie pour consultation du dossier et de la prochaine permanence a été fait dans l'hebdomadaire local Le Mémorial de l'Isère.

**Flyer** : un flyer a été distribué dans les boîtes aux lettres les jours précédents Noël indiquant les modalités de l'enquête (dates de l'enquête, horaires de consultation du dossier et permanences).

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a pu vérifier que les obligations administratives étaient respectées et lors de ses passages que les dispositions réglementaires d'affichage étaient maintenues.

Tout a été fait pour que le public soit informé de la tenue de l'enquête publique.

Le Maire de la commune a établi un certificat d'affichage le 17 février 2017 (Annexe 2)

## II – 6 Activités du commissaire enquêteur

- 9 décembre 2016 : réception du projet de révision du PLU par voie électronique et le 22 décembre du dossier d'enquête papier finalisé par voie postale. De nombreux contacts par échanges téléphoniques et par courriers électroniques ont permis d'organiser l'enquête publique et de régler les questions administratives.
- 14 décembre 2016 : prise de contact avec Mme Liliane Pesquet-Urvoas, désignée en qualité de suppléante, pour lui préciser les dates de l'enquête et de permanence et avoir son accord.
- 9 janvier 2017 : en mairie réunion avec M. Michel Gentit, maire de Saint Sauveur et M. Belle Max, 2° adjoint pour présenter le contexte et les enjeux du projet de révision. Visite de la commune avec M le Maire. Point administratif sur le déroulement de l'enquête, paraphe du registre et du dossier.
- 13 janvier 2017 : réunion en mairie avec M le Maire, M le 2° adjoint et M Nicolas Breuillot, cabinet Alpicité en charge de la réalisation du dossier de révision.
- 17 février 2017 : remise du procès-verbal de synthèse à M le Maire, M le 2° adjoint et Mme Marie Hélène Frei, 1° adjointe.
- 1 mars 2017 : réception du mémoire en réponse de la commune.

A l'occasion des permanences, le commissaire enquêteur a pu échanger avec les responsables administratifs et les élus pour compléter ses informations, ainsi que retourner sur les lieux ayant fait l'objet d'observations. Il a pu échanger également par mail tout au long de la procédure.

## **II – 7 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse**

### **Procès-verbal de synthèse :**

Dans les 8 jours après l'enquête, conformément à l'article R12-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant les enquêtes. Ce PV a été complété des questions du commissaire enquêteur en lien avec les avis des personnes publiques associées et consultées (Annexe 3)

### **Réponse de la commune :**

Monsieur le maire de Saint Sauveur a répondu et communiqué au commissaire enquêteur ses observations en réponse (Annexe 4) par courrier reçu le 3 mars 2017 et par courriels reçus 1 mars 2017.

Les réponses de la commune ont été incorporées dans l'examen des observations du public et des avis des personnes publiques associées.

## **III –AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES**

Les personnes publiques ont été consultées pour avis dans le cadre des dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.

### **III – 1 Préfecture de l'isère**

Avis daté du 12 octobre 2016 et reçu le 14 octobre 2016.

En pièce jointe :

- Rapport de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes en date du 27 septembre 2016
- Arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère
- Arrêté n°2014104-0031 du 14 avril 2014 portant modification du classement sonore des voies ferrées du département de l'Isère

Courrier (C10) complémentaire daté du 13 janvier 2017, reçu le 18 janvier 2017 et joint aux autres avis.

**Avis favorable sous réserve** de prendre en compte les observations figurant en première partie.

## **Obligations du PLU**

### **I-A Compatibilité avec le SCOT de la Région Urbaine de Grenoble**

Considère que le PLU prend en compte les éléments du SCOT en termes de croissance démographique et besoin en logements, et en termes de dimensionnement des espaces ouverts à l'urbanisation.

### **I- B Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**

#### **Changement de destination en zone A et N**

Souligne que ce n'est pas le PLU qui est soumis à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS mais l'autorisation d'urbanisme (PC, PA ou DT) concernant les changements de destination.

Dans le rapport de présentation, le changement de destination doit être justifié, la liste de critères n'étant pas suffisante. Il doit démontrer en quoi les changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Réponse de la Commune :**

« *Le rapport de présentation sera complété pour démontrer que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.* »

Le règlement de la zone naturelle devra être complété afin d'autoriser le changement de destination.

**Réponse de la Commune :**

« *Le règlement de la zone N sera modifié conformément à l'avis de La Préfecture.* »

**Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

Les deux secteurs ne remplissent pas les conditions pour être retenues comme STECAL. Il est donc proposé à la CDPENAF de les classer en zone UDde pour celui de la déchetterie et en zone UI pour celui de la zone de loisirs et de sports.

L'avis de la CDPENAF devra être joint au dossier du PLU soumis à l'enquête publique.

**I – C Rapport de présentation**

p262, corriger l'arrêté préfectoral de classement qui n'est plus valable.

Reporter les secteurs concernés par le classement sonore sur les documents graphiques et ajouter les 2 arrêtés (voir les pièces jointes à l'avis) aux annexes du PLU.

**Réponse de la Commune :**

« *Le nouvel arrêté préfectoral sera inscrit dans le dossier en remplacement de l'ancien. Les documents graphiques et les annexes les intégreront.* »

**I – D Règlement**

1) Compléter le règlement graphique par un tramage des zones AU1 et AU2 faisant référence à l'article L151-15 du code de l'urbanisme dans la légende.

**Réponse de la Commune :**

« *Le règlement graphique sera complété par un tramage sur les zones correspondantes (AU1, AU2 et Uba)* »

2) Concernant les bâtiments d'habitation existant dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement doit préciser les zones dans lesquelles les extensions et les annexes seront autorisées ainsi que les règles de hauteur, d'emprise et de densité, afin de préserver le caractère agricole et naturel de ces zones.

Soumettre ces règles pour avis simple à la CDPENAF.

Intégrer à l'article 3 la définition des annexes et des extensions tel que rédigée dans l'avis.

**Réponse de la Commune :**

« *Cette définition sera intégrée dans le règlement écrit.* »

3) zone Neco : rajouter p61 l'autorisation de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ... ainsi que les travaux de maintenance... »

**Réponse de la Commune :**

« Cette phrase sera intégrée dans le règlement écrit. »

4) article 2 Dispositions particulières

P11, P57 et P64 concernant l'assainissement : modification à faire suivant la rédaction proposée.

**Réponse de la Commune :**

« Ces paragraphes seront intégrés dans le règlement écrit. »

**I – E Risques naturels**

Règlement graphique

- nombreuses erreurs concernant les aléas et le niveau reporté sur les plans de zonage
- Mettre en cohérence les types et niveau d'aléas des plans de zonage avec ceux de l'AER
- préciser le caractère inconstructible sauf exceptions ou constructible sous conditions pour chaque type et niveau d'aléas
  - reporter sur le règlement graphique les modifications apportées par la carte des aléas réalisée par Alp'georisques sur le secteur de la station Aqualine
- Note que les zones de risque moyen ou fort sont globalement en zone agricole ou naturelle, si ce n'est quelques zones Ub comme des secteurs de la Tronche, la Richonière, le Bâtier ou Maisons Neuves.

Règlement écrit

- compléter et modifier le règlement en intégrant les règles relatives aux risques en fonction des différents zonages réglementaires de risque (renvoie pour les modalités au « guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme » transmis avec le PAC).
- absence de prescriptions pour la zone G1 particulièrement problématique par rapport à la gestion des eaux pluviales et des exhaussements/affouillements. Les préciser.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation n'expose pas les motifs de la délimitation des zones à risques et des règles au regard de la prise en compte des risques naturels à partir de la carte d'AER. Il convient de le compléter.

La carte des aléas mentionnée sur le secteur de la station Aqualine n'a pas l'objet d'un report sur les plans de zonage.

Annexes

Joindre la carte Analyse Enjeux Risques (AER) et la carte des aléas sur la station Aualine dans une annexe « Documents informatifs sur les risques naturels, hors article R123-13 et 14 du code de l'urbanisme »

Interdire les exhaussements et affouillements en zone réglementaire RG, RI, RT et interdire les exhaussements en zone RV.

Préciser les exceptions aux zones inconstructibles et les prescriptions applicables aux zones constructibles.

**Réponse de la Commune :**

« Les différentes demandes de La Préfecture sont acceptées. Les différentes pièces concernées seront modifiées conformément aux demandes de La Préfecture. »

**II – Remarques en opportunité**

**II – A Recodification du code de l'urbanisme**

Le projet tient compte des dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015. Il serait judicieux de restructurer la section 1 en indiquant uniquement les destinations de constructions, les affectations du

sol et les activités interdites ainsi que celles soumises à condition particulière, celles ne rentrant pas dans ces deux cadres étant dès lors autorisées.

**Réponse de la Commune :**

« La commune a bien pris note de la proposition faite par la Préfecture. Toutefois, la commune souhaite conserver la présentation de cette partie de règlement »

**II- B Règlement**

Zone Uc

Définir les hauteurs maximales spécifiques pour les ouvrages ou installations liées aux lignes de transport d'électricité.

**Réponse de la Commune :**

« Les dispositions générales du règlement seront complétées pour assurer cette possibilité dans l'ensemble des zones et pas uniquement en zone Uc. »

Plan de zonage

Erreur dans la légende 30 % de LI et non 30 LI

**Réponse de la Commune :**

« Cette erreur sera corrigée. »

**Rappelle** que lorsque le PLH est approuvé après le PLU, ce dernier doit être rendu compatible dans un délai de 3 ans, et dans un délai ramené à 1 an si le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation du programme de logements prévus par le PLH.

**II – C Pour information**

Est joint le rapport de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes en date du 27 septembre 2016.

Rappelle que cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique, ainsi que celui de la CDPENAF.

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune qui a répondu favorablement de manière générale aux réserves et recommandations de la commune.

Il maintient sa position uniquement sur la rédaction de la section 1 du règlement, ce à quoi le commissaire enquêteur adhère, car énumérer les destinations autorisées, aide à l'interprétation du règlement en réduisant les ambiguïtés.

A noter que dans son courrier (C10) du 13 janvier 2017, le Préfet complète le PAC par une mise à jour des SUP (I4, I2 et PT4) dont le PLU devra tenir compte.

Concernant le bâti en milieu agricole et naturel, voir avis CDPENAF.

Les avis ont été joints au dossier d'enquête.

**III – 2 Département de l'Isère**

Avis daté du 17 octobre 2016

**Avis favorable** en invitant à prendre en compte les observations suivantes :

- le département demande à être associé à l'étude des aménagements de cheminements piétons le long des routes départementales (ER n°9 le long de la RD1092, n°5 et 8 le long de la RD32, et principes de cheminement le long de la RD32 dans l'OAP n°2) ;

**Réponse de la Commune :**

« Le département sera associé à ces aménagements dans le cadre de la phase de maîtrise d'œuvre. »

- l'aménagement de la zone AU2 modifie l'entrée de ville à hauteur du rond-point de la RD32. Serait intéressant de le prendre en compte dans l'OAP n°2 afin de valoriser la perception de l'entrée de ville et inciter à la réduction des vitesses.

**Réponse de la Commune :**

« L'OAP de la zone AU2 intègre une nouvelle perception de l'entrée de ville en densifiant assez fortement les abords du rond-point de la RD32. »

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

En accord avec la commune

**III – 3 SCOT de la région urbaine de Grenoble**

Avis daté du 14 octobre 2016 et reçu le 17 octobre 2016

**Donne un avis favorable sous réserve de modification du règlement de la zone Ue**

Après avoir rappelé les orientations du SCOT à l'échelle de la région grenobloise, des territoires et des communes, et la place de la commune comme pôle d'appui dans cette organisation territoriale, il émet les observations suivantes sur la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT :

- Evolution démographique

Les projections démographiques croisées avec la projection de production de logements nouveaux impliquent une occupation par logement de l'ordre de 2,9 personnes, un objectif ambitieux mais qui va dans le sens du projet politique de régénérer la population avec l'accueil de familles, mais ne permet pas de répondre au besoin de création de logements destinés aux personnes âgées.

Il convient de porter une attention particulière quant à l'identification des besoins réels de la commune et à la programmation de logements proposées pour y répondre, réflexion qui pourra être menée dans le cadre de la révision du PLH du Sud Grésivaudan.

**Réponse de la Commune :**

« La croissance démographique est basée sur les tendances récemment observées ainsi que sur le potentiel de logements envisageable dans le cadre de la clé de calcul fixé par le SCOT. De fait cet objectif est parfaitement cohérent avec les orientations du SCOT.

Concernant l'accueil des personnes âgées, la commune projette sur un foncier communal de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup> de créer une résidence pour les séniors répondant ainsi à son objectif de maintenir les séniors sur la commune et de favoriser le renouvellement de sa population. »

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Prend note de la réponse de la commune.

Les choix effectués par la commune visent à proposer un type de logements destinés à attirer de jeunes familles et ainsi à régénérer la population. Mais l'accueil des personnes âgées est également inscrit dans le PADD orientation 3, objectif 2 : développer une résidence pour personnes âgées autonomes au centre-ville. Le rapport de présentation pourrait être complété afin de préciser que ce projet est situé sur une parcelle communale.

A noter que la projection de population est de 350 habitants pour 135 logements ce qui aboutit à 2,6 personnes par ménage et non 2,9.

- Consommation d'espace

Le PLU prend en compte l'objectif de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en affichant la volonté d'urbaniser en priorité dans le tissu urbain existant. Cependant il aurait été intéressant de faire apparaître dans le rapport de présentation de manière cartographique les limites rouges de principe à long terme qui peuvent être amenées à évoluer dans le temps à superficie constante et les limites noires stratégiques qui sont des limites intangibles pérennes une fois inscrite dans le PLU.

**Réponse de la Commune :**

« Les limites de développement ne seront pas inscrites plus précisément que dans le dossier actuel (extrait du SCOT) pour éviter toute spéculation foncière sur ces terrains ce qui serait un frein pour l'activité agricole. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Prend acte de la position de la commune, avec laquelle le commissaire enquêteur est en désaccord.

Tout en reconnaissance l'importance stratégique de ce document, le commissaire enquêteur rappelle que le rapport de présentation doit remplir une fonction d'information du public et faciliter la compréhension et des enjeux et des choix d'urbanisation.

Ainsi la carte p53 (carte du SCOT *Limites des espaces N A et F*) du Rapport de présentation pourrait être zoomée sur la commune de Saint Sauveur afin de la rendre plus lisible par tous, sans pour autant consulter la version numérique disponible sur le site du SCOT.

Le SCOT préconise de prévoir au moins la moitié des nouveaux logements à l'intérieur des espaces préférentiels de développement pour un pôle d'appui. Le PLU ne fait pas clairement apparaître la prise en compte de cet objectif. Toutefois, au regard des OPA qui prévoient 36 logements, on peut considérer que la commune a la capacité d'atteindre cet objectif.

**Réponse de la Commune :**

« Le PLU prévoit son développement exclusivement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, hormis la zone AU2. Il respecte donc cet objectif du SCOT. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Prend note de la réponse de la commune.

Cependant il serait opportun que le rapport de présentation inclut ces données cf p67, car il ne fait pas état de cette prescription du SCOT de manière rigoureuse et claire. Là aussi un zoom de la carte du SCOT *Espaces préférentiels de développement* serait pertinent.

- Objectifs de production de logements neufs et dimensionnement de l'enveloppe urbanisable

Les objectifs de logements préconisés par le SCOT sont de 144 logements sur 12 ans, et d'un dimensionnement de l'espace urbanisable de 12 hectares. Le PLU avec une capacité annoncée d'environ 135 logements sur un gisement foncier de 11,5 hectares, est compatible avec ces objectifs,

- Mixité sociale

Concernant la production de logements sociaux, le SCOT fixe un objectif de croissance de 0,7 points du taux de logements sociaux par territoire. Le parc de logements sociaux est actuellement de 65 logements sociaux, ce qui correspond à 10% du parc de logement total. Pour la période du PLU, il est donc attendu la production d'au moins 4 logements sociaux.

Il serait intéressant de mettre en place des outils opérationnels sur les OAP n°1 et 2, comme la servitude de mixité sociale, afin de créer les conditions favorables à la production de ce type de logements.

**Réponse de la Commune :**

« Aucune règle coercitive ne sera instaurée dans le PLU. »

**Avis du commissaire enquêteur :**

L'argument est recevable à condition de préciser les règles incitatives que le commun compte mettre en place.

- Espaces économiques

La Maladière est identifiée comme espace économique dédié et comme ZACOM de type 3. A ce titre seul des commerces de « non proximité » sont autorisés. Les commerces de détail de proximité ne peuvent être admis que sous réserve de correspondre aux besoins des employés de la zone économique. Il convient de modifier le règlement en conséquence.

**Réponse de la Commune :**

« Le règlement sera modifié conformément à la demande du SCOT. »

**Avis du commissaire enquêteur :**

Prend note de la réponse, qui est louable au vu de la spécificité de l'organisation commerciale sur la commune (localisation des commerces y compris de proximité sur la ZAE).

Favorable à la modification du règlement de la zone Ue, qui devrait permettre la localisation des commerces de proximité dans le centre de Saint Sauveur favorisant un fonctionnement urbain de proximité plus cohérent.

Cet espace étant soumis à l'article L122-1-5 du code de l'urbanisme, invite à mettre en place les règles qui favorisent précisément l'intensification du tissu existant et la consommation économe des espaces à urbaniser.

**Réponse de la Commune :**

« Les règles mises en œuvre permettent déjà une intensification de l'urbanisation sur ces secteurs. »

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

En accord avec la réponse de la commune.

Donne **un avis favorable sous réserve** que le règlement de la zone Ue soit modifié de manière à interdire les commerces de détail « de proximité » sauf ceux répondant aux besoins des employés de la zone.

**III – 4 Chambre d'agriculture de l'Isère**

Avis daté du 14 octobre 2016, reçu le 27 octobre 2016

**Avis favorable sous réserve** de la prise en compte des remarques.

Apprécie le niveau de détail du rapport de présentation sur le volet agricole.

**Objectifs de modération de la consommation de l'espace :** note la restitution de 41ha de terrains à la zone A avec le reclassement notamment d'une partie des terrains de la zone N en zone Ap, ainsi que l'effort de reclassement des zones constructibles en zones agricoles par rapport au précédent PLU, même s'il aurait pu être encore plus vertueux en termes de réduction des surfaces à bâtir.

**Zone AP** : demande à ce que soit différenciés les enjeux environnementaux (issus d'inventaires, de classements ou de zonages spécifiques) des enjeux paysagers (identification plus subjective).

**Réponse de la Commune** :

« Les terrains classés en Ap l'ont été pour raisons paysagères. Il ne semble pas judicieux d'y envisager l'implantation de nouvelles exploitations agricoles car ces espaces sont encore préservés de toutes formes de constructions. Ces zones Ap sont mineures par rapport aux zones classées en A dans le PLU. »

**Avis du commissaire enquêteur** :

En accord avec la commune

**Changement de destination en zone agricole** : émet des conditions : que le site ne soit pas à proximité d'un bâtiment d'élevage, que le site comprenne déjà une habitation, que le bâtiment à aménager n'ait pas d'ouverture directe sur des parcelles cultivées.

Demande à ce que les agriculteurs exploitants à proximité immédiate du bâti repéré soit consultés ;

**Réponse de la Commune** :

« La commune propose de compléter sa grille de critère de sélection des bâtiments pouvant changer de destination en fonction des remarques de la chambre d'agriculture. La commune ne supprimera aucune possibilité de changement de destination à ce stade puisqu'aucun bâtiment n'a été ciblé précisément par la chambre d'agriculture. Toute suppression non exigée à ce stade de la procédure nécessite une nouvelle enquête publique car le propriétaire n'en a pas été informé. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Prend acte de la réponse de la commune

**Règlement** :

- Aspect extérieur des bâtiments agricoles : demande qu'il n'y ait aucune contrainte sur l'aspect extérieur (matériaux et couleurs)

**Réponse de la Commune** :

« Le règlement du PLU ne sera pas modifié car il permet aux bâtiments agricoles de s'intégrer dans le paysage communal en évitant des pastiches de couleurs. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Prend acte de la réponse de la commune

- Extensions et annexes des habitations en zone A : elles devront se faire en continuité de la construction principale et être limitées à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Avis du commissaire enquêteur**

Voir avis CDEPENAF

### **III – 5 Centre Régional de la Propriété Forestière**

Avis daté du 14 septembre 2016, reçu le 19 septembre 2016.

Donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des enjeux de la gestion forestière, notamment dans le Schéma Régional de Gestion Sylvicole.

Il serait souhaitable de veiller à la possibilité d'accueillir, des entreprises réalisant des travaux d'exploitation forestière, à proximité des massifs forestiers et les implanter en zones A et N, et non orientées vers les zones d'activités.

**Réponse de la Commune :**

« Les exploitations forestières seront uniquement autorisées dans la zone d'activité économique de La Maladière pour éviter de perturber le paysage communal. »

**Avis du commissaire enquêteur**

En accord avec la réponse de la commune

**III – 6 Institut National des Appellations d'Origine et de Qualité (INAO)**

Avis daté du 23 septembre 2016 reçu le 30 septembre 2016

N'a pas de remarque à formuler dans la mesure où il n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

**III – 7 Réseau de transport d'électricité**

Avis daté du 18 août 2016, en réponse au dossier transmis par la DDT.

Concerne la ligne électrique aéro-souterraine 63kw Beauvoir-St Marcellin-Vinay 1 (DUP du 02/06/2014). Joint la carte de localisation de la servitude I4 RTE à l'échelle 1/5000 sur le territoire communal.

Formule les demandes d'adaptation suivantes pour rendre compatible le PLU avec l'existence de cet ouvrage public de transport électrique :

- Corriger le plan des servitudes suivant la carte en annexe, et mettre à jour la liste des servitudes, la mise en service de cette ligne étant postérieure au PAC.
- Reprendre la rédaction du règlement des zones Neco (p61) pour autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les travaux de maintenance et Uc (p31) pour ne pas réglementer la hauteur pour ces ouvrages.

**Réponse de la commune**

« L'ensemble des demandes de RTE est accepté. Les pièces concernées seront modifiées conformément aux demandes formulées. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Prend acte de la réponse de la commune

**III – 8 Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Avis daté du 5 octobre 2016

1) Règlement régissant les conditions d'évolution des bâtiments d'habitations existants en zones agricoles et naturelles pour avis simple

Considère que les règles similaires instaurées dans les zones A et N pour autoriser l'évolution des bâtiments existants sont compatibles avec la préservation de l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Ces règles devront être complétées car insuffisamment encadrées :

- les extensions des habitations existantes devront être implantées en continuité de la construction principale
- la construction d'annexe à un bâtiment d'habitation sera limitée à une annexe par habitation, à condition qu'elle n'excède pas 40m<sup>2</sup> sur le terrain d'assiette, avec une hauteur maximale fixée à 3,5m maximum.

2) Disposition du règlement autorisant les délimitations de deux secteurs de taille et de capacité limitées en zone naturelle pour avis simple

Les deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, le secteur Ne correspondant à la déchetterie, et le secteur NI à la zone de loisirs et de sports à proximité de l'école, ne répondent pas à la définition d'un STECAL.

Ils devront être requalifiés en zone urbaine UDde et UI et les dispositions des règlements devront préciser les constructions interdites et celles autorisées sous conditions.

**Avis favorable aux règles** précisant les conditions d'évolution des bâtiments d'habitations existants en zones A et N, assorti des observations susvisées

**Avis défavorable** à la délimitation des deux STECAL Ne et NI en zone N, assorti des observations susvisées

**Réponse de la Commune :**

*« La commune a pris bonne note de la demande de la CDPENAF. Un règlement en cohérence avec les zones concernées sera rédigé dans le dossier approuvé. »*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Cet organisme est saisi réglementairement sur les seules règles régissant les évolutions des habitations existantes en zones agricoles et naturelles et les STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées).

La modification de ces règles visera à empêcher le mitage de l'espace agricole et naturel. Aucune nouvelle construction (sauf conditions spéciales) ne peut être autorisée depuis la loi ALUR et la loi LAAF.

**III – 9 AREA**

Mail du 3 janvier 2017 (M1) et courrier du 17 janvier 2017 reçu le 26 janvier 2017 (C1)

Demande dans son Mail à être associé à la procédure de révision et envoi en pièce jointe les « Recommandations d'AREA pour la prise en compte des contraintes autoroutières dans les aménagements et l'élaboration ou la modification des documents d'urbanisme de l'année 2016. Document informatif » (25p)

Le Courrier joint les recommandations de l'année 2017 (25p), ainsi qu'une Note d'analyse technique du PLU de Saint Sauveur (6p) élaborée à partir des documents mis en ligne.

AREA note que ces documents ne constituent pas le dossier complet d'enquête publique.

**Réponse de la commune**

*« L'ensemble des demandes de l'AREA est accepté. Les pièces concernées seront modifiées conformément aux demandes formulées après validation par les services de la Préfecture sur cette possibilité. En cas d'impossibilité, une réglementation spécifique au domaine autoroutier sera créée dans les dispositions générales du PLU. »*

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur rappelle que les documents mis en ligne constituent une partie du dossier d'enquête. Le dossier d'enquête complet a été mis à disposition du public au siège de l'enquête.

Prend acte de la réponse de la commune.

## **IV – OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **Bilan des observations**

La répartition des observations est la suivante :

- 28 observations écrites, inscrites sur le registre dont 4 avec des annexes
- 10 courriers, joints au registre dont un du Préfet et un d'AREA
- 4 mails, dont un second courrier d'AREA.

Au cours des 3 permanences, 24 personnes ont été reçues. Entre les permanences, les services de la mairie ont noté 8 consultations du dossier.

Lors des permanences des documents ont été déposés et joints au registre en annexe des observations par quatre personnes. Une observation orale a été inscrite au registre par le commissaire enquêteur et signée par le requérant après lecture.

Les observations ont été regroupées par thème :

- Demandes de constructibilité
- Le bâti existant en zone agricole
- La zone d'activités
- Les zones naturelles (protection des mares et des forêts)
- Le règlement
- Emplacement Réserve n°7
- Erreurs sur le plan de zonage

A noter, 7 consultations du dossier hors permanence.

Les observations ont été faites par des habitants ou des propriétaires de Saint Sauveur, par un ancien maire et par trois artisans.

Références	NOM	LIEU	OBJET
M1, C1	AREA		Mail joint aux avis des ppa Recommandations pour prise en compte des contraintes autoroutières
			Courrier identique au mail M1
R2	M CORNET Gérard M GIRON Gérard	Les Combeaux Parcelles 2315 et 2344 section B	Demande à rester en UB et défavorable au classement en UBa
R3	M et Mme GAILLARD Michelle et André	Zone agricole Parcelle 412 A	Demande à ce que cette parcelle reste en zone agricole
R4	M POLINARIO Daniel	Les Jonquilles Parcelle 1974	Renseignement sur division parcelle
R5	Mme MICHALLAT Nadège M LAGORIE François		Consultation du dossier en vue d'un achat sur la commune

R6 Annexe 2p R11	M ROZAND Paul	Les Blaches Parcelles 424 et 1779	Demande de constructibilité
R9	M VICAT Christophe		Consultation du dossier
M2	M BENOIT Cédric	Espaces naturels et forestiers	Protection des espaces naturels et forestiers Reconstitution des espaces naturels afin de stopper le déboisement.
M3	M TROUILLET Isabelle	Parcelles C1179 et C1181	Demande de rectification de zonage
M4 R14	M BELLE Christophe représentant indivision BATISSE	Parcelle 2352	Demande constructibilité
C2 R18 A4	Mme BOURGEOIS Philomène	Coupiers Parcelle 1448	Demande constructibilité
R18	Mme BOURGEOIS Philomène représentant sa fille Mme BOURGEOIS Carole	Coupiers Parcelles 1668 et 1424	Demande constructibilité
R10	M JUREN Pascal		Consultation du dossier. Aucune remarque si ce n'est la signification du mot shunt
C3 R16	M GERMAIN André Mme GERMAIN Jocelyne représentant indivision GERMAIN	La Chainée Parcelle 388	Demande constructibilité
R12	M et Mme GAILLARD Michèle et Henri	Le Brondel Parcelle 938	Demande de constructibilité
R13	M et Mme CHALOIN Henri	ER7	Justification Eventuelle prolongation sur l'impasse des Lupins ?
R15 A2	Mme LARUE SANOU	Le Bané Parcelle 1719 section B	Information sur possibilité de construction des granges et du séchoir à tabac Demande constructibilité
R16 C3	Mme GERMAIN Jocelyne représentant indivision GERMAIN	Parcelle 388	Demande constructibilité
R17 A3	Mme BELLUOMO Arlette nu- propriétaire, représentant Mme RONY Marthe usufruitière	Coupiers Parcelle 317	Information sur la possibilité d'aménager écurie et grange en habitation
		Coupiers Parcelle 319	Possibilité d'aménager l'ancienne habitation utilisée actuellement comme garage.
C4	Mme RIFFARD Christine	Les Pangots Parcelle 1676	Demande constructibilité
C5	M et Mme HORTAN	La Maladière Rue des Lavandes Parcelle C1136	Demande constructibilité
R19	Mme TEPPE Fanny		Consultation du dossier
R20	M GUILLERMET Robert	Zone d'activités	Pas de possibilités d'extension
R21	M BELLE Maurice		Consultation du dossier
C6	M ROIG Gérard		Litige avec la commune, suite à un conflit de voisinage

C7	M PLISSON Sébastien	La Tronche Parcelle 1418	Demande classement en zone Ub
C8	M VILLARD Michel	La Tronche Parcelle 1031	Opposition au déclassement de cette parcelle communale Demande classement en zone Ua
R22	M PAQUIEN Jean-Paul	Zones naturelles	Protection des mares. Inventaire à faire et classer en zone Neco ces zones humides
R8, R23, C9	M BRUN Pierre	Cumane Parcelle C1573	Consultation du dossier Demande constructibilité
			Erreur du plan cadastral sur les parcelles voisines
R24	M ASTORI Joël	Le Brondel Parcelle 2094	Demande constructibilité
R25	M CHARBONNIER MOUNIER	Zone artisanale Parcelles 1373 et 2145	Demande constructibilité pour extension d'entreprise
R26	Mrs JAMIER Daniel et Philippe	La Chainée Parcelles A283, A290, A423	Demande constructibilité
R7, R27	Mme OGIER-DIRRIE et M DIRRIE	Le Bané	Consultation dossier Information sur la possibilité d'activités d'œnotourisme en zone agricole
R28	M SAVIGNON Michel	Sous-Cumane Parcelles 1533 et 143 ?	Information sur la possibilité de construire un atelier et un garage
		Coupier Parcelles 328, 1579 et 1583	Demande constructibilité à partir d'une ruine d'une ancienne maison
C10	Préfet		Mise à jour SUP Joint aux avis des ppa

- **DEMANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ**

- **Dans plaine agricole**

**M ROZAND Paul**, 20c rue La Fontaine Saint Marcellin (**R6**). Fournit des extraits du cadastre mis en annexe. Propriétaire des parcelles B424 (64a80) et 1779 (24a46) aux **Blaches**  
Demande la possibilité de construire pour sa fille sur une surface de 1000m<sup>2</sup>. Note que le terrain n'est pas de très bonne qualité pour les cultures.

**Réponse de la Commune :**

« *Demande refusée car ces parcelles sont situées dans un secteur agricole.* »

**Avis du commissaire enquêteur**

Au PLU 2011 : parcelle en zone A.

Le projet de PLU maintient ce classement en zone agricole. Cette demande est incompatible avec les objectifs de préservation des espaces agricoles (cf. Orientation 1 du PADD : préserver le cadre de vie agricole de la commune, objectif maintenir l'activité agricole garante du paysage communal).

Avis défavorable

**M et Mme BOURGEOIS Philomène et Marcel (C2, R18)**

Annexe de 2pages au registre

Propriétaire de la parcelle C1488 au **Coupiér**. Désirant construire une seconde maison sur cette parcelle de 2500m<sup>2</sup>, actuellement classée en Ne, demande à ce qu'elle soit constructible. Ces terrains très rocailloux, n'ont aucun intérêt pour la culture agricole.

Constata que les parcelles 1668 et 1424 sur lesquelles se trouvent la maison de sa fille au **Coupiér** ne sont plus constructibles.

**Réponse de la Commune :**

« Les demandes sont refusées au regard de leur localisation au cœur de la zone agricole. »

**Avis du commissaire enquêteur**

- Concernant la parcelle 1488 : Au PLU 2011, cette parcelle est classée en zone Ne (secteur où l'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexe à proximité est autorisée), au projet PLU, elle est classée en zone A.

Ce classement est tout à fait justifié, il maintient les mêmes possibilités d'extension et de construction d'annexe selon les prescriptions du règlement écrit. Cette demande de reclassement n'est pas recevable dans la plaine agricole où se situe cette parcelle.

Avis défavorable.

- Concernant les parcelles 1424 et 1668: au PLU de 2011 elles sont classées en zone Nh, (hameau du Coupiér, classée désormais en zone agricole. La partie nord de la parcelle 1424 non construite est rattachée à la zone Ap.

Ce classement permet de limiter l'urbanisation à l'existant et ainsi de protéger cette partie de la commune à forte valeur agronomique, tout en conservant le paysage agricole qui participe à l'identité de la commune.

Avis défavorable.

**M et Mme GAILLARD Henri et Michèle, 535 route de l'ancienne église, (R12)**

Propriétaire de la parcelle 938 au **Brondel**

Demande la constructibilité car veulent vendre une partie de la parcelle.

**Réponse de la Commune :**

« La demande est refusée en raison de sa situation en zone agricole conformément aux orientations du SCOT. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Au PLU 2011 : le groupe de maisons du Brondel est classé en Nh, au projet de PLU il est en zone A .

Le classement en zone agricole est justifié par les mêmes raisons que pour le hameau du Coupiér. (voir réponse M et Mme BOURGEOIS)

**M ASTORI Joël, 597 route de l'ancienne église, (R24)**

Propriétaire de la parcelle 2094 au lieu-dit le **Brondel**,

Souhaite construire pour ces deux filles sur 2 lots de 800/1000m<sup>2</sup> le long de la route de l'ancienne église.

**Réponse de la Commune :**

« La demande est refusée. Ces parcelles sont maintenues en zone agricole »

**Avis du commissaire enquêteur**

Ces parcelles sont classées en zone A dans le projet de révision, comme au PLU 2011. Cette requête n'est pas recevable, car situées dans la plaine agricole, elle irait à l'encontre de la volonté de la commune de préserver les terres agricoles exprimée dans le PADD (orientation 1, objectif 1)

**Mme RIFFARD Christine**, 22 impasse des Pangots, (**C4 avec en pièce jointe** : extrait du plan cadastral)

Propriétaire de la parcelle 1676,

Demande la constructibilité pour cette parcelle de 2800m<sup>2</sup>, située aux **Pangots**, sur laquelle ses deux filles désireraient construire.

**Réponse de la Commune** :

« La demande est refusée en raison de sa situation en zone agricole conformément aux orientations du SCOT. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Cette parcelle située dans la plaine agricole est classée au PLU 2011 en zone A. Elle le reste au projet de révision. Cf réponse à M ASTORI Joël.

➤ **Entre autoroute et voie ferrée**

**M BRUN Pierre**, 1 chemin du château, (**R8, R23, C9 avec en pièce jointe** le CU et la demande de CU))

Propriétaire de la parcelle C1573 à **Cumane**

Demande à ce qu'elle reste constructible, comme les terrains qui la jouxtent et sur lesquels se construisent des maisons. A obtenu un CU en mai 2015.

**Réponse de la Commune** :

« La demande est refusée. Ces parcelles sont maintenues en zone agricole »

**Avis du commissaire enquêteur**

Au PLU 2011, cette parcelle est classée en zone Ub. Au projet de révision, elle est classée en zone A. Cette parcelle étroite toute en longueur est située en contrebas d'un coteau ; elle est d'un côté en limite d'un espace agricole ouvert à laquelle elle appartient d'un point de vue paysager, et de l'autre d'un coteau boisé en cours de défrichement au pied duquel deux maisons sont en construction (voir M3). Après visite sur place, le commissaire enquêteur a pu constater que la limite naturelle de l'urbanisation (zone Ub) aurait du être maintenue en balcon sur les coteaux, afin de préserver les terres agricoles et les perspectives visuelles vers le paysage ouvert.

Il considère donc que la limite de l'urbanisation (zone Ub) doit rester au plus près du bâti existant, afin de contenir l'urbanisation et préserver non seulement les terres à vocation agricole, mais aussi la qualité de ce paysage.

Avis défavorable au reclassement en zone constructible de cette parcelle classée en zone A et en limite d'urbanisation.

**Mme LARUE SANOU**, 6 chemin de la Troussatière, Tullins, (**R15**)

Propriétaire de la parcelle 1719 section B, **Le Bané**

Joint un extrait cadastral (1p)

Suite à une séparation conjugale est obligé de vendre ce bien en plusieurs lots pour pouvoir couvrir le crédit.

Demande la constructibilité :

- des granges et en particulier du séchoir à tabac en vue d'un habitat
- du terrain de 7000m<sup>2</sup>

**Réponse de la Commune :**

« Les granges peuvent faire l'objet d'un changement de destination (bâtiment identifié B6). Le séchoir ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination. »

**Avis du commissaire enquêteur**

- concernant la constructibilité de la parcelle 1719 : Au PLU 2011, parcelle classée en zone Aa (zone agricole où les installations classées nécessitant des autorisations sont interdites).

Au projet de révision, la parcelle est classée en zone A.

Cette demande n'est pas recevable, car incompatible avec le PADD et la volonté de la commune de préserver les terres agricoles sur la commune.

Avis défavorable

- concernant le changement de destination : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune sur le changement de destination du bâti, qui n'apparaît pas dans le rapport de présentation (p357, bâtiment 6).

**M BELLE Christophe représentant la succession BATISSE, 240 chemin de Monteux, Saint Romans (R14, M4, en pièce jointe plan cadastral)**

Propriétaire en indivision de la parcelle 2332

Demande à ce qu'elle devienne constructible dans le futur comme celles qui sont en limite de propriété

**Réponse de la Commune :**

« Il s'agit de la parcelle 2332 et non de la 2352. La demande est refusée en raison de sa situation en zone agricole. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Au PLU 2011, cette parcelle, en limite de la zone urbanisable Ub, était déjà en zone agricole.

Cette demande n'est pas recevable, car incompatible avec le PADD et la volonté de la commune de préserver les terres agricoles sur la commune.

Avis défavorable.

➤ **Au nord de la voie ferrée**

**M et Mme GERMAIN André et Jocelyne, représentant l'indivision GERMAIN Henri, André, Michel, M. Noëlle, (courrier C3 avec trois pièces jointes : un extrait du plan cadastral, un extrait du plan de zonage actuel, et la réponse du maire aux doléances du PLU daté du 3 août 2016, R16)**

Propriétaire de la parcelle 388 à la Chainée.

Cette parcelle d'une superficie de 1102,77 m<sup>2</sup>, est située en bordure de la D1092, limitrophe à un pâté de 6 maisons, et mitoyenne à la maison de Mme B. JOURDAN. Cette parcelle qui était constructible a été déclassée en zone agricole, alors que son fils et sa compagne sont intéressés à y construire leur maison.

Demande que son déclassement en zone agricole soit revu, car elle n'est pas isolée d'une zone urbanisée à l'inverse de ce que la commune indique dans son courrier daté du 3 août 2016.

**Réponse de la Commune :**

« La demande est refusée en raison de sa situation en zone agricole conformément aux orientations du SCOT. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Au PLU 2011 : Ub

Au projet de révision : zone A

Cette parcelle est actuellement à vocation agricole.

La commune a pour objectif de modérer la consommation d'espace dans le respect du SCOT (objectif 2 de l'orientation 4 du PADD). Pour cela elle a choisi de définir une centralité urbaine forte et de permettre le développement de logements autour de la zone centrale.

La Chainée est située en limite nord de la commune, ce groupe de maisons est excentré, et situé au milieu de terres à vocation agricole. De plus, cette parcelle est en assainissement individuel au plan de zonage. Elle se trouve au delà des limites stratégiques du SCOT.

Pour toutes ces raisons, la requête n'est pas recevable, car irait à l'encontre des objectifs du PADD et du SCOT.

Avis défavorable

**Mrs JAMIER Daniel et Philippe, (R26)**

Propriétaires des parcelles A283, A290 et A423 à **La Chainée**

Renouvellent leur demande de classement en zone constructible, ces parcelles étant situées en limite d'une zone Ub (et non comme indiqué dans la réponse du conseil municipal du 8 juillet 2016 à leur doléance isolés en zone agricole)

**Réponse de la Commune :**

*« La demande est refusée en raison de sa situation en zone agricole conformément aux orientations du SCOT. »*

**Avis du commissaire enquêteur**

Au PLU 2011 : zone A

Au projet de révision, la parcelle est classée en zone A.

Cette demande n'est pas recevable, car incompatible avec le PADD et la volonté de la commune de préserver les terres agricoles sur la commune.

Avis défavorable

**M PLISSON Sébastien, 547 avenue de la Libération Le Cheylas (C7)**

Propriétaire d'un terrain de 7112 m<sup>2</sup> à **La Tronche**, classé au POS en zone AUb (parcelle 1418) et en Neco (parcelle 35)

Demande à ce que la parcelle 1418 reste constructible et soit rattachée à la zone Ub mitoyenne, comme l'ont été les parcelles voisines.

Rappelle, par un historique détaillé, que ce terrain a fait l'objet de sollicitation de la mairie pour la construction d'une résidence sénior, la commune ayant acheté la parcelle voisine n°1031.

**Réponse de la Commune :**

*« La demande est refusée. La commune s'est donnée pour objectif de recentrer l'urbanisation autour du centre village. Ce secteur, incluant des terrains communaux, ne répond pas à cet objectif. »*

**Avis du commissaire enquêteur**

Voir ci-dessous réponse à M VILLARD

**M VILLARD Michel, 14 rue des géraniums (C8)**

Ancien maire pendant 25 ans, regrette le choix de classement de la parcelle communale en vue de logements pour personnes âgées, choix qui pénalise les finances communales.

**Réponse de la Commune :**

« La demande est refusée. La commune s'est donnée pour objectif de recentrer l'urbanisation autour du centre village. Ce secteur, incluant des terrains communaux, ne répond pas à cet objectif. »

**Avis du commissaire enquêteur, réponse commune (C7,C8)**

Au PLU 2011 : zone AUb

Au projet de PLU: zone A

Ces parcelles ont fait l'objet d'un projet dans le précédent PLU, exposé par les requérants. Ce projet a été abandonné par l'équipe municipale actuelle.

Ces parcelles sont situées en limite de la zone Ua La Tronche et du centre de Saint Marcelin. Elles sont éloignées du centre bourg de Saint Sauveur et sont dans l'aire d'attraction de la commune voisine.

Le commissaire enquêteur estime qu'il sera plus opportun de définir un projet dans le cadre du futur PLUi, d'autant plus que la priorité pour la commune est de développer une centralité qui lui manque actuellement.

Avis défavorable aux requêtes.

Volonté de la commune de traiter de la même façon les parcelles privées et communales

**Mme et M HORTAN Annick et Roland** 135 chemin de la Plume, 26350 Le Chalon (C5)

Propriétaire de la parcelle section C 1136, située rue des Lavandes

Demande à ce que le classement de cette parcelle de 14 800m<sup>2</sup>, classée en zone agricole, (sur laquelle il y a actuellement une plantation de noyers qui tend à disparaître), soit revu.

Elle dispose des réseaux, d'un accès sur la rue des Lavandes déjà aménagé. A proximité des commerces accessibles à pied, une résidence ou un centre de jour pour personnes âgées avec possibilité d'un parc et de parking, pourrait être envisagée.

**Réponse de la Commune :**

« La demande est refusée en raison des objectifs de modération de la consommation d'espaces et le courrier de la communauté de communes. Il est évident qu'un développement futur de la zone d'activités de La Maladière s'orientera vers ce secteur. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Au PLU 2011 : zone AUi

Au projet de PLU : zone A

Les zones d'activité économique au PLU 2011 étaient surdimensionnées, s'élevant à près de 13 ha. Désormais les besoins fonciers doivent être définis à l'échelle intercommunale, selon les objectifs du SCOT. Bien que cette répartition ne soit pas encore faite, le Président du Pays de Saint Marcellin, a confirmé dans un courrier reproduit dans le rapport de présentation p309, que sur les 30 ha d'offre de foncier économique alloués par le SCOT à la Communauté de Communes, 4 ha sont affectés à la commune de Saint Sauveur.

Ces 4 ha se situent à l'intérieur de la partie urbanisée de la zone d'activité de la Maladière.

Avis défavorable pour incompatibilité avec les objectifs du SCOT.

• **BATIEN ZONE AGRICOLE**

**Mme BELLUOMO Arlette**, allée Camille Rony, Les Girons, nue propriétaire, représentant **Mme RONY Marthe**, usufruitière, des parcelles 317 et 319 au **Coupiér**. (R17)

**Annexe A Plan cadastral**

Demandant :

- si le bâti situé sur la parcelle 317 peut être complètement aménagé en habitation, y compris l'écurie et la grange à foin

- si la parcelle 319 peut être vendue séparément et la construction qui s'y trouve transformée en maison d'habitation comme cela l'a été dans le passé.

**Réponse de la Commune :**

« Pour la parcelle 317, il est possible d'aménager l'écurie et la grange en habitation (Bâtiment B31 et B40). Pour l'ancienne habitation de la parcelle 319, il n'est pas prévu de changement de destination. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Ce bâti est situé en zone agricole. Seules l'écurie et la grange sur la parcelle 317, ont été identifiées comme pouvant changer de destination voir p382 et 391 du rapport de présentation.

**M SAVIGNON Michel, 1608 route de la Croix de May (R28)**

- Propriétaire des parcelles 1353 et 143 (?) à **Sous Cumane**,  
Demande dans quelle mesure il peut construire un garage et un abri pour son activité d'électricien sur le terrain où il a sa maison.

- Propriétaire des parcelles 328, 1579 et 1583 au **Coupier**,  
Voudrait remonter les ruines d'une maison afin d'y habiter.

**Réponse de la Commune :**

« Les constructions à caractère économique en zone agricole sont interdites. Les extensions d'habitation et les annexes en zone agricoles sont autorisées conformément à l'avis de la CDPENAF. Concernant les ruines, elles peuvent être remises dans leur état initial conformément aux jurisprudences en vigueur (essentiel des murs porteurs...). »

**Commentaire du commissaire enquêteur**

- Parcelles à Sous-Cumane : au PLU 2011, elles étaient en zone Ne et au projet de PLU, en zone A. Seules sont autorisées les extensions et les annexes dans les conditions qui seront fixées par le règlement écrit.

- Parcelles au Coupier : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune et rappelle qu'au PLU 2011, ces parcelles sont en zone A et au projet de révision en zone Ap, donc totalement inconstructibles.

• **ZONE D'ACTIVITÉS**

**M GUILLERMET Robert, 13 chemin de Belair (R20)**

**S'étonne** de la suppression de toute possibilité d'extension de la zone commerciale et artisanale, contrairement à ce qui avait été pressenti.

**Réponse de la Commune :**

« La demande est refusée en raison des objectifs de modération de la consommation d'espaces et le courrier de la communauté de communes. Il est évident qu'un développement futur de la zone d'activités de La Maladière s'orientera vers ce secteur. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Voir avis à M et Mme HORTAN, C5

**M CHARBONNIER MOUNIER, 38 route de Grenoble (R25)**

Propriétaire des parcelles 1373 et 2145 qui deviennent agricoles, alors qu'il avait prévu une extension de son entreprise.

Les artisans vont devoir s'installer dans d'autres communes, et Saint Sauveur risque de devenir une commune dortoir.

**Réponse de la Commune :**

« La demande est refusée en raison des objectifs de modération de la consommation d'espaces. Il est évident qu'un développement futur de la zone d'activités de La Maladière s'orientera vers ce secteur. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Au PLU 2011, ces parcelles étaient en zone Ui ; elles sont désormais classées en zone agricole A.

Avis défavorable, pour les mêmes raisons exprimées dans l'avis ci-dessus à M et Mme HORTAN, C5

• **ESPACES NATURELS**

**M BENOIT Cédric**, Le Quincieux, 1741 route de l'ancienne église (**M2**)

**Déplore** que la protection de l'environnement ne soit pas une préoccupation majeure dans les communes rurales, alors que le patrimoine écologique de la commune est détruit massivement.

**Estime** que l'objectif d'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels, énoncé dans le PLU, n'est pas atteint :

- Mouvement inexorable d'urbanisation qui a fait disparaître les terres agricoles dans le nord de la commune et qui s'étendra à toute la commune, dans un contexte de pression démographique croissante et de réchauffement climatique qui fera disparaître la culture du noyer
- Disparition des espaces forestiers, au profit de la monoculture du noyer. Estime qu'à court terme ne restera plus comme espace naturel que les rives de l'Isère. Constate la disparition silencieuse des petits bois sur la commune, comme celui sur la route de l'ancienne église.

Ce double mouvement produira « une commune stérile, bétonnée et sans âme ».

Pour un développement durable de la commune, il est urgent de **prendre des mesures** pour stopper le déboisement massif et le comblement des mares.

**Propose** que la municipalité acquière des terrains agricoles pour y reconstituer des zones naturelles, ce qui rendrait attractif les paysages traversés par les cyclistes et ira dans le sens du développement du tourisme vert.

**Réponse de la Commune :**

« La demande est refusée. Les boisements sont déjà classés en zone naturelle. Un classement en EBC complexifierait les possibilités de coupes de bois pour les propriétaires privés. »

**Avis du commissaire enquêteur**

Les espaces boisés de la commune ont été répertoriés dans le rapport de présentation, qui fait état de leur disparition au même titre que les mares. Ils sont protégés par un zonage N ou Nco.

La reconstitution d'espaces boisés, pertinente en soi, ne semble pas adapté à l'heure actuelle, à la commune de St Sauveur, qui veille à maintenir une agriculture encore dynamique. Le cas serait différent dans un contexte de déprise agricole (où à l'inverse, la forêt prendrait d'ailleurs le dessus).

**M PAQUIEN Jean Paul**, 2285 route de l'ancienne Eglise (**R22**)

**Constata** que des zones humides existent sur la commune, particulièrement entre l'Isère et l'autoroute, ont tendance à disparaître. Ces mares abritent une faune riche en amphibiens et insectes, dont certains bénéficient d'une protection régionale ou nationale. Ces mares sont protégées au titre de la loi sur l'eau de février 1992 comme zones humides.

Il est nécessaire de **les protéger par un zonage Neco** après inventaire et par interdiction de les combler. Richesse pour la commune.

**Réponse de la Commune :**

« La demande est refusée. Aucune protection supplémentaire n'est envisagée au regard de la très faible superficie des secteurs concernés. »

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La loi sur l'eau, à travers le SDAGE, considère les zones humides comme d'intérêt général, qui doivent être répertoriées dans le cadre des documents d'urbanisme.

Ces zones ont été inventoriées dans le rapport de présentation p138-143. Elles sont au nombre de 10, situées hors la zone humide du Coupier en bordure de l'Isère et de la Cumane. Le PLU les protège par un zonage Neco et par un zonage Nzh pour celle du Coupier.

Le contexte fortement agricole de la commune a certainement contribué à leurs disparitions. La seule zone humide conséquente reconnue et non liée à la présence des cours d'eau est celle du Coupier.

Les zones de faible superficie ne peuvent être protégées par un zonage. Le seul moyen d'action est la sensibilisation. A noter qu'il aurait été pertinent d'avoir la localisation de ces mares.

- **RÈGLEMENT**

**Mme OGIER DIRRIG Joëlle (R7, R27)**

#### **Le Bané**

Son conjoint est exploitant agricole viticulteur et vinificateur, avec un label Haute Valeur Environnementale en cours de validation. Il a aménagé un chai incluant cave, cuverie ... et salle de dégustation. Ils souhaitent développer une activité d'œnotourisme modeste et avoir l'assurance que le PLU autorise ce type d'activités.

#### **Réponse de la Commune :**

*« L'activité d'œnotourisme en zone agricole est possible à condition d'être liée à une activité agricole. »*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Prend acte de la réponse de la commune

**M CORNET Gérard et M GIRON Gérard**, propriétaires des parcelles 2315 et 2344 section B Les Combeaux (R2)

Consultation du règlement de la zone UBa. Souhaite que cette zone reste en UB.

#### **Réponse de la Commune :**

*« Demande refusée car en zone Uba et AU1 et AU2, les dispositions réglementaires initiales sont maintenues puisqu'elles permettent à la commune d'assurer une maîtrise de consommation d'espace en cohérence avec les exigences du SCOT sur des fonciers de grandes superficies et de répondre aux objectifs de renouvellement de la population en proposant la création de logements intermédiaires à prix modéré favorable à l'installation de jeunes couples. »*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Ces parcelles constituent un tènement important au centre d'une zone pavillonnaire, située à proximité des deux polarités centrales de la commune (mairie et écoles). Elles font partie de la zone Ub au PLU de 2001 et sont classées en zone Uba au projet de révision, où il est imposé au moins 30% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction, ainsi qu'une densité minimale de 15 logements/ha y compris les voiries.

Ce classement a pour objectif de favoriser la mixité sociale et de diversifier les logements. Ces choix sont inscrits dans le PADD et correspondent à la volonté justifiée de proposer un habitat moins consommateur d'espaces que la maison individuelle sur ce foncier stratégique et de densifier le centre bourg.

Avis défavorable, car irait à l'encontre du PADD et du SCOT.

- **EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

**M et Mme CHALOIN Henri**, 5 impasse des Lupins (**R13**)

S'interroge sur l'utilité de l'**emplacement réservé n°7**, se demandant qui l'empruntera.

Y-a-t-il possibilité d'une éventuelle prolongation sur l'impasse des Lupins ?

**Réponse de la Commune :**

« Cet emplacement réservé est prévu pour anticiper la fermeture du passage à niveau. Aucun prolongement n'est prévu sur l'impasse des Lupins dans ce PLU. »

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Prend acte de la réponse de la commune

- **ERREUR ZONAGE**

**M et Mme TROUILLET Isabelle et Franck**, 640 route de la Croix de May, (**M3**)

**Annexe de 3 pages** : Plan Masse extrait du permis de construire, extrait cadastral, extrait du plan de zonage avec la partie de la parcelle C1181 à intégrer à la zone Ub

Propriétaire des parcelles C1179 et C1181. Demandent à que soit rectifier une anomalie dans le plan de zonage : la parcelle C1181 a été exclue de la zone Ub alors qu'ils sont en train de construire une villa pour partie sur la parcelle C1181 et pour partie sur la parcelle C1179 (voir plan masse en annexe du mail).

Propose de décaler la limite de la zone Ub afin d'intégrer la parcelle C1181 suivant le schéma joint en annexe.

**Réponse de la Commune :**

« La demande est acceptée. Il s'agit d'une correction mineure relevant d'une erreur matérielle. »

**Avis du commissaire enquêteur :**

Voir réponse ci-dessus à M BRUN **R8, R23, C9**

Avis favorable.

**M BRUN Pierre**, 1 chemin du château, (**R23**)

Propriétaire de la parcelle C1573 à **Cumane**

Remarque des erreurs sur le plan de zonage : sur la parcelle voisine, une seule maison est en construction, qui se trouve mal positionnée et l'autre n'est pas construite.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Voir réponse ci-dessus M3

- **DIVERS**

**M JUVEN Pascal (R10)**

Demande la signification du mot Shunt dans l'OAP n°3.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Il s'agit d'éviter le passage direct de la route d'Izeron à la route de Grenoble

**M ROIG Gérard**, 171 route d'Izeron, (C6)

Fait part d'un litige avec la commune, suite à un conflit de voisinage

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Ne relève pas de l'enquête.

## **V – ANALYSE DU PROJET**

### **V – 1 Concertation préalable**

La concertation préalable a été définie lors du conseil municipal du 26 mai 2015 :

- « Publication d'au moins deux articles dans un journal d'annonce légale à diffusion départementale
- Mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques durant toute la procédure de concertation
- Organisation de 3 réunions publiques : l'une pour présenter les enjeux du territoire, l'autre pour présenter les objectifs poursuivis, la dernière pour exposer le projet de PLU. »

Le bilan de cette concertation a été tiré lors du conseil municipal du 8 juillet 2016 :

- Le cahier de doléance a recueilli 32 remarques, auxquelles il a été répondu par courrier.
- 11 publications ont paru dans le Dauphiné Libéré entre le 20 octobre 2015 et le 20 juin 2016.
- Trois réunions publiques ont eu lieu le 21 octobre 2015 (diagnostic), 16 décembre 2015 (orientations du PADD) et le 20 juin 2016 (éléments de règlement graphique et écrit).
- Le conseil municipal portant sur le débat relatif au PADD a été ouvert au public
- Le public a été informé par des avis et publications sur le site internet, dans la revue municipale biannuelle de juin 2016 et par des tracts dans les boîtes aux lettres.

Le bilan présente une synthèse des 32 observations contenues dans le registre et de la réponse faite par la collectivité. Ces observations concernent :

- Des demandes de constructibilité de terrain,
- Des demandes de changement de destination.
- Une demande du SICTOM Sud Grésivaudan pour que la parcelle C1642 soit prévue constructible en vue de l'extension de la déchèterie.

Les agriculteurs ont été associés à la démarche PLU par un questionnaire qui a permis de préciser le diagnostic et les enjeux agricoles.

Un groupe de travail PLU avec les membres du conseil municipal s'est réuni plusieurs fois dont deux avec les personnes publiques associées.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur estime que la concertation avec le public a permis que chacun puisse être informé et s'exprimer tout au long de la procédure d'élaboration du projet de révision.

Cette bonne information s'est ressentie dans les échanges que le commissaire enquêteur a pu avoir avec le public lors des permanences ; ainsi semble se dégager un réel consensus sur les orientations du PLU en particulier la nécessaire protection de l'espace agricole et la restriction de la constructibilité.

### **V – 2 Le projet de révision du PLU**

- **Le Rapport de présentation**

Il est structuré autour des chapitres suivants :

Introduction

- 1 – PLU nouvel outil de planification urbaine
- 2 – Rappel de la procédure

Partie 1 : Diagnostic territorial

- Chapitre 1 : Contexte géographique territoriale et réglementaire
- Chapitre 2 : Dynamique démographique et logique immobilière

Partie 2 : Etat initial de l'environnement

- Chapitre 1 : Etat initial de l'environnement, perspectives d'évolution et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable
- Chapitre 2 : L'environnement humain
- Chapitre 3 : Gestion de l'eau, énergie et pollution

Partie 3 : Incidences de la mise en œuvre du plan

- Chapitre 1 : scénario au fil de l'eau
- Chapitre 2 : Les effets de la mise en œuvre du PLU sur la consommation de l'espace
- Chapitre 3 : Les effets de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels
- Chapitre 4 : Les effets de la mise en œuvre du PLU sur la ressource en eau
- Chapitre 5 : Les effets de la mise en œuvre du PLU sur la production des déchets
- Chapitre 6 : Les effets du PLU sur la pollution de l'air, du sol et sous-sol et sur la pollution sonore
- Chapitre 7 : Les effets du PLU sur les déplacements
- Chapitre 8 : Les effets du PLU sur le patrimoine archéologique culturel
- Chapitre 9 : Les effets du PLU sur les risques naturels
- Chapitre 10 : Les effets du PLU sur le paysage

Partie 4 : Explications des choix retenus

- Chapitre 1 : Justification du PADD
- Chapitre 2 : Justification du règlement, du zonage et des OAP

Partie 5 : Mesures envisagées pour réduire et compenser les incidences sur le PLU

- 1- Propositions de mesure pour compenser les effets négatifs sur l'environnement et les milieux naturels
- 2- Indicateurs de suivi

Partie 6 : Critères, indicateurs et modalités de suivi

Partie 7 : Résumé non technique

Partie 8 : Méthodologie

## **Forme**

Le rapport de présentation, volumineux de 425 pages, est abondamment illustré de 89 cartes, 18 tableaux et 84 photos. De nombreux tableaux récapitulatifs et de carte synthèse, très utilement, aident à la compréhension du texte dans chaque chapitre.

Voir les cartes espace constructible potentiel au PLU 2011 p77, carte consommation d'espace entre 2005 et 2015, carte par secteur des zones constructibles par secteur p269 à 275, carte sur les effets du PLU sur les zones à enjeux écologiques p286 à 289, etc...

Ces cartes sont très bien faites et permettent d'accompagner la démarche de manière territorialisée. Il est d'autant plus dommage que le texte ne soit pas à la hauteur. Des erreurs, des maladresses de style, des phrases manquantes, des fautes d'orthographe n'aident pas à la lecture des textes d'accompagnement. Une relecture attentive permettra de corriger ce fait facilement.

Exemples :

- sommaire à revoir (homogénéiser la numérotation : plus de chapitre à partir de la partie 7 ; Partie3, mauvaise numérotation à partir du chapitre 2, à reprendre également dans le corps du texte ; Partie 7, manque les chapitres, ainsi que le 4.1 ; chapitre 1 de la partie 5 à supprimer)
- référence non adaptées : p42 SRCAE PACA ; p417 Gap Charance ; p400 références au CEN PACA, aux zones Natura 2000 et aux haies bocagères (à remplacer par les boisés), non présentes sur la commune
- p310 limite de la consommation d'espace 15,5ha et non pas 15,2ha.
- nombreux mots manquants tout au long du texte, comme *en lien l'arrêt de bus* p66
- carte p104 : référence à un plombier aux Maisons Neuves qui ne se retrouvent pas sur la carte
- p310 : indiquer 15,5 ha et non 15,2 ha pour être en conformité avec le chiffre arrondi inscrit au PADD.

## **Fond**

Le rapport permet d'avoir une vision globale des principales caractéristiques de la commune et d'établir un **diagnostic** précis servant de base au projet d'urbanisme. Il aurait cependant été intéressant d'avoir un tableau récapitulatif des enjeux dégagées par ce diagnostic.

Le nombre d'exploitation agricole n'est pas identique dans le tableau 7 p107 (15), dans le texte qui l'accompagne (13) et dans le PADD sur la carte p5 (14). A homogénéiser ou à expliquer.

**Concernant l'état initial de l'environnement**, au-delà de l'analyse classique du patrimoine naturel, une analyse intéressante est faite des habitats naturels pour chaque secteur urbanisable de la commune, selon la nature des milieux : boisés, prairies agricoles, jardin etc... permettant d'identifier les impacts de l'urbanisation sur ces espaces naturels. Cette identification est cartographiée à la parcelle et superposée au zonage du projet de PLU ; des photos illustrent les incidences sur les habitats naturels et les continuités écologiques.

Ce travail constitue un outil important pour identifier à une échelle fine les secteurs à enjeux écologiques modérés ou faibles, pour une commune caractérisée par une disparition relativement importante des zones naturelles au profit de l'agriculture et de l'urbanisation.

Des thèmes comme les déplacements ou le patrimoine bâti auraient plus leur place dans le diagnostic. Concernant les modes doux, le schéma des liaisons existants et à prévoir p236 manque de lisibilité, le rose et le rouge des cheminements piétons existant et à améliorer se confondant. Il aurait été pertinent de distinguer les cheminements piétons des pistes cyclables.

Le chapitre sur les différentes typologies urbaines p 210 comprend des tableaux indiquant la réglementation spécifique à chaque zone (hauteur des constructions, implantation, clôture...) *dans le règlement actuel*, ce qu'il aurait été intéressant de préciser. Ces données seraient à mettre en regard avec le règlement du projet de PLU révisé, exposé et justifié dans la partie 4.

Un chapitre est consacré aux **effets de la mise en œuvre du PLU** sur la consommation d'espace et sur les milieux naturels :

- En termes de consommation d'espaces, une analyse fine est faite par secteur en zone U et AU des surfaces restantes urbanisables (dents creuses) et des unités foncières de plus de 3000 m<sup>2</sup>. Leur cartographie permet de visualiser très clairement le potentiel constructible, ainsi que l'évolution avec le PLU de 2011, les limites du zonage étant également indiquées.
- En termes de milieux naturels, un travail précis est fourni sur les effets du PLU sur les habitats naturels et sur les espaces végétales et animales protégées à partir de la production de cartes d'enjeux écologiques permettant d'identifier les zones à enjeux écologiques réduits, modérés et forts pour chaque secteur urbanisé (la Richonnière, Les Maisons Neuves, Le Perron, La Maladière)

La compatibilité du projet de révision du PLU avec les documents supra communaux a été bien analysée tout au long du document, en particulier avec le SCOT. De même la justification du PADD et du règlement est clairement présentée et argumentée.

Des efforts sont faits également pour comparer les dispositions du PLU en vigueur avec celles du projet de révision. L'emprise des zones U et AU (125,11 ha) a ainsi diminué de 15,09 ha, essentiellement dues à une diminution des zones à urbaniser.

Les 40 bâtiments pouvant changer de destination font l'objet chacun d'une fiche descriptive avec des indications architecturales. Cependant la justification en termes d'impact sur le milieu agricole et naturel manque.

**Concernant l'analyse de la consommation de l'espace :** Le bilan p268 de l'évolution des surfaces entre le PLU 2011 et le PLU révisé est à revoir dans sa partie rédactionnelle. Il y a confusion entre l'évolution des surfaces suivant le type de zone et les surfaces potentiellement urbanisables, c'est-à-dire la capacité constructible (unités foncières SCOT et dents creuses) : ainsi les zones urbaines diminuent de 15,09 ha entre les deux PLU et non de 26,11ha comme indiqué.

De même, p 280, ce ne sont pas les zones d'activités qui s'élèvent à 3,80ha mais le potentiel constructible. De même en termes de logements et d'équipements publics, il s'agit de 11,4ha de surfaces constructibles et non de surfaces consommées.

Cette confusion dans les termes et la maladresse du style nuisent à la compréhension d'une analyse qui est déjà très technique et difficile pour le public. L'analyse de la consommation de l'espace et du potentiel constructible devra être réécrite pour être conforme avec les termes employés par le SCOT. Le fond de l'analyse n'est pas impacté.

Au PLU 2011, l'espace potentiel constructible est de 41,33 ha dont près de 13 ha pour la zone économique, ce qui est largement surdimensionné et incompatible avec les objectifs du SCOT. Le potentiel constructible passe ainsi de 41,33ha à 15,21ha, (dont 11,41ha pour l'habitat et les équipements et 3,80 ha pour les ZAE), diminuant fortement de 26,12 ha, soit pas loin des 2/3.

Cet objectif est compatible avec le SCOT qui autorise pour la commune de Saint Sauveur, 11,34ha de surfaces constructibles et 135 logements pour les 12 ans du PLU.

Dans les 10 dernières années, les surfaces consommées d'espaces agricoles, naturels et forestiers s'élèvent à 17,1 ha, 9,9ha pour l'habitat et 7,2 ha pour les activités économiques selon le tableau 11 p179.

Le potentiel constructible du nouveau document limite cette consommation avec un potentiel constructible de 15,21 ha (et non pas 15,22ha comme indiqué dans le tableau 17 p268) pour les 12 ans à venir (11,41ha pour l'habitat et 3,8ha pour la ZAE), soit une diminution de 1,89ha.

Ce **rapport de présentation** permet ainsi d'établir les nouvelles dispositions du PLU en vue de poursuivre la protection de la plaine agricole, d'assurer une utilisation économe de l'espace et de réduire fortement les réserves foncières à urbaniser destinées autant à l'habitat qu'aux activités économiques. Une densification des zones à urbaniser est prévue avec une densité minimale de 15ha imposée sur les espaces stratégiques.

D'une manière générale, il traduit le souci de la commune de préserver l'espace agricole en tant qu'activité économique et aussi de cadre de vie et de préserver les ressources naturelles (la trame verte et bleue liée aux cours d'eau, Isère et Cumane), ainsi que les zones humides et les espaces forestiers qui subsistent dans la plaine agricole.

Il permet de bien prendre en compte les impacts du projet sur les sites à enjeux écologiques.

- **Le Projet d'aménagement et de développement durable PADD**

Il est précédé d'un mot du conseil municipal :

« Saint Sauveur souhaite proposer une diversification de l'habitat et favoriser le développement économique tout en préservant son cadre de vie, ses espaces naturels et agricoles. Elle veut permettre le développement économique mais aussi conserver la dimension naturelle qui fait son charme.

Le PADD proposé vise à conforter le rôle de saint Sauveur en tant que pôle d'appui de la ville centre et à former avec Saint Marcellin un pôle attractif à l'échelle du territoire pour les communes voisines grâce à la diversité des activités commerciales, artisanales et agricoles. »

Le PADD présente le projet de la commune pour les 12 ans à venir, en définissant 4 orientations qui sont déclinées en objectifs et pour chaque objectif en actions. Chaque orientation est cartographiée.

Orientation 1 : Préserver le cadre de vie agricole de la commune

Objectif 1 : maintenir l'activité agricole, garante du paysage communal

- Protéger les périmètres stratégiques des exploitations agricoles
- Préserver les terres agricoles
- Protéger les secteurs de forte valeur agronomique en lien avec la préservation de l'identité & paysagère de la commune
- Favoriser la diversification de l'activité agricole

Objectif 2 : limiter l'urbanisation diffuse dans la plaine agricole pour maintenir sa qualité paysagère

- Autoriser une extension limitée des habitations isolées et gîtes
- Autoriser la création d'annexes dans le respect de la réglementation
- Favoriser le changement de destination des bâtiments remarquables

Objectif 3 : améliorer la qualité paysagère de la commune

- Améliorer la qualité des entrées de ville
- Préserver les perspectives visuelles remarquables vers le grand paysage et les monuments
- Améliorer la qualité des espaces publics
- Créer un lieu de vie autour de la mairie

Objectif 4 : Garantir les continuités écologiques, vecteurs de biodiversité

- Protéger les ripisylves aux abords de l'Isère, Cumane et Puy d'Enfer
- Conserver les espaces naturels forestiers

Orientation 2 : Assurer la complémentarité des différents pôles communaux

Objectif 1 : Définir une centralité forte

- Aménager l'espace public autour de la Mairie
- Permettre le développement de logements autour de la zone centrale

Objectif 2 : Consolider les pôles existants de la Maladière, du Perron et de l'école

- Maintenir l'offre de services et soins de la maison Perron
- Développer une offre commerciale et artisanale de qualité autour de la ZAE
- Affirmer le pôle scolaire et sportif

Objectif 3 : développer les liens entre les différents pôles

- Compléter le réseau de cheminements piétons en assurant les liaisons douces

- Atténuer les fractures liées aux voies de communication notamment en maintenant des franchissements au niveau de la voie ferrée
- Fermer le passage à niveau de la route de la Croix de May pour sécuriser les cheminements piétons
- Anticiper l'éventuelle déviation du village, notamment au niveau de ses accès
- Prévoir l'emplacement de la véloroute par les berges de l'Isère

**Orientation 3** : affirmer Saint Sauveur comme pôle d'appui de Saint Marcellin

Objectif 1 : maîtriser le développement démographique

- Permettre l'accueil de 350 habitants supplémentaires sur la douzaine d'années à venir
- Favoriser la mixité intergénérationnelle

Objectif 2 : adapter l'offre de logements et d'équipements aux besoins de la population

- Créer une offre en logement adaptée au développement de la population (140 logements)
- Maintenir le parc de logements locatifs sociaux dans le respect du SCOT
- Diversifier les formes urbaines permettant la mitoyenneté, l'habitat intermédiaire, une taille de terrain hétéroclite
- Développer une résidence pour personnes âgées autonomes au centre village

Objectif 3 : conforter les équipements publics :

- Affirmer le pôle mairie
- Développer et concentrer les équipements sportifs et de loisirs autour du groupe scolaire
- Mettre les bâtiments et équipements communaux en conformité avec la réglementation en termes d'accessibilité
- Renforcer les infrastructures de communication numérique
- Contenir la station d'épuration intercommunale
- Encadrer le développement de la déchetterie
- Maintenir l'EHPAD le Perron
- Favoriser la mise en place de réseaux d'énergie

Objectif 4 : développer la Zone d'Activités économiques de la Maladière dans le respect du SCOT

- Renforcer l'offre commerciale et artisanale à hauteur de 4ha

**Orientation 4** : modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Objectif 1 : favoriser le comblement des dents creuses et le renouvellement urbain

- Comblent prioritairement les dents creuses et les unités foncières mobilisables
- Finaliser le lotissement du Murier

Objectif 2 : modérer la consommation d'espace dans le respect du SCOT de la Région urbaine grenobloise et de la réglementation nationale

- Limiter la consommation d'espace générale à l'échelle de la commune à hauteur de 15,5ha en application de la loi ALUR
  - o Limiter la consommation d'espaces de logement et équipement public en application du SCOT à environ 11,5ha
  - o Limiter la consommation d'espaces à vocation d'activités à environ 4ha
- Favoriser une densité minimale de construction pour les logements de 15 logements/ha sur les fonciers stratégiques

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le PADD est en cohérence avec les grands enjeux issus du diagnostic et explicite clairement les orientations générales de la commune.

Le PADD traduit la volonté de la commune de réorienter le développement de la commune jusqu'alors tourné vers l'usage de la voiture, un développement pavillonnaire centré sur la maison individuelle, le développement de la zone d'activité et le mitage de la plaine agricole.

Il fixe les objectifs de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain de manière précise en chiffrant l'estimation de la projection de la population et le potentiel constructible du PLU.

On peut noter une forte volonté de la commune de préserver le caractère rural de la commune en protégeant l'activité agricole toujours importante.

Il s'inscrit également dans une logique de faible consommation des espaces, en densifiant le tissu urbain et en maintenant le développement urbain dans l'enveloppe existante.

Le PADD prévoit la densification des secteurs déjà urbanisés, que ce soit les dents creuses estimées à 6,29ha ou les unités foncières mobilisables suivant les critères du SCOT représentant 3,8ha.

Les objectifs affichés correspondent aux besoins de la commune en termes de logements et de population.

Il s'inscrit dans une dynamique de réduction de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain en limitant la consommation d'espaces à vocation de logements et d'équipements à environ 11,5 ha et à 4 ha pour les secteurs à vocation économique, ce qui est inférieur à la dynamique constatée les 10 dernières années.

- **Les Orientations d'aménagement et de développement**

Le projet de révision du PLU retient 3 orientations d'aménagement et de programmation :

OAP n°1 : zone AU1

Située à l'entrée ouest de la Richonnière à proximité du lotissement du Murier en cours de construction, réalisation d'au moins 16 logements soit une densité minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de la zone, avec au moins 30% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction.

OAP n°2 : zone AU2

Sur ce site en entrée de ville en entrée est du centre et à proximité du pôle mairie, réalisation d'au minimum 20 logements soit 7 logements minimum dans la partie nord et 13 logements minimum dans la partie sud, soit une densité d'au moins 1 logements par hectare à l'échelle de chaque sous-zone, avec au moins 30% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction.

OAP n°3 : zone Ubb

Sur ce site en limite de la ZAE, aménagement de la zone suivant des principes de voirie et de desserte visant à empêcher une liaison de substitution entre la route d'Izeron et la route de Grenoble.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Ces OAP devraient permettre de faciliter et d'encadrer les projets sur les tènements de grande superficie encore libre à proximité du centre bourg afin de proposer une offre de logements diversifiée, allant du petit collectif au logement mitoyen, ce qui devrait garantir une bonne intégration des projets et une densité qualitative.

### **Forme**

Des corrections seront à apporter :

- Lisibilité des schémas : taille des textes trop petite
- Erreur dans l'intitulé du schéma de principe de l'OAP n°3 (p10).

- **Règlement graphique**

Le règlement distingue 4 types de zones :

- Les zones urbaines :
  - Zone Ua correspondant au quartier historique de la Tronche
  - Zone Ub correspondant aux extensions plus récentes avec 2 sous zones : zone Uba correspondant à un secteur où est imposé au moins 30% de Logements intermédiaires et une densité minimale de construction de 15 logements /ha et la zone Ubb soumise à l'OAP n°3
  - Zone Uc correspondant à la zone du Perron
  - Zone Ue correspondant à la zone d'activités de la Maladière
- Les zones à urbaniser, zones à viabiliser destinées à être ouvertes à l'urbanisation
  - Zone AU1 soumise à OAP N°1
  - Zone AU2 soumise à OAP N°2
- La zone agricole
  - Zone A où seuls les constructions liées à l'exploitation agricoles sont autorisées
  - Zone Ap où aucune construction n'est autorisée compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères
- La zone naturelle
  - Zone N zone naturelle à protéger en raison de qualité des sites, milieux naturels et paysage
  - Zone Neco de protection écologique des ripisylves de l'Isère et de la Cumane
  - Zone Nzh correspondant à la zone humide du Coupier
  - Zone Ni correspondant à la zone des loisirs et des sports
  - Zone Ncap correspondant à la protection des captages
  - Zone Ne correspondant à un STECAL pour le développement de la déchetterie

Les documents graphiques se présentent sous la forme de deux planches, présentant l'ensemble de la commune (1/4000), et la partie urbaine (1/2500). Ils présentent également les emplacements réservés au nombre de 10, ainsi que les bâtiments pouvant changer de destination et les secteurs tramés en fonction des risques.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

L'évolution des surfaces par zone entre les deux PLU confirme l'évolution suivante :

- Les zones U et AU (125,11 ha) ont diminué de 15,09 ha, baisse essentiellement due à une diminution des zones à urbaniser.

- La zone agricole (649,83ha) a augmenté de 41,39ha

- La zone naturelle est passée de 183,49ha à 165,84ha, cette diminution correspondant au reclassement en zone A des terres réellement cultivées, des zones Ne et Nh.

Il n'y a plus d'EBC dans le PLU révisé.

Le projet urbain du PLU a ainsi fait évoluer fortement le plan de zonage. Les limites ont été « retravaillées » afin de correspondre aux objectifs du SCOT et du Grenelle 2 de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation de l'espace (loi ALUR). Il traduit ainsi un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles.

L'enveloppe urbaine a été contenue à l'existant, les possibilités de développement étant limitées aux dents creuses et aux unités foncières SCOT susceptibles de division. Une seule extension correspond à la zone AU2, justifiée par sa proximité avec la mairie et son intégration dans un projet d'aménagement d'entrée de ville.

La commune a su adapter le zonage à la réactualisation de ses besoins : diminution de la zone Uc de l'école, suppression de la zone AU de la Tronche, reclassée en zone agricole, comprenant une parcelle communale sur laquelle avait été envisagé le projet d'une maison de retraite, désormais localisé à proximité de l'école.

Elle a recentré raisonnablement l'urbanisation sur le centre de la commune, pour affirmer une identité qui soit distincte de l'aire d'influence du bourg voisin de St Marcellin.

Le zonage du secteur des Combeaux tient compte également de la proximité de l'autoroute, les parcelles situées à moins de 100 mètres étant reclassées en zone agricole. Cependant la bande d'inconstructibilité n'est pas indiquée sur le plan.

Les **servitudes d'utilité publique** mises à jour seront à reporter sur le plan de zonage (voir avis d'AREA, RTE et du Préfet).

Concernant les **zones Ne et Ni**, (voir avis de la CDEPENAF), elles seront à reclasser dans un zonage adapté.

Concernant les **risques naturels**, la commune dans son mémoire en réponse s'est engagée à corriger les erreurs de transfert de la carte des aléas, et de régulariser le dossier en indiquant notamment sur le plan de zonage les zones constructibles et inconstructibles en fonction des risques (voir avis du Préfet)

Concernant la **parcelle « pastillée » en A au Coupier** :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune à la question du commissaire enquêteur sur la justification de son zonage en A, de la reclasser logiquement en Ap.

Concernant les **bâtiments d'élevage et les distances d'éloignement des habitations**, le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune à sa question, de les indiquer sur le plan de zonage afin de mieux identifier les périmètres de réciprocity des bâtiments d'élevage de protection.

#### **Lisibilité du règlement graphique :**

- Différencier la couleur retenue pour identifier le bâti susceptible de changement de destination de celle des constructions existantes (trame rouge sur fond marron)
- Indiquer le nom des lieux-dits et des hameaux
- Etablir une trame pour les secteurs où s'appliquent les LI et densité minimale
- Identifier les OAP
- Rajouter la bande d'inconstructibilité des 100m de l'autoroute

- **Règlement écrit**

Le règlement écrit est cohérent avec le PADD. Les articles XXX répondent à l'objectif de densification.

Le règlement prend en compte les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la recodification du code de l'urbanisme ( loi ALUR). Il est ainsi structuré en trois parties pour chaque zone:

Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

- Destinations de constructions autorisées
- Destinations de constructions interdites

- Destinations de constructions soumises à condition particulière
- Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysager
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

Section 3 : équipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le règlement apporte des prescriptions architecturales et paysagères plus spécifiques et contraignantes par zone que celui du PLU 2011 en particulier dans les dispositions relatives à la volumétrie, à l'implantation des constructions et au traitement des espaces non bâtis et des abords (pourcentage d'espace vert, gestion des clôtures...).

Il permet de densifier les zones urbaines sur les espaces stratégiques (unités foncières de taille importante non construites) par des règles imposant une densité minimale et de maintenir sur les autres secteurs une qualité du tissu urbain en cohérence avec l'existant (règles d'implantation, emprise au sol, pourcentage d'espaces verts...)

Concernant les **extensions des constructions existantes** en zone agricole et naturelle, voir avis de la CDPENAF

**Forme** : clarifier la présentation p8 de la zone Ub où il est indiqué 3 sous zones et présenté deux.

---

Pour conclure, le projet de PLU s'intègre dans une perspective de développement durable en limitant l'étalement urbain (habitat et activités économiques), en économisant l'espace, en limitant la consommation des espaces agricoles et en protégeant les espaces naturels, ainsi que dans une perspective de développement territorial basé sur la densification du tissu urbain et la création d'une centralité.

Après avoir rédigé ce rapport, le commissaire enquêteur a rédigé ses conclusions motivées sur le projet de révision du PLU dans un document séparé.

Fait à Grenoble  
Le 11 mars 2017

Le commissaire enquêteur

Véronique BARNIER